

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 04/08/2021 sous le numéro de dépôt 6876

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 MIXTE
DU 23 JUILLET 2021 A 09H30

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, LE VINGT-TROIS JUILLET A NEUF HEURES TRENTE,

Les associés de la Société par Actions Simplifiée MONTROYAL IMMOBILIER se sont réunis en Assemblée Générale Mixte 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, Monsieur Arnaud PINGAT, détenant | 300 actions |
| - SOCIETE FINANCIERE DE LA MAISON BLEUE,
Représentée par son avocat, Maitre Florimond, 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.

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 déficit de l'exercice 2020 s'élevant à 1 262 865,95 € de la manière suivante :

Déficit de l'exercice	1 262 865,95 €
-----------------------	----------------

Au compte de report à nouveau	-1 262 865,95 €
-------------------------------	-----------------

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

3 320 531,72 €

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 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 €

Exercice clos le 31 décembre 2017 :

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

SIXIEME 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, 600 voix ayant voté pour, 300 voix s'étant abstenue
et 0 voix ayant voté contre.***

Cette résolution est adoptée à la majorité

Pour extrait certifié conforme.



Guy COTRET
Président

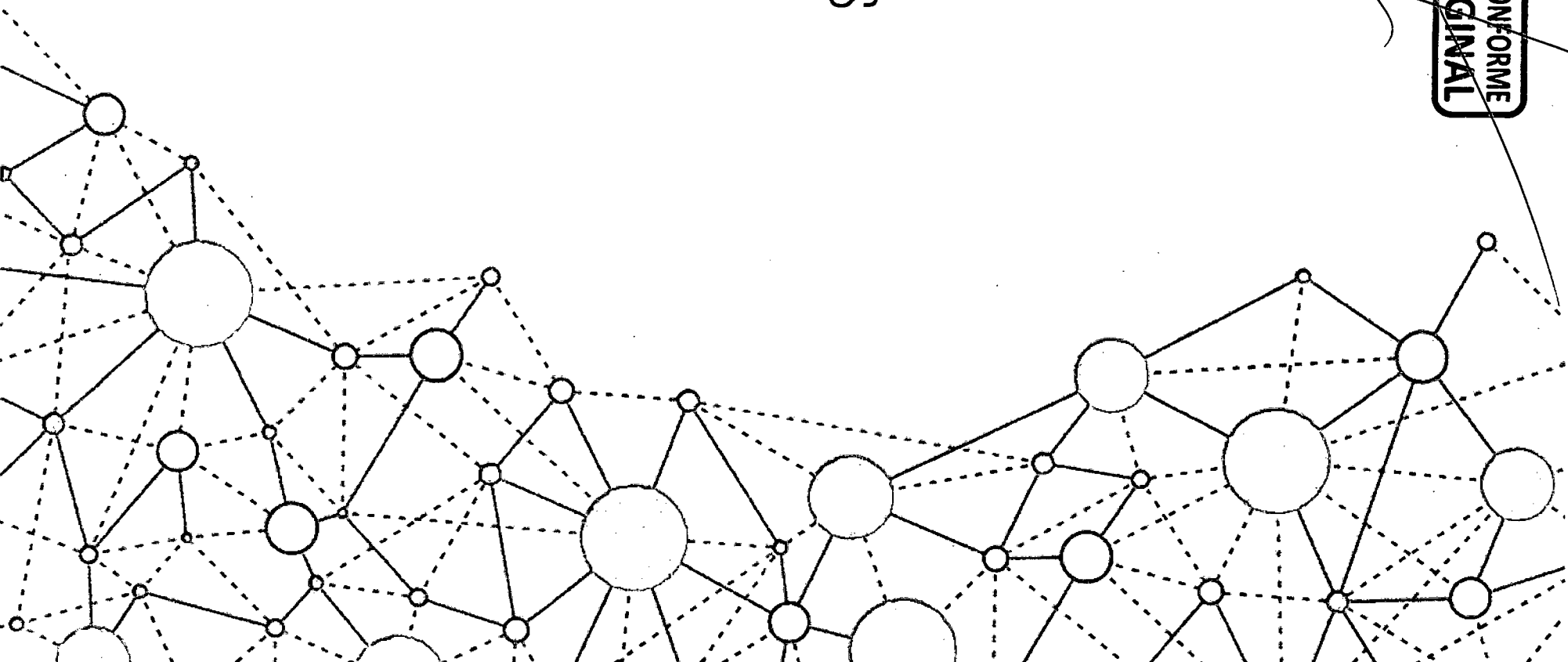


Montroyal Immobilier

Comptes annuels

05/07/2021

6 / 76



Y I ORIGINAL
CERTIFICATE CONDUIT

Désignation de l'entreprise : <u>SAS Montroyal Immobilier</u>		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * <u>12</u>					
Adresse de l'entreprise <u>16 COURS JEAN-BAPTISTE LANGLET 51100 REIMS</u>		Durée de l'exercice précédent * <u>12</u>					
Numéro SIRET * <u>4 4 4 7 9 0 4 2 2 0 0 0 2 6</u>		Néant ☐ *					
		Exercice N clos le, <u>31/12/2010</u>					
		Brut 1	Amortissements, provisions 2				
		Net 3					
Capital souscrit non appelé (I) AA							
ACTIF IMMOBILISÉ *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Prais d'établissement * AB	AC				
		Prais de développement * CX	CQ				
		Concessions, brevets et droits similaires AF	AG	12852			
		Fonds commercial (I) AH	AI				
		Autres immobilisations incorporelles AJ	AK				
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles AL	AM				
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terminés AN	AO				
		Constructions AP	AQ				
		Installations techniques, matériel et outillage industriels AR	AS				
		Autres immobilisations corporelles AT	AU	8920			
		Immobilisations en cours AV	AW				
		Avances et acomptes AX	AY				
		Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence CS	CT				
		Autres participations CU	CV	579135			
		Créances rattachées à des participations BB	BC				
Autres titres immobilisés BD		BE					
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	Prêts BF	BG					
	Autres immobilisations financières * BH	BI	10595				
	TOTAL (II) BJ	BK	611502				
	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements BL	BM				
		En cours de production de biens BN	BO	5191858			
		En cours de production de services BP	BQ				
		Produits intermédiaires et finis BR	BS				
		Marchandises BT	BU				
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes BV	BW	683			
		Clients et comptes rattachés (3)* BX	BY	2871450			
Autres créances (3) BZ		CA	622660				
Capital souscrit et appelé, non versé CB		CC	350				
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)		CD	3973				
DIVERS	Disponibilités CF	CG	2498941				
	Charges constatées d'avance (3)* CH	CI	21810				
Comptes de régularisation	TOTAL (III) CJ	CK	11211727				
	Frais d'émission d'emprunt à évaluer (IV) CW						
	Primes de remboursement des obligations (V) CM						
	Écarts de conversion actif * (VI) CN						
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI) CO	IA	11823230				
Renvois : (1) Dont doit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières actives	CP	10595	(3) Part à plus d'un an :	CR	
Clause de réserve de propriété :		Stocks :		Créances :			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2052

Désignation de l'entreprise		SAS Montroyal Immobilier		Néant ☐ *		
				Exercice N 31122020		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé :.....1079650...)			DA	1080000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,			DB		
	Écarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence ☐ EK)			DC		
	Réserve légale (3)			DD	108000	
	Réserves statutaires ou contractuelles			DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours ☐ BI)			DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * ☐ EJ)			DG	202143	
	Report à nouveau			DH	4583397	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)			DI	-1262865	
	Subventions d'investissement			DJ		
	Provisions réglementées *			DK	2458	
	TOTAL (I)			DL	4713133	
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs			DM		
	Avances conditionnées			DN		
	TOTAL (II)			DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques			DP		
	Provisions pour charges			DQ		
	TOTAL (III)			DR		
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles			DS	1002222	
	Autres emprunts obligataires			DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)			DU	4199247	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs ☐ EI)			DV	188765	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés			DX	1588326	
	Dettes fiscales et sociales			DY	117364	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			DZ		
	Autres dettes			EA	14171	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)			EB		
TOTAL (IV)			EC	7110097		
Écarts de conversion passif *			ED			
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)			EE	11823230		
RENOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital			IB	
	(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	IC		
			Écart de réévaluation libre	ID		
			Réserve de réévaluation (1976)	IE		
	(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *			EF	
	(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an			EG	5049722
	(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP			EH	2138872

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

Désignation de l'entreprise : SAS Montroyal Immobilier				Néant ☐ *			
		Exercice N					
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB			FC
	Production vendue	biens * services *	FD	800000	FE		FF 800000
			FG	108567	FH		FI 108567
			FJ	908567	FK		FL 908567
Chiffres d'affaires nets *						FM -182645	
Production stockée *						FN	
Production immobilisée *						FO 5000	
Subventions d'exploitation						FP 356847	
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)						FQ 2786	
Autres produits (1) (11)						FR 1090555	
Total des produits d'exploitation (2) (I)						FS	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*					FT	
	Variation de stock (marchandises)*					FU 47	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*					FV	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FW 1276749	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FX 8446	
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FY 361626	
	Salaires et traitements *					FZ 150574	
	Charges sociales (10)					GA 12791	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations - dotations aux amortissements *				GB	
		- dotations aux provisions				GC	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *				GD	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions				GE 18	
	Autres charges (12)					GF 1810254	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GG -719699	
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GH	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * (III)					GI	
	Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)					GJ 88623	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GK	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GL 94083	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GM	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GN	
	Différences positives de change					GO	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GP 182707	
	Total des produits financiers (V)					GQ	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *					GR 944377	
	Intérêts et charges assimilées (6)					GS	
	Différences négatives de change					GT	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GU 944377	
	Total des charges financières (VI)					GV -761670	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)					GW -1481369		
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)							

Désignation de l'entreprise		SAS Montroyal Immobilier		Néant ☐	
				Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		HA	386040	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *		HB	6250	
	Reprises sur provisions et transferts de charges		HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)		HD	392290	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)		HE	165202	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *		HF	6126	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)		HG	2458	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)		HH	173786	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI	218503
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ	
Impôts sur les bénéfices *				HK	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	1665553
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	2928419
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)				HN	-1262865
RENVOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		HO	
	(2)	Dont		HY	
		produits de locations immobilières		IG	2784
	(3)	Dont		HP	5471
		— Crédit-bail mobilier *		HQ	
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		IH	47
		— Crédit-bail immobilier		IJ	
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées		IK	
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées		IX	
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)		RC	
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		RD	
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)		A1	120898
	(9)	Dont transferts de charges		A2	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS)		A3	
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		A4	
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :			
		facultatives	V6	obligatoires	V9
		dont cotisations facultatives Madam	V7		
dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite		V8			
(7)	Détail des produits et charges exceptionnels :		Exercice N		
			Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
	Détail en annexe				
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N		
			Charges antérieures	Produits antérieurs	
	Détail en annexe				

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



SAS Montroyal Immobilier

**Annexe de base aux
comptes de l'exercice
clos-le 31/12/2020**

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
2.1.1.1. Principaux mouvements de l'exercice	4
2.1.1.2. Modes amortissement	4
2.1.2. Immobilisations corporelles	5
2.1.2.1. Principaux mouvements de l'exercice	5
2.1.2.1. Modes amortissement	5
2.1.3. Participations	6
2.1.4. Stocks	7
2.1.4.1. Stocks de matières premières	7
2.1.5. Produits à recevoir	7
2.1.6. Créances	8
2.2. Passif	9
2.2.1. Capitaux propres	9
2.2.1.1. Tableau de variation des capitaux propres	9
2.2.1.2. Capital	9
2.2.2. Provisions pour risques et charges	10
2.2.3. Dettes financières et autres dettes	11
2.2.4. Charges à payer	12
3. Informations relatives au compte de résultat	13
4. Autres informations	14
4.1. Provisions pour indemnités de départ en retraite et autres engagements postérieurs à l'emploi	14
4.2. Engagements pris en matière de Engagements pris en matière de locations longue durée..	14
4.3. Engagements hors bilan	14
4.4. Rémunération des dirigeants	15
4.5. Honoraires des commissaires aux comptes	15
4.6. Evènements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice	15

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 de 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. A ce jour, le sursis à statuer reste d'actualité dans l'attente de l'issue de la procédure pénale. 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€) ont été comptabilisées au 31 décembre 2020.

En lien avec cette affaire, la société a licencié le 24 janvier 2018 une collaboratrice de ses fonctions de directrice administrative et financière pour faute lourde. Le Conseil des Prud'hommes a prononcé en date du 12 février 2020 une radiation de ce dossier.

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, 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 et 101 logements, ne répond pas aux attentes de la ville de Reims, c'est pourquoi cette dernière souhaite redevenir acteur de l'opération en proposant à MONTROYAL IMMOBILIER le rachat des parcelles. Les promoteurs MONTROYAL IMMOBILIER et KAUFFMAN&BROAD ne s'opposent pas à la vente, mais toutefois réclament le remboursement des frais engagés pour l'élaboration du projet. Un protocole transactionnel a été rédigé afin que les différents partis s'entendent sur la nature et le quantum des frais divers engagés. A ce jour le protocole n'est pas encore signé par les différents partis, celui-ci doit faire l'objet en amont des accords des différentes instances publiques. Un dénouement est envisageable sur le 4 trimestre 2021.

La ville de Reims consent 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 qui sera 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 1 649 761 € HT pour les frais engagés.



Par ailleurs, MONTROYAL IMMOBILIER, afin d'anticiper les conséquences induites par la crise sanitaire, a contracté deux prêts garantis par l'état pour un montant de 2 060 K€. Des démarches ont abouti auprès de la BPALC, afin de refinancer l'emprunt obligataire lié à l'opération Rives de Reims à hauteur de 1 500 K€.

MONTROYAL IMMOBILIER a également eu recours au dispositif du chômage partiel durant la période du confinement.

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

2.1.1.1. Principaux mouvements de l'exercice

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.

	Augmentations		Diminutions	
	Réévaluation	Acquisition Apports Virements	Virements poste à poste	Cessions rebuts
Logiciels	-	13 288	-	-

2.1.1.2 Modes amortissement

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Logiciels	Linéaire	1 à 2 ans

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
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	25 228
Matériel de transport	-	-	-	260
Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	3 194	-	2 683
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-

2.1.2.1. Modes amortissement

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Agencements	Linéaire	5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 ans
Mobilier	Linéaire	5 ans

2.1.3. Participations

Les sociétés suivantes ont établi en date du 31.12.2020 des comptes de la liquidation (La prise en compte de la sortie des titres sera effective en 2021):

-SCCV LES JARDINS DE JEANNE-SCCV CLAIRMARAIS III- SCCV NUMEROBIS et SCCV VILLA MARGNY

Société	Capitaux propres	% Capital détenu	Valeur comptable nette des titres détenus	CA HT du dernier exercice clos	Résultat net du dernier exercice clos	Dividen- des encais- sés au cours de l'exercice
• Filiales (+ 50 %)						
SCCV NUMEROBIS	-122	98 %	980	0	-1 122	
SCCV PARVIS GARE CHAMPAGNE	-784	97 %	970	0	-1 784	
SCCV VILLA MARGNY	-34 703	90 %	900	0	-35 703	
SCCV VILLA CLEO	-15 737	97 %	970	0	-16 737	
SCCV CLAIRMARIX	-37 750	65 %	650	0	-38 750	
SCCV COUTURES SILLERY	1ex 31.12.2021	85 %	1 700	N/A	N/A	
SCCV RUE DE L'ECU	1ex 31.12.2021	85 %	1 700	N/A	N/A	
• Participations (10 à 50 %)						
SCCV CLAIRMARAIS A ET B	1 000	35 %	350	0	-113	
SCCV LES JARDINS DE JEANNE	-813	50 %	500	0	-1 813	
SAS PATRIMONIALE DE LA MARNE	362 568	10 %	150 000	310 084	-155 260	



SARL AMENAGEMENT CLAIRMARAIS 2007	NC	35 %	3500	NC	NC	
SCCV CLAIMARAIS 3	9	50 %	500	0	-990	
SCCV LE GRAND CINQ	49 235	50 %	100 000	0	-150 764	
SCCV BASALTE	181 513	50 %	1 000	564 764	179 513	
SCCV REIMS BREBANT	-1 353 734	41,5 %	415	3 268 139	-1 349 188	
SCI XIMPA	14 458	20 %	300 000	129 500	50 016	

2.1.4. Stocks

2.1.4.1. Stocks de matières premières

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

2.1.5. Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	33 674
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	3 576
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Etat	-
Divers	-
TOTAL	37 250

2.1.6. 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		10 595	10 595	-
DE L' ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		2 871 450	2 871 450	-
	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	151 519	151 519	-
		Autres impôts, taxes et versement assimilés			-
		Divers			-
	Groupes et associés		53 190	53 190	-
	Débiteur divers		418 301	418 301	-
Charges constatées d'avance		21 810	21 810	-	
TOTAL		3 526 865	3 526 865		

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	4 837 290	-253 892	-	4 583 398
Résultat	-253 892	-1 262 865	-253 892	-1 262 865
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	5 973 541	-1 516 757	-253 892	4 710 676

2.2.1.2. Capital

Il n'y a pas eu de mouvements sur la période.

En date du 31.12.2020, le capital est composé de 900 parts sociales de 1 200 € de valeur nominale..

2.2.2. Provisions pour risques et charges

Nature des provisions	Début exercice 1	Dotations exercice 2	Reprises exercice 3	Fin exercice 4
Litiges	204 004	-	204 004	0
Garanties données clients	-	-	-	-
Pertes marchés à terme	-	-	-	-
Amendes et pénalités	-	-	-	-
Pertes de change	-	-	-	-
Pensions et obligations similaires	-	-	-	-
Impôts	-	-	-	-
Renouvellement immobilisation	-	-	-	-
Gros. Entretien	-	-	-	-
Ch. Soc. Fisc. / congés à payer	-	-	-	-
Autres Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL	204 004	-	204 004	-

2.2.3. 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	1 002 222	1 002 222	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes établissement de crédit				
- A 1 an max à l'origine	2 138 872	592 900	1 545 972	-
- A + d'1 à l'origine	2 060 375	-	2 060 375	-
Emprunts et dettes financières Divers	-	-	-	-
Fournisseur et comptes rattachés	1 588 326	1 588 326	-	-
Personnel et comptes rattachés	22 392	22 932	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	38 974	38 974	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
TVA	49 073	49 073	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts et taxes	6 382	6 382	-	-
Dettes sur immobilisation Et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	189 530	189 530	-	-
Autres dettes	13 406	13 406	-	-
Dettes titres empruntés ou rem. Garant	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	7 110 092	3 503 745	3 606 347	-

2.2.4. Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	2 222
Dettes part. groupes	-
2 Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	2 220
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	41 000
RRR à accorder, avoirs à établir	
Participation des salariés	
Personnel	22 933
Organismes sociaux	9 524
Autres charges fiscales	6 383
Divers	13 407
TOTAL	97 689

**3. Informations relatives au compte de résultat**

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :			
- Biens	-	-	-
- Services	908 567	-	908 567
Chiffre d'affaires net	908 567	-	908 567

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 Engagements pris en matière de locations longue durée

- Locations restant à payer : 5 432 €
- Dont à moins d'un an : 5 432 €

4.3. Engagements hors bilan

Dettes garanties par des sûretés réelles données

Type	Bien donné en garantie	Montant de la dette
Ligne de crédit BPLC 1 677 000 €	Garantie hypothécaire bien immobilier situé 16 Avenue Brébant - Reims	1 545 972 €

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	360 375 €

Engagement donnés

Type	Bien donné en garantie	Montant de la dette
Crédit SCCV Le grand Cinq	Caution 48 mois donnée le 04/05/2017	500 000 €

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 facturés au titre de la mission de contrôle légal des comptes	12 160
Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal	
Honoraires totaux	12 160

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 2020

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

Aux associés,

1. 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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, 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 la mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2020 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.

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.

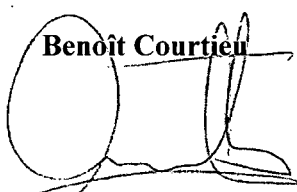
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- 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 4 juillet 2021


Benoît Courtien
Commissaires aux comptes
Compagnie de Paris

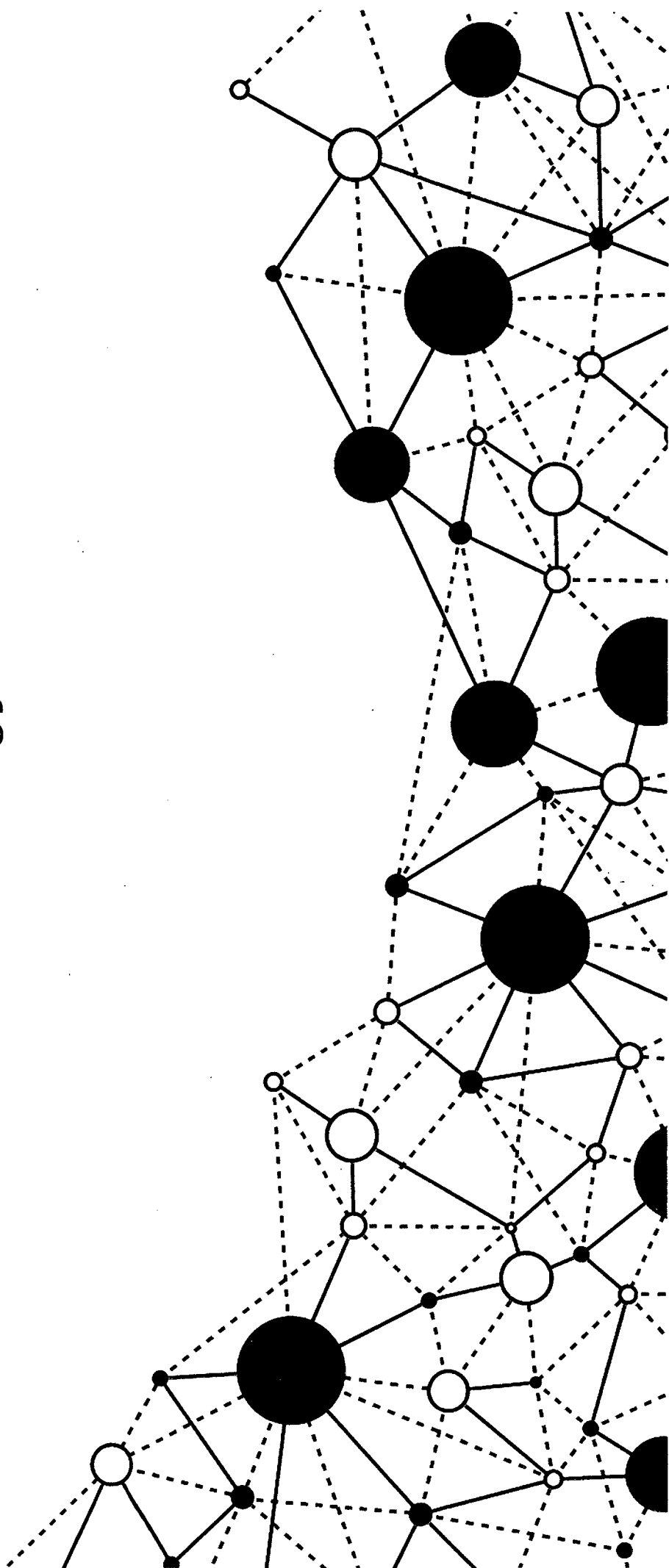


Montroyal Immobilier

Comptes annuels

05/07/2021

6 / 76



Montroyal Immobilier

Actif		Exercice au 31/12/2020			Exercice précédent	
		Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	au 31/12/2019	
Capital souscrit non appelé						
Actif immobilisé	Immobilisations incorporelles	Frais d'établissement				
		Frais de développement				
		Concessions, brevets et droits similaires	13 767	914	12 852	152
		Fonds commercial (1)				
	Immobilisations corporelles	Autres immobilisations incorporelles				
		Immobilisations incorporelles en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL	13 767	914	12 852	152
	Immobilisations corporelles	Terrains				
		Constructions				
Inst. techniques, mat. out. industriels						
Autres immobilisations corporelles		29 874	20 954	8 920	22 506	
Immobilisations financières ⁽²⁾	Immobilisations en cours					
	Avances et acomptes					
	TOTAL	29 874	20 954	8 920	22 506	
	Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence				
Autres participations		579 135		579 135	262 635	
Créances rattachées à des participations					85	
Titres immob. de l'activité de portefeuille						
Immobilisations financières ⁽²⁾	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières	10 595		10 595	14 642	
	TOTAL	589 730		589 730	277 362	
Total de l'actif immobilisé		633 371	21 868	611 502	300 021	
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements				
		En cours de production de biens	5 191 858		5 191 858	5 374 503
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
	Créances ⁽³⁾	Marchandises				
		TOTAL	5 191 858		5 191 858	5 374 503
		Avances et acomptes versés sur commandes	683		683	1 773
		Divers	Clients et comptes rattachés	2 871 450		2 871 450
	Autres créances		622 660		622 660	664 844
	Capital souscrit et appelé, non versé		350		350	
TOTAL	3 494 461			3 494 461	4 756 637	
Divers	Valeurs mobilières de placement	3 973		3 973	3 973	
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
	Disponibilités	2 498 941		2 498 941	799 953	
Charges constatées d'avance	TOTAL	2 502 914		2 502 914	803 926	
		21 810		21 810	18 184	
Total de l'actif circulant		11 211 727		11 211 727	10 955 026	
Frais d'émission d'emprunts à étaler						
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF		11 845 099	21 868	11 823 230	11 255 048	
Renvois :	(1) Dont droit au bail					
	(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières			10 595	14 727	
	(3) Dont créances à plus d'un an (brut)					
Clause de réserve de propriété	Immobilisations	Stocks	Créances clients			

Montroyal Immobilier

Passif		Au 31/12/2020	Exercice précédent
Capitaux propres	Capital (dont versé : 1 079 650)	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	4 583 397	4 837 290
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
Aut. fonds propres	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	-1 262 865	-253 892
	Situation nette avant répartition	4 710 675	5 973 540
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées	2 458	
	Total	4 713 133	5 973 540
Provisions	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
	Total		
Dettes	Provisions pour risques		204 004
	Provisions pour charges		
	Total		204 004
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles	1 002 222	2 505 555
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	4 199 247	573 626
	Emprunts et dettes financières divers (3)	188 765	186 546
	Total	5 390 235	3 265 728
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 588 326	1 549 157
	Dettes fiscales et sociales	117 364	254 074
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	Autres dettes	14 171	8 543
	Instruments de trésorerie		
	Total	1 719 862	1 811 774
Produits constatés d'avance			
Total des dettes et des produits constatés d'avance		7 110 097	5 077 503
Écart de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		11 823 230	11 255 048
Crédit-bail immobilier	Crédit-bail immobilier		
	Crédit-bail mobilier	5 432	
	Effets portés à l'escompte et non échus		
	Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an	2 060 375	
	à moins d'un an	5 049 722	5 077 503
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		2 138 872	573 626
(3) dont emprunts participatifs			

Montroyal Immobilier

Périodes	01/01/2019	31/12/2019	Durées	12 mois
	01/01/2020	31/12/2020		12 mois

		France	Exportation	Total	Exercice précédent
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens	800 000		800 000	6 078 233
	- Services	108 567		108 567	247 946
	Chiffre d'affaires net	908 567		908 567	6 326 180
	Production stockée			-182 645	157 326
	production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			5 000	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			356 847	838 356
	Autres produits			2 786	11
	Total			1 090 555	7 321 874
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements		Achats	47	
			Variation de stocks		
	Autres achats et charges externes (3)			1 276 749	7 048 267
	Impôts, taxes et versements assimilés			8 446	8 343
	Salaires et traitements			361 626	398 641
	Charges sociales			150 574	161 829
				12 791	12 962
	Dotations d'exploitation	• sur immobilisations	amortissements		
		• sur actif circulant	provisions		
		• pour risques et charges			
	Autres charges			18	204 004
	Total			1 810 254	7 834 052
	Résultat d'exploitation	A		-719 699	-512 178
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			88 623	615 799
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			94 083	83 458
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			182 707	699 257
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			944 377	440 065
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			944 377	440 065
	Résultat financier		D	-761 670	259 191
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)		E	-1 481 369	-252 987



SAS Montroyal Immobilier

**Annexe de base aux
comptes de l'exercice
clos-le 31/12/2020**

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
2.1.1.1. Principaux mouvements de l'exercice	4
2.1.1.2. Modes amortissement	4
2.1.2. Immobilisations corporelles	5
2.1.2.1. Principaux mouvements de l'exercice	5
2.1.2.1. Modes amortissement	5
2.1.3. Participations	6
2.1.4. Stocks	7
2.1.4.1. Stocks de matières premières	7
2.1.5. Produits à recevoir	7
2.1.6. Créances	8
2.2. Passif	9
2.2.1. Capitaux propres	9
2.2.1.1. Tableau de variation des capitaux propres	9
2.2.1.2. Capital	9
2.2.2. Provisions pour risques et charges	10
2.2.3. Dettes financières et autres dettes	11
2.2.4. Charges à payer	12
3. Informations relatives au compte de résultat	13
4. Autres informations	14
4.1. Provisions pour indemnités de départ en retraite et autres engagements postérieurs à l'emploi	14
4.2. Engagements pris en matière de Engagements pris en matière de locations longue durée..	14
4.3. Engagements hors bilan	14
4.4. Rémunération des dirigeants	15
4.5. Honoraires des commissaires aux comptes	15
4.6. Evènements importants intervenus depuis la clôture de l'exercice	15

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 de 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. A ce jour, le sursis à statuer reste d'actualité dans l'attente de l'issue de la procédure pénale. 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€) ont été comptabilisées au 31 décembre 2020.

En lien avec cette affaire, la société a licencié le 24 janvier 2018 une collaboratrice de ses fonctions de directrice administrative et financière pour faute lourde. Le Conseil des Prud'hommes a prononcé en date du 12 février 2020 une radiation de ce dossier.

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, 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 et 101 logements, ne répond pas aux attentes de la ville de Reims, c'est pourquoi cette dernière souhaite redevenir acteur de l'opération en proposant à MONTROYAL IMMOBILIER le rachat des parcelles. Les promoteurs MONTROYAL IMMOBILIER et KAUFFMAN&BROAD ne s'opposent pas à la vente, mais toutefois réclament le remboursement des frais engagés pour l'élaboration du projet. Un protocole transactionnel a été rédigé afin que les différents partis s'entendent sur la nature et le quantum des frais divers engagés. A ce jour le protocole n'est pas encore signé par les différents partis, celui-ci doit faire l'objet en amont des accords des différentes instances publiques. Un dénouement est envisageable sur le 4 trimestre 2021.

La ville de Reims consent 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 qui sera 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 1 649 761 € HT pour les frais engagés.

Par ailleurs, MONTROYAL IMMOBILIER, afin d'anticiper les conséquences induites par la crise sanitaire, a contracté deux prêts garantis par l'état pour un montant de 2 060 K€. Des démarches ont abouti auprès de la BPALC, afin de refinancer l'emprunt obligataire lié à l'opération Rives de Reims à hauteur de 1 500 K€.

MONTROYAL IMMOBILIER a également eu recours au dispositif du chômage partiel durant la période du confinement.

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

2.1.1.1. Principaux mouvements de l'exercice

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.

	Augmentations		Diminutions	
	Réévaluation	Acquisition Apports Virements	Virements poste à poste	Cessions rebuts
Logiciels	-	13 288	-	-

2.1.1.2 Modes amortissement

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Logiciels	Linéaire	1 à 2 ans

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
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	25 228
Matériel de transport	-	-	-	260
Matériel de bureau et informatique, mobilier	-	3 194	-	2 683
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-

2.1.2.1. Modes amortissement

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Agencements	Linéaire	5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 ans
Mobilier	Linéaire	5 ans

2.1.3. Participations

Les sociétés suivantes ont établi en date du 31.12.2020 des comptes de la liquidation (La prise en compte de la sortie des titres sera effective en 2021):

-SCCV LES JARDINS DE JEANNE-SCCV CLAIRMARAIS III- SCCV NUMEROBIS et SCCV VILLA MARGNY

Société	Capitaux propres	% Capital détenu	Valeur comptable nette des titres détenus	CA HT du dernier exercice clos	Résultat net du dernier exercice clos	Dividen- des encais- sés au cours de l'exercice
• Filiales (+ 50 %)						
SCCV NUMEROBIS	-122	98 %	980	0	-1 122	
SCCV PARVIS GARE CHAMPAGNE	-784	97 %	970	0	-1 784	
SCCV VILLA MARGNY	-34 703	90 %	900	0	-35 703	
SCCV VILLA CLEO	-15 737	97 %	970	0	-16 737	
SCCV CLAIRMARIX	-37 750	65 %	650	0	-38 750	
SCCV COUTURES SILLERY	1ex 31.12.2021	85 %	1 700	N/A	N/A	
SCCV RUE DE l'ECU	1ex 31.12.2021	85 %	1 700	N/A	N/A	
• Participations (10 à 50 %)						
SCCV CLAIRMARAIS A ET B	1 000	35 %	350	0	-113	
SCCV LES JARDINS DE JEANNE	-813	50 %	500	0	-1 813	
SAS PATRIMONIALE DE LA MARNE	362 568	10 %	150 000	310 084	-155 260	

SARL AMENAGEMENT CLAIRMARAIS 2007	NC	35 %	3500	NC	NC	
SCCV CLAIMARAIS 3	9	50 %	500	0	-990	
SCCV LE GRAND CINQ	49 235	50 %	100 000	0	-150 764	
SCCV BASALTE	181 513	50 %	1 000	564 764	179 513	
SCCV REIMS BREBANT	-1 353 734	41,5 %	415	3 268 139	-1 349 188	
SCI XIMPA	14 458	20 %	300 000	129 500	50 016	

2.1.4. Stocks

2.1.4.1. Stocks de matières premières

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

2.1.5. Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	-
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	33 674
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	3 576
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Etat	-
Divers	-
TOTAL	37 250

2.1.6. 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 IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		10 595	10 595	-
DE L' ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		-	-	-
	Autres créances clients		2 871 450	2 871 450	-
	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	151 519	151 519	-
		Autres impôts, taxes et versement assimilés			-
		Divers			-
	Groupes et associés		53 190	53 190	-
	Débiteur divers		418 301	418 301	-
Charges constatées d'avance		21 810	21 810	-	
TOTAL		3 526 865	3 526 865		

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	4 837 290	-253 892	-	4 583 398
Résultat	-253 892	-1 262 865	-253 892	-1 262 865
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	5 973 541	-1 516 757	-253 892	4 710 676

2.2.1.2. Capital

Il n'y a pas eu de mouvements sur la période.

En date du 31.12.2020, le capital est composé de 900 parts sociales de 1 200 € de valeur nominale.

2.2.2. Provisions pour risques et charges

Nature des provisions	Début exercice 1	Dotations exercice 2	Reprises exercice 3	Fin exercice 4
Litiges	204 004	-	204 004	0
Garanties données clients	-	-	-	-
Pertes marchés à terme	-	-	-	-
Amendes et pénalités	-	-	-	-
Pertes de change	-	-	-	-
Pensions et obligations similaires	-	-	-	-
Impôts	-	-	-	-
Renouvellement immobilisation	-	-	-	-
Gros. Entretiens	-	-	-	-
Ch. Soc. Fisc. / congés à payer	-	-	-	-
Autres Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL	204 004	-	204 004	-

2.2.3. 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	1 002 222	1 002 222	-	-
Autres emprunts obligataires	-	-	-	-
Emprunts et dettes établissement de crédit				
- A 1 an max à l'origine	2 138 872	592 900	1 545 972	-
- A + d'1 à l'origine	2 060 375	-	2 060 375	-
Emprunts et dettes financières Divers	-	-	-	-
Fournisseur et comptes rattachés	1 588 326	1 588 326	-	-
Personnel et comptes rattachés	22 392	22 932	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	38 974	38 974	-	-
Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
TVA	49 073	49 073	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts et taxes	6 382	6 382	-	-
Dettes sur immobilisation Et comptes rattachés	-	-	-	-
Groupe et associés	189 530	189 530	-	-
Autres dettes	13 406	13 406	-	-
Dettes titres empruntés ou rem. Garant	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	-	-	-	-
TOTAL	7 110 092	3 503 745	3 606 347	-

2.2.4. Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	-
Charges sociales provisionnées	-
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	2 222
Dettes part. groupes	-
2 Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	2 220
Banques	-
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	41 000
RRR à accorder, avoirs à établir	
Participation des salariés	
Personnel	22 933
Organismes sociaux	9 524
Autres charges fiscales	6 383
Divers	13 407
TOTAL	97 689

3. Informations relatives au compte de résultat

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Production vendue :			
- Biens	-	-	-
- Services	908 567	-	908 567
Chiffre d'affaires net	908 567	-	908 567

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 Engagements pris en matière de locations longue durée

- Locations restant à payer : 5 432 €
- Dont à moins d'un an : 5 432 €

4.3. Engagements hors bilan

Dettes garanties par des sûretés réelles données

Type	Bien donné en garantie	Montant de la dette
Ligne de crédit BPLC 1 677 000 €	Garantie hypothécaire bien immobilier situé 16 Avenue Brébant - Reims	1 545 972 €

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	360 375 €

Engagement donnés

Type	Bien donné en garantie	Montant de la dette
Crédit SCCV Le grand Cinq	Caution 48 mois donnée le 04/05/2017	500 000 €

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 facturés au titre de la mission de contrôle légal des comptes	12 160
Honoraires facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal	
Honoraires totaux	12 160