

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 18/08/2022 sous le numéro de dépôt B2022/035920

1

BILAN - ACTIF

DGFIP N° 2050 2022

CERTIFIÉ CONFORME

"LE PRÉSIDENT"

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SAS SOFIREL

Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12

Adresse de l'entreprise : 32 rue de la République 69150 DECINES-CHARPIEU

Durée de l'exercice précédent* 12

Numéro SIRET* 4 0 2 5 2 5 2 6 5 0 0 0 3 7

Néant ☐ *Exercice N clos le,
31/12/2021

						Exercice N clos le, 31/12/2021			
				Brut 1		Amortissements, provisions 2		Net 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	92 405	AU	60 028	32 377	
		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	780	CV		780	
		Créances rattachées à des participations		BB		BC			
		Autres titres immobilisés		BD		BE			
		Prêts		BF		BG			
		Autres immobilisations financières*		BH	500	BI		500	
TOTAL (II)				BJ	93 685	BK	60 028	33 657	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements		BL		BM			
		En cours de production de biens		BN	11 291 786	BO	64 303	11 227 483	
		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		BY			
		Autres créances (3)		BZ	2 208 763	CA		2 208 763	
		Capital souscrit et appelé, non versé		CB		CC			
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)		CD		CE			
		Disponibilités		CF	8 330 989	CG		8 330 989	
	Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*		CH	3 358	CI		3 358	
TOTAL (III)		CJ	21 834 897	CK	64 303	21 770 594			
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)		CW							
Primes de remboursement des obligations (V)		CM							
Ecart de conversion actif* (VI)		CN							
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	21 928 583		1A	124 331	21 804 251		
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 :			

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

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise			SAS 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 B1)			DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)			DG	6 573 391	
	Report à nouveau			DH		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	2 909 174	
	Subventions d'investissement			DJ		
	Provisions réglementées *			DK		
	TOTAL (I)			DL	20 785 566	
	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	39	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	264 456	
	Dettes fiscales et sociales			DY	721 188	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ		
	Autres dettes			EA	33 000	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)			EB		
TOTAL (IV)			EC	1 018 685		
Ecart de conversion passif* (V)			ED			
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	21 804 251		
RENVois	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital			1B	
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
			Ecart de réévaluation libre	1D		
			Réserve de réévaluation (1976)	1E		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *			EF	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG	1 018 685
(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

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : SAS SOFIREL						Néant ☐ *		
				Exercice N				
				France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*		FA		FB		FC	
	Production vendue	biens *	FD	9 049 123	FE		FF	9 049 123
		services *	FG	69 904	FH		FI	69 904
	Chiffres d'affaires nets *		FJ	9 119 028	FK		FL	9 119 028
	Production stockée*						FM	(2 351 404)
	Production immobilisée*						FN	
	Subventions d'exploitation						FO	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)						FP	24 134
	Autres produits (1) (11)						FQ	7
			Total des produits d'exploitation (2) (I)				FR	6 791 766
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	1 068 004
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*						FV	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*						FW	1 263 162
	Impôts, taxes et versements assimilés*						FX	61 336
	Salaires et traitements*						FY	419 671
	Charges sociales (10)						FZ	172 369
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	– dotations aux amortissements*				GA	13 570
			– dotations aux provisions*				GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*				GC	7 866	
	Pour risques et charges : dotations aux provisions				GD			
	Autres charges (12)						GE	83
		Total des charges d'exploitation (4) (II)				GF	3 006 064	
		1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)				GG	3 785 701	
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	32 243
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GK	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)						GL	15
	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	32 259
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions*						GQ	
	Intérêts et charges assimilées (6)						GR	2 767
	Différences négatives de change						GS	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT	
			Total des charges financières (VI)				GU	2 767
		2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)				GV	29 492	
		3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)				GW	3 815 194	

Désignation de l'entreprise <u>SAS SOFIREL</u>										Néant ☐ *		
										Exercice N		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion									HA	12 612	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *									HB	103 400	
	Reprises sur provisions et transferts de charges									HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)									HD	116 012	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)									HE	5 284	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *									HF	1 440	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)									HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)									HH	6 724	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)										HI	109 288	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)										HJ		
Impôts sur les bénéfices * (X)										HK	1 015 308	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)										HL	6 940 038	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)										HM	4 030 863	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)										HN	2 909 174	
RENVIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme								HO		
	(2) Dont	{ produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)								HY		
	(3) Dont	{ - Crédit-bail mobilier * - Crédit-bail immobilier								1G		
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)								HP		
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées								HQ		
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées								1H		
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)								1J	32 244	
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)								1K	1 394	
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)								HX		
	(9)	Dont transferts de charges								RC		
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)								RD		
		(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG-CRDS) A5								A1	24 134	
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)								A2		
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)								A3		
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :		facultatives A6		obligatoires A9				A4	72	
				Dont cotisations facultatives Madelin A7		Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8						
	(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
	Pénalités, amendes fiscales et pénales									4 073		
	Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion									1 211		
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés									1 440			
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion											12 612	
Produits des cessions d'éléments d'actif											103 400	
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :									Exercice N		
									Charges antérieures		Produits antérieurs	

Annexe

Règles et méthodes comptables

SAS SOFIREL

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021, dont le total est de 21 804 252 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 2 909 175 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Ces comptes annuels ont été établis le 09/05/2022 par le président de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2021 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité 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.

Seules sont exprimées les informations significatives. Sauf mention, les montants sont exprimés en euros.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (Prix d'achat + frais accessoires).

Les éléments principaux d'une immobilisation corporelle sont comptabilisés séparément lorsque leur durée d'utilité estimée est significativement différente. Ils sont amortis selon leur mode d'utilisation en linéaire sur les durées suivantes :

- * Installations générales, agencements et aménagements divers : 5 ans
- * Matériel de transport : 5 ans
- * Matériel de bureau : 3 à 5 ans
- * Matériel informatique : 3 à 5 ans
- * Mobilier : 5 ans

La durée d'amortissement retenue par simplification est la durée d'usage pour les biens non décomposables à l'origine.

Règles et méthodes comptables

Titres de participations

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.

La valeur d'inventaire s'apprécie au regard des perspectives économiques, de la situation nette corrigée des éléments d'actif et de passif, et le cas échéant, d'une valeur de marché du fonds de commerce correspondant à l'activité de la filiale concernée.

Stocks

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.

La provision pour dépréciation des encours s'élève à 64 303 € au 31/12/2021, et concerne des terrains situés à Chatte et Champier.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est prise en compte lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

Créances

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

Provisions

Les provisions sont comptabilisées lorsque, à la clôture de l'exercice, l'entreprise a une obligation à l'égard d'un tiers qui résulte d'un fait générateur passé et dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci. Cette obligation peut être d'ordre légale, réglementaire ou implicite. Ces provisions sont estimées selon leur nature en tenant compte des hypothèses les plus probables.

Produits et charges exceptionnels

Les produits et charges exceptionnels tiennent compte des éléments qui ne sont pas liés à l'activité normale de l'entreprise.



Faits caractéristiques

Autres éléments significatifs

SOCIETES EN PARTICIPATION:

Notre société est associée dans deux Sociétés en Participation, la SEP SOFIREL ET FIDI et la SEP VILLIEU LOYES MOLLON.

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 les SEP apparaissent dans l'état des créances, dans le poste "Groupe et associés", pour 846 673 euros pour la SEP SOFIREL ET FIDI, et 94 049 euros pour la SEP VILLIEU LOYES MOLLON.

Le poste "Groupe et associés" comprend également les avances faites aux filiales :

- SNC URBA CENTRE VILLAGE pour 7 067 euros,
- SNC 64 PAUL BERT pour 1 136 471 euros,
- SNC LES COTEAUX pour 12 594 euros,
- SNC CHALAMONT LA MONTEE pour 19 824 euros.

EMPRUNTS ET DETTES AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDITS :

Au 31/12/2021, 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 initialement autorisé de 8 800 000 euros jusqu'au 15/08/2020 a été réduit à un plafond de 5 000 000 euros à compter du 01/09/2021.

REMUNERATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES :

Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels: 10 000 euros HT.



Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	14 760	13 184		27 944
- Matériel de transport	57 782			57 782
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	8 836	1 845	4 000	6 681
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	81 377	15 029	4 000	92 406
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	1 720	500	1 440	780
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	500			500
Immobilisations financières	2 220	500	1 440	1 280
ACTIF IMMOBILISE	83 597	15 529	5 440	93 686



Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Immobilisations incorporelles	Immobilisations corporelles	Immobilisations financières	Total
Ventilation des augmentations				
Virements de poste à poste				
Virements de l'actif circulant				
Acquisitions		15 029	500	15 529
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		15 029	500	15 529
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions			940	940
Scissions				
Mises hors service		4 000	500	4 500
Diminutions de l'exercice		4 000	1 440	5 440



Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

	Capital	Capitaux propres (autres que le capital)	Quote-part du capital détenue	Résultat du dernier exercice clos
- Filiales (détenues à + 50 %)				
SEP SOFIREL SA FIDI SA 69150 DECINES CHARPIEU			95,00	891 235
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SNC CHALAMONT LA MONTEE 69150 DECINES-CHARPIEU	1 000		50,00	
SNC LES COTEAUX 69150 DECINES CHARPIEU	1 000		25,00	-5 845
SEP VILLIEU LOYES MOLLON 69150 DECINES CHARPIEU			33,33	167 014

Renseignements globaux sur toutes les filiales

	Valeur comptable Brute	Valeur comptable Nette	Montant des prêts et avances	Cautions et avals	Dividendes encaissés
- Filiales (détenues à + 50 %)					
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	750	750			32 244
- Autres filiales françaises			1 175 957		
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises	20	20			
- Autres participations étrangères					



Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	14 760	1 004		15 764
- Matériel de transport	29 002	11 556		40 558
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	6 696	1 010	4 000	3 706
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	50 458	13 571	4 000	60 028
ACTIF IMMOBILISE	50 458	13 571	4 000	60 028



Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 2 212 621 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	500		500
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés			
Autres	2 208 763	2 208 763	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	3 358	3 358	
Total	2 212 621	2 212 121	500
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
PRODUITS A RECEVOIR	5 578
Total	5 578



Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 10 210 000,00 euros décomposé en 204 200 titres d'une valeur nominale de 50,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	204 200	50,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	204 200	50,00

Affectation du résultat

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	1 499 262
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	1 499 262
Affectations aux réserves	199 261
Distributions	1 300 001
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	1 499 262



Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2021	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2021
Capital	10 210 000				10 210 000
Primes d'émission	72 000				72 000
Réserve légale	1 021 000				1 021 000
Réserves générales	6 374 131	199 261	199 261		6 573 392
Résultat de l'exercice	1 499 262	-1 499 262	2 909 175	1 499 262	2 909 175
Dividendes		1 300 001			
Total Capitaux Propres	19 176 392		3 108 436	1 499 262	20 785 566

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 1 018 686 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine				
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	264 457	264 457		
Dettes fiscales et sociales	721 189	721 189		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	33 040	33 040		
Produits constatés d'avance				
Total	1 018 686	1 018 686		
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés	40			



Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACT A RECEVOIR	19 317
PERSONNEL DETTES CP A PAYER	20 556
PROV CHARGES/CP A PAYER	8 917
ORGAN SOCIAUX CH A PAYER	3 161
ETAT CHARGES A PAYER	16 477
Total	68 428

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES AVANC	3 358		
Total	3 358		



Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par marché géographique

	31/12/2021
Ventes de terrains	9 049 124
Ventes de prestations	69 904
TOTAL	9 119 028

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 1 394 euros

Montant compris dans les produits financiers : 32 244 euros

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	12 612	
Produits exceptionnels sur opérations en capital	103 400	
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Total des produits exceptionnels	116 012	
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5 284	35
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 440	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles	6 724	35
Résultat exceptionnel	109 288	-35



Notes sur le compte de résultat

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	4 073	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 211	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	1 440	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		12 612
Produits des cessions d'éléments d'actif		103 400
TOTAL	6 724	116 012

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après impôt
+ Résultat courant	3 815 194	989 651	2 825 543
+ Résultat exceptionnel	109 288	25 657	83 631
- Participations des salariés			
Résultat comptable	3 924 483	1 015 308	2 909 175
(*) comporte les crédits d'impôt (montant repris de la colonne "Impôt correspondant")			



Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Promesse d'affectation hypothécaire de 1er rang sur les terrains objet du crédit</i>	5 000 000
<i>Engagements solidaires du passif des SEP</i>	196 311
Autres engagements donnés	5 196 311
Total	5 196 311
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	



Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
<i>Crédit lotisseur</i>	5 000 000
Autres engagements reçus	5 000 000
Total	5 000 000
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	



Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées
Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

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 22 juin 2022



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 2021

- PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT.

I. Nous vous proposons d'affecter le bénéfice net de l'exercice s'élevant à 2 909 175 € comme suit :

- | | |
|---|-------------|
| - Aux associés à titre de dividende | 2 700 000 € |
| - le solde, soit la somme de
Au compte « Autres réserves » | 209 175 € |

Total égal au résultat net de l'exercice clos le 31 décembre 2021	2 909 175 €
--	--------------------

Le dividende unitaire serait ainsi fixé à 13,22 € (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 (PFNU) 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
31.12.2020	1 300 000 €	1 300 000 €	0 €
31.12.2019	700 000 €	700 000 €	0 €
31.12.2018	1 200 000 €	1 200 000 €	0 €

EXTRAIT DES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
DU 30 JUIN 2022

I. Les associés décident d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 2 909 175 € ainsi qu'il suit :

- | | |
|---|-------------|
| - Aux associés, à titre de dividende,
la somme de | 2 700 000 € |
| - Le solde, soit la somme de
En intégralité au compte "Autres réserves". | 209 175 € |

Total égal au bénéfice de l'exercice clos :	2 909 175 €
--	--------------------

Le dividende unitaire est ainsi fixé à 13,22 € (arrondi à deux décimales) par action.

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

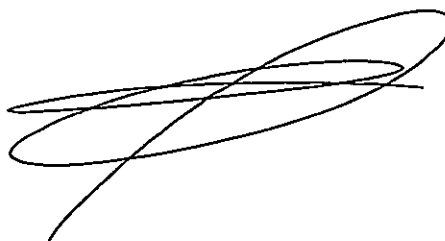
Les associés reconnaissent que la présente distribution de dividendes perçus par les personnes physiques fiscalement domiciliées en France fait l'objet, au moment de leur mise en paiement, d'un prélèvement forfaitaire unique non libératoire (PFNU) au taux de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements 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
31.12.2020	1 300 000 €	1 300 000 €	0 €
31.12.2019	700 000 €	700 000 €	0 €
31.12.2018	1 200 000 €	1 200 000 €	0 €

Certifié conforme
Le Président
Lionnel AMOUDJAYAN





Expertise comptable
Audit, Conseil et Social

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

SIÈGE SOCIAL

ORIAL

Le Thelemos
12-15, quai du Commerce
C.P. 50203
69336 Lyon cedex 09
Tél. 04 78 43 45 55

167, rue Charles Germain
69400 Villefranche s/ Saône
Tél. 04 74 68 37 43

ORIAL PARIS

6 rue de Bassano
75116 Paris
Tél. 01 40 17 05 47

ORIAL PROVENCE

22, cours Jean Jaurès
BP 115
84603 Valréas cedex 03
Tél. 04 90 35 05 97

Membre du réseau



www.orial.fr

SAS SOFIREL
SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIER RHONE-ALPES

Rapports du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2021

Ce document contient 23 pages

S.A.S. au capital de 3 762 911 € - 444 674 816 00012 RCS Lyon

Société inscrite au Tableau de l'Ordre des Experts Comptables et à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon-Riom
Membre du groupe Oriale inscrit à l'Ordre des Experts Comptables des régions : Auvergne Rhône-Alpes, Paris Ile de France, Provence Alpes
Côtes d'Azur et à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Lyon-Riom.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

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 2021, 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 prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, de l'ouverture de l'exercice jusqu'à la date d'émission de notre rapport.

III- Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes 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, et 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 22 juin 2022

Pour SAS ORIAL
Commissaire aux Comptes



Mathieu MERLE
Fondé de Pouvoirs