

Bordereau attestant l'exactitude des informations - LYON - 6901 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 23/06/2026 - B2026/035120 - 1995 B 03007 - 402 525 265 - SOFIREL SOCIETE
FONCIERE ET IMMOBILIERE RHONE ALPES

CERTIFIÉ CONFORME

"LE PRÉSIDENT"

Formulaire obligatoire : Article 217 A
du Code général des impôts

BILAN - ACTIF

DGFIP N° 2050 2026

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,
31/12/2025

				Exercice N clos le, 31/12/2025			
				Brut 1		Amortissements, provisions 2	
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		
		Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	AL		AM		
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN		AO		
		Constructions	AP		AQ		
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS		
		Autres immobilisations corporelles	AT	91 785	AU	88 866	2 918
		Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	AV		AW		
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations	CS	510	CT		510
		Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	CU		CV		
		Créances rattachées à des participations	BB		BC		
		Autres titres immobilisés	BD		BE		
		Prêts	BF		BG		
		Autres immobilisations financières*	BH	720	BI		720
		TOTAL (II)	BJ	93 015	BK	88 866	4 148
	ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM	
En cours de production de biens			BN	18 621 423	BO		18 621 423
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	31 919	BY		31 919
		Autres créances (3)	BZ	1 138 170	CA		1 138 170
DIVERS		Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC		
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD		CE		
		Disponibilités	CF	39 386	CG		39 386
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*	CH	6 709	CI		6 709	
	TOTAL (III)	CJ	19 837 609	CK		19 837 609	
	Frais d'émission d'emprunt (IV)	CW					
	Primes de remboursement des emprunts (V)	CM					
	Écarts de conversion actif et différences d'évaluation* (VI)	CN					
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	19 930 625	1A	88 866	19 841 758
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

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	7 906 211	
	Report à nouveau			DH		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	151 295	
	Subventions d'investissement			DJ		
	Provisions réglementées *			DK		
	TOTAL (I)			DL	19 360 506	
	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	4 522	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs ☐ EI)			DV		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	274 667	
	Dettes fiscales et sociales			DY	174 607	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ		
	Instrument financier à terme			D1		
	Autres dettes			EA	27 453	
	Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)			EB	
TOTAL (IV)			EC	481 251		
Écart de conversion passif et différences d'évaluation* (V)			ED			
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	19 841 758		
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital			IB	
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	IC		
			Ecart de réévaluation libre	ID		
			Réserve de réévaluation (1976)	IE		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *			EF	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG	481 251
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			EH	4 522	

* 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 * services *	FD	3 120 788	FE		FF	3 120 788	
		FG	36 742	FH		FI	36 742	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	3 157 530	FK		FL	3 157 530	
	Production stockée*					FM	1 125 128	
	Production immobilisée*					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions* (9)					FP		
	Produits de cessions d'immobilisation incorporelles et corporelles					FI		
	Autres produits (1) (11)					FQ	735	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR	4 283 395	
	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	3 104 885	
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*						FV		
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*						FW	501 887	
Impôts, taxes et versements assimilés*						FX	27 865	
Salaires et traitements*						FY	410 803	
Cotisations sociales (10)						FZ	152 304	
DOTATIONS D'EXPLOITATION		Sur immobilisations { - dotations aux amortissements * (14) - dotations aux dépréciations					GA	3 524
							GB	
		Sur actif circulant : dotations et dépréciations *					GC	
Pour risques et charges : dotations aux provisions						GD		
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées						GI		
Autres charges (12)						GE	764	
Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF	4 202 036		
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)					GG	81 358		
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée*			(III)	GH	117 122		
	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	8 203		
	Autres intérêts et produits assimilés (5)				GL	3		
	Reprises sur dépréciations				GM			
	Différences positives de change				GN			
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				GO	10 011		
	Produits de cessions d'immobilisations financières				G2	20		
	Total des produits financiers (V)				GP	18 237		
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*				GQ			
	Intérêts et charges assimilées (6)				GR	16 966		
	Différences négatives de change				GS			
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées				G3	20		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				GT			
	Total des charges financières (VI)				GU	16 986		
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)					GV	1 250		
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)					GW	199 732		

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

Désignation de l'entreprise <u>SAS SOFIREL</u>										Néant ☐ *	
										Exercice N	
Produits exceptionnels (7) (VII)										HD	
Charges exceptionnelles (7) (VIII)										HH	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)										HI	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)										HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)										HK	48 437
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)										HL	4 418 755
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)										HM	4 267 460
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)										HN	151 295
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	8 203
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées								IK	
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)								HX	
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)								RC	
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)								RD	
	(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	761
	(13)	Dont primes et cotisations sociales professionnelles	A8		Dont cotisations facultatives Madelin	A10		Dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	A11		
	(14)	Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3)								HS	
(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			
(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.

Annexe

Règles et méthodes comptables

SAS SOFIREL

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025, dont le total est de 19 841 758 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 151 295 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

Ces comptes annuels ont été établis le 31/03/2026 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2025 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014, modifié par le règlement n°2022-06 du 4 novembre 2022.

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.

Première application du règlement ANC 2022-06

À compter de l'exercice ouvert le 01/01/2025, la société applique le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers. Conformément aux dispositions de l'article 27 du règlement, cette première application est mise en œuvre de manière prospective. Elle constitue un changement de réglementation ayant une incidence sur la présentation des comptes annuels de l'exercice. Les paragraphes ci-après présentent les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements induits.

Modifications de présentation opérées sur la colonne N-1

Pour se conformer aux nouveaux modèles de présentation, les reclassements suivants ont été effectués dans la présentation des données de l'exercice précédent :

- Les avances et acomptes sur immobilisations sont dorénavant agrégés dans le poste Immobilisations en cours, avances et acomptes ;
- Les charges constatées d'avance sont classées parmi les créances et les produits constatés d'avance parmi les dettes ;
- Les transferts de charges sont reclassés sur les postes relatifs aux reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements) ;
- Les produits et charges exceptionnels sont regroupés sur deux nouvelles lignes Produits exceptionnels et Charges exceptionnelles.

Changement de méthode sur les principaux postes concernés de l'exercice N

Reclassification d'éléments auparavant présentés en résultat exceptionnel

Les quotes-parts de subvention virées au compte de résultat, les produits de cession d'immobilisations et les valeurs nettes comptables des immobilisations cédées réalisées au cours de l'exercice figurent désormais dans le résultat courant, alors qu'elles auraient été enregistrées en résultat exceptionnel avant l'application du règlement.



Règles et méthodes comptables

Suppression de la technique de transferts de charges

Le règlement ANC 2022-06 supprime les comptes de transferts de charges. Les opérations qui y étaient auparavant enregistrées sont désormais :

- Soit reclassées en Production vendue, si elles correspondent à de la refacturation ;
- Soit imputées en diminution des charges concernées ;
- Soit comptabilisées en Autres produits d'exploitation pour celles représentatives de remboursements d'assurance.

Reclassement de la dotation aux amortissements des frais d'émission

Conformément aux nouvelles règles de présentation, la dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunt est désormais enregistrée dans le résultat financier (antérieurement, cette dotation était classée en résultat d'exploitation).

Changements comptables

Changement de réglementation comptable

Présentation du changement de réglementation comptable affectant l'entité

Impact sur le poste	Montant à l'ouverture de l'exercice
Avantages en nature > en compte 649000	

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.

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

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

Règles et méthodes comptables

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.

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.

Faits caractéristiques

Autres éléments significatifs

SOFIREL est associée dans une sociétés en participation appelé : SEP SOFIREL ET FIDI.

A la fin de l'exercice, les quotes-parts de charges et produits sont intégrées dans la comptabilité de SOFIREL.

Les comptes de liaison avec la SEP apparaissent dans l'état des créances au poste "Débiteurs divers", pour 261 503 euros.

Le poste "Groupe et associés" correspond aux avances faites à la filiale SNC CHALAMONT LA MONTEE pour 736 373 euros.

Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit :

Au 31/12/2025, 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 au 31/08/2022. Depuis le 26/08/2024, ce plafond est passé à 7 000 000 euros.

La date d'échéance du crédit était fixée au 30/06/2017, a été modifiée en 2023,2024 et 2025 et prorogée jusqu'au 31/08/2026.

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmen- tations	Diminutions	Montant brut à la clôture 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	27 944			27 944
- Matériel de transport	57 782			57 782
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	7 897	868	2 704	6 060
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	93 622	868	2 704	91 786
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	530		20	510
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	720			720
Immobilisations financières	1 250		20	1 230
TOTAL	94 872	868	2 724	93 016

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 SAS FIDI SAS 69150 DECINES CHARPIEU			95,00	123 287
- Participations (détenues entre 10 et 50%)				
SNC CHALAMONT LA MONTEE 69150 DECINES-CHARPIEU	1 000	-7 866	50,00	-7 866

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 %)			261 503		
- Participations (détenues entre 10 et 50%)	500	500	763 374		
- Autres filiales françaises	10	10			
- Autres filiales étrangères					
- Autres participations françaises					
- Autres participations étrangères					

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Durée d'utili- sation ou taux d'amor- tisse- ment	Mode d'amor- tisse- ment	Amor- tissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmen- tations	Diminutions	Amor- tissements cumulés à la clôture de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement						
- Fonds commercial						
- Autres immobilisations incorporelles						
Immobilisations incorporelles						
- Terrains						
- Constructions sur sol propre						
- Constructions sur sol d'autrui						
- Installations générales, agencement et aménagements des constructions						
- Installations techniques, matériel et outillage industriels						
- Installations générales, agencement et aménagements divers	5 ans	linéaire	23 674	2 637		26 311
- Matériel de transport	5 ans	linéaire	57 782			57 782
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	3 à 5 ans	linéaire	6 591	888	2 704	4 774
- Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles			88 046	3 525	2 704	88 867
TOTAL			88 046	3 525	2 704	88 867

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 177 520 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	720		720
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	31 920	31 920	
Autres	1 138 171	1 138 171	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	6 709	6 709	
Total	1 177 520	1 176 800	720
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 25/06/2025.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	17 260
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	17 260
Affectations aux réserves	17 260
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	17 260

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2025	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2025
Capital	10 210 000				10 210 000
Primes d'émission	72 000				72 000
Réserve légale	1 021 000				1 021 000
Réserves générales	7 888 952	17 260	17 260		7 906 212
Résultat de l'exercice	17 260	-17 260	151 295	17 260	151 295
Total Capitaux Propres	19 209 212		168 555	17 260	19 360 507

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 481 252 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	4 523	4 523		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	274 668	274 668		
Dettes fiscales et sociales	174 608	174 608		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	27 453	27 453		
Produits constatés d'avance				
Total	481 252	481 252		
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs fact a recevoir	98 023
Int courus sur concours bancaires	4 523
Personnel dettes cp a payer	31 289
Prov charges/cp a payer	14 009
Etat charges a payer	6 295
Total	154 138

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatees avanc	6 709		
Total	6 709		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par marché géographique

	31/12/2025	31/12/2024
Ventes de terrains	3 120 788	2 098 248
Ventes de prestations	36 743	138 329
TOTAL	3 157 531	2 236 577

Charges et produits d'exploitation et financiers

Honoraires des commissaires aux comptes

	Commissaire aux comptes 1	Commissaire aux comptes 2
Honoraires afférents à la certification des comptes	11 000	
TOTAL	11 000	

Résultat financier

	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	8 203	6 186
Autres intérêts et produits assimilés	3	3 535
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	10 031	27 871
Total des produits financiers	18 238	37 592
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	16 967	1 773
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	20	
Total des charges financières	16 987	1 773
Résultat financier	1 251	35 819

Notes sur le compte de résultat

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les produits financiers : 8 203 euros

Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 3,7 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	4	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
Total	4	

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>	7 000 000
<i>Engagements solidaires du passif de la SEP SOFIREL SAS et FIDI SAS</i>	151 984
Autres engagements donnés	7 151 984
Total	7 151 984
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 2025

- PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT.

L'exercice écoulé se solde par un résultat s'élevant à 151 295,31 € qu'il est proposé d'affecter intégralement au compte « Autres réserves ».

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
31.12.2024	0 €	0 €	0 €
31.12.2023	0 €	0 €	0 €
31.12.2022	500 290 €	500 290 €	0 €

EXTRAIT DES DECISIONS UNANIMES DES ASSOCIES
DU 27 MAI 2026

DEUXIEME DECISION

I. Les associés décident d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 151 295,31 euros en intégralité au compte « Autres réserves ».

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
31.12.2024	0 €	0 €	0 €
31.12.2023	0 €	0 €	0 €
31.12.2022	500 290 €	500 290 €	0 €

Certifié conforme
Le Président
Lionnel AMOUDJAYAN



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

Siège social : 32 Rue de la République
69150 DECINES

402 525 265 RCS LYON

SAS SOFIREL
SOCIETE FONCIERE ET IMMOBILIER RHONE-ALPES

Rapports du Commissaire aux Comptes

Exercice clos le 31 décembre 2025

Ce document contient 25 pages

Membre de 

www.orial.fr



Orial
Siège social
12 et 15 quai du Commerce
CP 50203
69336 Lyon cedex 09
Tél +33 (0)4 78 43 45 55

Orial
167 rue Charles Germain
69400 Villefranche-sur-Saône
Tél +33 (0)4 74 68 37 43

Orial Paris
11 bis passage Doisy
75017 Paris
Tél +33 (0)1 79 97 80 40

Orial Provence
18 route d'Orange
84600 Valréas
Tél +33 (0)4 90 35 05 97



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

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2023, 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.



III- Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 L821-55 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 12 mai 2026

Pour SAS ORIAL
Commissaire aux Comptes

Marion DUBOCLARD
Fondée de Pouvoirs

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
ACTIF				
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement (II)				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immob. en cours / Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Install. techniques, matériel et outillage				
Autres immobilisations corporelles	91 786	88 867	2 919	5 575
Immob. en cours / Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations	510		510	530
Créances rattachées à des participations				
Titres immob. de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	720		720	720
Total actif immobilisé (III)	93 016	88 867	4 149	6 825
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production	18 621 423		18 621 423	17 496 294
Produits finis				
Marchandises				
Avances / acomptes versés sur cdes				
Créances				
Clients et comptes rattachés	31 920		31 920	
Autres créances	1 138 171		1 138 171	1 125 546
Charges constatées d'avance	6 709		6 709	10 466
Capital souscrit appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons				
Disponibilités	39 386		39 386	939 545
Total actif circulant (IV)	19 837 610		19 837 610	19 571 851
Frais d'émission des emprunts (V)				
Prime de rembours. des emprunts (VI)				
Ecart conversion / diff. d'évaluation (VII)				
TOTAL ACTIF (I+II+III+IV+V+VI+VII)	19 930 625	88 867	19 841 758	19 578 676



Bilan

	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
PASSIF		
Capital (dont versé ...)	10 210 000	10 210 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	72 000	72 000
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserves		
Réserve légale	1 021 000	1 021 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	7 906 212	7 888 952
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	151 295	17 260
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total capitaux propres (I)	19 360 507	19 209 212
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Total autres fonds propres (I bis)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Total des provisions (II)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des étab. de crédits	4 523	
Emprunts et dettes financières diverses		
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	274 668	254 817
<i>Personnel</i>	31 547	32 119
<i>Organismes sociaux</i>	44 620	43 675
<i>Etat, Impôts sur les bénéfices</i>	41 977	
<i>Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires</i>	42 627	
<i>Etat, Obligations cautionnées</i>		
<i>Autres dettes fiscales et sociales</i>	13 837	12 812
Dettes fiscales et sociales	174 608	88 605
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	27 453	26 043
Produits constatés d'avance		
Total des dettes (III)	481 252	369 465
Ecart conversion / diff. d'évaluation (IV)		
TOTAL PASSIF (I+Ibis+II+III+IV)	19 841 758	19 578 676



Compte de résultat

	du 01/01/25 au 31/12/25 12 mois	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois
Produits d'exploitation		
Ventes de marchandises		
Production vendue	3 157 531	2 236 577
Montant net du chiffre d'affaires	3 157 531	2 236 577
Production stockée	1 125 129	1 012 515
Production immobilisée		
Subventions		
Reprises sur amort., dép. et provisions		23 913
Produits des cessions d'immobilisations		
Autres produits	736	6
Total des produits d'exploitation (I)	4 283 395	3 273 011
Charges d'exploitation		
Achats de marchandises		
Variation de stock (m/ses)		
Achats de m.p & aut.approv.	3 104 886	1 291 897
Variation de stock (m.p)		
Autres achats & charges externes	501 888	1 543 239
Impôts, taxes et vers. assim.	27 865	25 330
Salaires	410 803	419 030
Cotisations sociales	152 304	170 980
Dotations aux amort. et aux dépréciations	3 525	3 337
<i>Sur immob. : dotations aux amort.</i>	3 525	3 337
<i>Sur immob. : dotations aux dép.</i>		
<i>Sur actif circulant : dotations aux dép.</i>		
Dotations aux provisions		
Valeurs comptables des immob. cédées		
Autres charges	765	136
Total des charges d'exploitation (II)	4 202 037	3 453 948
Résultat d'exploitation (I - II)	81 359	-180 937
Quote-part sur op. faites en commun		
Bénéfice attribué / perte transférée (III)	117 123	173 291
Perte supportée / bénéfice transféré (IV)		
Produits financiers		
De participations		
D'autres valeurs mob. et créances actif immob.	8 203	6 186
Autres intérêts et produits assimilés	3	3 535
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits des cessions d'immob. financières	20	27 871
Produits nets sur cessions de VMP	10 011	
Total des produits financiers (V)	18 238	37 592
Charges financières		
Dotations aux amort. dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées	16 967	1 773
Différences négatives de change		



Compte de résultat

	du 01/01/25 au 31/12/25 12 mois	du 01/01/24 au 31/12/24 12 mois
Valeurs comptables des immob. financières cédées	20	
Charges nettes sur cessions de VMP		
Total des charges financières (VI)	16 987	1 773
Résultat financier (V - VI)	1 251	35 819
Résultat courant (I - II + III - IV + V - VI)	199 732	28 173
Produits exceptionnels (VII)		
Charges exceptionnelles (VIII)		4 452
Résultat exceptionnel (VII - VIII)		-4 452
Participation des salariés (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	48 437	6 461
Total des produits (I + III + V + VII)	4 418 756	3 483 894
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	4 267 460	3 466 635
RESULTAT DE L'EXERCICE	151 295	17 260

Annexe

Règles et méthodes comptables

SAS SOFIREL

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025, dont le total est de 19 841 758 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 151 295 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

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

Ces comptes annuels ont été établis le 31/03/2026 par les dirigeants de l'entreprise.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2025 ont été établis conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014, modifié par le règlement n°2022-06 du 4 novembre 2022.

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.

Première application du règlement ANC 2022-06

À compter de l'exercice ouvert le 01/01/2025, la société applique le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers. Conformément aux dispositions de l'article 27 du règlement, cette première application est mise en œuvre de manière prospective. Elle constitue un changement de réglementation ayant une incidence sur la présentation des comptes annuels de l'exercice. Les paragraphes ci-après présentent les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements induits.

Modifications de présentation opérées sur la colonne N-1

Pour se conformer aux nouveaux modèles de présentation, les reclassements suivants ont été effectués dans la présentation des données de l'exercice précédent :

- Les avances et acomptes sur immobilisations sont dorénavant agrégés dans le poste Immobilisations en cours, avances et acomptes ;
- Les charges constatées d'avance sont classées parmi les créances et les produits constatés d'avance parmi les dettes ;
- Les transferts de charges sont reclassés sur les postes relatifs aux reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements) ;
- Les produits et charges exceptionnels sont regroupés sur deux nouvelles lignes Produits exceptionnels et Charges exceptionnelles.

Changement de méthode sur les principaux postes concernés de l'exercice N

Reclassification d'éléments auparavant présentés en résultat exceptionnel

Les quotes-parts de subvention virées au compte de résultat, les produits de cession d'immobilisations et les valeurs nettes comptables des immobilisations cédées réalisées au cours de l'exercice figurent désormais dans le résultat courant, alors qu'elles auraient été enregistrées en résultat exceptionnel avant l'application du règlement.



Règles et méthodes comptables

Suppression de la technique de transferts de charges

Le règlement ANC 2022-06 supprime les comptes de transferts de charges. Les opérations qui y étaient auparavant enregistrées sont désormais :

- Soit reclassées en Production vendue, si elles correspondent à de la refacturation ;
- Soit imputées en diminution des charges concernées ;
- Soit comptabilisées en Autres produits d'exploitation pour celles représentatives de remboursements d'assurance.

Reclassement de la dotation aux amortissements des frais d'émission

Conformément aux nouvelles règles de présentation, la dotation aux amortissements des frais d'émission d'emprunt est désormais enregistrée dans le résultat financier (antérieurement, cette dotation était classée en résultat d'exploitation).

Changements comptables

Changement de réglementation comptable

Présentation du changement de réglementation comptable affectant l'entité

Impact sur le poste	Montant à l'ouverture de l'exercice
Avantages en nature > en compte 649000	

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.

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

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 primitives déjà



Règles et méthodes comptables

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.

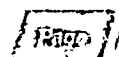
Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation déduction faite des frais proportionnels de vente, est prise en compte lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme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



Faits caractéristiques

Autres éléments significatifs

SOFIREL est associée dans une sociétés en participation appelé : SEP SOFIREL ET FIDI.

A la fin de l'exercice, les quotes-parts de charges et produits sont intégrées dans la comptabilité de SOFIREL.

Les comptes de liaison avec la SEP apparaissent dans l'état des créances au poste "Débiteurs divers", pour 261 503 euros.

Le poste "Groupe et associés" correspond aux avances faites à la filiale SNC CHALAMONT LA MONTEE pour 736 373 euros.

Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit :

Au 31/12/2025, 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 au 31/08/2022. Depuis le 26/08/2024, ce plafond est passé à 7 000 000 euros.

La date d'échéance du crédit était fixée au 30/06/2017, a été modifiée en 2023, 2024 et 2025 et prorogée jusqu'au 31/08/2026.



Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Montant brut à l'ouverture de l'exercice	Augmen- tations	Diminutions	Montant brut à la clôture 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	27 944			27 944
- Matériel de transport	57 782			57 782
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	7 897	868	2 704	6 060
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	93 622	868	2 704	91 786
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	530		20	510
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	720			720
Immobilisations financières	1 250		20	1 230
TOTAL	94 872	868	2 724	93 016



Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Tableau réalisé en euros

(1) Capital - (2) Capitaux propres autres que le capital - (3) Quote-part du capital détenue (en pourcentage)

(4) Valeur comptable brute des titres détenus - (5) Valeur comptable nette des titres détenus

(6) Prêts et avances consentis par l'entreprise et non encore remboursés - (7) Montants des engagements donnés par l'entreprise

(8) Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé - (9) Résultat du dernier exercice clos

(10) Dividendes encaissés par l'entreprise au cours de l'exercice

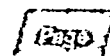
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
RENSEIGNEMENTS DETAILLES										
A Filiales (détenues à + 50 %)										
SEP SOFIREL SAS FIDI SAS			95,00			261 503			123 287	
B Participations (détenues entre 10 et 50%)										
SNC CHALAMONT LA MONTEE		-6 867	50,00	500	500	763 374			- 7 866	



Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Durée d'utili- sation ou taux d'amor- tisse- ment	Mode d'amor- tisse- ment	Amor- tissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmen- tations	Diminutions	Amor- tissements cumulés à la clôture de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement						
- Fonds commercial						
- Autres immobilisations incorporelles						
Immobilisations incorporelles						
- Terrains						
- Constructions sur sol propre						
- Constructions sur sol d'autrui						
- Installations générales, agencement et aménagements des constructions						
- Installations techniques, matériel et outillage industriels						
- Installations générales, agencement et aménagements divers	5 ans	linéaire	23 674	2 637		26 311
- Matériel de transport	5 ans	linéaire	57 782			57 782
- Matériel de bureau et informatique, moblier	3 à 5 ans	linéaire	6 591	888	2 704	4 774
- Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles			88 046	3 525	2 704	88 867
TOTAL			88 046	3 525	2 704	88 867



Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 1 177 520 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	720		720
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	31 920	31 920	
Autres	1 138 171	1 138 171	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Charges constatées d'avance	6 709	6 709	
Total	1 177 520	1 176 800	720

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 25/06/2025.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	
Résultat de l'exercice précédent	17 260
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	17 260
Affectations aux réserves	17 260
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	
Total des affectations	17 260

Tableau de variation des capitaux propres

	Solde au 01/01/2025	Affectation des résultats	Augmentations	Diminutions	Solde au 31/12/2025
Capital	10 210 000				10 210 000
Primes d'émission	72 000				72 000
Réserve légale	1 021 000				1 021 000
Réserves générales	7 888 952	17 260	17 260		7 906 212
Résultat de l'exercice	17 260	-17 260	151 295	17 260	151 295
Total Capitaux Propres	19 209 212		168 555	17 260	19 360 507



Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 481 252 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéance à un an au plus	Echéance à plus d'un an et cinq ans au plus	Echéance à plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	4 523	4 523		
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	274 668	274 668		
Dettes fiscales et sociales	174 608	174 608		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	27 453	27 453		
Produits constatés d'avance				
Total	481 252	481 252		
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
Fournisseurs fact a recevoir	98 023
Int courus sur concours bancaires	4 523
Personnel dettes cp a payer	31 289
Prov charges/cp a payer	14 009
Etat charges a payer	6 295
Total	154 138



 Notes sur le bilanComptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Charges constatees avanc	6 709		
Total	6 709		



Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par marché géographique

	31/12/2025	31/12/2024
Ventes de terrains	3 120 788	2 098 248
Ventes de prestations	36 743	138 329
TOTAL	3 157 531	2 236 577

Charges et produits d'exploitation et financiers

Honoraires des commissaires aux comptes

	Commissaire aux comptes 1	Commissaire aux comptes 2
Honoraires afférents à la certification des comptes	11 200	
TOTAL	11 200	

Résultat financier

	31/12/2025	31/12/2024
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de factif immobilisé	8 203	6 186
Autres intérêts et produits assimilés	3	3 535
Reprises sur provisions et transferts de charge		
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement	10 031	27 871
Total des produits financiers	18 238	37 592
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	16 967	1 773
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	20	
Total des charges financières	16 987	1 773
Résultat financier	1 251	35 819



Notes sur le compte de résultat

Charges et produits financiers concernant les entreprises liées

Montant compris dans les produits financiers : 8 203 euros



Autres informations

Effectif

Effectif moyen du personnel : 3,7 personnes.

	Personnel salarié	Personnel mis à disposition
Cadres	4	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
Total	4	

Engagements financiers

Engagements donnés

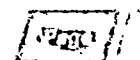
	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Promesse d'affectation hypothécaire de 1er rang sur les terrains objet du crédit</i>	7 000 000
<i>Engagements solidaires du passif de la SEP SOFIREL SAS et FIDI SAS</i>	151 984
Autres engagements donnés	7 151 984
Total	7 151 984
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de sûretés réelles	



Autres informations

Engagements reçus

	Montant en euros
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
<i>Credit fournisseur</i>	7 000 000
Autres engagements reçus	7 000 000
Total	7 000 000
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de sûretés réelles	





Rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées
Assemblée Générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025

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 DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

Conformément aux dispositions statutaires de votre société, nous avons été informé que l'exécution des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

En application des statuts de votre société, nous avons été avisés des conventions suivantes mentionnées à l'article L. 227-10 du code de commerce qui sont intervenues au cours de l'exercice écoulé.

Convention de mise à disposition de locaux et moyens administratifs entre la SCA POLE PATRIMOINE et la SAS SOFIREL :

<u>Administrateur concerné</u>	: Monsieur Lionel Amoudjayan
<u>Nature et objet</u>	: Mise à disposition des locaux, du personnel administratif, comptable financiers et informatiques ainsi que des prestations de gestion et d'étude de dossiers.
<u>Rémunération</u>	: Services et charges connexes fournis dans le cadre de la mise à disposition des locaux et des prestations et répartis selon l'utilisation majorées de 5%
<u>Modalités</u>	: Durée indéterminée, à compter du 01 janvier 2023. Un avenant a été signé en date du 01 décembre 2025



Le montant hors taxes des prestations en charges à ce titre sur l'exercice est de : 72 874 € HT

Convention de mise à disposition de locaux et moyens administratifs entre la SAS SOFIREL et la SCA POLE PATRIMOINE :

- Administrateur concerné : Monsieur Lionnel Amoudjayan
- Nature et objet : Suivi des chantiers de travaux réalisés et sur l'ensemble des biens composants le parc immobilier de POLE PATRIMOINE.
- Rémunération : Coûts et charges connexes fournis dans le cadre de l'objet de la prestation et répartis selon l'utilisation majorées de 5%
- Modalités : Durée indéterminée, à compter du 01 janvier 2023.

Le montant hors taxes des prestations prises en produits à ce titre sur l'exercice est de : 17 132 € HT

Convention de mise à disposition de locaux et moyens administratifs entre la SAS FIDI et la SAS SOFIREL :

- Administrateur concerné : Monsieur Lionnel Amoudjayan
- Nature et objet : Une mission globale de direction générale.
- Rémunération : Sur la base des coûts exposés majoré d'une marge de 5%
- Modalités : Durée indéterminée, à compter du 01 décembre 2025

Le montant hors taxes des prestations prises en charges à ce titre sur l'exercice est de : 894 € HT

Fait à Lyon, le 12 mai 2026

Pour SAS ORIAL
Commissaire aux Comptes

Marion DUBOCLARD
Fondée de Pouvoirs