

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 29/07/2022 sous le numéro de dépôt 5894

SAS MONTROYAL IMMOBILIER
Société par actions simplifiée au capital de 1.080.000 euros
Siège social : 16 Cours Jean-Baptiste Langlet – 51100 REIMS
444 790 422 R.C.S. REIMS
(la « Société »)

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 06 JUILLET 2022 A 10H

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, LE SIX JUILLET A DIX HEURES,

Les associés de la Société par Actions Simplifiée MONTROYAL IMMOBILIER se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire et Annuelle, au 16 Cours Jean-Baptiste Langlet à REIMS (51100), sur convocation faite par le Président.

Sont présents savoir :

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

Le commissaire aux comptes, Monsieur Benoit COURTIEU, régulièrement convoqué, est présent par visioconférence.

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'ordre du jour prévoyait notamment :

TROISIEME RESOLUTION

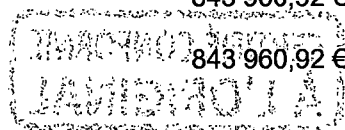
L'Assemblée Générale approuve la proposition du Président et décide d'affecter le bénéfice de l'exercice 2021 s'élevant à 843 960,92 € de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice

843 960,92 €

Au compte de report à nouveau

843 960,92 €



le reste au crédit du compte « Report à nouveau » portant
le solde total du compte « report à nouveau » à

4 164 492,69 €

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 2020 :

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

Exercice clos le 31 décembre 2019 :

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

Exercice clos le 31 décembre 2018 :

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 mise aux voix.

***Cette résolution mise aux voix, 600 voix ayant voté pour, 300 voix s'étant abstenue
et 0 voix ayant voté contre.***

Cette résolution est adoptée à la majorité

CINQUIEME 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 mise aux voix.

***Cette résolution mise aux voix, 900 voix ayant voté pour, 0 voix s'étant abstenue
et 0 voix ayant voté contre.***

Cette résolution est adoptée à la majorité

Pour extrait certifié conforme.



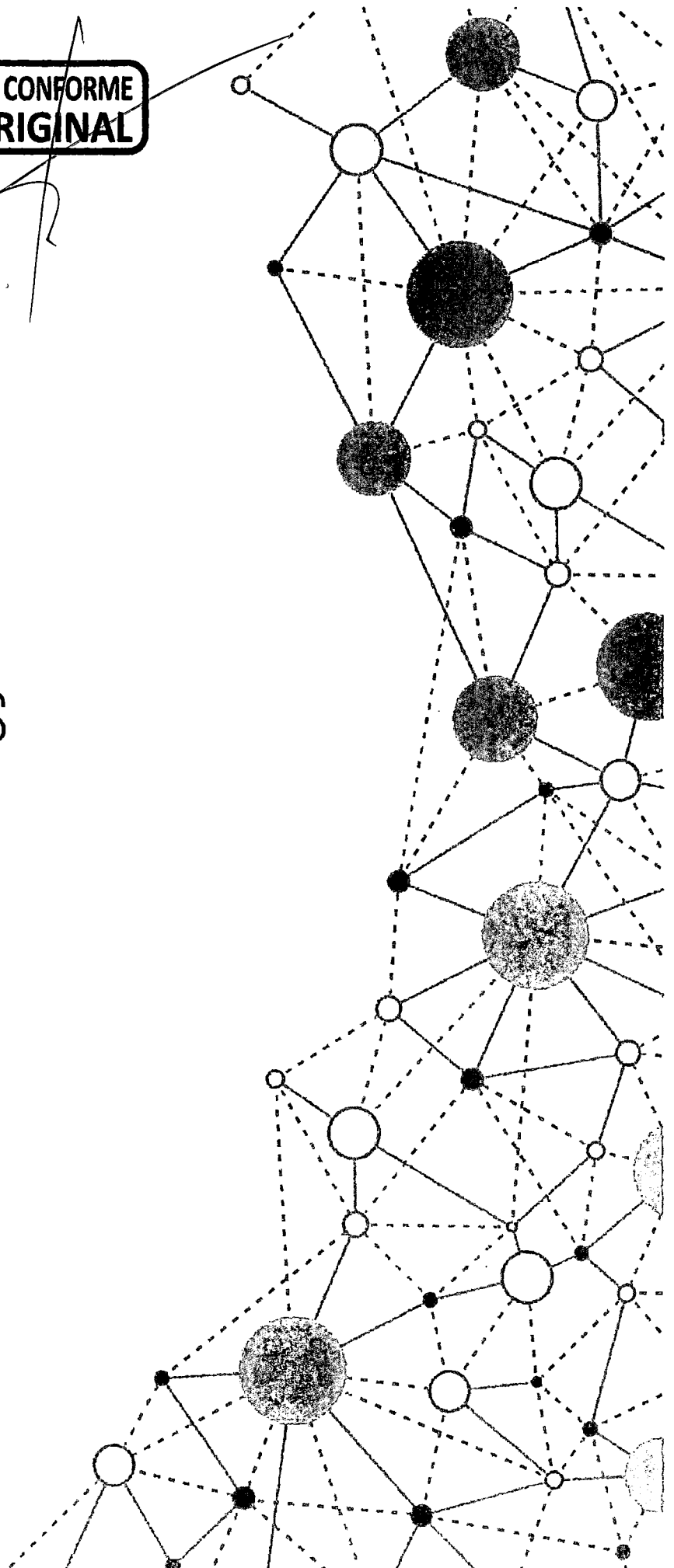
Guy COTRET
Président



CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

Montroyal Immobilier

Comptes annuels



Montroyal Immobilier

Actif			Au 31/12/2021		Au 31/12/2020		
			Montant brut	Amort. ou Prov.		Montant net	
Capital souscrit non appelé							
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement					
		Frais de développement					
		Concessions, brevets et droits similaires	13 767	7 558	6 208	12 852	
		Fonds commercial (1)					
		Autres immobilisations incorporelles					
	Immobilisations corporelles	Immobilisations incorporelles en cours					
		Avances et acomptes					
		TOTAL	13 767	7 558	6 208	12 852	
		Terrains					
		Constructions					
	Immobilisations financières	Inst. techniques, mat. out. industriels					
		Autres immobilisations corporelles	29 439	24 539	4 900	8 920	
		Immobilisations en cours					
		Avances et acomptes					
		TOTAL	29 439	24 539	4 900	8 920	
	Participations évaluées par équivalence						
	Autres participations	574 655		574 655	579 135		
	Créances rattachées à des participations						
	Titres immob. de l'activité de portefeuille						
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres immobilisations financières	10 715		10 715	10 595		
	TOTAL	585 370		585 370	589 730		
	Total de l'actif immobilisé		628 577	32 098	596 478	611 502	
	Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements	836 067		836 067	5 191 858
En cours de production de biens							
En cours de production de services							
Produits intermédiaires et finis							
		Marchandises					
		TOTAL	836 067		836 067	5 191 858	
		Avances et acomptes versés sur commandes					683
		Créances	Clients et comptes rattachés	2 918 976	11 948	2 907 028	2 871 450
Autres créances			364 678		364 678	622 660	
Capital souscrit et appelé, non versé						350	
TOTAL			3 283 654	11 948	3 271 706	3 494 461	
Divers		Valeurs mobilières de placement	3 973		3 973	3 973	
	(dont actions propres :)						
	Instruments de trésorerie						
	Disponibilités	4 453 185		4 453 185	2 498 941		
TOTAL		4 457 158		4 457 158	2 502 914		
Charges constatées d'avance		24 789		24 789	21 810		
Total de l'actif circulant		8 601 670	11 948	8 589 721	11 211 727		
Frais d'émission d'emprunts à étaler							
Primes de remboursement des emprunts							
Écarts de conversion actif							
TOTAL DE L'ACTIF		9 230 247	44 046	9 186 200	11 823 230		
Renvois :							
(1) Dont droit au bail							
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières				10 715	10 595		
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)							
Clause de réserve de propriété		Immobilisations	Stocks	Créances clients			

Montroyal Immobilier

Passif		Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Capitaux propres	Capital (dont versé : 1 080 000)	1 080 000	1 080 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport		
	Ecart de réévaluation		
	Ecart d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	108 000	108 000
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	202 143	202 143
	Report à nouveau	3 320 531	4 583 397
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	843 960	-1 262 865
	Situation nette avant répartition	5 554 635	4 710 675
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées	5 458	2 458
Total		5 560 093	4 713 133
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Dettes	Provisions pour risques		
	Provisions pour charges		
	Total		
	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles	59 550	1 002 222
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 656 822	4 199 247
	Emprunts et dettes financières divers (3)	190 695	188 765
	Total	2 907 069	5 390 235
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
Dettes	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	645 602	1 588 326
	Dettes fiscales et sociales	72 720	117 364
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
	Autres dettes	714	14 171
	Instruments de trésorerie		
Total		719 037	1 719 862
Produits constatés d'avance			
Total des dettes et des produits constatés d'avance		3 626 106	7 110 097
Écart de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		9 186 200	11 823 230
Dettes	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier	5 688	5 432
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	1 784 026	2 060 375
	à moins d'un an	1 842 079	5 049 722
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		596 219	2 138 872
(3) dont emprunts participatifs			

Montroyal Immobilier

		France	Exportation	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois	Du 01/01/2020 Au 31/12/2020 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens	4 570 000		4 570 000	800 000
	- Services	129 978		129 978	108 567
	Chiffre d'affaires net	4 699 978		4 699 978	908 567
	Production stockée			-4 355 790	-182 645
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			439 841	5 000
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			24	356 847
	Autres produits				2 786
Total				784 054	1 090 555
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats Variation de stocks			929	47
	Autres achats et charges externes (3)			455 334	1 276 749
	Impôts, taxes et versements assimilés			7 112	8 446
	Salaires et traitements			283 750	361 626
	Charges sociales			112 158	150 574
	Dotations amortissements d'exploitation provisions - sur immobilisations - sur actif circulant - pour risques et charges			11 179	12 791
	Autres charges			11 948	
				3	18
	Total			882 417	1 810 254
Résultat d'exploitation A				-98 363	-719 699
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée B				
	Perte supportée ou bénéfice transféré C				
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			1 111 974	88 623
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			1 670	94 083
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total				1 113 645	182 707
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			163 190	944 377
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total				163 190	944 377
Résultat financier D				950 455	-761 670
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D) E				852 091	-1 481 369

Montroyal Immobilier

		Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois	Du 01/01/2020 Au 31/12/2020 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	99 076	386 040
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		6 250
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	99 076	392 290
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	90 134	165 202
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6 380	6 126
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	3 343	2 458
	Total	99 858	173 786
Résultat exceptionnel		F -782	218 503
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H 7 349	
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		843 960	-1 262 865
Renvois			
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		2 784
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		47
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier	5 023	5 471
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		



SAS Montroyal Immobilier

Annexe de base aux comptes de l'exercice clos-le 31/12/2021

Table des matières

.1. Faits caractéristiques de l'exercice	2
.1.1. Evénements principaux	2
.1.2. Principes, règles et méthodes comptables	3
.2. Informations relatives au bilan	4
.2.1. Actif	4
.2.1.1. Immobilisations incorporelles	4
.2.1.2. Immobilisations corporelles	4
.2.1.2.1. Principaux mouvements de l'exercice	4
.2.1.2.2. Modes d'amortissement	4
.2.1.3. Immobilisations financières	5
.2.1.3.1. Informations relatives aux filiales et participations	5
.2.1.3.1.1. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations	5
.2.1.4. Stocks	6
.2.1.4.1. Stocks des en-cours	6
.2.1.5. Créances	7
.2.1.6. Disponibilités et divers	7
.2.2. Passif	8
.2.2.1. Capitaux propres	8
.2.2.1.1. Tableau de variation des capitaux propres	8
.2.2.1.2. Capital	8
.2.2.2. Dettes financières et autres dettes	9
.2.2.3. Charges à payer	10
.3. Informations relatives au compte de résultat	11
.4. Autres informations	12
.4.1. Provisions pour indemnités de départ en retraite et autres engagements postérieurs à l'emploi	12
.4.2. Engagements pris en matière de crédit-bail	12
.4.3. Engagements hors bilan	13
.4.4. Rémunération des dirigeants	13
.4.5. Honoraires des commissaires aux comptes	13

.1. Faits caractéristiques de l'exercice

.1.1. Evénements principaux

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 des factures impayées de 516 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. Le tribunal de Lille en date du 9 mai 2019 a rendu un jugement en sursis à statuer dans l'attente du dénouement d'une enquête pénale en cours contre la société Delim suite à une plainte déposée par MONTROYAL IMMOBILIER en date du 19 avril 2018. La partie adverse a sollicité la reprise de l'instance suite à la décision rendue par le tribunal correctionnel de Reims le 5 novembre 2021. Le tribunal se prononcera à ce sujet lors de l'audience fixée le 8 décembre 2022.

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. Bien que contestées, seules les factures reçues et non payées (516 K€) figurent dans les comptes au 31 décembre 2021.

En lien avec cette affaire, la société a licencié en date du 24 janvier 2018 une collaboratrice de ses fonctions de directrice administrative et financière pour faute lourde. Le Conseil de Prud'hommes a prononcé en date du 12 février 2020 une radiation du dossier. La partie adverse a sollicité la reprise de l'instance suite à la décision rendue par le tribunal correctionnel de Reims le 5 novembre 2021. Lors de la dernière audience du 18 mai 2022, nous avons à nouveau sollicité un sursis à statuer compte tenu de la prochaine audience à intervenir le 11 octobre prochain, dans le volet pénal du dossier à la chambre des appels correctionnels de la Cour d'appel de Reims. Le Conseil de Prud'hommes nous a suivi en ne nous faisant pas plaider au fond sur ce dossier en renvoyant le délibéré au 31 août 2022.

Projet Rives de Reims :

En date du 27 juillet 2018, la SCI REIMS BREBANT a été créée pour porter le projet Rives de Reims en association avec KAUFMAN & BROAD. Une partie du foncier et des frais engagés par MONTROYAL IMMOBILIER ont été repris dans la SCI suivant un calendrier défini dans le cadre d'une convention signée avec la SCI REIMS BREBANT et KAUFMAN&BROAD le 24 juillet 2018. Au 31 décembre 2020, sur l'ensemble des cinq parcelles composant le foncier de l'opération portée par MONTROYAL IMMOBILIER une seule parcelle a été vendue à la SCI REIMS BREBANT. Le projet urbain portant sur une résidence étudiante, un immeuble de bureaux, un hôtel de 101 logements, ne répondant pas aux attentes de la ville de Reims, cette dernière a donc souhaité redevenir acteur de l'opération en proposant à MONTROYAL IMMOBILIER le rachat des parcelles. Les promoteurs MONTROYAL IMMOBILIER et KAUFMAN&BROAD ne s'opposant pas à la vente, un protocole a été signé début

septembre 2021 après délibération du conseil municipal du 22 juin 2021 et transmission en préfecture le 24 juin 2021 autorisant monsieur le Maire a signé le protocole.

La Ville de Reims a consenti au paiement d'une somme forfaitaire de 7 000 000 € (sept millions d'euros) HT répartie comme suit :

- Rachat de la parcelle à la société MONTROYAL IMMOBILIER au prix de 4 570 000 € HT
- Paiement à MONTROYAL et à KAUFMAN&BROAD d'une indemnité globale forfaitaire pour un montant de 780 239 € HT et qui se répartie entre les promoteurs sur la base de 55 % pour MONTROYAL et 45 % pour KAUFMAN&BROAD
- Paiement à la SCI REIMS BREBANT d'un montant de 1 664 097 € HT pour les frais engagés.

L'intégralité des emprunts en lien avec cette opération ont fait l'objet d'un remboursement sur le 4ème trimestre 2021.

Par ailleurs, afin d'anticiper les conséquences induites de la crise sanitaire, MONTROYAL IMMOBILIER a contracté en 2020, deux prêts garantis par l'état pour un montant de 2 060 K€. Les premières échéances de remboursements ont débuté sur le 2ème trimestre 2022.

.1.2. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement 2014-03 de l'ANC.

Les conventions générales comptables ont été appliquées 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, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

.2. Informations relatives au bilan

.2.1. Actif

.2.1.1. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

.2.1.2. Immobilisations corporelles

.2.1.2.1. Principaux mouvements de l'exercice

	Augmentations		Diminutions	
	Réévaluation	Acquisition Apports Virements	Virements poste à poste	Cessions rebuts
Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	859	-	1 294

.2.1.2.2. Modes d'amortissement

	Mode	Durée
Agencements	Linéaire	5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 ans
Mobilier	Linéaire	5 ans

.2.1.3. Immobilisations financières

	Augmentations		Diminutions	
	Réévaluation	Acquisition apports Virements	Virement poste à poste	Cessions Rebutis
Titres de participation (y compris évaluées par équivalence ci-dessus)	-	1 900	-	6 380
Prêts et autres immobilisations financières	-	120	-	-

.2.1.3.1. Informations relatives aux filiales et participations

.2.1.3.1.1. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations

Société	Capitaux propres	% Capital détenu	Valeur comptable nette des titres détenus	CA HT du dernier exercice clos	Résultat net du dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
Filiales (+ 50 %)						
SCCV PARVIS GARE CHAMPAGNE	33 045	97 %	970	36 000	32 045	0
SCCV VILLA CLEO	-3 675	97 %	970	0	-4 675	0
SCCV CLAIRMARIX	1 802	85 %	850	0	803	0
SCCV COUTURES SILLERY	- 1314	85 %	1 700	0	-3 315	0
SCCV RUE DE l'ECU	-1 286	85 %	1 700	0	-3 287	0
SCCV RUE CAMILLE LENOIR	-44 320	85 %	1 700	0	-46 320	0
Participations (10 à 50 %)						
SCCV CLAIRMARAIS A ET B	887	35 %	350	0	-113	0



SAS PATRIMONIALE DE LA MARNE	626 112	10 %	150 000	187 551	263 543	0
SCCV LE GRAND CINQ	580 037	50 %	100 000	2 454 700	380 037	0
SCCV BASALTE	117 790	50 %	1 000	519 000	115 791	0
SCI REIMS BREBANT	2 001 695	41,5 %	415	3 378 798	2 000 695	0
SCI XIMPA	- 43 646	20 %	300 000	129 500	- 28 104	0

.2.1.4. Stocks

.2.1.4.1. Stocks des en-cours

La méthode de valorisation des stocks de la SAS MONTROYAL IMMOBILIER est le principe de l'avancement.

.2.1.5. Créances

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

	ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		10 715	10 715	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		2 918 977	2 918 977	-
	Créance représentative des titres prêtés ou remis en garantie		-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôt sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	133 047	133 047	-
		Autres impôts, taxes et versement assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupes et associés		50 192	50 192	-
	Débiteur divers		181 439	181 439	-
Charges constatées d'avance		24 789	24 789	-	
TOTAL		3 319 159	3 319 159	-	

.2.1.6. Disponibilités et divers

Différence d'évaluation sur les valeurs mobilières de placement

La valeur liquidative des VMP détenues à la date de clôture est de 3 998 €. Cette valorisation représente une plus-value latente non comptabilisée en produits de 15 €.



.2.2. Passif

.2.2.1. Capitaux propres

.2.2.1.1. Tableau de variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	1 080 000	-	-	1 080 000
Primes, réserves et écarts	310 143	-	-	310 143
Report à nouveau	4 583 398	-	1 262 866	3 320 532
Résultat	-1 262 866	2 106 827	-	843 961
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	2 458	3 000	-	5 458
Autres	-	-	-	-
TOTAL	4 713 133	2 109 827	1 262 866	5 560 094

.2.2.1.2. Capital

Le capital est composé de 900 actions de euros 1 200 euros de valeur nominale.

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice.

2.2.2. Dettes financières et autres dettes

	Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	59 551	59 551	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes établissement de crédit				
- A 1 an max à l'origine	596 219	596 219	-	-
- A + d'1 à l'origine	2 060 603	276 576	1 784 027	-
Emprunts et dettes financières Divers	-	-	-	-
Fournisseur et comptes rattachés	645 603	645 603	-	-
Personnel et comptes rattachés	23 666	23 666	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	30 307	30 307	-	-
Impôts sur les bénéfices	7 349	7 349	-	-
TVA	7 420	7 420	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts et taxes	3 978	3 978	-	-
Dettes sur immobilisation Et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	191 111	191 111	-	-
Autres dettes	300	300	-	-
Dettes titres empruntés ou rem. Garant	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	3 626 107	1 842 080	1 784 027	-

.2.2.3. Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	23 543
Charges sociales provisionnées	9 526
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	60 154
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	2 206
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	28 573
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	3 978
Divers	100
TOTAL	128 080

.3. Informations relatives au compte de résultat

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :			
- Biens	4 570 000	-	4 570 000
- Services	129 978	-	129 978
Chiffre d'affaires net	4 699 978	-	4 699 978

.4. Autres informations

.4.1. Provisions pour indemnités de départ en retraite et autres engagements postérieurs à l'emploi

Engagements retraite	Provisionné	Non provisionné	Total
Indemnités de départ en retraite	-	-	-
Engagements de pension à d'anciens dirigeants	-	-	-
Prise en charge des cotisations mutuelle santé pour des salariés partis en retraite	-	-	-

Le montant de l'indemnité de retraite n'est pas significatif compte tenu de la faible ancienneté du personnel. Le montant n'est pas comptabilisé.

.4.2. Engagements pris en matière de crédit-bail

	Terrains	Constructions	Installations matériels outillages	Autres	Total
Valeur d'origine			43 470		
Redevances payées : - Exercices			5 023		
TOTAL			5 023		
Redevances restant à payer :					
- A 1 an au plus	-	-	5 689	-	-
- A plus d'1 an et 5 ans au plus	-	-	-	-	-
- A plus de 5 ans	-	-	-	-	-
TOTAL			5 689	-	-

.4.3. Engagements hors bilan

Autres garanties

Type	Bien donné en garantie	Montant de la dette
Emprunt PGE CE 1 700 000 €	-Garantie Fonds Etat	1 700 000 €
Emprunt PGE BPLC 360 375 €	-Garantie Fonds Etat	360 000 €

.4.4. Rémunération des dirigeants

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction : Néant

.4.5. Honoraires des commissaires aux comptes

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

Honoraires HT facturés au titre de la mission de contrôle légal des comptes	12 000
Honoraires HT facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal	
Honoraires HT totaux	12 000

MONTROYAL IMMOBILIER

16, Cours Langlet
51100 Reims

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

Rapport du Commissaire aux comptes
sur les comptes annuels

—=—

Exercice clos le 31 décembre 2021

Benoît COURTIEU
Commissaire aux comptes
41, rue Saint-Ferdinand
75017 Paris

Aux associés,

1. Opinion

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

2. 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 commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance, prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

3. Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi

que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

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

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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.

4. Vérifications du rapport de gestion et autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

5. 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.

6. 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.

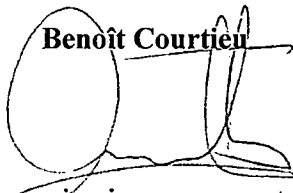
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement

du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 27 juin 2021


Benoît Courtien
Commissaires aux comptes
Compagnie de Paris

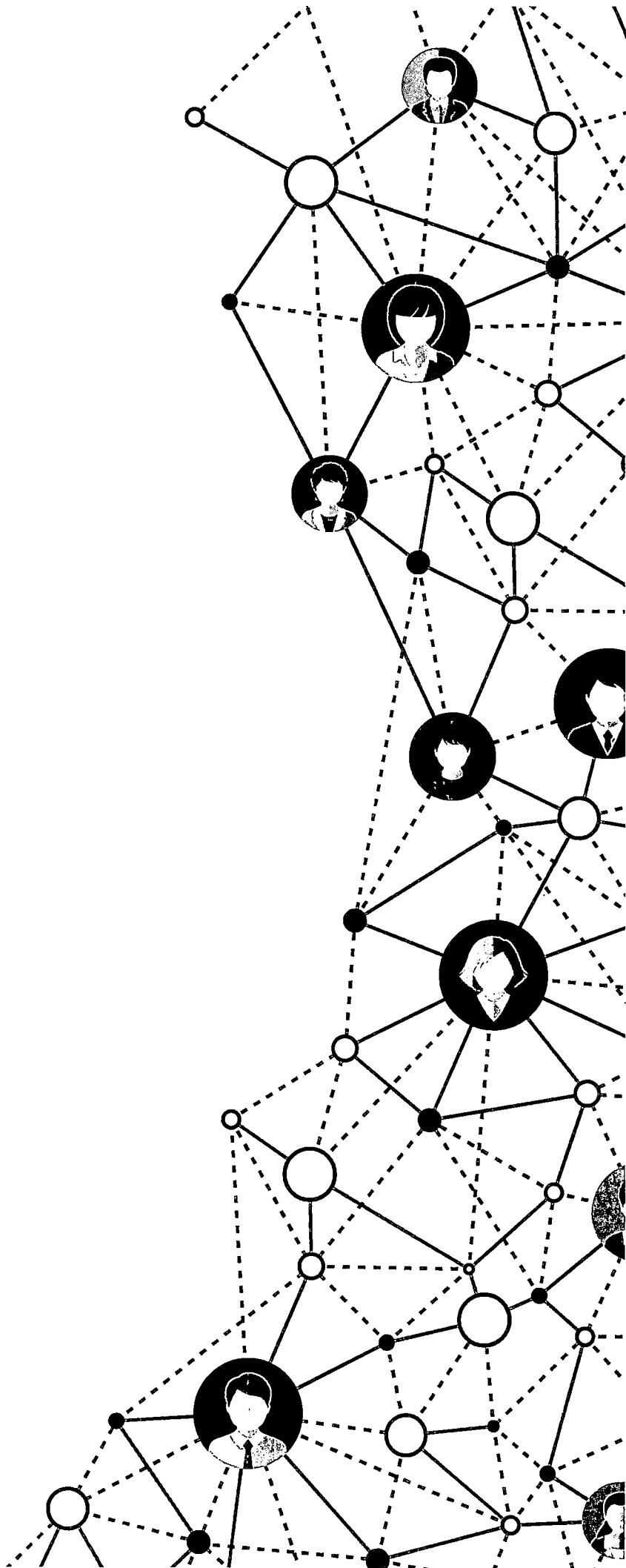


Plaquette

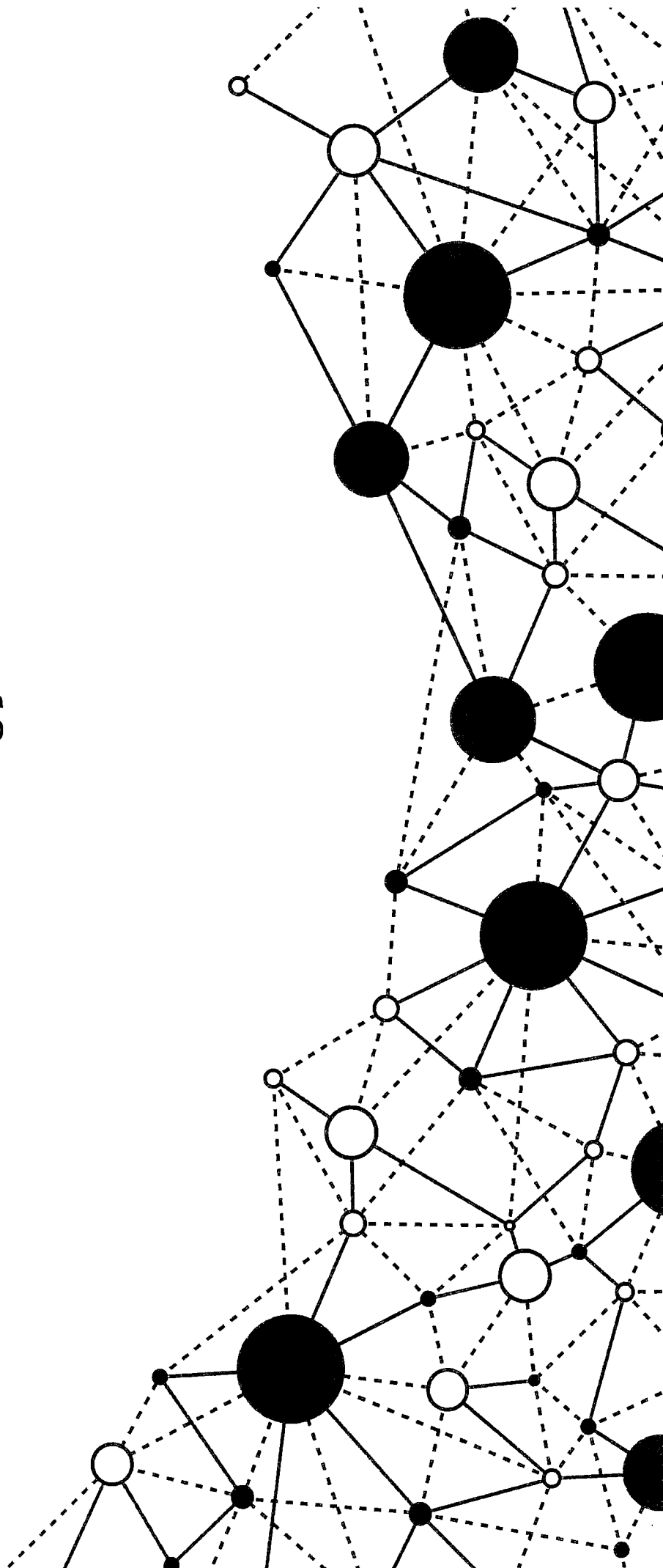
Montroyal Immobilier

31/12/2021

Ce document contient 76 pages



Comptes annuels



Montroyal Immobilier

Actif		Au 31/12/2021			Au 31/12/2020
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
Capital souscrit non appelé					
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement			
		Frais de développement			
		Concessions, brevets et droits similaires	13 767	7 558	6 208
		Fonds commercial (1)			
		Autres immobilisations incorporelles			
		Immobilisations incorporelles en cours			
		Avances et acomptes			
		TOTAL	13 767	7 558	6 208
	Immobilisations corporelles	Terrains			
		Constructions			
Actif circulant		Inst. techniques, mat. out. industriels	29 439	24 539	4 900
		Autres immobilisations corporelles			
		Immobilisations en cours			
		Avances et acomptes			
		TOTAL	29 439	24 539	4 900
	Immobilisations financières ²⁾	Participations évaluées par équivalence	574 655		574 655
		Autres participations			
		Créances rattachées à des participations			
		Titres immob. de l'activité de portefeuille			
		Autres titres immobilisés			
Actif circulant		Prêts			
		Autres immobilisations financières	10 715		10 715
		TOTAL	585 370		585 370
	Total de l'actif immobilisé		628 577	32 098	596 478
					611 502
	Stocks	Matières premières, approvisionnements	836 067		836 067
		En cours de production de biens			
		En cours de production de services			
		Produits intermédiaires et finis			
		Marchandises			
		TOTAL	836 067		836 067
Actif circulant		Avances et acomptes versés sur commandes			683
	Créances ²⁾	Clients et comptes rattachés	2 918 976	11 948	2 907 028
		Autres créances	364 678		364 678
		Capital souscrit et appelé, non versé			
		TOTAL	3 283 654	11 948	3 271 706
	Divers	Valeurs mobilières de placement	3 973		3 973
		(dont actions propres :)			
		Instruments de trésorerie			
		Disponibilités	4 453 185		4 453 185
		TOTAL	4 457 158		4 457 158
Charges constatées d'avance		24 789		24 789	21 810
Total de l'actif circulant		8 601 670	11 948	8 589 721	11 211 727
Frais d'émission d'emprunts à évaluer					
Primes de remboursement des emprunts					
Écarts de conversion actif					
TOTAL DE L'ACTIF		9 230 247	44 046	9 186 200	11 823 230
Renvois :		(1) Dont droit au bail			
		(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières		10 715	10 595
		(3) Dont créances à plus d'un an (brut)			
Clause de réserve de propriété	Immobilisations	Stocks	Créances clients		

Montroyal Immobilier

Passif		Au 31/12/2021	Au 31/12/2020
Capitaux propres	Capital (dont versé : 1 080 000)	1 080 000	1 080 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	.	
	Ecart de réévaluation		
	Ecart d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	108 000	108 000
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	202 143	202 143
	Report à nouveau	3 320 531	4 583 397
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	843 960	-1 262 865
	Situation nette avant répartition	5 554 635	4 710 675
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées	5 458	2 458
Total		5 560 093	4 713 133
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles	59 550	1 002 222
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	2 656 822	4 199 247
	Emprunts et dettes financières divers (3)	190 695	188 765
	Total	2 907 069	5 390 235
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	645 602	1 588 326
	Dettes fiscales et sociales	72 720	117 364
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	Autres dettes	714	14 171
	Instruments de trésorerie		
Total		719 037	1 719 862
Produits constatés d'avance			
Total des dettes et des produits constatés d'avance		3 626 106	7 110 097
Écart de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		9 186 200	11 823 230
Autres dettes	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier	5 688	5 432
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	1 784 026	2 060 375
	à moins d'un an	1 842 079	5 049 722
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		596 219	2 138 872
(3) dont emprunts participatifs			

Montroyal Immobilier

		France	Exportation	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois	Du 01/01/2020 Au 31/12/2020 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens	4 570 000		4 570 000	800 000
	- Services	129 978		129 978	108 567
	Chiffre d'affaires net	4 699 978		4 699 978	908 567
	Production stockée			-4 355 790	-182 645
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				5 000
	Subventions d'exploitation			439 841	356 847
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			24	2 786
	Autres produits				
Total				784 054	1 090 555
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats Variation de stocks			929	47
	Autres achats et charges externes (3)			455 334	1 276 749
	Impôts, taxes et versements assimilés			7 112	8 446
	Salaires et traitements			283 750	361 626
	Charges sociales			112 158	150 574
	Dotations amortissements d'exploitation provisions			11 179	12 791
	• sur immobilisations • sur actif circulant • pour risques et charges			11 948	
	Autres charges			3	18
Total				882 417	1 810 254
Résultat d'exploitation A				-98 363	-719 699
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée B				
	Perte supportée ou bénéfice transféré C				
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			1 111 974	88 623
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			1 670	94 083
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
Total				1 113 645	182 707
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			163 190	944 377
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total				163 190	944 377
Résultat financier D				950 455	-761 670
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D) E				852 091	-1 481 369

Montroyal Immobilier

		Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois	Du 01/01/2020 Au 31/12/2020 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	99 076	386 040
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		6 250
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	99 076	392 290
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	90 134	165 202
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	6 380	6 126
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	3 343	2 458
	Total	99 858	173 786
Résultat exceptionnel		F	-782
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	7 349
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		843 960	-1 262 865
Renvois			
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		2 784
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		47
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier	5 023	5 471
(4) Dont	produits concernant les entités liées		
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		



SAS Montroyal Immobilier

Annexe de base aux comptes de l'exercice clos-le 31/12/2021

Table des matières

.1. Faits caractéristiques de l'exercice	2
.1.1. Evénements principaux	2
.1.2. Principes, règles et méthodes comptables	3
.2. Informations relatives au bilan	4
.2.1. Actif	4
.2.1.1. Immobilisations incorporelles	4
.2.1.2. Immobilisations corporelles	4
.2.1.2.1. Principaux mouvements de l'exercice	4
.2.1.2.2. Modes d'amortissement	4
.2.1.3. Immobilisations financières	5
.2.1.3.1. Informations relatives aux filiales et participations	5
.2.1.3.1.1. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations	5
.2.1.4. Stocks	6
.2.1.4.1. Stocks des en-cours	6
.2.1.5. Créances	7
.2.1.6. Disponibilités et divers	7
.2.2. Passif	8
.2.2.1. Capitaux propres	8
.2.2.1.1. Tableau de variation des capitaux propres	8
.2.2.1.2. Capital	8
.2.2.2. Dettes financières et autres dettes	9
.2.2.3. Charges à payer	10
.3. Informations relatives au compte de résultat	11
.4. Autres informations	12
.4.1. Provisions pour indemnités de départ en retraite et autres engagements postérieurs à l'emploi	12
.4.2. Engagements pris en matière de crédit-bail	12
.4.3. Engagements hors bilan	13
.4.4. Rémunération des dirigeants	13
.4.5. Honoraires des commissaires aux comptes	13

.1. Faits caractéristiques de l'exercice

.1.1. Evénements principaux

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 des factures impayées de 516 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. Le tribunal de Lille en date du 9 mai 2019 a rendu un jugement en sursis à statuer dans l'attente du dénouement d'une enquête pénale en cours contre la société Delim suite à une plainte déposée par MONTROYAL IMMOBILIER en date du 19 avril 2018. La partie adverse a sollicité la reprise de l'instance suite à la décision rendue par le tribunal correctionnel de Reims le 5 novembre 2021. Le tribunal se prononcera à ce sujet lors de l'audience fixée le 8 décembre 2022.

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. Bien que contestées, seules les factures reçues et non payées (516 K€) figurent dans les comptes au 31 décembre 2021.

En lien avec cette affaire, la société a licencié en date du 24 janvier 2018 une collaboratrice de ses fonctions de directrice administrative et financière pour faute lourde. Le Conseil de Prud'hommes a prononcé en date du 12 février 2020 une radiation du dossier. La partie adverse a sollicité la reprise de l'instance suite à la décision rendue par le tribunal correctionnel de Reims le 5 novembre 2021. Lors de la dernière audience du 18 mai 2022, nous avons à nouveau sollicité un sursis à statuer compte tenu de la prochaine audience à intervenir le 11 octobre prochain, dans le volet pénal du dossier à la chambre des appels correctionnels de la Cour d'appel de Reims. Le Conseil de Prud'hommes nous a suivi en ne nous faisant pas plaider au fond sur ce dossier en renvoyant le délibéré au 31 août 2022.

Projet Rives de Reims :

En date du 27 juillet 2018, la SCI REIMS BREBANT a été créée pour porter le projet Rives de Reims en association avec KAUFMAN & BROAD. Une partie du foncier et des frais engagés par MONTROYAL IMMOBILIER ont été repris dans la SCI suivant un calendrier défini dans le cadre d'une convention signée avec la SCI REIMS BREBANT et KAUFMAN&BROAD le 24 juillet 2018. Au 31 décembre 2020, sur l'ensemble des cinq parcelles composant le foncier de l'opération portée par MONTROYAL IMMOBILIER une seule parcelle a été vendue à la SCI REIMS BREBANT. Le projet urbain portant sur une résidence étudiante, un immeuble de bureaux, un hôtel de 101 logements, ne répondant pas aux attentes de la ville de Reims, cette dernière a donc souhaité redevenir acteur de l'opération en proposant à MONTROYAL IMMOBILIER le rachat des parcelles. Les promoteurs MONTROYAL IMMOBILIER et KAUFMAN&BROAD ne s'opposant pas à la vente, un protocole a été signé début

septembre 2021 après délibération du conseil municipal du 22 juin 2021 et transmission en préfecture le 24 juin 2021 autorisant monsieur le Maire a signé le protocole.

La Ville de Reims a consenti au paiement d'une somme forfaitaire de 7 000 000 € (sept millions d'euros) HT répartie comme suit :

- Rachat de la parcelle à la société MONTROYAL IMMOBILIER au prix de 4 570 000 € HT
- Paiement à MONTROYAL et à KAUFMAN&BROAD d'une indemnité globale forfaitaire pour un montant de 780 239 € HT et qui se répartie entre les promoteurs sur la base de 55 % pour MONTROYAL et 45 % pour KAUFMAN&BROAD
- Paiement à la SCI REIMS BREBANT d'un montant de 1 664 097 € HT pour les frais engagés.

L'intégralité des emprunts en lien avec cette opération ont fait l'objet d'un remboursement sur le 4ème trimestre 2021.

Par ailleurs, afin d'anticiper les conséquences induites de la crise sanitaire, MONTROYAL IMMOBILIER a contracté en 2020, deux prêts garantis par l'état pour un montant de 2 060 K€. Les premières échéances de remboursements ont débuté sur le 2ème trimestre 2022.

.1.2. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement 2014-03 de l'ANC.

Les conventions générales comptables ont été appliquées 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, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

.2. Informations relatives au bilan

.2.1. Actif

.2.1.1. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

.2.1.2. Immobilisations corporelles

.2.1.2.1. Principaux mouvements de l'exercice

	Augmentations		Diminutions	
	Réévaluation	Acquisition Apports Virements	Virements poste à poste	Cessions rebuts
Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	859	-	1 294

.2.1.2.2. Modes d'amortissement

	Mode	Durée
Agencements	Linéaire	5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 ans
Mobilier	Linéaire	5 ans

.2.1.3. Immobilisations financières

	Augmentations		Diminutions	
	Réévaluation	Acquisition apports Virements	Virement poste à poste	Cessions Rebuts
Titres de participation (y compris évaluées par équivalence ci-dessus)	-	1 900	-	6 380
Prêts et autres immobilisations financières	-	120	-	-

.2.1.3.1. Informations relatives aux filiales et participations

.2.1.3.1.1. Renseignements détaillés concernant les filiales et participations

Société	Capitaux propres	% Capital détenu	Valeur comptable nette des titres détenus	CA HT du dernier exercice clos	Résultat net du dernier exercice clos	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
Filiales (+ 50 %)						
SCCV PARVIS GARE CHAMPAGNE	33 045	97 %	970	36 000	32 045	0
SCCV VILLA CLEO	-3 675	97 %	970	0	-4 675	0
SCCV CLAIRMARIX	1 802	85 %	850	0	803	0
SCCV COUTURES SILLERY	- 1314	85 %	1 700	0	-3 315	0
SCCV RUE DE l'ECU	-1 286	85 %	1 700	0	-3 287	0
SCCV RUE CAMILLE LENOIR	-44 320	85 %	1 700	0	-46 320	0
Participations (10 à 50 %)						
SCCV CLAIRMARAIS A ET B	887	35 %	350	0	-113	0

SAS PATRIMONIALE DE LA MARNE	626 112	10 %	150 000	187 551	263 543	0
SCCV LE GRAND CINQ	580 037	50 %	100 000	2 454 700	380 037	0
SCCV BASALTE	117 790	50 %	1 000	519 000	115 791	0
SCI REIMS BREBANT	2 001 695	41,5 %	415	3 378 798	2 000 695	0
SCI XIMPA	- 43 646	20 %	300 000	129 500	- 28 104	0

.2.1.4. Stocks

.2.1.4.1. Stocks des en-cours

La méthode de valorisation des stocks de la SAS MONTROYAL IMMOBILIER est le principe de l'avancement.

.2.1.5. Créances

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

	ÉTAT DES CRÉANCES		Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		10 715	10 715	-
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		2 918 977	2 918 977	-
	Créance représentative des titres prêtés ou remis en garantie		-	-	-
	Personnel et comptes rattachés		-	-	-
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux		-	-	-
	État et autres collectivités publiques	Impôt sur les bénéfices	-	-	-
		Taxe sur la valeur ajoutée	133 047	133 047	-
		Autres impôts, taxes et versement assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupes et associés		50 192	50 192	-
	Débiteur divers		181 439	181 439	-
Charges constatées d'avance		24 789	24 789	-	
TOTAL		3 319 159	3 319 159	=	

.2.1.6. Disponibilités et divers

Différence d'évaluation sur les valeurs mobilières de placement

La valeur liquidative des VMP détenues à la date de clôture est de 3 998 €. Cette valorisation représente une plus-value latente non comptabilisée en produits de 15 €.

.2.2. Passif

.2.2.1. Capitaux propres

.2.2.1.1. Tableau de variation des capitaux propres

Libellés	N-1	+	-	N
Capital	1 080 000	-	-	1 080 000
Primes, réserves et écarts	310 143	-	-	310 143
Report à nouveau	4 583 398	-	1 262 866	3 320 532
Résultat	-1 262 866	2 106 827	-	843 961
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	2 458	3 000	-	5 458
Autres	-	-	-	-
TOTAL	4 713 133	2 109 827	1 262 866	5 560 094

.2.2.1.2. Capital

Le capital est composé de 900 actions de euros 1 200 euros de valeur nominale.

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice.

.2.2.2. Dettes financières et autres dettes

	Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 5 ans au +	A + de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	59 551	59 551	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes établissement de crédit				
- A 1 an max à l'origine	596 219	596 219	-	-
- A + d'1 à l'origine	2 060 603	276 576	1 784 027	-
Emprunts et dettes financières Divers	-	-	-	-
Fournisseur et comptes rattachés	645 603	645 603	-	-
Personnel et comptes rattachés	23 666	23 666	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	30 307	30 307	-	-
Impôts sur les bénéfices	7 349	7 349	-	-
TVA	7 420	7 420	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts et taxes	3 978	3 978	-	-
Dettes sur immobilisation Et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	191 111	191 111	-	-
Autres dettes	300	300	-	-
Dettes titres empruntés ou rem. Garant	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	3 626 107	1 842 080	1 784 027	0

.2.2.3. Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	23 543
Charges sociales provisionnées	9 526
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	60 154
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	2 206
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	28 573
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	3 978
Divers	100
TOTAL	128 080

.3. Informations relatives au compte de résultat

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :			
- Biens	4 570 000	-	4 570 000
- Services	129 978	-	129 978
Chiffre d'affaires net	4 699 978	-	4 699 978

.4. Autres informations

.4.1. Provisions pour indemnités de départ en retraite et autres engagements postérieurs à l'emploi

Engagements retraite	Provisionné	Non provisionné	Total
Indemnités de départ en retraite	-	-	-
Engagements de pension à d'anciens dirigeants	-	-	-
Prise en charge des cotisations mutuelle santé pour des salariés partis en retraite	-	-	-

Le montant de l'indemnité de retraite n'est pas significatif compte tenu de la faible ancienneté du personnel. Le montant n'est pas comptabilisé.

.4.2. Engagements pris en matière de crédit-bail

	Terrains	Constructions	Installations matériels outillages	Autres	Total
Valeur d'origine			43 470		
Redevances payées :					
- Exercices			5 023		
TOTAL			5 023		
Redevances restant à payer :					
- A 1 an au plus	-	-	5 689	-	-
- A plus d'1 an et 5 ans au plus	-	-	-	-	-
- A plus de 5 ans	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	5 689	-	-

.4.3. Engagements hors bilan

Autres garanties

Type	Bien donné en garantie	Montant de la dette
Emprunt PGE CE 1 700 000 €	-Garantie Fonds Etat	1 700 000 €
Emprunt PGE BPLC 360 375 €	-Garantie Fonds Etat	360 000 €

.4.4. Rémunération des dirigeants

Rémunérations allouées aux membres des organes de direction : Néant

.4.5. Honoraires des commissaires aux comptes

Honoraires versés aux commissaires aux comptes :

Honoraires HT facturés au titre de la mission de contrôle légal des comptes	12 000
Honoraires HT facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal	
Honoraires HT totaux	12 000