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 11/08/2023 sous le numéro de dépôt B2023/025688

(1)

BILAN - ACTIF

DGFiP N° 2050 2023

COPIE CERTIFIÉE 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 ☐ *

				Brut 1		Amortissements, provisions 2	Exercice N clos le, 31/12/2022 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	93 063	AU	75 420	17 643
		Immobilisations en cours	AV		AW		
		Avances et acomptes	AX		AY		
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT		
		Autres participations	CU	530	CV		530
		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	94 093	BK	75 420	18 673
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM		
		En cours de production de biens	BN	12 335 021	BO	39 132	12 295 889
		En cours de production de services	BP		BQ		
		Produits intermédiaires et finis	BR		BS		
		Marchandises	BT		BU		
		Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW		
	CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3)*	BX		BY		
		Autres créances (3)	BZ	1 195 807	CA		1 195 807
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD		CE		
		Disponibilités	CF	6 228 765	CG		6 228 765
Comptes de régularisation		Charges constatées d'avance (3)*	CH	7 325	CI		7 325
		TOTAL (III)	CJ	19 766 919	CK	39 132	19 727 787
		Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW				
		Primes de remboursement des obligations (V)	CM				
		Ecarts de conversion actif* (VI)	CN				
		TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	19 861 013	1A	114 552	19 746 460

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 : Non recensée | Stocks : Non recensée | Créances : Non recensée

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

Cegid Group

(2) **BILAN - PASSIF avant répartition** DGFiP N° 2051 2023

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
	Ecarts 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	6 782 566
	Report à nouveau	DH	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	1 493 876
	Subventions d'investissement	DJ	
	Provisions réglementées *	DK	
	TOTAL (I)	DL	19 579 443
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	41
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	22 942
	Dettes fiscales et sociales	DY	118 274
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	
	Autres dettes	EA	25 760
Compte régul	Produits constatés d'avance (4)	EB	
	TOTAL (IV)	EC	167 017
	Ecarts de conversion passif* **(V)**	ED	
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	19 746 460
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	167 017
(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

Cegid Group

3 **COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)** DGFiP N° 2052 2023

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	5 673 330	FE		FF	5 673 330
	Production vendue – services *	FG	7 943	FH		FI	7 943
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	5 681 274	FK		FL	5 681 274
	Production stockée*					FM	850 139
	Production immobilisée*					FN	
	Subventions d'exploitation					FO	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP	55 195
	Autres produits (1) (11)					FQ	15
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR	6 586 624
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	3 036 682
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	859 266
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	34 178
	Salaires et traitements*					FY	457 942
	Charges sociales (10)					FZ	187 195
	DOTATIONS D'EXPLOITATION – Sur immobilisations – dotations aux amortissements*					GA	15 391
	DOTATIONS D'EXPLOITATION – Sur immobilisations – dotations aux provisions*					GB	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION – Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION – Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD	
	Autres charges (12)					GE	78
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF	4 590 735
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	1 995 889
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	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	1
	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	1
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ	
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	1 462
	Différences négatives de change					GS	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT	
	Total des charges financières (VI)					GU	1 462
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	(1 461)
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	1 994 427

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

gid Group

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

4 COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (suite)

DGFiP N° 2053 2023

Désignation de l'entreprise SAS SOFIREL

Néant ☐ *

			Exercice N
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	66
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	66
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	1 591
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	250
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)	HG	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	1 841
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	(1 774)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	(IX)	HJ	
Impôts sur les bénéfices *	(X)	HK	498 776
	TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	HL	6 586 692
	TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	HM	5 092 815
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	1 493 876

RENVOIS			
(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
(2) Dont	produits de locations immobilières	HY	
	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG	
(3) Dont	– Crédit-bail mobilier *	HP	
	– 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	
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK	1 463
(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)	HX	
(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC	
	Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RD	
(9)	Dont transferts de charges	A1	22 990
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2	
	(Dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG–CRDS) A5		
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3	
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	72

(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :	facultatives	A6		obligatoires	A9	
		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	1 492	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	99	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	250	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		66

(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.

Cegid Group

Annexe

Règles et méthodes comptables

SAS SOFIREL

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 19 746 461 euros
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 1 493 877 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

Ces comptes annuels ont été établis le 13/04/2023 par le président de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 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 39 132 € au 31/12/2022, et concerne des terrains situés à 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.

Commissaire aux Comptes Orial

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 529 248 euros pour la SEP SOFIREL ET FIDI, et 21 510 euros pour la SEP VILLIEU LOYES MOLLON.

Le poste "Groupe et associés" comprend également les avances faites aux filiales :
- SNC LES COTEAUX pour 10 828 euros,
- SNC CHALAMONT LA MONTEE pour 19 824 euros.

Au cours de l'exercice, la SNC LES COTEAUX a été liquidée.

EMPRUNTS ET DETTES AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDITS :
Au 31/12/2022, 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 au 01/09/2021 puis à 4 000 000 euros depuis le 31/08/2022

REMUNERATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES :
Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 10 000 euros HT.

Commissaire aux Comptes Orial

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	27 944			27 944
- Matériel de transport	57 782			57 782
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	6 681	657		7 338
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	**92 406**	**657**		**93 063**
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	780		250	530
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	500			500
Immobilisations financières	**1 280**		**250**	**1 030**
ACTIF IMMOBILISE	**93 686**	**657**	**250**	**94 093**

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		657		657
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		**657**		**657**
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service			250	250
Diminutions de l'exercice			**250**	**250**

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	465 867
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SNC CHALAMONT LA MONTEE 69150 DECINES-CHARPIEU	1 000		50,00	-3 026
SEP VILLIEU LOYES MOLLON 69150 DECINES CHARPIEU			33,33	47 517

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%)	500	500	19 824		
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises	30	30	10 828		
- Autres participations étrangères					

Au 31.12.2022, il reste une créance de 10 827.86 avec la SNC LES COTEAUX. Le montant a été soldé post-clôture.

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	15 764	2 637		18 401
- Matériel de transport	40 558	11 556		52 114
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	3 706	1 199		4 905
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	**60 028**	**15 392**		**75 420**
ACTIF IMMOBILISE	**60 028**	**15 392**		**75 420**

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 203 633 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	1 195 808	1 195 808	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	7 325	7 325	
Total	**1 203 633**	**1 203 133**	**500**
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

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

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 30/06/2022.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	2 909 175
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	**2 909 175**
Affectations aux réserves	209 175
Distributions	2 700 000
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	**2 909 175**

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2022	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2022
Capital	10 210 000				10 210 000
Primes d'émission	72 000				72 000
Réserve légale	1 021 000				1 021 000
Réserves générales	6 573 392	209 175	209 175		6 782 566
Résultat de l'exercice	2 909 175	-2 909 175	1 493 877	2 909 175	1 493 877
Dividendes		*2 700 000*			
Total Capitaux Propres	**20 785 566**		**1 703 052**	**2 909 175**	**19 579 443**

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 167 018 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	22 942	22 942		
Dettes fiscales et sociales	118 274	118 274		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	25 801	25 801		
Produits constatés d'avance				
Total	**167 018**	**167 018**		
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés	41			

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACT A RECEVOIR	22 942
PERSONNEL DETTES CP A PAYER	25 578
PERSONNEL SALAIRES A PAYER	24 000
PROV CHARGES/CP A PAYER	21 066
Total	**93 586**

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES AVANC	7 325		
Total	**7 325**		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par marché géographique

	31/12/2022
Ventes de terrains	5 673 331
Ventes de prestations	7 943
TOTAL	**5 681 274**

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 1 463 euros

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	67	12 612
Produits exceptionnels sur opérations en capital		103 400
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Total des produits exceptionnels	**67**	**116 012**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 591	5 284
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	250	1 440
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles	**1 841**	**6 724**
Résultat exceptionnel	**-1 775**	**109 288**

Notes sur le compte de résultat

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	1 492	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	99	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	250	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		67
TOTAL	**1 841**	**67**

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après impôt
+ Résultat courant	1 994 428	499 220	1 495 208
+ Résultat exceptionnel	-1 775	-444	-1 331
- Participations des salariés			
Résultat comptable	**1 992 515**	**498 638**	**1 493 877**
(*) 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	
Promesse d'affectation hypothécaire de 1er rang sur les terrains objet du crédit	*4 000 000*
Engagements solidaires du passif des SEP	*118 741*
Autres engagements donnés	4 118 741
Total	**4 118 741**
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	
Crédit lotisseur	*4 000 000*
Autres engagements reçus	4 000 000
Total	**4 000 000**
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

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 2022

- PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT.

I. I. Nous vous proposons d'affecter le bénéfice net de l'exercice s'élevant à 1 493 876,99 € comme suit :

- Aux associés à titre de dividende 500 290,00 €
- le solde, soit la somme de 993 586,99 €
  Au compte « Autres réserves »

Total égal au résultat net de l'exercice clos le 31 décembre 2022 1 493 876,99 €

Le dividende unitaire serait ainsi fixé à 2,45 € 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
31.12.2021	2 700 000 €	2 700 000 €	0 €
31.12.2020	1 300 000 €	1 300 000 €	0 €
31.12.2019	700 000 €	700 000 €	0 €

EXTRAIT DES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
DU 23 JUIN 2023

I. Les associés décident d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 1 493 876,99 euros ainsi qu'il suit :

- Aux associés, à titre de dividende,
  la somme de 500 290,00 €

- Le solde, soit la somme de 993 586,99 €
  En intégralité au compte "Autres réserves".

Total égal au bénéfice de l'exercice clos : 1 493 876,99 €

Le dividende unitaire est ainsi fixé à 2,45 € 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 (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
31.12.2021	2 700 000 €	2 700 000 €	0 €
31.12.2020	1 300 000 €	1 300 000 €	0 €
31.12.2019	700 000 €	700 000 €	0 €

Certifié conforme
Le Président
Lionnel AMOUDJAYAN

Orial

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

ORIAL
Associés
EXPERTISE COMPTABLE ET
COMMISSARIAT AUX COMPTES
Siège Social
12-15, quai du Commerce
69336 Lyon cedex 09
Tél. 04 78 43 45 55
Bureau
167, rue Charles Germain
69400 Villefranche s/ Saône
Tél. 04 74 68 37 43

ORIAL PARIS
Associés
EXPERTISE COMPTABLE ET
COMMISSARIAT AUX COMPTES
6 rue de Bassano
75116 Paris
Tél. 01 40 17 05 47

ORIAL
PROVENCE
Associée
EXPERTISE COMPTABLE
22, cours Jean Jaurès
84603 Valréas cedex 03
Tél. 04 90 35 05 97

SAS SOFIREL
SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIER RHONE-ALPES

Rapports du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2022

Ce document contient 25 pages

Membre du réseau
JPA INTERNATIONAL

www.orial.fr

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 aux Compagnies Régionales des Commissaires aux Comptes de Lyon-Riom.
Membre du groupe Orial inscrit à l'Ordre des Experts Comptables des régions : Auvergne Rhône-Alpes, Paris Ile de France, Provence Alpes Côtes d'Azur et aux Compagnies Régionales des Commissaires aux Comptes de Lyon-Riom et de Paris.

RAPPORT DU COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, 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 du commissaire 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

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, sur le caractère raisonnable des estimations comptables 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.

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 du commissaire 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 évènements 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 évènements 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 évènements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Lyon, le 15 juin 2023

Pour SAS ORIAL
Commissaire aux Comptes

Mathieu MERLE
Fondé de Pouvoirs

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2022	Net 31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires				
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels				
Autres immobilisations corporelles	93 063	75 420	17 643	32 378
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	530		530	780
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	500		500	500
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**94 093**	**75 420**	**18 673**	**33 658**
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	12 335 021	39 132	12 295 889	11 227 483
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés				
Autres créances	1 195 808		1 195 808	2 208 763
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	6 228 766		6 228 766	8 330 990
Charges constatées d'avance (3)	7 325		7 325	3 358
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**19 766 920**	**39 132**	**19 727 788**	**21 770 594**
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	**19 861 013**	**114 552**	**19 746 461**	**21 804 252**
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Commissaire aux Comptes Orial

Bilan passif

	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	10 210 000	10 210 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	72 000	72 000
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	1 021 000	1 021 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	6 782 566	6 573 392
Report à nouveau		
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	**1 493 877**	**2 909 175**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**19 579 443**	**20 785 566**
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)	41	40
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 942	264 457
Dettes fiscales et sociales	118 274	721 189
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	25 760	33 000
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	**167 018**	**1 018 686**
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	**19 746 461**	**21 804 252**
(1) Dont à plus d'un an (a)		
(1) Dont à moins d'un an (a)	167 018	1 018 686
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Commissaire aux Comptes Orial

Compte de résultat

	31/12/2022	31/12/2021
Produits d'exploitation (1)		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens)	5 673 331	9 049 124
Production vendue (services)	7 943	69 904
Chiffre d'affaires net	**5 681 274**	**9 119 028**
Dont à l'exportation		
Production stockée	850 140	-2 351 404
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	55 195	24 134
Autres produits	16	8
Total I	**6 586 625**	**6 791 766**
Charges d'exploitation (2)		
Achats de marchandises		
Variations de stock		
Achats de matières premières et autres approvisionnements	3 036 683	1 068 004
Variations de stock		
Autres achats et charges externes (a)	859 266	1 263 163
Impôts, taxes et versements assimilés	34 179	61 337
Salaires et traitements	457 942	419 671
Charges sociales	187 196	172 370
Dotations aux amortissements et dépréciations :		
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements	15 392	13 571
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations		
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations		7 866
- Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges	78	83
Total II	**4 590 736**	**3 006 065**
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	**1 995 889**	**3 785 702**
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun		
Bénéfice attribué ou perte transférée III		
Perte supportée ou bénéfice transféré IV		
Produits financiers		
De participation (3)		32 244
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	1	16
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilièrers de placement		
Total V	**1**	**32 260**
Charges financières		
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	1 463	2 767
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	**1 463**	**2 767**
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	**-1 461**	**29 493**
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)	**1 994 428**	**3 815 194**

Commissaire aux Comptes Orial

Compte de résultat (suite)

	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	67	12 612
Sur opérations en capital		103 400
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	**67**	**116 012**
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	1 591	5 284
Sur opérations en capital	250	1 440
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	**1 841**	**6 724**
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	**-1 775**	**109 288**
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	498 776	1 015 308
Total des produits (I+III+V+VII)	**6 586 692**	**6 940 038**
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	**5 092 816**	**4 030 864**
BENEFICE OU PERTE	**1 493 877**	**2 909 175**
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		*32 244*
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	*1 463*	*1 394*

Commissaire aux Comptes Orial

Annexe

Commissaire aux Comptes
Orial

Règles et méthodes comptables

SAS SOFIREL

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022, dont le total est de 19 746 461 euros
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 1 493 877 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

Ces comptes annuels ont été établis le 13/04/2023 par le président de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2022 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.

Commissaire aux Comptes Orial

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 39 132 € au 31/12/2022, et concerne des terrains situés à 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.

Commissaire aux Comptes Orial

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 529 248 euros pour la SEP SOFIREL ET FIDI, et 21 510 euros pour la SEP VILLIEU LOYES MOLLON

Le poste "Groupe et associés" comprend également les avances faites aux filiales :
- SNC LES COTEAUX pour 10 828 euros,
- SNC CHALAMONT LA MONTEE pour 19 824 euros.

Au cours de l'exercice, la SNC LES COTEAUX a été liquidée.

EMPRUNTS ET DETTES AUPRES D'ETABLISSEMENTS DE CREDITS :
Au 31/12/2022, 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 au 01/09/2021 puis à 4 000 000 euros depuis le 31/08/2022

REMUNERATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES :
Montant comptabilisé au titre du contrôle légal des comptes annuels : 10 000 euros HT.

Commissaire aux Comptes
Orial

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	27 944			27 944
- Matériel de transport	57 782			57 782
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	6 681	657		7 338
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	**92 406**	**657**		**93 063**
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	780		250	530
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	500			500
Immobilisations financières	**1 280**		**250**	**1 030**
ACTIF IMMOBILISE	**93 686**	**657**	**250**	**94 093**

Commissaire aux Comptes Orial

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		657		657
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		**657**		**657**
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service			250	250
Diminutions de l'exercice			**250**	**250**

Commissaire aux Comptes Orial

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	465 867
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SNC CHALAMONT LA MONTEE 69150 DECINES-CHARPIEU	1 000		50,00	-3 026
SEP VILLIEU LOYES MOLLON 69150 DECINES CHARPIEU			33,33	47 517

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%)	500	500	19 824		
- Autres filiales françaises					
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises	30	30	10 828		
- Autres participations étrangères					

Au 31.12.2022, il reste une créance de 10 827.86 avec la SNC LES COTEAUX. Le montant a été soldé post-clôture.

Commissaire aux Comptes Orial

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	15 764	2 637		18 401
- Matériel de transport	40 558	11 556		52 114
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	3 706	1 199		4 905
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	**60 028**	**15 392**		**75 420**
ACTIF IMMOBILISE	**60 028**	**15 392**		**75 420**

Commissaire aux Comptes Orial

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 203 633 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	1 195 808	1 195 808	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	7 325	7 325	
Total	**1 203 633**	**1 203 133**	**500**
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

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

Commissaire aux Comptes Orial

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 30/06/2022.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	2 909 175
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	**2 909 175**
Affectations aux réserves	209 175
Distributions	2 700 000
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	**2 909 175**

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2022	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2022
Capital	10 210 000				10 210 000
Primes d'émission	72 000				72 000
Réserve légale	1 021 000				1 021 000
Réserves générales	6 573 392	209 175	209 175		6 782 566
Résultat de l'exercice	2 909 175	-2 909 175	1 493 877	2 909 175	1 493 877
Dividendes		*2 700 000*			
Total Capitaux Propres	**20 785 566**		**1 703 052**	**2 909 175**	**19 579 443**

Commissaire aux Comptes Orial

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 167 018 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	22 942	22 942		
Dettes fiscales et sociales	118 274	118 274		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	25 801	25 801		
Produits constatés d'avance				
Total	**167 018**	**167 018**		
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés	41			

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS FACT A RECEVOIR	22 942
PERSONNEL DETTES CP A PAYER	25 578
PERSONNEL SALAIRES A PAYER	24 000
PROV CHARGES/CP A PAYER	21 066
Total	**93 586**

Commissaire aux Comptes Orial

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES AVANC	7 325		
Total	**7 325**		

Commissaire aux Comptes Orial

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par marché géographique

	31/12/2022
Ventes de terrains	5 673 331
Ventes de prestations	7 943
TOTAL	**5 681 274**

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les charges financières : 1 463 euros

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Résultat exceptionnel

	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	67	12 612
Produits exceptionnels sur opérations en capital		103 400
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Total des produits exceptionnels	**67**	**116 012**
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 591	5 284
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	250	1 440
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles	**1 841**	**6 724**
Résultat exceptionnel	**-1 775**	**109 288**

Commissaire aux Comptes Orial

Notes sur le compte de résultat

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	1 492	
Autres charges exceptionnelles sur opérations de gestion	99	
Valeurs comptables des éléments d'actif cédés	250	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		67
TOTAL	**1 841**	**67**

Résultat et impôts sur les bénéfices

Ventilation de l'impôt

	Résultat avant Impôt	Impôt correspondant (*)	Résultat après Impôt
+ Résultat courant	1 994 428	499 220	1 495 208
+ Résultat exceptionnel	-1 775	-444	-1 331
- Participations des salariés			
Résultat comptable	**1 992 515**	**498 638**	**1 493 877**
(*) comporte les crédits d'impôt (montant repris de la colonne "Impôt correspondant")			

Commissaire aux Comptes Orial

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	
Promesse d'affectation hypothécaire de 1er rang sur les terrains objet du crédit	*4 000 000*
Engagements solidaires du passif des SEP	*118 741*
Autres engagements donnés	4 118 741
Total	**4 118 741**
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Commissaire aux Comptes Orial

Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
Crédit lotisseur	*4 000 000*
Autres engagements reçus	4 000 000
Total	**4 000 000**
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Commissaire aux Comptes Orial

Orial

SAS SOFIREL

Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées
Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022

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 avisés 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 15 juin 2023

Pour SAS ORIAL
Commissaire aux Comptes
Mathieu MERLE
Fondé de Pouvoirs