

IMOCCLAIRE
5, Place Saint Martin
57000 METZ

RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 Décembre 2016



D.L. AUDIT

SOCIÉTÉ D'EXPERTISE COMPTABLE ET DE COMMISSAIRES AUX COMPTES
INSCRITE AU TABLEAU DE L'ORDRE DE LA RÉGION LORRAINE ET À LA COUR D'APPEL DE METZ

IMOCLAIRE

*Société par actions simplifiée
au capital de 200.000 euros*
5, Place Saint Martin
57000 Metz

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS Exercice clos le 31 Décembre 2016

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 Décembre 2016 :

- le contrôle des comptes annuels de la société IMOCLAIRE, tels qu'ils sont joints au présent rapport,
- la justification de nos appréciations,
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

/...

II - OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit consiste à examiner, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes.

Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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.

III - JUSTIFICATION DE NOS APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.823-9 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les suivants :

La société détient des participations enregistrées à l'actif du bilan pour un montant brut de 2 166 270.25 €.

L'annexe aux comptes annuels relate les règles et méthodes comptables retenues pour l'évaluation de ces participations.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société et des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies en annexe, ainsi que le caractère raisonnable des estimations pratiquées.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

/...

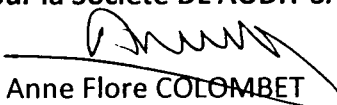
III - VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicable 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 documents adressés aux associés de la société sur la situation financière et les comptes annuels.

Fait à Metz, le 12 Juin 2017

Pour la Société DL AUDIT SAS



Anne Flore COLOMBET
Commissaire aux comptes

Inscrite près la Cour d'Appel de Metz

Désignation de l'entreprise : <u>IMOCLAIRE</u>		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * <u>1 2 </u>				
Adresse de l'entreprise <u>5 PLACE SAINT MARTIN 57000 METZ</u>		Durée de l'exercice précédent * <u>1 2 </u>				
Numéro SIRET * <u>4 4 2 3 4 4 9 9 0 0 0 0 3 5</u>			Néant <input type="checkbox"/> *			
			Exercice N clos le, <u>3 1 1 2 2 0 1 6</u>			
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3		
Capital souscrit non appelé (I)		AA				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC			
	Frais de développement *	CX	CQ			
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG	7 350 3 977 3 373		
	Fonds commercial (1)	AH	AI			
	Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK			
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM			
	Terrains	AN	AO			
	Constructions	AP	AQ			
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS			
	Autres immobilisations corporelles	AT	AU	96 303 18 705 77 597		
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	2 166 270 770 786 1 395 485			
Créances rattachées à des participations	BB	BC				
Autres titres immobilisés	BD	BE	501 501			
Prêts	BF	BG				
Autres immobilisations financières *	BH	BI				
TOTAL (II)	BJ	BK	2 270 423 793 467 1 476 956			
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	BL	BM			
		BN	BO			
		BP	BQ			
		BR	BS			
		BT	BU	703 170 703 170		
	CRÉANCES	BV	BW	22 400 22 400		
		BX	BY	473 420 55 816 417 604		
		BZ	CA	2 387 882 1 116 506 1 271 377		
	DIVERS	CB	CC			
		CD	CE	418 082 418 082		
Comptes de régularisation	CF	CG	21 574 21 574			
	CH	CI	14 869 14 869			
	CJ	CK	4 041 398 1 172 322 2 869 077			
	CW					
	CM					
	CN					
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	IA	6 311 822 1 965 789 4 346 033			
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP	(3) Part à plus d'un an :	CR	1 183 262
Clause de réserve de propriété : *	Immobilisations :		Stocks :		Créances :	

SAGE Experts-comptables Janvier 2017

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

②

BILAN — PASSIF avant répartition

DGFIP N° 2051-SD 2017

Formulaire obligatoire (article 53.A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		IMOCCLAIRE	Néant <input type="checkbox"/> *
		Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé :.....200.000.....)	DA	200 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,	DB	
	Écarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence <input type="checkbox"/> EK)	DC	
	Réserve légale (3)	DD	20 000
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <input type="checkbox"/> B1)	DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * <input type="checkbox"/> EJ)	DG	2 180 000
	Report à nouveau	DH	(131 779)
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	18 836
	Subventions d'investissement	DJ	
Provisions réglementées *	DK		
	TOTAL (II)	DL	2 287 058
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM	
	Avances conditionnées	DN	
	TOTAL (III)	DO	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP	13 061
	Provisions pour charges	DQ	8 898
	TOTAL (III)	DR	18 959
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS	
	Autres emprunts obligataires	DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	665 599
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <input type="checkbox"/> EI)	DV	1 068 055
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	99 598
	Dettes fiscales et sociales	DY	171 594
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	20 914
Autres dettes	EA	266	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB	15 989
	TOTAL (IV)	EC	2 042 016
	Écarts de conversion passif *	ED	
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	4 346 033
RENVois	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	1B	
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C	
		1D	
		1E	
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF	
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	1 467 115	
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	4 592	

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

③ **COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)**

DGFIP N° 2052-SD 2017

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise : IMOCLAIRE Néant *

		Exercice N						
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB	FC			
	Production vendue	biens *	FD		FE	FF		
			services *	FG	531 783	FH	FI	531 783
				FJ	531 783	FK	FL	531 783
	Chiffres d'affaires nets *					FM		
	Production stockée *					FN		
	Production immobilisée *					FO		
	Subventions d'exploitation					FP	283	
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)					FQ	4	
	Autres produits (1) (11)					FR	532 071	
		Total des produits d'exploitation (2) (I)						
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*				FS	(509)		
	Variation de stock (marchandises)*				FT	(18 327)		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*				FU			
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*				FV			
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*				FW	156 907		
	Impôts, taxes et versements assimilés *				FX	5 173		
	Salaires et traitements *				FY	188 531		
	Charges sociales (10)				FZ	85 177		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	- dotations aux amortissements *		GA	15 399		
			- dotations aux provisions		GB			
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *				GC		
	Pour risques et charges : dotations aux provisions				GD	2 061		
	Autres charges (12)				GE	2		
		Total des charges d'exploitation (4) (II)			GF	434 414		
		1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			GG	97 656		
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *		(III)		GH			
	Perte supportée ou bénéfice transféré *		(IV)		GI			
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)				GJ	36 000		
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)				GK			
	Autres intérêts et produits assimilés (5)				GL	40 534		
	Reprises sur provisions et transferts de charges				GM			
	Différences positives de change				GN			
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				GO			
		Total des produits financiers (V)			GP	76 534		
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *				GQ	42 639		
	Intérêts et charges assimilées (6)				GR	33 730		
	Différences négatives de change				GS			
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				GT			
		Total des charges financières (VI)			GU	76 369		
		2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)			GV	165		
		3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)			GW	97 821		

④

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

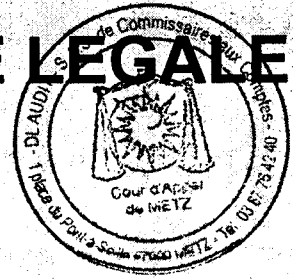
DGFIP N° 2053-SD 2017

Formulaire obligatoire (article 53 A
du Code général des impôts)

Désignation de l'entreprise		IMOCOLAIRE		Néant <input type="checkbox"/> *		
				Exercice N		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		HA	17 762		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *		HB	4 565		
	Reprises sur provisions et transferts de charges		HC			
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)		HD	22 328		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)		HE	15		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *		HF	138 674		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)		HG			
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)		HH	138 689		
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)			HI	(116 362)		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			HJ			
Impôts sur les bénéfices * (X)			HK	(37 377)		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)			HL	630 932		
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)			HM	612 096		
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)			HN	18 836		
RENVIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		HO		
	(2)	Dont	produits de locations immobilières	HY		
			produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	IG		
	(3)	Dont	- Crédit-bail mobilier *	HP		
			- Crédit-bail immobilier	HQ		
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		IH		
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées		IJ		
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées		IK		
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)		HX		
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)		RC		
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)		RD		
	(9)	Dont transferts de charges		A1	283	
	(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)		A2		
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		A3			
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		A4			
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives		A6			
(13)	obligatoires		A9			
(7)	Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :			Exercice N		
			Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels		
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :			Exercice N		
			Charges antérieures	Produits antérieurs		

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

ANNEXE LEGALE



Annexe légale

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément à la réglementation française en vigueur, résultant des arrêtés et avis du Comité de la Réglementation Comptable (Arrêté ANC 2014-03).

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

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect notamment du principe d'image fidèle.

Concernant les changements de méthode nés de l'introduction en droit comptable français des IFRS, et notamment, à l'occasion du présent exercice, pour ce qui concerne les actifs, les amortissements et les dépréciations, il est appliqué de manière générale et globale la méthode prospective.

Par ailleurs les principales méthodes d'évaluation sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Frais d'établissement

Les frais d'établissement sont comptabilisés dans les charges de l'exercice.

Frais d'acquisition des immobilisations corporelles et incorporelles

Les frais d'acquisition concernés (droits de mutation, honoraires, commissions ou frais d'actes) sont comptabilisés dans les charges.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (Prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

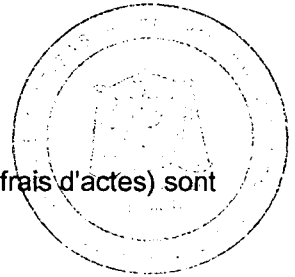
Le cas échéant, le coût d'acquisition comprend les coûts directement attribuables à la préparation en vue de l'utilisation envisagée.

Les coûts d'emprunt spécifiques à la production ou à l'acquisition d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de ces immobilisations, mais comptabilisés en charges.

Les amortissements sont calculés en fonction de la durée de vie prévue.

Il a été fait application de la simplification disposée par les textes comptables et fiscaux et la durée de vie des immobilisations a été retenue pour la durée d'usage retenue au plan fiscal

Concernant le présent exercice, il n'a pas été identifié de composant significatif.



IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les frais d'acquisition des immobilisations financières sont comptabilisés en charges.

STOCKS

Les stocks sont évalués suivant la méthode "premier entré, premier sorti", la rotation des stocks étant de nature à ne pas créer d'écart significatif.

La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les escomptes de règlement, sont déduits des achats correspondants en fin d'exercice, et les stocks sont impactés à due concurrence.

Compte tenu de leur caractère aléatoire, et en considération de la règle de prudence, les rabais, remises, ristournes et bonifications de toutes natures obtenus sur achats et approvisionnements ne sont pris en compte qu'au moment de leur perception.

Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production comprenant les consommations et les charges directes et indirectes de production, ainsi que l'ensemble des coûts concourant à la production.
Les intérêts des emprunts sont toujours exclus de la valorisation des stocks.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

CREANCES ET DETTES

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

COMPTABILISATION, PRESENTATION DU CICE

"Le CICE est comptabilisé au rythme de l'engagement, et pris en compte au fur et à mesure de l'engagement des charges de rémunérations correspondantes. La comptabilisation du CICE a été opérée par le crédit d'un sous compte 64, soit en diminution des charges de personnel, pour un montant de 4 717 Euros au titre du présent exercice, impactant le résultat à due concurrence. Conformément aux dispositions de l'article 294 quater C du code général des impôts, nous précisons que le CICE ayant pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises, a été utilisé pour l'amélioration du ratio des charges du personnel"

Changements de méthode

Néant

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

1) Une provision pour risque d'un montant de 11 000 euros a été dotée au 31/12/2013 qui concerne un acompte versé à la signature d'un compromis de vente d'une opération de marchand de biens (22 400 euros) qui ne sera pas réalisée. Cette provision représente la clause pénale de 11 000 euros. Un jugement en première instance a été prononcé le 08/08/2016 qui condamne la SAS IMOCCLAIRE à payer des dommages et intérêts d'un montant de 2 060.82 euros et qui déboute la SAS IMOCCLAIRE de sa demande de restitution de l'acompte de 22 000 euros La SAS IMOCCLAIRE a interjeté appel. Par conséquent, nous avons maintenu la provision pour risque de 11 000 euros et l'avons complété du montant du jugement de 2 060.82 euros. Au 31/12/2016, la provision pour risque s'élève à 13 060.82 euros.

2) La SAS IMOCCLAIRE détient toujours 100% du capital de la SAS GBI CONSEILS. Ces titres de participation qui ont une valeur brute de 1 487 443.75 euros sont dépréciés pour un montant de 755 785.55 euros. A ce titre, une dotation supplémentaire pour dépréciation d'un montant de 38 740.80 euros a été constatée au 31/12/2016. La valeur vénale des titres GBI CONSEILS est donc évaluée au 31/12/2016 à 731 658.20 euros.

Les sommes versées en compte courant d'associé par la SAS IMOCLAIRE à 2 sociétés font également l'objet depuis le 31/12/2013 d'une dépréciation en totalité pour un montant global au 31/12/2015 de 720 284.90 euros, maintenue au 31/12/2016, compte-tenu du risque de non recouvrement résultant de la situation nette négative de ces 2 sociétés. L'une d'elles est placée en liquidation judiciaire, la SARL MDB PROMOTION, dont la dépréciation d'un montant de 686 657.90 euros a été dotée en 2013 suite à l'ouverture le 01/10/2013 d'une procédure collective de liquidation.

3) La SAS IMOCLAIRE a consenti à une partie liée une convention de prêt de 396 220.75 euros. Cette société a été placée en liquidation judiciaire le 1^{er} juillet 2014.

La créance de la SAS IMOCLAIRE a été entièrement provisionnée au 31/12/2013. La provision s'élève donc à 396 220.75 euros depuis le 31/12/2014.

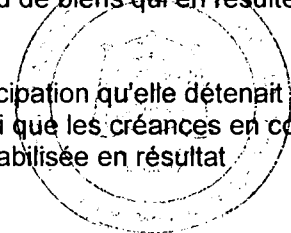
4) La SAS IMOCLAIRE a consenti à sa filiale L'EUROPEENNE DE L'IMMOBILIER des avances en compte courant d'associé dont une partie a été abandonnée au profit de la SAS L'EUROPEENNE DE L'IMMOBILIER à concurrence d'une somme de 500 000 euros en 2011 et 150 000 euros en 2012.

Cet abandon de créance à caractère financier a toutefois été assorti d'une clause de retour à meilleure fortune, ce qui porte à 650 000 euros l'engagement reçu de retour à meilleure fortune.

5) En 2015 et en 2016, la SAS GBI CONSEILS a consenti à sa société mère IMOCLAIRE des avances de trésorerie pour un montant global au 31/12/2016 de 965 267.95 euros. Cette avance de trésorerie est rémunérée au taux de 2%, soit des intérêts à payer constatés au 31/12/2016 en faveur de GBI CONSEILS d'un montant de 18 059.63 euros.

6) La SAS IMOCLAIRE a acquis en 2015 un ensemble immobilier au titre duquel elle a opté pour le régime de revente prévu à l'article 1115 du CGI. Au 31/12/2016, le stock de marchand de biens qui en résulte s'élève à 703 170.47 euros.

7) La SAS IMOCLAIRE a vendu au cours de l'exercice 2016 les titres de participation qu'elle détenait au sein de la SCI 12 rue de Serre et de la SARL NANCY CENTRE INVEST, ainsi que les créances en compte courant inhérentes. Une moins-value globale de - 133 918 euros a été comptabilisée en résultat exceptionnel.



Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	7 350		
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements	6 508		3 247
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	61 914		24 633
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL	68 422		27 880
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	2 171 720		133 220
Autres titres immobilisés	351		150
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL	2 172 071		133 370
TOTAL GENERAL	2 247 843		181 250

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Rév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			7 350	7 350
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements			9 755	9 755
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			86 547	86 547
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			96 303	96 303
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations		138 670	2 166 270	2 166 270
Autres titres immobilisés			501	501
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL		138 670	2 166 771	2 166 771
TOTAL GENERAL		138 670	2 270 423	2 270 423

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles	1 443	2 533		3 977
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers	85	653		738
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	5 754	12 214		17 967
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	5 839	12 866		18 705
TOTAL GENERAL	7 282	15 399		22 682

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles	2 533				
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers	653				
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier	12 214				
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	12 866				
TOTAL GENERAL	15 399				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions				
	11 000	5 959		16 959
TOTAL Provisions	11 000	5 959		16 959
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations				
	732 045	38 741		770 786
	55 816			55 816
	1 116 506			1 116 506
TOTAL Dépréciations	1 904 366	38 741		1 943 107
TOTAL GENERAL	1 915 366	44 700		1 960 066
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		2 061 42 639		

Titres mis en équivalence : montant dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1-5e CGI.

Etat des échéances des créances et des dettes

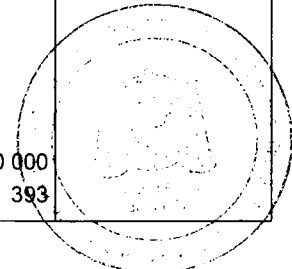
ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux	66 756	0	66 756
Autres créances clients	406 664	406 664	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices	65 007	65 007	
- T.V.A	14 046	14 046	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	1 487 868	767 583	720 285
Débiteurs divers	820 961	424 740	396 221
Charges constatées d'avance	14 869	14 869	
TOTAL GENERAL	2 876 172	1 692 910	1 183 262
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum	4 592	4 592		
- plus d'un an	661 007	86 106	256 634	318 266
Emprunts et dettes financières divers	12 633	12 633		
Fournisseurs et comptes rattachés	99 598	99 598		
Personnel et comptes rattachés	4 759	4 759		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	74 774	74 774		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices				
- T.V.A	75 313	75 313		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	16 748	16 748		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	20 914	20 914		
Groupe et associés	1 055 422	1 055 422		
Autres dettes	266	266		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	15 989	15 989		
TOTAL GENERAL	2 042 016	1 467 115	256 634	318 266
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	144 520			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés	3 980			

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

(entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations	1 392 495	2 990	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	401 730	720	
Autres créances	1 418 127	69 740	
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	1 038 417	13 025	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers	27 947	20 000	
Charges financières	18 146	393	



Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	19 609
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	1 405
TOTAL	21 014

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	824
Emprunts et dettes financières divers	18 540
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	429
Dettes fiscales et sociales	23 961
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	43 753

Charges et produits constatés d'avance

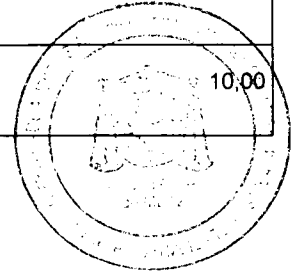
	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	14 869	15 989
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	14 869	15 989

Commentaires :

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	20 000	10,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	20 000	10,00

Commentaires :



Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés : Nantissement obligations CCM EMPRUNT SCI COLSON	300 000
TOTAL	300 000
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	300 000
Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus : Abandon de créance GBI CONSEILS (anciennement L'EUROPEENNE DE L'IMMOBILIER) consenti avec retour à meilleur fortune (2011 : 500 000 euros et 2012 : 150 000 euros) Nantissement d'un contrat d'assurance vie sur l'emprunt PALATINE de 85 000 euros Caution personnelle et solidaire sur l'emprunt PALATINE de 85 000 euros Caution personnelle et solidaire sur l'emprunt BPL de 80 000 euros Caution personnelle et solidaire sur l'emprunt CCM de 637 000 euros	650 000 85 000 99 950 96 000 240 000
TOTAL	1 170 950
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	520 950 650 000

Tableau des filiales et participations

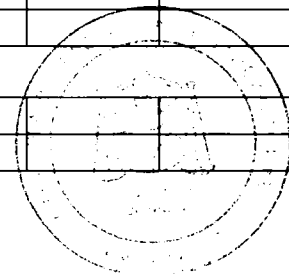
Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SARL MDB PROMOTIO	10 000		100,00	1 000						
SCI IMMO EI	600 000	-662 035	99,99	599 990	599 990	453 868		505 462	-77 288	
SCI COLSON	500	-255 738	96,00	1 008	1 008	264 481	300 000	83 125	-6 193	
SARL PREST IMMO	15 000	50 361	50,01	43 838	43 838			730 834	4 533	
SAS GBI CONSEILS	500 000	-69 915	100,00	1 487 444	731 658			1 304 178	-90 845	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
SCI CHAPELLE Ste Croi	15 000		33,33	5 000		33 627				
SARL PRADAT	8 000	10 699	25,00	2 000	2 000	2 032		32 349	1 616	
SCI BEST IMMO	1 000		49,00	490	490	22 000				
SCI AB PATRIMOINE	1 000		50,00	500	500	12 081			-43 095	
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

Observations complémentaires

Autres filiales (plus de 50 % du capital détenu) :

SARL BIG PROPERTY : 30000 / 1699 / 100,00 / 15001,00 / 15001,00 / 0 / 0 / 1745000 / 95141 / 0

SARL BLUE LUSO INVESTMENTS : 1000/- / 100,00 / 1000 / 1000 / 4279 / - / - / - / -



IMOCLAIRE
Société par actions simplifiée au capital de 200 000 euros

Siège social : 5, place Saint-Martin
57000 METZ

442 344 990 RCS METZ

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 28 JUIN 2017

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2016

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2016 s'élevant à 18 836,47 euros de la manière suivante :

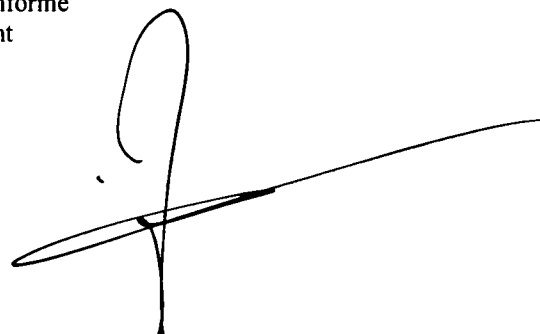
Bénéfice de l'exercice	18 836,47 euros
Report à nouveau antérieur :	-131 778,55 euros
Au compte "report à nouveau"	18 836,47 euros
S'élevant ainsi à -112 942,08 euros	

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte qu'aucune distribution de dividende n'a été effectuée au titre des trois derniers exercices.

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 28 JUIN 2017

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

Certifié conforme
Le Président



2015 B 1226

IMOCLAIRE

Numéro SIRET : 44234499000035

Code APE : 6810Z

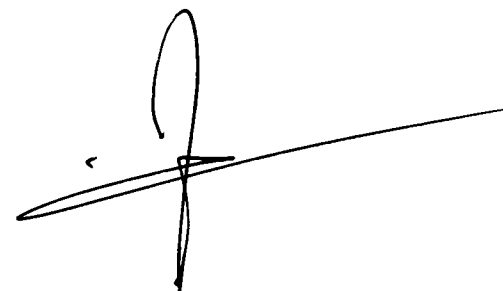
5 PLACE SAINT MARTIN

57000 METZ

COMPTES ANNUELS

Exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016

Certifié sincère et conforme
à l'original



2018 B 2692



27 AVR. 2018

expertise comptable
**FIDUCIAIRE
DE LORRAINE**

Nous vous accompagnons dans toutes vos entreprises

Siege social

16, rue de Forbach
BP 80075
57803 FREYMING-MERLEBACH
Téléphone : 03 87 00 31 20
Télécopie : 03 87 00 31 21

Agences

Résidence Camille Claudel
24, rue des jardins - CS 30179
57505 SAINT AVOLD
Téléphone : 03 87 91 13 14
Télécopie : 03 87 91 06 38

Résidence Le Vendôme
4, rue des Moulins - CS 20081
57602 FORBACH
Téléphone : 03 87 87 38 36
Télécopie : 03 87 85 98 55

9, rue de la Paix
BP 40703
57207 SARREGUEMINES
Téléphone : 03 87 27 23 60
Télécopie : 03 87 27 23 61

Sommaire

Bilan	5
ACTIF	5
<i>Actif immobilisé</i>	<i>5</i>
<i>Actif circulant</i>	<i>5</i>
PASSIF	6
<i>Capitaux Propres</i>	<i>6</i>
<i>Provisions pour risques et charges</i>	<i>6</i>
<i>Emprunts et dettes</i>	<i>6</i>
Compte de résultat	7
Annexe légale	11

COMPTE-RENDU DE TRAVAUX

Dans le cadre de la mission d'établissement des comptes annuels qui nous a été confiée par l'entreprise IMOCCLAIRE pour l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016, nous avons mis en œuvre les diligences définies par l'Ordre de Experts Comptables relevant des normes générales de conduite de nos travaux

Il est précisé que nos travaux, qui ne constituent pas un audit, ne sont pas inscrits dans le cadre de l'une des missions normalisées de présentation ou d'examen des comptes annuels

Les comptes annuels ci-joints, qui comportent 23 pages, se caractérisent par les données suivantes :

Total du bilan	4 346 032.65 Euros
Chiffre d'affaires	531 783.26 Euros
Résultat net comptable	18 836.47 Euros

Fait à Freyding-Merlebach

Le 18 mai 2017

GRUN Daniel

Expert Comptable
Société d'Expertise Comptable FIDUCIAIRE DE LORRAINE



BILAN

COMPTE DE RESULTAT

Bilan

Présenté en Euros

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)			Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)		Variation
	Brut	Amort.prov.	Net	Net		
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, droits similaires	7 349,66	3 976,54	3 373,12	5 906,33	- 2 533	
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel et outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles	96 302,50	18 705,17	77 597,33	62 583,05	15 014	
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres participations	2 166 270,25	770 785,55	1 395 484,70	1 439 675,50	- 44 191	
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés	501,00		501,00	351,00	150	
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	2 270 423,41	793 467,26	1 476 956,15	1 508 515,88	- 31 560	
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens						
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis						
Marchandises	703 170,47		703 170,47	684 843,67	18 327	
Avances et acomptes versés sur commandes	22 400,00		22 400,00	22 420,00	- 20	
Clients et comptes rattachés	473 420,42	55 816,09	417 604,33	35 555,57	382 049	
Autres créances						
· Fournisseurs débiteurs				439,09	- 439	
· Personnel						
· Organismes sociaux						
· Etat, impôts sur les bénéfices	65 007,00		65 007,00	69 270,00	- 4 263	
· Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	14 046,31		14 046,31	65 127,73	- 51 081	
· Autres	2 308 828,86	1 116 505,65	1 192 323,21	1 441 853,98	- 249 531	
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement	418 081,75		418 081,75	418 081,75		
Disponibilités	21 573,95		21 573,95	55 019,65	- 33 446	
Instruments de trésorerie						
Charges constatées d'avance	14 869,48		14 869,48	3 955,29	10 914	
TOTAL (II)	4 041 398,24	1 172 321,74	2 869 076,50	2 796 566,73	72 510	
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	6 311 821,65	1 965 789,00	4 346 032,65	4 305 082,61	40 950	

Bilan (suite)

Présenté en Euros

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)	Variation
Capitaux Propres			
Capital social ou individuel (dont versé :)	200 000,00	200 000,00	
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...			
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale	20 000,00	20 000,00	
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves	2 180 000,00	2 180 000,00	
Report à nouveau	-131 778,55	-269 745,96	137 967
Résultat de l'exercice	18 836,47	137 967,41	- 119 131
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
Résultat de l'exercice précédent à affecter			
TOTAL (I)	2 287 057,92	2 268 221,45	18 836
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL (II)			
Provisions pour risques et charges			
Provisions pour risques	13 060,82	11 000,00	2 061
Provisions pour charges	3 898,22		3 898
TOTAL (III)	16 959,04	11 000,00	5 959
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. Emprunts	661 007,16	745 526,80	- 84 520
. Découverts, concours bancaires	4 591,79	1 070,42	3 521
Emprunts et dettes financières diverses			
. Divers	12 633,35	64 688,00	- 52 055
. Associés	1 055 422,08	724 807,91	330 614
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	99 598,32	328 560,03	- 228 962
Dettes fiscales et sociales			
. Personnel	4 758,95	10 922,93	- 6 164
. Organismes sociaux	74 773,74	22 931,34	51 842
. Etat, impôts sur les bénéfices			
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	75 313,35	34 875,06	40 438
. Etat, obligations cautionnées			
. Autres impôts, taxes et assimilés	16 747,75	18 337,22	- 1 589
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	20 914,22	64 470,60	- 43 556
Autres dettes	265,76	4 562,45	- 4 297
Instruments de trésorerie			
Produits constatés d'avance	15 989,22	5 108,40	10 881
TOTAL (IV)	2 042 015,69	2 025 861,16	16 155
Ecart de conversion passif(V)			
TOTAL PASSIF (I à V)	4 346 032,65	4 305 082,61	40 950

Compte de résultat

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)	Variation absolue	%
	France	Exportations	Total	Total	
Ventes de marchandises					
Production vendue biens					
Production vendue services	531 783,26		531 783,26	254 875,02	108,64
Chiffres d'affaires Nets	531 783,26		531 783,26	254 875,02	108,64
Production stockée					
Production immobilisée					
Subventions d'exploitation					
Reprises sur amort. et prov., transfert de charges			283,36	1 513,75	- 1 230
Autres produits			4,09	4,06	0,74
Total des produits d'exploitation (I)			532 070,71	256 392,83	275 678
Achats de marchandises (y compris droits de douane)			-508,76	540 586,16	- 541 095
Variation de stock (marchandises)			-18 326,80	-684 843,67	666 517
Achats de matières premières et autres approvisionnements					
Variation de stock (matières premières et autres approv.)					
Autres achats et charges externes			156 907,37	282 190,01	- 125 283
Impôts, taxes et versements assimilés			5 172,71	5 018,14	155
Salaires et traitements			188 530,89	105 332,39	83 199
Charges sociales			85 176,93	48 555,60	36 621
Dotations aux amortissements sur immobilisations			15 399,31	7 282,40	8 117
Dotations aux provisions sur immobilisations					
Dotations aux provisions sur actif circulant				1 000,00	- 1 000
Dotations aux provisions pour risques et charges			2 060,82		2 061
Autres charges			1,77	0,97	1
Total des charges d'exploitation (II)			434 414,24	305 122,00	129 292
RESULTAT EXPLOITATION (I-II)			97 656,47	-48 729,17	146 386
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					
Produits financiers de participations			36 000,00		36 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances				81 866,77	- 81 867
Autres intérêts et produits assimilés			40 534,02	35 747,34	4 787
Reprises sur provisions et transferts de charges				90 355,25	- 90 355
Différences positives de change					
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement					
Total des produits financiers (V)			76 534,02	207 969,36	- 131 435
Dotations financières aux amortissements et provisions			42 639,02		42 639
Intérêts et charges assimilés			33 730,40	21 241,78	12 489
Différences négatives de change					
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières de placement					
Total des charges financières (VI)			76 369,42	21 241,78	55 128
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			164,60	186 727,58	- 186 563
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT (I-II+III-IV+V-VI)			97 821,07	137 998,41	- 40 177

Compte de résultat (suite)

Présenté en Euros

	Exercice clos le 31/12/2016 (12 mois)	Exercice précédent 31/12/2015 (12 mois)	Variation absolue	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	17 762,18		17 762	N/S
Produits exceptionnels sur opérations en capital	4 565,36		4 565	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Total des produits exceptionnels (VII)	22 327,54		22 328	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	15,00	31,00	- 16	-51,61
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	138 674,14		138 674	N/S
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
Total des charges exceptionnelles (VIII)	138 689,14	31,00	138 658	N/S
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	-116 361,60	-31,00	- 116 331	N/S
Participation des salariés (IX)				
Impôts sur les bénéfices (X)	-37 377,00		- 37 377	N/S
Total des Produits (I+III+V+VII)	630 932,27	464 362,19	166 570	35,87
Total des charges (II+IV+VI+VII+IX+X)	612 095,80	326 394,78	285 701	87,53
RESULTAT NET	18 836,47	137 967,41	- 119 131	-86,35
Dont Crédit-bail mobilier				
Dont Crédit-bail immobilier				

ANNEXE LEGALE

Annexe légale

Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément à la réglementation française en vigueur, résultant des arrêtés et avis du Comité de la Réglementation Comptable (Arrêté ANC 2014-03).

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

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect notamment du principe d'image fidèle.

Concernant les changements de méthode nés de l'introduction en droit comptable français des IFRS, et notamment, à l'occasion du présent exercice, pour ce qui concerne les actifs, les amortissements et les dépréciations, il est appliqué de manière générale et globale la méthode prospective.

Par ailleurs les principales méthodes d'évaluation sont les suivantes :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Frais d'établissement

Les frais d'établissement sont comptabilisés dans les charges de l'exercice.

Frais d'acquisition des immobilisations corporelles et incorporelles

Les frais d'acquisition concernés (droits de mutation, honoraires, commissions ou frais d'actes) sont comptabilisés dans les charges.

Immobilisations corporelles

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (Prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Le cas échéant, le coût d'acquisition comprend les coûts directement attribuables à la préparation en vue de l'utilisation envisagée.

Les coûts d'emprunt spécifiques à la production ou à l'acquisition d'immobilisations ne sont pas inclus dans le coût de ces immobilisations, mais comptabilisés en charges.

Les amortissements sont calculés en fonction de la durée de vie prévue.

Il a été fait application de la simplification disposée par les textes comptables et fiscaux et la durée de vie des immobilisations a été retenue pour la durée d'usage retenue au plan fiscal

Concernant le présent exercice, il n'a pas été identifié de composant significatif.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES ET VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT

La valeur brute est constituée par le coût d'achat. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Les frais d'acquisition des immobilisations financières sont comptabilisés en charges.

STOCKS

Les stocks sont évalués suivant la méthode "premier entré, premier sorti", la rotation des stocks étant de nature à ne pas créer d'écart significatif.

La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires.

Les escomptes de règlement, sont déduits des achats correspondants en fin d'exercice, et les stocks sont impactés à due concurrence.

Compte tenu de leur caractère aléatoire, et en considération de la règle de prudence, les rabais, remises, ristournes et bonifications de toutes natures obtenus sur achats et approvisionnements ne sont pris en compte qu'au moment de leur perception.

Les produits fabriqués sont valorisés au coût de production comprenant les consommations et les charges directes et indirectes de production, ainsi que l'ensemble des coûts concourant à la production. Les intérêts des emprunts sont toujours exclus de la valorisation des stocks.

Une dépréciation des stocks égale à la différence entre la valeur brute déterminée suivant les modalités indiquées ci-dessus et le cours du jour ou la valeur de réalisation, est effectuée lorsque cette valeur brute est supérieure à l'autre terme énoncé.

CREANCES ET DETTES

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

COMPTABILISATION, PRESENTATION DU CICE

"Le CICE est comptabilisé au rythme de l'engagement, et pris en compte au fur et à mesure de l'engagement des charges de rémunérations correspondantes. La comptabilisation du CICE a été opérée par le crédit d'un sous compte 64, soit en diminution des charges de personnel, pour un montant de 4 717 Euros au titre du présent exercice, impactant le résultat à due concurrence. Conformément aux dispositions de l'article 294 quater C du code général des impôts, nous précisons que le CICE ayant pour objet le financement de l'amélioration de la compétitivité des entreprises, a été utilisé pour l'amélioration du ratio des charges du personnel"

Changements de méthode

Néant

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

1) Une provision pour risque d'un montant de 11 000 euros a été dotée au 31/12/2013 qui concerne un acompte versé à la signature d'un compromis de vente d'une opération de marchand de biens (22 400 euros) qui ne sera pas réalisée. Cette provision représente la clause pénale de 11 000 euros. Un jugement en première instance a été prononcé le 08/08/2016 qui condamne la SAS IMOCLAIRE à payer des dommages et intérêts d'un montant de 2 060.82 euros et qui déboute la SAS IMOCLAIRE de sa demande de restitution de l'acompte de 22 000 euros. La SAS IMOCLAIRE a interjeté appel. Par conséquent, nous avons maintenu la provision pour risque de 11 000 euros et l'avons complété du montant du jugement de 2 060.82 euros. Au 31/12/2016, la provision pour risque s'élève à 13 060.82 euros.

2) La SAS IMOCLAIRE détient toujours 100% du capital de la SAS GBI CONSEILS. Ces titres de participation qui ont une valeur brute de 1 487 443.75 euros sont dépréciés pour un montant de 755 785.55 euros. A ce titre, une dotation supplémentaire pour dépréciation d'un montant de 38 740.80 euros a été constatée au 31/12/2016. La valeur vénale des titres GBI CONSEILS est donc évaluée au 31/12/2016 à 731 658.20 euros.

Les sommes versées en compte courant d'associé par la SAS IMOCCLAIRE à 2 sociétés font également l'objet depuis le 31/12/2013 d'une dépréciation en totalité pour un montant global au 31/12/2015 de 720 284.90 euros, maintenue au 31/12/2016, compte-tenu du risque de non recouvrement résultant de la situation nette négative de ces 2 sociétés. L'une d'elles est placée en liquidation judiciaire, la SARL MDB PROMOTION, dont la dépréciation d'un montant de 686 657.90 euros a été dotée en 2013 suite à l'ouverture le 01/10/2013 d'une procédure collective de liquidation.

3) La SAS IMOCCLAIRE a consenti à une partie liée une convention de prêt de 396 220.75 euros. Cette société a été placée en liquidation judiciaire le 1^{er} juillet 2014. La créance de la SAS IMOCCLAIRE a été entièrement provisionnée au 31/12/2013. La provision s'élève donc à 396 220.75 euros depuis le 31/12/2014.

4) La SAS IMOCCLAIRE a consenti à sa filiale L'EUROPEENNE DE L'IMMOBILIER des avances en compte courant d'associé dont une partie a été abandonnée au profit de la SAS L'EUROPEENNE DE L'IMMOBILIER à concurrence d'une somme de 500 000 euros en 2011 et 150 000 euros en 2012. Cet abandon de créance à caractère financier a toutefois été assorti d'une clause de retour à meilleure fortune, ce qui porte à 650 000 euros l'engagement reçu de retour à meilleure fortune.

5) En 2015 et en 2016, la SAS GBI CONSEILS a consenti à sa société mère IMOCCLAIRE des avances de trésorerie pour un montant global au 31/12/2016 de 965 267.95 euros. Cette avance de trésorerie est rémunérée au taux de 2%, soit des intérêts à payer constatés au 31/12/2016 en faveur de GBI CONSEILS d'un montant de 18 059.63 euros.

6) La SAS IMOCCLAIRE a acquis en 2015 un ensemble immobilier au titre duquel elle a opté pour le régime de revente prévu à l'article 1115 du CGI. Au 31/12/2016, le stock de marchand de biens qui en résulte s'élève à 703 170.47 euros.

7) La SAS IMOCCLAIRE a vendu au cours de l'exercice 2016 les titres de participation qu'elle détenait au sein de la SCI 12 rue de Serre et de la SARL NANCY CENTRE INVEST, ainsi que les créances en compte courant inhérentes. Une moins-value globale de - 133 918 euros a été comptabilisée en résultat exceptionnel.

Etat des immobilisations

	Valeur brute des immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements pst à pst
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	7 350		
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements	6 508		3 247
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier	61 914		24 633
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL	68 422		27 880
Participations évaluées par équivalence			
Autres participations	2 171 720		133 220
Autres titres immobilisés	351		150
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL	2 172 071		133 370
TOTAL GENERAL	2 247 843		161 250

	Diminutions		Valeur brute immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			7 350	7 350
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements			9 755	9 755
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier			86 547	86 547
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			96 303	96 303
Participations évaluées par équivalence				
Autres participations		138 670	2 166 270	2 166 270
Autres titres immobilisés			501	501
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL		138 670	2 166 771	2 166 771
TOTAL GENERAL		138 670	2 270 423	2 270 423

Etat des amortissements

	Situations et mouvements de l'exercice			
	Début exercice	Dotations exercice	Eléments sortis reprises	Fin exercice
Frais d'établissement, recherche				
Autres immobilisations incorporelles	1 443	2 533		3 977
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Installations générales, agencements divers	85	653		738
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	5 754	12 214		17 967
Emballages récupérables et divers				
TOTAL	5 839	12 866		18 705
TOTAL GENERAL	7 282	15 399		22 682

	Ventilation des dotations aux amortissements de l'exercice			Mouvements affectant la provision pour amort. dérog.	
	Linéaire	Dégressif	Exception.	Dotations	Reprises
Frais d'établissement, recherche					
Autres immobilisations incorporelles	2 533				
Terrains					
Constructions sur sol propre					
Constructions sur sol d'autrui					
Installations générales, agencements constructions					
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Installations générales, agencements divers	653				
Matériel de transport					
Matériel de bureau, informatique, mobilier	12 214				
Emballages récupérables et divers					
TOTAL	12 866				
TOTAL GENERAL	15 399				

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net début	Augmentation	Dotations aux amort.	Montant net à la fin
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Primes de remboursement obligations				

Etat des provisions

PROVISIONS	Début exercice	Augmentations dotations	Diminutions Reprises	Fin exercice
Pour reconstitution gisements Pour investissement Pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Pour implantations à l'étranger avant le 1.1.92 Pour implantations à l'étranger après le 1.1.92 Pour prêts d'installation Autres provisions réglementées				
TOTAL Provisions réglementées				
Pour litiges Pour garanties données clients Pour pertes sur marchés à terme Pour amendes et pénalités Pour pertes de change Pour pensions et obligations Pour impôts Pour renouvellement immobilisations Pour grosses réparations Pour charges sur congés payés Autres provisions	11 000	5 959		16 959
TOTAL Provisions	11 000	5 959		16 959
Sur immobilisations incorporelles Sur immobilisations corporelles Sur titres mis en équivalence Sur titres de participation Sur autres immobilisations financières Sur stocks et en-cours Sur comptes clients Autres dépréciations	732 045 55 816 1 116 506	38 741		770 786 55 816 1 116 506
TOTAL Dépréciations	1 904 366	38 741		1 943 107
TOTAL GENERAL	1 915 366	44 700		1 960 066
Dont dotations et reprises : - d'exploitation - financières - exceptionnelles		2 061 42 639		

Titres mis en équivalence : montant dépréciation à la clôture de l'exercice calculée selon les règles prévues à l'article 39-1-5e CGI.

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux	66 756	0	66 756
Autres créances clients	406 664	406 664	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfiques	65 007	65 007	
- T.V.A	14 046	14 046	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés	1 487 868	767 583	720 285
Débiteurs divers	820 961	424 740	396 221
Charges constatées d'avance	14 869	14 869	
TOTAL GENERAL	2 876 172	1 692 910	1 183 262
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum	4 592	4 592		
- plus d'un an	661 007	86 106	256 634	318 266
Emprunts et dettes financières divers	12 633	12 633		
Fournisseurs et comptes rattachés	99 598	99 598		
Personnel et comptes rattachés	4 759	4 759		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	74 774	74 774		
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfiques				
- T.V.A	75 313	75 313		
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes	16 748	16 748		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	20 914	20 914		
Groupe et associés	1 055 422	1 055 422		
Autres dettes	266	266		
Dette représentative de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	15 989	15 989		
TOTAL GENERAL	2 042 016	1 467 115	256 634	318 266
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	144 520			
Emprunts et dettes contractés auprès des associés	3 980			

Éléments relevant de plusieurs postes du bilan

(entreprises liées ou avec lesquelles la société a un lien de participation)

	Montant concernant les entreprises		Montant des dettes et créances représentées par des effets de commerce
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation	
Capital souscrit non appelé			
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles			
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles			
Participations	1 392 495	2 990	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
Avances et acomptes versés sur commandes			
Créances clients et comptes rattachés	401 730	720	
Autres créances	1 418 127	69 740	
Capital souscrit et appelé non versé			
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	1 038 417	13 025	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			
Dettes fiscales et sociales			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes			
Produits de participation			
Autres produits financiers	27 947	20 000	
Charges financières	18 146	393	

Produits et avoirs à recevoir

Montant des produits et avoirs à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
CREANCES	
Créances clients et comptes rattachés	
Autres créances (dont avoirs à recevoir :)	19 609
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT	
DISPONIBILITES	1 405
TOTAL	21 014

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	824
Emprunts et dettes financières divers	18 540
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	429
Dettes fiscales et sociales	23 961
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir :)	
TOTAL	43 753

Charges et produits constatés d'avance

	Charges	Produits
Charges / Produits d'exploitation	14 869	15 989
Charges / Produits financiers		
Charges / Produits exceptionnels		
TOTAL	14 869	15 989

Commentaires :

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	20 000	10,00
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	20 000	10,00

Commentaires :

Engagements financiers

Engagements donnés	Montant
Effets escomptés non échus Avals et cautions Engagements en matière de pensions Autres engagements donnés : Nantissement obligations CCM EMPRUNT SCI COLSON	300 000
TOTAL	300 000
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	300 000

Engagements reçus	Montant
Avals, cautions et garanties Autres engagements reçus : Abandon de créance GBI CONSEILS (anciennement L'EUROPEENNE DE L'IMMOBILIER) consenti avec retour à meilleur fortune (2011 : 500 000 euros et 2012 : 150 000 euros) Nantissement d'un contrat d'assurance vie sur l'emprunt PALATINE de 85 000 euros Caution personnelle et solidaire sur l'emprunt PALATINE de 85 000 euros Caution personnelle et solidaire sur l'emprunt BPL de 80 000 euros Caution personnelle et solidaire sur l'emprunt CCM de 637 000 euros	650 000 85 000 99 950 96 000 240 000
TOTAL	1 170 950
Dont concernant : - les dirigeants - les filiales - les participations - les autres entreprises liées Dont engagements assortis de sûretés réelles	520 950 650 000

Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu)</i>										
SARL MDB PROMOTIO	10 000		100,00	1 000						
SCI IMMO EI	600 000	-662 035	99,99	599 990	599 990	453 868		505 462	-77 288	
SCI COLSON	500	-255 738	96,00	1 008	1 008	264 481	300 000	83 125	-6 193	
SARL PREST IMMO	15 000	50 361	50,01	43 838	43 838			730 834	4 533	
SAS GBI CONSEILS	500 000	-69 915	100,00	1 487 444	731 658			1 304 178	-90 845	
<i>Participations (10 à 50 % du capital détenu)</i>										
SCI CHAPELLE Ste Croi	15 000		33,33	5 000		33 627				
SARL PRADAT	8 000	10 699	25,00	2 000	2 000	2 032		32 349	1 616	
SCI BEST IMMO	1 000		49,00	490	490	22 000				
SCI AB PATRIMOINE	1 000		50,00	500	500	12 081			-43 095	
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
<i>- Filiales non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										
<i>- Participations non reprises en A:</i>										
a) Françaises										
b) Etrangères										

Observations complémentaires

Autres filiales (plus de 50 % du capital détenu) :

SARL BIG PROPERTY : 30000 / 1699 / 100,00 / 15001,00 / 15001,00 / 0 / 0 / 1745000 / 95141 / 0

SARL BLUE LUSO INVESTMENTS : 1000/- / 100,00 / 1000 / 1000 / 4279 / - / - / - / -