SOREC
Société par actions simplifiée
au capital de 40 000 euros
Siège social : 11 rue des Robert, 57000 METZ
366 801 058 RCS METZ

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 3 JUIN 2026

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2025 s'élevant à 664 463,79 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	664 463,79 euros
A titre de dividendes Soit 2 222,22 euros par action	555 555,00 euros
Au compte « **Autres réserves** »	108 908,79 euros

Il est précisé que le montant des revenus distribués au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025 éligibles à l'abattement de 40 % prévu à l'article 158, 3-2° du Code général des impôts s'élève à 664 250,00 euros, soit la totalité des dividendes mis en distribution.

Le dividende sera mis en paiement au siège social selon les modalités suivantes :

- une première distribution de 555 555,00 euros sera versée le 30 juin 2026 ;
- le solde, soit 108 695,00 euros, sera versé à une date ultérieure qui sera fixée par la Présidence.

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

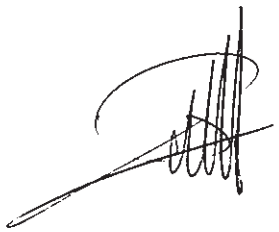
Exercice	Dividendes distribués	Revenus éligibles à l'abattement de 40% (CGI, art. 158)	Revenus non éligibles à l'abattement de 40% (CGI, art. 158)
31/12/2024	420 000 €	420 000 €	0 €
31/12/2023	590 000 €	590 000 €	0 €
31/12/2022	430 000 €	430 000 €	0 €

Cette résolution, mise aux voix, est :

- Par voix ayant voté pour,
- Par voix ayant voté contre,
- Par voix s'étant abstenues.

<u>Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 3 juin 2026</u>

Copie certifiée conforme
Le Président
Philippe LAVAUX

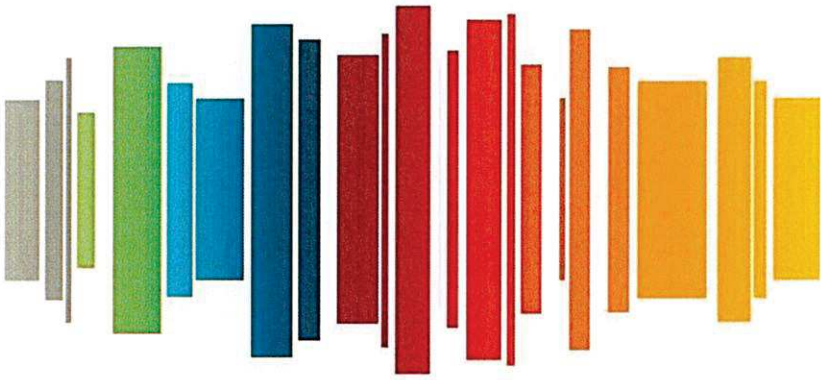


POUR COPIE CONFORME

SAS SOREC

11 RUE des Robert
57000 METZ

COMPTES ANNUELS
au 31/12/2025



Exco Nexiom
Audit - Expertise Comptable - Conseil

22, Boucle du Val Marie
57100 THIONVILLE
T +33(0)3 82 59 12 90 - F +33(0)3 82 53 79 05

75, rue de Chanvé
57050 LONGEVILLE LES METZ
T +33(0)3 87 63 04 99 - F +33(0)3 87 65 38 07

KRESTON INTERNATIONAL

www.exconexiom.fr

Bilan

	Brut	Amortissements Dépréciations	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
ACTIF				
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets et droits assimilés				
Fonds commercial	1 524		1 524	1 524
Autres immobilisations incorporelles	42 237	41 050	1 187	3 477
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions	289 783	249 688	40 095	7 292
Installations techniques, matériel et outillage	3 275	3 275		
Autres immobilisations corporelles	1 109 610	792 038	317 572	307 221
Immob. en cours / Avances & acomptes	12 583		12 583	16 434
Immobilisations financières				
Participations et créances rattachées	288		288	288
Autres titres immobilisés	39 509		39 509	39 509
Prêts				
Autres immobilisations financières	15 747		15 747	15 747
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	**1 514 556**	**1 086 051**	**428 505**	**391 491**
Stocks				
Matières premières et autres approv.				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Créances				
Clients et comptes rattachés	544 742		544 742	49 662
Fournisseurs débiteurs				
Personnel	274		274	4 926
Etat, Impôts sur les bénéfices				55 848
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	16 293		16 293	10 842
Autres créances	13 611 933		13 611 933	12 672 811
Divers				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Valeurs mobilières de placement	1 887 756		1 887 756	1 861 022
Disponibilités	478 910		478 910	539 809
Charges constatées d'avance	8 376		8 376	8 366
TOTAL ACTIF CIRCULANT	**16 548 285**		**16 548 285**	**15 203 285**
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Prime de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion - Actif				
COMPTES DE REGULARISATION				
TOTAL ACTIF	**18 062 841**	**1 086 051**	**16 976 789**	**15 594 776**

Bilan

	Net au 31/12/25	Net au 31/12/24
PASSIF		
Capital social ou individuel	40 000	40 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	4 000	4 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	177 759	176 192
Report à nouveau		
Résultat de l'exercice	**664 464**	**421 567**
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	**886 223**	**641 759**
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques	20 000	20 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	**20 000**	**20 000**
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts	105 632	135 931
Découverts et concours bancaires	226 234	256 241
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	331 866	392 171
Emprunts et dettes financières diverses		
Emprunts et dettes financières diverses - Associés	20 333	17 045
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	14 911 966	13 853 571
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	76 322	42 701
Personnel	91 886	97 321
Organismes sociaux	225 234	216 714
Etat, Impôts sur les bénéfices	77 805	
Etat, Taxes sur le chiffre d'affaires	153 684	106 526
Etat, Obligations cautionnées		
Autres dettes fiscales et sociales	15 657	14 414
Dettes fiscales et sociales	564 266	434 975
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	24 564	24 564
Autres dettes	141 249	167 989
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES	**16 070 566**	**14 933 017**
Ecarts de conversion - Passif		
TOTAL PASSIF	**16 976 789**	**15 594 776**

SAS SOREC

COMPTES ANNUELS

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Annexe

Règles et méthodes comptables

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025, dont le total est de 16 976 789 €
et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 664 464 €.

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 arrêtés le 31/12/2025 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 Euro.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition pour les actifs acquis à titre onéreux, à leur coût de production pour les actifs produits par l'entreprise, à leur valeur vénale pour les actifs acquis à titre gratuit et par voie d'échange.

Le coût d'une immobilisation est constitué de son prix d'achat, y compris les droits de douane et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner selon l'utilisation prévue. Les droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition, ne sont pas rattachés à ce coût d'acquisition. Tous les coûts qui ne font pas partie du prix d'acquisition de l'immobilisation et qui ne peuvent pas être rattachés directement aux coûts rendus nécessaires pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner conformément à l'utilisation prévue, sont comptabilisés en charges.

Fonds commercial

Dans le cadre de l'application du règlement ANC n°2015-06, l'entreprise considère que l'usage de son fonds commercial n'est pas limité dans le temps. Un test de dépréciation est effectué en comparant la valeur nette comptable du fonds commercial à sa valeur vénale ou à la valeur d'usage. La valeur vénale est déterminée suivant des critères de rentabilité économique, d'usages dans la profession. Une provision pour dépréciation est comptabilisée le cas échéant.

Règles et méthodes comptables

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

Toute obligation actuelle résultant d'un événement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers, susceptible d'être estimée avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation au titre de provision.

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.

Engagement de retraite

La convention collective de l'entreprise prévoit des indemnités de fin de carrière. Il n'a pas été signé un accord particulier.

Les engagements correspondants font l'objet d'une mention intégrale dans la présente annexe.

L'indemnité de départ à la retraite est déterminée en appliquant une méthode tenant compte des salaires projetés de fin de carrière, du taux de rotation du personnel, de l'espérance de vie et d'hypothèses d'actualisation des versements prévisibles.

Les hypothèses actuarielles retenues sont les suivantes :

- Taux d'actualisation : 3,6 %
- Taux de croissance des salaires : 1 %
- Age de départ à la retraite : 65 ans
- Taux de rotation du personnel : 5 %
- Table de taux de mortalité : PBO-IAS 19/FAS87

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	1 524			1 524
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	42 687		450	42 237
Immobilisations incorporelles	**44 211**		**450**	**43 761**
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	255 845	33 938		289 783
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	3 275			3 275
- Installations générales, agencements aménagements divers	442 538	26 667	13 770	455 435
- Matériel de transport	325 649	31 492		357 141
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	288 827	28 451	20 244	297 034
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes	16 434	11 083	14 934	12 583
Immobilisations corporelles	**1 332 568**	**131 631**	**48 947**	**1 415 251**
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	288			288
- Autres titres immobilisés	39 509			39 509
- Prêts et autres immobilisations financières	15 747			15 747
Immobilisations financières	**55 544**			**55 544**
ACTIF IMMOBILISE	**1 432 322**	**131 631**	**49 397**	**1 514 556**

Notes sur le bilan

Les flux s'analysent comme suit :

	Virements de poste à poste	Virements provenant de l'actif circulant	- Acquisitions	Entrées Apports	- Créations
Ventilation des augmentations					
Immobilisations incorporelles					
Immobilisations corporelles			131 631		
Immobilisations financières					
Augmentations de l'exercice			**131 631**		

	Virements de poste à poste	Virements provenant de l'actif circulant	- Cessions	Sorties Scissions	- Mise hors service
Ventilation des diminutions					
Immobilisations incorporelles			450		
Immobilisations corporelles	14 934		34 014		
Immobilisations financières					
Diminutions de l'exercice	**14 934**		**34 464**		

Immobilisations incorporelles

Fonds commercial

En application des dispositions de l'article 214-3 du PCG, nous avons estimé que notre fonds commercial n'a pas de durée de vie limitée et à ce titre, il n'est pas amorti.

	31/12/2025
Éléments achetés	
Éléments réévalués	
Éléments reçus en apport	1 524
Total	**1 524**

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Durée d'utilisation ou taux d'amortissement	Mode d'amortissement	Amortissements cumulés à l'ouverture de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Amortissements cumulés à la clôture de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement						
- Fonds commercial						
- Autres immobilisations incorporelles			39 210	2 290		41 050
Immobilisations incorporelles			**39 210**	**2 290**		**41 050**
- Terrains						
- Constructions sur sol propre						
- Constructions sur sol d'autrui						
- Installations générales, agencement et aménagements des constructions	10 à 20 ans		248 553	1 135		249 688
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	5 à 10 ans		3 275			3 275
- Installations générales, agencement et aménagements divers	6 à 10 ans		227 883	40 071		254 185
- Matériel de transport	4 à 5 ans		282 548	20 395		302 943
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	3 à 6 ans		239 362	15 792		234 910
- Emballages récupérables et divers						
Immobilisations corporelles			**1 001 622**	**77 393**		**1 045 002**
TOTAL			**1 040 831**	**79 683**		**1 086 051**

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 14 197 365 € 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	15 747		15 747
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	544 742	544 742	
Autres	13 628 500	13 628 500	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance			
Charges constatées d'avance	8 376	8 376	
Total	**14 197 365**	**14 181 618**	**15 747**

"(*) : dont 13 438.52 € correspondant aux comptes mandants débiteurs"
"(**): dont 13 602 397.13 € correspondant aux soldes débiteurs des comptes bancaires de copropriétés."

Produits à recevoir

	Montant
ORG.SOC. PROD.A REC- IJSS	274
DEBIT.CRED.DIV.PROD.A REC	9 536
BANQUES PROD. A RECEVOIR	15 790
Total	**25 600**

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 40 000,00 € décomposé en 250 titres d'une valeur nominale de 160,00 €.

Provisions

Tableau des provisions

	Montant à l'ouverture de l'exercice	Augmentations dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Montant à la clôture de l'exercice
Litiges	20 000				20 000
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations					
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges					
Total	**20 000**				**20 000**
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation					
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 1 158 600 € 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	226 234	226 234		
- à plus de 1 an à l'origine	105 632	30 640	74 992	
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	76 322	76 322		
Dettes fiscales et sociales	564 266	564 266		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	24 564	24 564		
Autres dettes (**)	161 582	161 582		
Produits constatés d'avance				
Total	**1 158 600**	**1 083 608**	**74 992**	
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	30 284			
(**) Dont envers les associés	20 333			

Le montant des divers emprunts et dettes contractés auprès d'associés personnes physiques s'élève à 20 333 €.

Dettes garanties par des sûretés réelles

	Dettes garanties	Montant des suretés	Valeurs des biens donnés en garantie
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès d'établissements de crédit			
Emprunts et dettes divers			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		14 911 966	
Total		**14 911 966**	

Notes sur le bilan

Charges à payer

	Montant
FOURNIS.FACT.NON PARVENUE	3 772
FFNP EAU-GAZ-ELECTRICITE	7 048
FFNP CHARGES LOCATIVES	1 128
FFNP MAINTENANCE	50
FFNP HONORAIRES	18 913
FFNP AFFRANCHISSEMENT+TEL	1 228
FFNP MEDECINE TRAVAIL	114
INT.COURUS/EMPRUNT ETAB.C	83
BANQUES INTERETS COURUS	1 376
CONGES A PAYER	91 886
ORG.SOC. CH./CONGES PAYES	34 552
CET - CFE / CVAE	1 079
Total	**161 230**

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTAT.D AVANCE	2 632		
MAINTENANCE D AVANCE	5 394		
PUBLICITE D AVANCE	350		
Total	**8 376**		

Notes sur le compte de résultat

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Il figure en produits exceptionnels une somme de 19 989.04 € correspondant à des appels de fonds et des encaissements historiquement anciens de propriétaires et pour lesquels les sommes n'ont pas été réclamées dans les délais légaux.
Ils sont considérés par la société comme acquis.

Autres informations

Effectif

	Effectif moyen employé pendant l'exercice
Ouvriers	
Employés, techniciens, agents de maîtrise	36
Cadres et ingénieurs	6
Total	**42**

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en Euro
Effets escomptés non échus	
Avals et cautions	
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	148 997
Engagements de crédit-bail immobilier	
Autres engagements donnés	
Total	**148 997**
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Autres informations

Engagements reçus

	Montant en Euro
Plafonds des découverts autorisés	
Avals et cautions	
Garantie financière de la FNAIM pour le syndic de copropriété	13 860 000
Garantie financière de la FNAIM pour la gestion immobilière	2 820 000
Garantie financière de la FNAIM pour la transaction	120 000
Autres engagements reçus	16 800 000
Total	**16 800 000**
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Engagements de retraite

Montant des engagements pris en matière de pensions, compléments de retraite et indemnités assimilées : 132 041 €
Le régime d'évaluation retenu par l'entreprise correspond au versement de l'indemnité de départ volontaire à la retraite prévu par la convention collective nationale de l'immobilier.

Par ailleurs, aucune couverture financière n'a été mise en place ce jour.

L'évaluation de l'engagement de l'entreprise est basée sur l'estimation des prestations futures auxquelles pourront prétendre les salariés au moment de leur départ en retraite, pondérée par la probabilité d'être présent dans l'entreprise à 65 ans.

Taux d'actualisation : 3.60%.

Il est enfin précisé que l'entreprise n'a pas opté pour la comptabilisation de ces engagements.

Pour un régime à prestations définies, il est fait application de la recommandation ANC 2013-02 du 7 novembre 2013.

Annexe représentation des fonds mandants

	Actif	Passif
Clients Mandants Gestion	13 407,07	1 309 552,78
Clients Mandants Syndic	31,45	13 602 413,22
Clients Dettes - Gérance Liaison		140 969,90
Disponibilités Trésorerie Mandants	15 264 355,10	224 857,72
Total	**15 277 793,62**	**15 277 793,62**