

RCS : REIMS

Code greffe : 5103

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de REIMS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2003 B 00015

Numéro SIREN : 444 790 422

Nom ou dénomination : MONTROYAL IMMOBILIER

Ce dépôt a été enregistré le 31/07/2018 sous le numéro de dépôt 5019

**CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL**

COMPTES ANNUELS

2017

Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

TRIBUNAL DE COMMERCE DE REIMS
DÉPOSÉ LE

31 JUIL. 2018

N° 5019

TRIBUNAL DE COMMERCE
REÇU LE

31 JUIL. 2018

Le Greffier du Tribunal

SAS MONTROYAL IMMOBILIER

16 cours Jean-Baptiste Langlet

51100 REIMS

SIRET 44479042200042

FIGEST

Société d'Expertise Comptable
inscrite au tableau de l'Ordre des Experts-Comptables de Champagne
9, rue André Pingat

51721 REIMS CEDEX

Tél. 03 26 88 70 98

Fax. 03 26 40 42 87

Courriel. contact@figest.fr

Web. www.figest.fr

 Sommaire

1. Comptes annuels	2
Rapport de présentation des comptes annuels	3
Bilan actif	4
Bilan passif	5
Compte de résultat	6
Compte de résultat (suite)	7
Annexe	8
Soldes intermédiaires de gestion	29
2. Détail des comptes	30
Bilan détaillé	31
Compte de résultat détaillé	36
3. Autres informations	40
Liste simplifiée des immobilisations	41
Tableau d'amortissement des immobilisations	44
4. Liasse fiscale	50

COMPTES ANNUELS

2017

Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

Comptes annuels

Rapport de présentation des comptes annuels

COMPTE RENDU DES TRAVAUX DU PROFESSIONNEL DE L'EXPERTISE COMPTABLE

Conformément à la mission qui nous a été confiée par et qui a fait l'objet de notre lettre en date du 07/11/2016, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de la société SAS MONTROYAL IMMOBILIER relatifs à l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017.

Ces comptes annuels sont joints au présent compte rendu ; ils se caractérisent par les données suivantes :

	Montants en euros
Total bilan	15 303 988
Chiffre d'affaires	3 144 585
Résultat net comptable (Bénéfice)	246 031

Nous avons effectué les diligences prévues par la norme professionnelle du Conseil supérieur de l'Ordre des experts-comptables applicable à la mission de présentation des comptes.

Fait à REIMS CEDEX

Le 07/05/2018

Julien DURAND

Expert comptable diplômé

Commissaire aux comptes

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2017	Net 31/12/2016
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	64 799	15 182	49 617	42 001
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	1 037 220		1 037 220	338 220
Créances rattachées aux participations	128 728		128 728	56 558
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	3 904		3 904	3 900
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 234 651	15 182	1 219 469	440 679
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	5 312 892		5 312 892	
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				25 000
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	2 709 222		2 709 222	1 660 998
Autres créances	4 234 978	46 726	4 188 252	4 853 332
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	3 973		3 973	3 973
Disponibilités	1 864 337		1 864 337	1 252 953
Charges constatées d'avance (3)	5 843		5 843	19 940
TOTAL ACTIF CIRCULANT	14 131 245	46 726	14 084 519	7 816 196
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	15 365 895	61 908	15 303 988	8 256 875
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES		
Capital	1 080 000	1 080 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	108 000	108 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	202 143	202 143
Report à nouveau	4 474 224	2 826 838
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	246 031	1 647 387
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	6 110 399	5 864 368
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	487 715	200 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	487 715	200 000
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles	3 006 667	
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		1 817
Emprunts et dettes financières diverses (3)	263 986	336 540
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 327 236	1 002 886
Dettes fiscales et sociales	521 168	717 862
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	150 171	133 403
Produits constatés d'avance (1)	2 436 645	
TOTAL DETTES	8 705 873	2 192 508
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	15 303 988	8 256 875
(1) Dont à plus d'un an (a)	3 000 000	
(1) Dont à moins d'un an (a)	5 705 873	2 192 508
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		1 817
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2017	31/12/2016
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	2 114 373		2 114 373	1 965 774
Production vendue (services)	1 030 212		1 030 212	683 624
Chiffre d'affaires net	3 144 585		3 144 585	2 649 398
Production stockée			5 312 892	
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			251 574	55 168
Autres produits			4	3
Total produits d'exploitation (I)			8 709 056	2 704 569
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			8 968 059	2 345 272
Impôts, taxes et versements assimilés			5 256	4 545
Salaires et traitements			256 051	250 134
Charges sociales			103 865	59 548
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			11 407	3 755
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			46 726	
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			487 715	
Autres charges			1	5
Total charges d'exploitation (II)			9 879 079	2 663 259
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-1 170 024	41 311
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)			1 661 646	2 454 313
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			239	19 517
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				432 200
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			1 661 885	2 906 030
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			157 796	510 602
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			157 796	510 602
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			1 504 089	2 395 429
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			334 065	2 436 740

Compte de résultat (suite)

	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	26 064	119 846
Sur opérations en capital		200
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	26 064	120 046
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	10 882	82 505
Sur opérations en capital	85	200
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	10 967	82 705
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	15 097	37 340
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	103 131	826 693
Total des produits (I+III+V+VII)	10 397 005	5 730 645
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	10 150 974	4 083 259
BENEFICE OU PERTE	246 031	1 647 387
(a) Y compris :		
- Redevances de crédit-bail mobilier	795	4 284
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		109 846
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		81 209
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

COMPTES ANNUELS

2017

Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS MONTROYAL IMMOBILIER

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2017, dont le total est de 15 303 988 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 246 031 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 04/05/2018 par le président.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2017 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 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 mutations, honoraires ou commissions ou frais d'actes liés à leur 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.

Règles et méthodes comptables

Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

- * Terrain : non amortissable
- * Constructions : 20 ans
- * Agencements des constructions : 18 à 40 ans
- * Matériel et outillage : 3 à 5 ans
- * Installations, agencements divers : 10 ans
- * Matériel de transport : 4 à 5 ans
- * Matériel de bureau & informatique : 3 ans
- * Mobilier : 6 à 10 ans
- * Matériel de transport : 4 à 5 ans

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

Lorsque la valeur d'inventaire d'une participation est inférieure à son prix de revient, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

La valeur d'inventaire d'une participation correspond à sa valeur d'utilité, laquelle est déterminée par référence à la situation nette, à l'actif net comptable corrigé, à la valeur de rendement et aux perspectives d'évolution générale.

Stocks

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, les droits de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis. Les rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

La méthode de valorisation des stocks retenue dans les comptes de la SAS MONTROYAL IMMOBILIER et de ses filiales est le principe de l'avancement. La reconnaissance de la marge à l'avancement est déclenchée lorsqu'une part significative des ventes au regard du projet global a été signée. Toutefois, la méthode de l'achèvement peut être retenue par décision des associés majoritaires dans les comptes des sociétés dans lesquelles la SAS MONTROYAL IMMOBILIER détient une participation minoritaire.

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.

Règles et méthodes comptables

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

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.

Contrats à long terme

Les contrats à long terme sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

Faits caractéristiques

Autres éléments significatifs

- La société DELIM a conclu le 27 novembre 2013 un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec MONTROYAL IMMOBILIER. Cette dernière a décidé de résilier ce contrat pour faute et irrégularités le 8 janvier 2018. DELIM conteste cette résiliation et a assigné MONTROYAL IMMOBILIER le 26 janvier 2018 devant le Tribunal de commerce de Reims aux fins d'obtenir le paiement de factures impayées à hauteur de 516 K€ ainsi que des dommages et intérêts et autres demandes pour un montant total de 5.000 K€. Compte tenu du chef de la demande formulée par DELIM, MONTROYAL IMMOBILIER a contesté la compétence du Tribunal de commerce de Reims au profit de la compétence du Tribunal de commerce de Tourcoing. Cette demande a été acquiescée par DELIM et l'affaire n'a pas encore été jugée devant le Tribunal de commerce de Tourcoing.

La société conteste l'intégralité des demandes et estime, après avoir pris avis de son conseil juridique, que les arguments de la société DELIM ne sont pas fondés. En conséquence et en l'état de la procédure, aucune provision n'a été constituée à ce titre dans les comptes de la société au 31 décembre 2017. Bien que contestées, seules les factures reçues et non payées (516 K€) ont été comptabilisées au 31 décembre 2017.

- Projet Rives de Reims. Montroyal immobilier a fait l'acquisition en décembre 2017 d'un terrain pour une valeur de 4 700 K€ hors taxe dans le but d'une opération immobilière. Tous les frais engagés jusqu'au 31 décembre 2017 et destinés à la construction de cinq Bâtiments sont stockés au 31 décembre 2017 pour une valeur de 5 312 K€. Un emprunt obligataire a été souscrit pour un montant de 3 millions d'euros par émission de 300 obligations d'une valeur nominale de 10 000 euros le 18 décembre 2017 entre la société MONTROYAL IMMOBILIER et Jean-Luc Roger Louis Martin dans le but d'acquérir un immeuble bâti au 18 avenue Brébant à Reims. Afin de garantir le complet remboursement des obligations, la société MONTROYAL IMMOBILIER s'est engagée à ce que la SCI 53 RUE VERNOUILLET (société ayant des associés communs) consente une affectation hypothécaire de premier rang sur l'immeuble situé au 53, rue Vernouillet à Reims.

- Un contrat de promotion immobilière a été signé le 15 mai 2017 avec la SCI Parvis Cathédrale, maître d'ouvrage, pour la réalisation d'un Hôtel de 89 chambres à Reims sous l'enseigne Autograph Collection by Marriott pour un prix ferme de 15.169 K€ hors taxe et 18.203 K€ ttc. Au 31 décembre 2017, le chantier est au stade de la fin de la démolition des superstructures. A ce niveau d'avancement de 30% du chantier global, nous n'avons pas constaté de dépassements au titre du contrat qui devrait faire l'objet d'une provision dans les comptes de Montroyal Immobilier.

- 3 Contrats de promotions immobilières (quartier Wilson à Reims) destinés à la construction de trois ensembles immobiliers (Gounod, Beethoven et Bizet) ont été contractés avec la foncière logement maître d'ouvrage le 10 avril 2014. Les dernières livraisons ont eu lieu effectivement fin 2016. Une provision pour risque de 487 K€ a été constatée dans les comptes au titre des pénalités de retards liés à la livraison des trois ensembles.

- SCCV Villa Cleo. Livraison fin décembre 2017 de 73 logements. La reconnaissance de la marge a été constatée à l'avancement et sur des ventes réalisées à hauteur de 97.46% soit un montant de 1 214 K€ (445K€ au titre des résultats de 2016 et 769 K€ au titre de 2017).

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	40 312	3 875		44 187
- Matériel de transport	260			260
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	5 204	15 149		20 352
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	45 775	19 024		64 799
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	394 778	771 170		1 165 948
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	3 900	3		3 904
Immobilisations financières	398 678	771 173		1 169 851
ACTIF IMMOBILISE	444 454	790 197		1 234 651

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		19 024	771 173	790 197
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		19 024	771 173	790 197
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice				

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

Tableau réalisé en Kilo-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 cautions et avals 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)
A. RENSEIGNEMENTS DETAILLES SUR CHAQUE TITRE										
- Filiales (détenues à + 50 %)										
SCI CLAIRMARIX	1	-400	65,00	1	1	841		4 881	761	
SCI VILLA CLEO	1		97,00	1	1	85		5 011	1 014	
SCI VILLA MARGNY	1		90,00	1	1	330			-162	
SCI NUMEROBIS	1		98,00	1	1	47		34	37	
SCI PARVIS GARE CHAMPAGNE	1		97,00	1	1	-23			-1	
- Participations (détenues entre 10 et 50%)										
SAS AMENAGEMENT CLAIRMARA			35,00							
SAS PATRIMONIALE DE LA MARN	1 500		10,00	150	150	50				
SCI CLAIRMARAIS BAT. E	1		35,00			53		154	152	
SCI LES JARDINS DE JEANNE	1		50,00	1	1	-59			-2	
SCI CLAIRMARAIS D1 D2	1		35,00			3				
SCI QUAIS DE CHARLEVILLE	1		50,00	1	1	255				
SCI BASALTE	2		50,00	1	1	201			-1	
SCI CLAIRMARAIS BAT. A&B	1		35,00			43			125	
SCI PARVIS CATHEDRALE	7 000	-199	10,00	700	700		200		-35	
SCI CLAIRMARAIS BAT.F	1		35,00			58			90	
SCI LE GRAND CINQ	200		50,00	100	100	503				
SCI CLAIRMARAIS 3	1		50,00	1	1	15			-1	
SCI CLAIRMARAIS BAT. C	1		35,00			18			53	
B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX SUR LES AUTRES TITRES										
- Autres filiales françaises										
- Autres filiales étrangères										
- Autres participations françaises										
- Autres participations étrangères										

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	2 588	8 790		11 378
- Matériel de transport	260			260
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	927	2 617		3 544
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	3 775	11 407		15 182
ACTIF IMMOBILISE	3 775	11 407		15 182

Stocks

La méthode de valorisation des stocks dans les SCCV détenues par la SAS MONTROYAL IMMOBILIER est le principe de l'achèvement.

Une provision est comptabilisée dès que la société a connaissance d'une estimation de perte à terminaison sur un projet en cours.

Les principaux projets immobiliers des SCCV, filiales de la SAS MONTROYAL IMMOBILIER, sont les suivants :

- SCCV VILLA CLEO : livraison de 73 logements fin décembre 2017
- SCCV CLAIRMARIX : construction de 4000 m2 de bureaux
- SCCV QUAIS DE CHARLEVILLE : 5000 m2 de bureaux livrés et vendus en 2016
- SCCV LE GRAND CINQ : construction de 6000 m2 de bureaux
- SCCV BASALTE : construction de 2500 m2 de bureaux.

Les projets immobiliers portés par la SAS MONTROYAL IMMOBILIER sont les suivants :

- PEUGEOT : construction de 5 bâtiments composés de logements et de bureaux

Notes sur le bilan

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 7 082 674 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	128 728		128 728
Prêts			
Autres	3 904		3 904
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	2 709 222	2 709 222	
Autres	4 234 978	4 234 978	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	5 843	5 843	
Total	7 082 674	6 950 043	132 631
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
Clients - factures à établir	443 077
Fournisseurs - RRR à obtenir	55 649
Divers - produits à recevoir	49 013
Total	547 740

Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières		46 726		46 726
Total		46 726		46 726
Répartition des dotations et reprises :				
Exploitation		46 726		
Financières				
Exceptionnelles				

Capitaux propres

Composition du capital social

Capital social d'un montant de 1 080 000,00 euros décomposé en 900 titres d'une valeur nominale de 1 200,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	900	1 200,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	900	1 200,00

Liste des propriétaires du capital

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
I. PERSONNES MORALES		
SARL SOCIETE FINANCIERE 3 P 51100 REIMS	33,33	300,00
SC ARCO 75014 PARIS 14	33,33	300,00
SC SOCIETE FINANCIERE DE LA MAISON 51220 CORMICY	33,33	300,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		

Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 03/11/2017.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	2 826 838
Résultat de l'exercice précédent	1 647 387
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	4 474 224
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	4 474 224
Total des affectations	4 474 224

Provisions

Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges		487 715			487 715
Garanties données aux clients	200 000		200 000		
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	200 000	487 715	200 000		487 715
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		487 715	200 000		
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 8 705 873 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 (*)	3 006 667	6 667	3 000 000	
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	2 327 236	2 327 236		
Dettes fiscales et sociales	521 168	521 168		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	414 157	414 157		
Produits constatés d'avance	2 436 645	2 436 645		
Total	8 705 873	5 705 873	3 000 000	
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	3 000 000			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice				
(**) Dont envers les associés	181 606			

Charges à payer

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	6 667
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	2 788
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	107 455
Dettes fiscales et sociales	19 272
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	150 171
Total	286 354

Notes sur le bilan

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	107 455
Int.courus s/emp.oblig.convertibles	6 667
Associés - intérêts courus	2 788
Dettes provis. pr congés à payer	10 203
Charges sociales s/congés à payer	4 324
Etat - autres charges à payer	4 745
Clients - RRR à accorder	132 000
Divers - charges à payer	18 171
Total	286 354

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Montant
Charges d'exploitation	5 843
Charges financières	
Charges exceptionnelles	
Total	5 843

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Contrat copieur	293		
Loyer Paris	2 108		
Loyer copieur	684		
Maintenance	619		
Assurances véhicules	497		
Documentation	1 643		
Total	5 843		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

	France	Etranger	Total
Ventes de produits finis	2 114 373		2 114 373
Ventes de produits intermédiaires			
Ventes de produits résiduels			
Travaux			
Etudes			
Prestations de services	1 030 212		1 030 212
Ventes de marchandises			
Produits des activités annexes			
TOTAL	3 144 585		3 144 585

Charges et produits d'exploitation et financiers

Le crédit d'impôt compétitivité d'un montant de 2628 € est enregistré au crédit du compte « 649 : Crédit d'impôt compétitivité » réduisant ainsi le poste « Charges de Personnel »

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 14 567 euros

Honoraire des autres services : 0 euros

Notes sur le compte de résultat

Eléments imputables à un autre exercice

Résultat financier

	31/12/2017	31/12/2016
Produits financiers de participation	1 661 646	2 454 313
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	239	19 517
Reprises sur provisions et transferts de charge		432 200
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	1 661 885	2 906 030
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	157 796	510 602
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	157 796	510 602
Résultat financier	1 504 089	2 395 429

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	858	
Autres charges	85	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		20 673
Charges s/exercices antérieurs	10 024	
Produits sur exercices antérieurs		5 391
TOTAL	10 967	26 064

Notes sur le compte de résultat

Résultat et impôts sur les bénéfices

	Montant
Base de calcul de l'impôt	
Taux Normal - 33 1/3 %	274 696
Taux Normal - 28 %	75 000
Taux Réduit - 15 %	
Plus-Values à LT - 15 %	
Concession de licences - 15 %	
Contribution locative - 2,5 %	
Crédits d'impôt	
Compétitivité Emploi	2 628
Crédit recherche	
Crédit formation des dirigeants	
Crédit apprentissage	
Crédit famille	
Investissement en Corse	
Crédit en faveur du mécénat	9 434
Autres imputations	

Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
<i>Caution sur crédit de 3 000 000 € accordé à la SCCV CLAIRMARIX le 21/09/2016 (durée 36 mois)</i>	1 000 000
<i>Caution sur crédit accordé à la SCCV Grand Cinq le 04/05/2017 (durée 48 mois)</i>	500 000
Avals et cautions	1 500 000
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	25 350
Engagements de crédit-bail immobilier	
<i>Compte courant bloqué SCI PARVIS CATHEDRALE</i>	200 000
Autres engagements donnés	200 000
Total	1 725 350
Dont concernant :	
Les dirigeants	
Les filiales	1 500 000
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	

Tableau des cinq derniers exercices

	N-4	N-3	N-2	N-1	N
Capital en fin d'exercice					
Capital social	1 080 000,00	1 080 000,00	1 080 000,00	1 080 000,00	1 080 000,00
Nombre d'actions ordinaires	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00
Opérations et résultats :					
Chiffre d'affaires (H.T.)	6 284 677,00	5 261 362,00	4 643 061,17	2 649 398,27	3 144 585,09
Résultat avant impôt, participation, dotations aux amortissements et provisions	1 041 487,00	1 279 716,00	2 550 894,05	1 992 663,55	695 010,63
Impôts sur les bénéfices	253 485,00	427 260,00	781 343,00	826 693,00	103 131,00
Résultat après impôts, participation, dotations aux amortissements et provisions	502 140,00	859 993,00	1 595 885,23	1 647 386,81	246 031,44
Résultat distribué			720 000,00		
Résultat par action					
Résultat après impôts, participation avant dotations aux amortissements et provisions	875,56	947,17	1966,17	1295,52	657,64
Résultat après impôts, participation dotations aux amortissements et provisions	557,93	955,55	1773,21	1830,43	273,37
Dividende distribué			800,00		
Personnel					
Effectif salariés	2	2	3	3	3
Montant de la masse salariale	12 807,00	73 409,00	151 493,92	250 133,58	256 050,74
Montant des sommes versées en avantages sociaux	5 983,00	31 330,00	60 193,73	59 379,23	103 865,07

Soldes intermédiaires de gestion

	du 01/01/17 au 31/12/17 12 mois	%	du 01/01/16 au 31/12/16 12 mois	%	Variation absolue (montant)	Var. abs. (%)
Ventes de marchandises						
Coût d'achats marchandises vendues						
MARGE COMMERCIALE						
Production vendue	3 144 585,09	37,18	2 649 398,27	100,00	495 186,82	18,69
Production stockée	5 312 892,00	62,82			5 312 892,00	
Production immobilisée						
PRODUCTION TOTALE DE L'EXERCICE	8 457 477,09	100,00	2 649 398,27	100,00	5 808 078,82	219,22
PROD + VENTES DE MARCHANDISES	8 457 477,09	100,00	2 649 398,27	100,00	5 808 078,82	219,22
Achats de matières premières et approv.						
Variation de stocks						
Sous-traitance directe	7 956 067,95	94,07	1 956 597,81	73,85	5 999 470,14	306,63
MARGE BRUTE DE PRODUCTION	501 409,14	5,93	692 800,46	26,15	-191 391,32	-27,63
MARGE BRUTE GLOBALE	501 409,14	5,93	692 800,46	26,15	-191 391,32	-27,63
Autres achats et charges externes	1 011 990,89	11,97	388 673,88	14,67	623 317,01	160,37
VALEUR AJOUTEE	-510 581,75	-6,04	304 126,58	11,48	-814 708,33	-267,88
Subventions d'exploitation						
Impôts, taxes et verst assimilés	5 255,55	0,06	4 544,99	0,17	710,56	15,63
Charges de personnel	359 915,81	4,26	309 681,81	11,69	50 234,00	16,22
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	-875 753,11	-10,35	-10 100,22	-0,38	-865 652,89	NS
Reprises s/ charges et Transferts	251 574,25	2,97	55 167,67	2,08	196 406,58	356,02
Autres produits	4,31		3,48		0,83	23,85
Dot. amortissements et provisions	545 848,19	6,45	3 755,41	0,14	542 092,78	NS
Autres charges	0,81		4,78		-3,97	-83,05
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 170 023,55	-13,83	41 310,74	1,56	-1 211 334,29	NS
Quote part résultat en commun						
Produits financiers	1 661 885,37	19,65	2 906 030,46	109,69	-1 244 145,09	-42,81
Charges financières	157 796,37	1,87	510 601,67	19,27	-352 805,30	-69,10
RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	334 065,45	3,95	2 436 739,53	91,97	-2 102 674,08	-86,29
Produits exceptionnels	26 064,34	0,31	120 045,50	4,53	-93 981,16	-78,29
Charges exceptionnelles	10 967,35	0,13	82 705,22	3,12	-71 737,87	-86,74
Résultat exceptionnel	15 096,99	0,18	37 340,28	1,41	-22 243,29	-59,57
Participation des salariés						
Impôts sur les bénéfices	103 131,00	1,22	826 693,00	31,20	-723 562,00	-87,52
RESULTAT DE L'EXERCICE	246 031,44	2,91	1 647 386,81	62,18	-1 401 355,37	-85,07

**CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL**

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Montroyal Immobilier
Société par Actions Simplifiée
au capital de 1 080 000 €

16 cours Jean-Baptiste Langlet
51100 REIMS

Exercice clos le 31 décembre 2017

Grant Thornton
SA d'Expertise Comptable et
de Commissariat aux Comptes
au capital de 2 297 184 €
inscrite au tableau de l'Ordre de la région
Paris - Ile de France et membre
de la Compagnie régionale de Versailles
RCS Nanterre B 632 013 843
9 rue de Pouilly
51100 REIMS

NOT ORIGINAL
COPIES COMPARABLE

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Société MONTROYAL IMMOBILIER

Exercice clos le 31 décembre 2017

Aux Associés de la société MONTROYAL IMMOBILIER,

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 **MONTROYAL IMMOBILIER** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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.

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 qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'incertitude concernant un litige entre votre société et la société DELIM dans le cadre d'un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage exposée dans le paragraphe « *Faits caractéristiques – Autres éléments significatifs* » de l'annexe des comptes annuels.

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 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.

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux Associés

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 adressés aux Associés sur la situation financière et les comptes annuels.



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.

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 ;

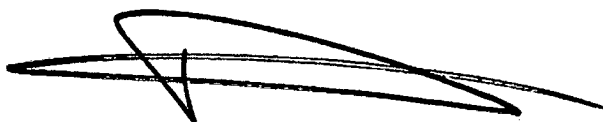
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère 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 événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société² 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.

Reims, le 30 mai 2018

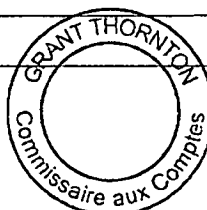
Le Commissaire aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton International

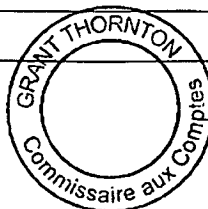


Mallory Desmettre
Directeur Associé



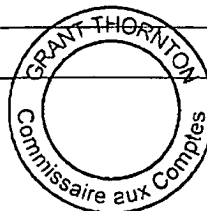
Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2017	Net 31/12/2016
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, logiciels, droits & valeurs 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	64 799	15 182	49 617	42 001
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	1 037 220		1 037 220	338 220
Créances rattachées aux participations	128 728		128 728	56 558
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	3 904		3 904	3 900
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 234 651	15 182	1 219 469	440 679
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	5 312 892		5 312 892	
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				25 000
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	2 709 222		2 709 222	1 660 998
Autres créances	4 234 978	46 726	4 188 252	4 853 332
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	3 973		3 973	3 973
Disponibilités	1 864 337		1 864 337	1 252 953
Charges constatées d'avance (3)	5 843		5 843	19 940
TOTAL ACTIF CIRCULANT	14 131 245	46 726	14 084 519	7 816 196
Frais d'émission d'emprunt à évaluer				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	15 365 895	61 908	15 303 988	8 256 875
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				



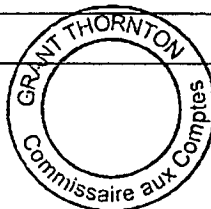
Bilan passif

	31/12/2017	31/12/2016
CAPITAUX PROPRES		
Capital	1 080 000	1 080 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	108 000	108 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	202 143	202 143
Report à nouveau	4 474 224	2 826 838
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	246 031	1 647 387
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	6 110 399	5 864 368
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	487 715	200 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	487 715	200 000
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles	3 006 667	
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		1 817
Emprunts et dettes financières diverses (3)	263 986	336 540
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 327 236	1 002 886
Dettes fiscales et sociales	521 168	717 862
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	150 171	133 403
Produits constatés d'avance (1)	2 436 645	
TOTAL DETTES	8 705 873	2 192 508
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	15 303 988	8 256 875
(1) Dont à plus d'un an (a)	3 000 000	
(1) Dont à moins d'un an (a)	5 705 873	2 192 508
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		1 817
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		



Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2017	31/12/2016
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	2 114 373		2 114 373	1 965 774
Production vendue (services)	1 030 212		1 030 212	683 624
Chiffre d'affaires net	3 144 585		3 144 585	2 649 398
Production stockée			5 312 892	
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			251 574	55 168
Autres produits			4	3
Total produits d'exploitation (I)			8 709 056	2 704 569
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock				
Autres achats et charges externes (a)			8 968 059	2 345 272
Impôts, taxes et versements assimilés			5 256	4 545
Salaires et traitements			256 051	250 134
Charges sociales			103 865	59 548
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			11 407	3 755
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			46 726	
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			487 715	
Autres charges			1	5
Total charges d'exploitation (II)			9 879 079	2 663 259
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-1 170 024	41 311
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)			1 661 646	2 454 313
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			239	19 517
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges				432 200
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total produits financiers (V)			1 661 885	2 906 030
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			157 796	510 602
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total charges financières (VI)			157 796	510 602
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			1 504 089	2 395 429
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			334 065	2 436 740



Compte de résultat (suite)

	31/12/2017	31/12/2016
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	26 064	119 846
Sur opérations en capital		200
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	26 064	120 046
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	10 882	82 505
Sur opérations en capital	85	200
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	10 967	82 705
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	15 097	37 340
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	103 131	826 693
Total des produits (I+III+V+VII)	10 397 005	5 730 645
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	10 150 974	4 083 259
BENEFICE OU PERTE	246 031	1 647 387

(a) Y compris :

- Redevances de crédit-bail mobilier	795	4 284
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		109 846
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		81 209
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		



COMPTES ANNUELS

2017

Période du 01/01/2017 au 31/12/2017

Annexe

Règles et méthodes comptables

Désignation de la société : SAS MONTROYAL IMMOBILIER

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2017, dont le total est de 15 303 988 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 246 031 euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2017 au 31/12/2017.

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

Ces comptes annuels ont été arrêtés le 04/05/2018 par le président.

Règles générales

Les comptes annuels de l'exercice au 31/12/2017 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.

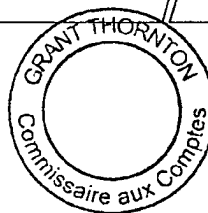
La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

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 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 mutations, honoraires ou commissions ou frais d'actes liés à leur 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.



Règles et méthodes comptables

Amortissements

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue.

- * Terrain : non amortissable
- * Constructions : 20 ans
- * Agencements des constructions : 18 à 40 ans
- * Matériel et outillage : 3 à 5 ans
- * Installations, agencements divers : 10 ans
- * Matériel de transport : 4 à 5 ans
- * Matériel de bureau & informatique : 3 ans
- * Mobilier : 6 à 10 ans
- * Matériel de transport : 4 à 5 ans

L'entreprise a apprécié à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices montrant que les actifs ont pu perdre notablement de la valeur.

Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont évaluées à leur coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

Lorsque la valeur d'inventaire d'une participation est inférieure à son prix de revient, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

La valeur d'inventaire d'une participation correspond à sa valeur d'utilité, laquelle est déterminée par référence à la situation nette, à l'actif net comptable corrigé, à la valeur de rendement et aux perspectives d'évolution générale.

Stocks

Les coûts d'acquisition des stocks comprennent le prix d'achat, les droits de douane et autres taxes, à l'exclusion des taxes ultérieurement récupérables par l'entité auprès des administrations fiscales, ainsi que les frais de transport, de manutention et autres coûts directement attribuables au coût de revient des matières premières, des marchandises, des encours de production et des produits finis. Les rabais commerciaux, remises, escomptes de règlement et autres éléments similaires sont déduits pour déterminer les coûts d'acquisition.

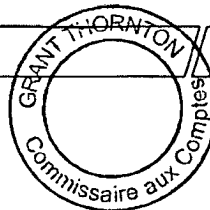
La méthode de valorisation des stocks retenue dans les comptes de la SAS MONTROYAL IMMOBILIER et de ses filiales est le principe de l'avancement. La reconnaissance de la marge à l'avancement est déclenchée lorsqu'une part significative des ventes au regard du projet global a été signée. Toutefois, la méthode de l'achèvement peut être retenue par décision des associés majoritaires dans les comptes des sociétés dans lesquelles la SAS MONTROYAL IMMOBILIER détient une participation minoritaire.

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.



Règles et méthodes comptables

Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts sont pris en compte immédiatement dans les charges de l'exercice.

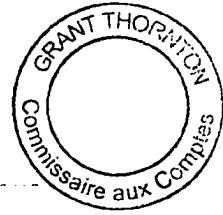
Produits et charges exceptionnels

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

Contrats à long terme

Les contrats à long terme sont comptabilisés selon la méthode de l'avancement.

Faits caractéristiques



Autres éléments significatifs

- La société DELIM a conclu le 27 novembre 2013 un contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec MONTROYAL IMMOBILIER. Cette dernière a décidé de résilier ce contrat pour faute et irrégularités le 8 janvier 2018. DELIM conteste cette résiliation et a assigné MONTROYAL IMMOBILIER le 26 janvier 2018 devant le Tribunal de commerce de Reims aux fins d'obtenir le paiement de factures impayées à hauteur de 516 K€ ainsi que des dommages et intérêts et autres demandes pour un montant total de 5.000 K€. Compte tenu du chef de la demande formulée par DELIM, MONTROYAL IMMOBILIER a contesté la compétence du Tribunal de commerce de Reims au profit de la compétence du Tribunal de commerce de Tourcoing. Cette demande a été acquiescée par DELIM et l'affaire n'a pas encore été jugée devant le Tribunal de commerce de Tourcoing.

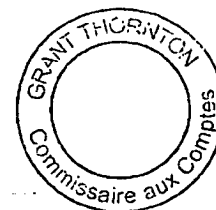
La société conteste l'intégralité des demandes et estime, après avoir pris avis de son conseil juridique, que les arguments de la société DELIM ne sont pas fondés. En conséquence et en l'état de la procédure, aucune provision n'a été constituée à ce titre dans les comptes de la société au 31 décembre 2017. Bien que contestées, seules les factures reçues et non payées (516 K€) ont été comptabilisées au 31 décembre 2017.

- Projet Rives de Reims. Montroyal immobilier a fait l'acquisition en décembre 2017 d'un terrain pour une valeur de 4 700 K€ hors taxe dans le but d'une opération immobilière. Tous les frais engagés jusqu'au 31 décembre 2017 et destinés à la construction de cinq Bâtiments sont stockés au 31 décembre 2017 pour une valeur de 5 312 K€. Un emprunt obligataire a été souscrit pour un montant de 3 millions d'euros par émission de 300 obligations d'une valeur nominale de 10 000 euros le 18 décembre 2017 entre la société MONTROYAL IMMOBILIER et Jean-Luc Roger Louis Martin dans le but d'acquérir un immeuble bâti au 18 avenue Brébant à Reims. Afin de garantir le complet remboursement des obligations, la société MONTROYAL IMMOBILIER s'est engagée à ce que la SCI 53 RUE VERNOUILLET (société ayant des associés communs) consente une affectation hypothécaire de premier rang sur l'immeuble situé au 53, rue Vernouillet à Reims.

- Un contrat de promotion immobilière a été signé le 15 mai 2017 avec la SCI Parvis Cathédrale, maître d'ouvrage, pour la réalisation d'un Hôtel de 89 chambres à Reims sous l'enseigne Autograph Collection by Marriott pour un prix ferme de 15.169 K€ hors taxe et 18.203 K€ ttc. Au 31 décembre 2017, le chantier est au stade de la fin de la démolition des superstructures. A ce niveau d'avancement de 30% du chantier global, nous n'avons pas constaté de dépassements au titre du contrat qui devrait faire l'objet d'une provision dans les comptes de Montroyal Immobilier.

- 3 Contrats de promotions immobilières (quartier Wilson à Reims) destinés à la construction de trois ensembles immobiliers (Gounod, Beethoven et Bizet) ont été contractés avec la foncière logement maître d'ouvrage le 10 avril 2014. Les dernières livraisons ont eu lieu effectivement fin 2016. Une provision pour risque de 487 K€ a été constatée dans les comptes au titre des pénalités de retards liés à la livraison des trois ensembles.

- SCCV Villa Cleo. Livraison fin décembre 2017 de 73 logements. La reconnaissance de la marge a été constatée à l'avancement et sur des ventes réalisées à hauteur de 97.46% soit un montant de 1 214 K€ (445K€ au titre des résultats de 2016 et 769 K€ au titre de 2017).

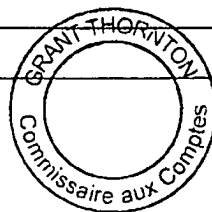


Notes sur le bilan

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	40 312	3 875		44 187
- Matériel de transport	260			260
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	5 204	15 149		20 352
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours				
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	45 775	19 024		64 799
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	394 778	771 170		1 165 948
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	3 900	3		3 904
Immobilisations financières	398 678	771 173		1 169 851
ACTIF IMMOBILISE	444 454	790 197		1 234 651



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		19 024	771 173	790 197
Apports				
Créations				
Réévaluations				
Augmentations de l'exercice		19 024	771 173	790 197
Ventilation des diminutions				
Virements de poste à poste				
Virements vers l'actif circulant				
Cessions				
Scissions				
Mises hors service				
Diminutions de l'exercice				

Notes sur le bilan

Immobilisations financières

Liste des filiales et participations

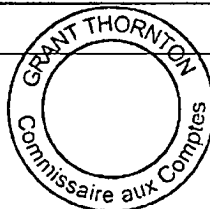
Tableau réalisé en Kilo-euros

- (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 cautions et avals 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)
A. RENSEIGNEMENTS DETAILLES										
SUR CHAQUE TITRE										
- Filiales										
(détenues à + 50 %)										
SCI CLAIRMARIX	1	-400	65,00	1	1	841		4 881	761	
SCI VILLA CLEO	1		97,00	1	1	85		5 011	1 014	
SCI VILLA MARGNY	1		90,00	1	1	330			-162	
SCI NUMEROBIS	1		98,00	1	1	47		34	37	
SCI PARVIS GARE CHAMPAGNE	1		97,00	1	1	-23			-1	
- Participations										
(détenues entre 10 et 50 %)										
SAS AMENAGEMENT CLAIRMARA			35,00							
SAS PATRIMONIALE DE LA MARN	1 500		10,00	150	150	50				
SCI CLAIRMARAIS BAT. E	1		35,00			53		154	152	
SCI LES JARDINS DE JEANNE	1		50,00	1	1	-59			-2	
SCI CLAIRMARAIS D1 D2	1		35,00			3				
SCI QUAIS DE CHARLEVILLE	1		50,00	1	1	255				
SCI BASALTE	2		50,00	1	1	201			-1	
SCI CLAIRMARAIS BAT. A&B	1		35,00			43			125	
SCI PARVIS CATHEDRALE	7 000	-199	10,00	700	700		200		-35	
SCI CLAIRMARAIS BAT.F	1		35,00			58			90	
SCI LE GRAND CINQ	200		50,00	100	100	503				
SCI CLAIRMARAIS 3	1		50,00	1	1	15			-1	
SCI CLAIRMARAIS BAT. C	1		35,00			18			53	

B. RENSEIGNEMENTS GLOBAUX
SUR LES AUTRES TITRES

- Autres filiales françaises
- Autres filiales étrangères
- Autres participations françaises
- Autres participations étrangères



Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement				
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles				
- Terrains				
- Constructions sur sol propre				
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
- Installations techniques, matériel et outillage industriels				
- Installations générales, agencements aménagements divers	2 588	8 790		11 378
- Matériel de transport	260			260
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	927	2 617		3 544
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	3 775	11 407		15 182
ACTIF IMMOBILISE	3 775	11 407		15 182

Stocks

La méthode de valorisation des stocks dans les SCCV détenues par la SAS MONTROYAL IMMOBILIER est le principe de l'achèvement.

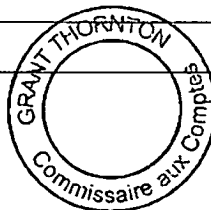
Une provision est comptabilisée dès que la société a connaissance d'une estimation de perte à terminaison sur un projet en cours.

Les principaux projets immobiliers des SCCV, filiales de la SAS MONTROYAL IMMOBILIER, sont les suivants :

- SCCV VILLA CLEO : livraison de 73 logements fin décembre 2017
- SCCV CLAIRMARIX : construction de 4000 m2 de bureaux
- SCCV QUAIS DE CHARLEVILLE : 5000 m2 de bureaux livrés et vendus en 2016
- SCCV LE GRAND CINQ : construction de 6000 m2 de bureaux
- SCCV BASALTE : construction de 2500 m2 de bureaux.

Les projets immobiliers portés par la SAS MONTROYAL IMMOBILIER sont les suivants :

- PEUGEOT : construction de 5 bâtiments composés de logements et de bureaux



Notes sur le bilan

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 7 082 674 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

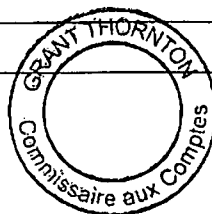
	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations	128 728		128 728
Prêts			
Autres	3 904		3 904
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	2 709 222	2 709 222	
Autres	4 234 978	4 234 978	
Capital souscrit - appelé, non versé			
Charges constatées d'avance	5 843	5 843	
Total	7 082 674	6 950 043	132 631

Prêts accordés en cours d'exercice

Prêts récupérés en cours d'exercice

Produits à recevoir

	Montant
Clients - factures à établir	443 077
Fournisseurs - RRR à obtenir	55 649
Divers - produits à recevoir	49 013
Total	547 740



Notes sur le bilan

Dépréciation des actifs

Les flux s'analysent comme suit :

	Dépréciations au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Dépréciations à la fin de l'exercice
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Immobilisations financières				
Stocks				
Créances et Valeurs mobilières		46 726		46 726
Total		46 726		46 726

Répartition des dotations et reprises :

Exploitation	46 726
Financières	
Exceptionnelles	

Capitaux propres

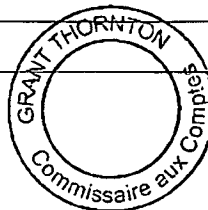
Composition du capital social

Capital social d'un montant de 1 080 000,00 euros décomposé en 900 titres d'une valeur nominale de 1 200,00 euros.

	Nombre	Valeur nominale
Titres composant le capital social au début de l'exercice	900	1 200,00
Titres émis pendant l'exercice		
Titres remboursés pendant l'exercice		
Titres composant le capital social à la fin de l'exercice	900	1 200,00

Liste des propriétaires du capital

	% de détention	Nombre de part ou d'actions
I. PERSONNES MORALES		
SARL SOCIETE FINANCIERE 3 P 51100 REIMS	33,33	300,00
SC ARCO 75014 PARIS 14	33,33	300,00
SC SOCIETE FINANCIERE DE LA MAISON 51220 CORMICY	33,33	300,00
II. PERSONNES PHYSIQUES		



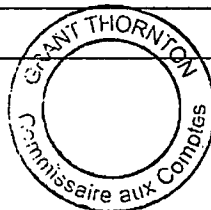
Notes sur le bilan

Affectation du résultat

Décision de l'assemblée générale du 03/11/2017.

	Montant
Report à Nouveau de l'exercice précédent	2 826 838
Résultat de l'exercice précédent	1 647 387
Prélèvements sur les réserves	
Total des origines	4 474 224
Affectations aux réserves	
Distributions	
Autres répartitions	
Report à Nouveau	4 474 224
Total des affectations	4 474 224

Provisions



Notes sur le bilan

Tableau de variation des capitaux propres

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges		487 715			487 715
Garanties données aux clients	200 000		200 000		
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	200 000	487 715	200 000		487 715

Répartition des dotations et des
reprises de l'exercice :

Exploitation	487 715	200 000
Financières		
Exceptionnelles		

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 8 705 873 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 (*)	3 006 667	6 667	3 000 000	
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	2 327 236	2 327 236		
Dettes fiscales et sociales	521 168	521 168		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	414 157	414 157		
Produits constatés d'avance	2 436 645	2 436 645		
Total	8 705 873	5 705 873	3 000 000	

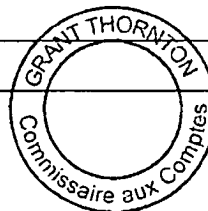
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice 3 000 000

(*) Emprunts remboursés sur l'exercice

(**) Dont envers les associés 181 606

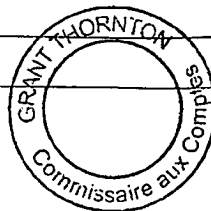
Charges à payer

	Montant
Emprunts obligataires convertibles	6 667
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	2 788
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	107 455
Dettes fiscales et sociales	19 272
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes	150 171
Total	286 354



Notes sur le bilan

	Montant
Fournisseurs - fact. non parvenues	107 455
Int.courus s/emp.oblig.convertibles	6 667
Associés - intérêts courus	2 788
Dettes provis. pr congés à payer	10 203
Charges sociales s/congés à payer	4 324
Etat - autres charges à payer	4 745
Clients - RRR à accorder	132 000
Divers - charges à payer	18 171
Total	286 354



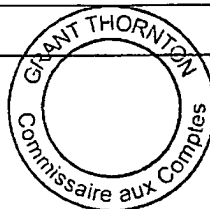
Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Montant
Charges d'exploitation	
Charges financières	5 843
Charges exceptionnelles	
Total	5 843

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
Contrat copieur	293		
Loyer Paris	2 108		
Loyer copieur	684		
Maintenance	619		
Assurances véhicules	497		
Documentation	1 643		
Total	5 843		

**Notes sur le compte de résultat****Chiffre d'affaires**

	France	Etranger	Total
Ventes de produits finis	2 114 373		2 114 373
Ventes de produits intermédiaires			
Ventes de produits résiduels			
Travaux			
Etudes			
Prestations de services	1 030 212		1 030 212
Ventes de marchandises			
Produits des activités annexes			
TOTAL	3 144 585		3 144 585

Charges et produits d'exploitation et financiers

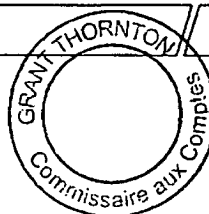
Le crédit d'impôt compétitivité d'un montant de 2628 € est enregistré au crédit du compte « 649 : Crédit d'impôt compétitivité » réduisant ainsi le poste « Charges de Personnel »

Rémunération des commissaires aux comptes

Commissaire aux comptes Titulaire

Honoraire de certification des comptes : 14 567 euros

Honoraire des autres services : 0 euros



Notes sur le compte de résultat

Eléments imputables à un autre exercice

Résultat financier

	31/12/2017	31/12/2016
Produits financiers de participation	1 661 646	2 454 313
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	239	19 517
Reprises sur provisions et transferts de charge		432 200
Différences positives de change		
Produits nets sur cession de valeurs mobilières de placement		
Total des produits financiers	1 661 885	2 906 030
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	157 796	510 602
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total des charges financières	157 796	510 602
Résultat financier	1 504 089	2 395 429

Charges et Produits exceptionnels

Résultat exceptionnel

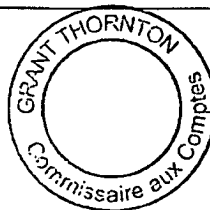
Opérations de l'exercice

	Charges	Produits
Pénalités, amendes fiscales et pénales	858	
Autres charges	85	
Autres produits exceptionnels sur opérations de gestion		20 673
Produits sur exercices antérieurs		5 391
Charges s/exercices antérieurs	10 024	
TOTAL	10 967	26 064

 Notes sur le compte de résultat**Résultat et impôts sur les bénéfices**

	Montant
Base de calcul de l'impôt	
Taux Normal - 33 1/3 %	274 696
Taux Normal - 28 %	75 000
Taux Réduit - 15 %	
Plus-Values à LT - 15 %	
Concession de licences - 15 %	
Contribution locative - 2,5 %	
Crédits d'impôt	
Compétitivité Emploi	2 628
Crédit recherche	
Crédit formation des dirigeants	
Crédit apprentissage	
Crédit famille	
Investissement en Corse	
Crédit en faveur du mécénat	9 434

Autres imputations



Autres informations

Engagements financiers

Engagements donnés

	Montant en euros
Effets escomptés non échus	
Caution sur crédit de 3 000 000 € accordé à la SCCV CLAIRMARIX le 21/09/2016 (durée 36 mois)	1 000 000
Caution sur crédit accordé à la SCCV Grand Cinq le 04/05/2017 (durée 48 mois)	500 000
Avals et cautions	1 500 000
Engagements en matière de pensions	
Engagements de crédit-bail mobilier	25 350
Engagements de crédit-bail immobilier	
Compte courant bloqué SCI PARVIS CATHEDRALE	200 000
Autres engagements donnés	200 000
Total	1 725 350

Dont concernant :

Les dirigeants

Les filiales

Les participations

Les autres entreprises liées

Engagements assortis de suretés réelles

1 500 000



SAS MONTROYAL IMMOBILIER

Société par actions simplifiée au capital de 1.080.000 euros
Siège social : 16, cours Langlet – 51100 REIMS
444 790 422 R.C.S. REIMS
(la « Société »)

ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 14 JUIN 2018 A 10h00

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT, LE 14 JUIN A 9H30,

Les associés de la Société par Actions Simplifiée MONTROYAL IMMOBILIER se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Annuelle, au 8, Rue de l'Arcade à PARIS (75008), sur convocation faite par le Président.

Sont présents savoir :

- | | |
|---|-------------|
| - SOCIETE FINANCIERE 3P,
Représentée par son gérant, Monsieur Arnaud PINGAT, détenant | 300 actions |
| - SOCIETE FINANCIERE DE LA MAISON BLEUE,
Représentée par son gérant, Monsieur Jean Pierre DELAITRE, détenant | 300 actions |
| - SAS ARCO,
Représentée par son gérant, Monsieur Guy COTRET, détenant | 300 actions |

TOTAL	900 actions
-------	-------------

Seuls associés de la Société et représentant en tant que tels, la totalité des actions composant le capital de la Société.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre de l'assemblée en entrant en séance.

Cette réunion se fait en présence du commissaire aux comptes, Monsieur Mallory DESMETTRE, représentant la société GRANT THORNTON.

Monsieur Guy COTRET préside la séance en sa qualité de président de la société.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par le président, permet de constater que les associés présents, possèdent la totalité des 900 actions composant le capital.

En conséquence l'assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

L'Assemblée Générale constate que la société GRANT THORNTON, commissaire aux comptes, a été régulièrement convoquée et est présente.

Le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des membres de l'Assemblée :

- la feuille de présence,
- les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2017,
- le rapport de gestion établi par le Président,
- le rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce,
- les rapports du commissaire aux comptes,
- le texte du projet des résolutions qui sont soumises à l'Assemblée.

Le Président déclare que les documents et renseignements prévus par les dispositions législatives et réglementaires ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social pendant le délai fixé par lesdites dispositions.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle ensuite aux associés que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et quitus au Président,
- Lecture du rapport de gestion établi par le Président pour l'exercice clos au 31 décembre 2017 ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Lecture du rapport spécial sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce, et décision à cet égard ;
- Lecture des rapports du commissaire aux comptes ; et
- Questions diverses.

Le Président présente et commente les comptes de l'exercice écoulé avant de donner lecture à l'Assemblée du rapport de gestion et du rapport spécial sur les conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce, établis par le Président ainsi que des rapports du commissaire au compte.

Le Président rappelle que le rapport répond aux questions écrites transmises par l'un des associés, concernant :

- La résiliation du contrat d'assistance à maîtrise d'ouvrage conclu avec la société DELIM ;
- Le renforcement des équipes de la société et la rémunération de Monsieur PINGAT ;
- Le licenciement de Madame FREMAUX ; et
- L'abandon des projets GODARD à PONTAULT-COMBAULT et du projet « DE BUREAUX » à TROYES.

Monsieur DELAITRE a demandé la parole, afin d'avoir des précisions relatives sur l'absence de provision dans les comptes de la Société concernant le litige DELIM ?

Il lui est rappelé qu'une provision est constituée dès lors que deux conditions sont réalisées, à savoir (i) l'existence d'un risque de décaissement (ii) à la date de clôture de l'exercice ou d'arrêtée des comptes.

A ce jour, les deux conditions ne sont pas remplies, cependant l'existence de ce litige et ses potentielles conséquences ont été indiquées dans les annexes des comptes et une provision a été constituée par la société au titre des factures contestées et non-payées à la société DELIM.

Monsieur DELAITRE reprend ensuite la parole concernant le projet PONTAULT-COMBAULT et souhaite avoir des précisions concernant l'abandon de ce projet.

Il lui est rappelé que si ce projet a été abandonné, c'est notamment en raison des conditions financières de cette opération, à savoir les frais d'intermédiaires et le paiement de 80% du prix du terrain avant l'obtention du permis de construire.

Monsieur DELAITRE prend acte de cette réponse et confirme qu'il n'aurait pas poursuivi ce projet en l'état.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Un débat s'instaure entre les associés sur les différents points évoqués dans ce courrier.

Le Commissaire aux comptes présente et commente ensuite ses rapports et répond aux différentes questions, notamment sur la question des provisions.

Les associés ne souhaitant pas faire de commentaires complémentaires après l'exposé du Président et les échanges dans ce cadre, les associés décident qu'il peut être procédé au vote des résolutions.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe, arrêtés le 31 décembre 2017, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Elle prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non admises dans les charges déductibles au regard de l'article 39-4 du Code général des impôts.

Personne ne souhaitant prendre la parole, cette résolution est adoptée à la majorité.

Cette résolution, mise aux voix, est rejetée, 300 voix ayant voté pour et 600 voix s'étant abstenue.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes, donne à l'ancien Président en fonction jusqu'au 20 juillet 2017 quitus de sa gestion jusqu'à l'expiration de son mandat.

Personne ne souhaitant prendre la parole, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes, donne au Président en fonction quitus de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Personne ne souhaitant prendre la parole, cette résolution est adoptée à la majorité.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale approuve la proposition du Président et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2017 s'élevant à 246.031€ de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	246.031€
A titre de dividende	0€
Soit par titre	0€
Le reste au crédit du compte « Report à nouveau » portant le solde total du compte « Report à nouveau » à	4.720.255 €

L'Assemblée Générale, pour répondre aux prescriptions de l'article 243 bis du Code général des impôts, prend acte de ce que les dividendes distribués, au titre des trois exercices précédents, ont été les suivants :

Exercice clos le 31 décembre 2016 :

Dividende global distribué	0€
Soit par titre	0€
Dont :	
Montant global non éligible à l'abattement de 40%	0€

Exercice clos le 31 décembre 2015 :

Dividende global distribué	720.000€
Soit par titre	800€
Dont :	
Montant global non éligible à l'abattement de 40%	720.000€

Exercice clos le 31 décembre 2014 :

Dividende global distribué	0€
Soit par titre	0€
Dont :	
Montant global non éligible à l'abattement de 40%	0 €

Personne ne souhaitant prendre la parole, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CINQUIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du président et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce, prend acte de la promesse d'hypothèque qui y est mentionnée.

Personne ne souhaitant prendre la parole, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du président et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce, ratifie la convention de prestations de services qui y est mentionnée.

Personne ne souhaitant prendre la parole, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du président et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce, ratifie le Contrat de Bail Commercial qui y est mentionné.

Personne ne souhaitant prendre la parole, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du président et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce, ratifie la convention de mise à disposition d'un salarié à son profit qui y est mentionnée.

Personne ne souhaitant prendre la parole, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport spécial du président et du rapport spécial du Commissaire aux comptes, sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de commerce, ratifie la convention relative au système d'information qui y est mentionnée.

Personne ne souhaitant prendre la parole, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

DIXIEME RESOLUTION

Il est rappelé à l'Assemblée Générale que le siège social de la société a été transféré, par décision du président, du 9, rue André Pingat, 51100 – REIMS au 16, cours Langlet, 51100 – REIMS et que les modifications statutaires et au Registre du Commerce et des Sociétés ont été réalisées.

Personne ne souhaitant prendre la parole, l'Assemblée générale en prend acte.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

ONZIEME RESOLUTION

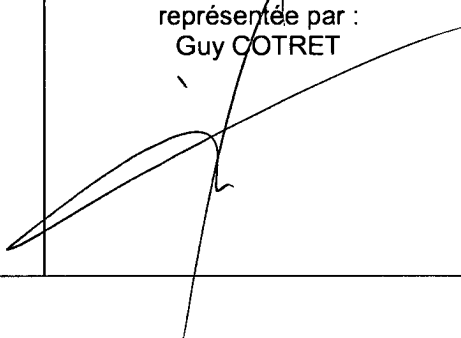
L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Personne ne souhaitant prendre la parole, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

CLOTURE

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui a été signé après lecture par les associés présents.

SOCIETE FINANCIERE DE LA MAISON BLEUE représentée par : Jean-Pierre DELAITRE	SOCIETE FINANCIERE 3P représentée par : Arnaud PINGAT	SAS ARCO représentée par : Guy COTRET 
---	--	--