RCS : ST DENIS DE LA REUNION
Code greffe : 9741

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de ST DENIS DE LA REUNION atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1981 B 00069
Numéro SIREN : 322 099 078
Nom ou dénomination : J. CHATEL

Ce dépôt a été enregistré le 17/08/2020 sous le numéro de dépôt B2020/002520



J. CHATEL S.A
Capital de 251 360€
Siège Social : 10 Rue de Nice
97400 SAINT DENIS
SIRET : 322 099 078 00030
Tél : 0262 97 99 10 - Fax : 0262 28 16 64
E-mail : chatel@runnet.com

N° 2050-SD 2017

(1) **BILAN - ACTIF**

Désignation de l'entreprise : J.CHATEL S.A — Durée de l'exercice précédent en nombre de mois * 12

Adresse de l'entreprise : 10 RUE DE NICE 97400 SAINT DENIS — Durée de l'exercice précédent * 12

Numéro SIRET* 3 2 2 0 9 9 0 7 8 0 0 0 3 0 — Néant ☐ *

Exercice N clos le, 31 12 2016

			Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3
	Capital souscrit non appelé (I)	AA			
ACTIF IMMOBILISÉ* — IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC	
	Frais de développement *	CX		CQ	
	Concessions, brevets et droits similaires	AF		AG	
	Fonds commercial (1)	AH		AI	
	Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK	
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	125 647	AO	125 647
	Constructions	AP	3 396 789	AQ 1 275 735	2 121 054
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS	
	Autres immobilisations corporelles	AT		AU	
	Immobilisations en cours	AV		AW	
	Avances et acomptes	AX		AY	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT	
	Autres participations	CU	8 696 678	CV	8 696 678
	Créances rattachées à des participations	BB		BC	
	Autres titres immobilisés	BD	51 436	BE	51 436
	Prêts	BF		BG	
	Autres immobilisations financières *	BH	10 000	BI	10 000
	TOTAL (II)	BJ	12 280 550	BK 1 275 735	11 004 815
ACTIF CIRCULANT — STOCKS*	Matières premières, approvisionnements	BL		BM	
	En cours de production de biens	BN		BO	
	En cours de production de services	BP		BQ	
	Produits intermédiaires et finis	BR		BS	
	Marchandises	BT		BU	
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	63 778	BW	63 778
CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3)*	BX	4 693	BY	4 693
	Autres créances (3)	BZ	1 631 619	CA	1 631 619
	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC	
DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres: .....)	CD		CE	
	Disponibilités	CF	3 643 254	CG	3 643 254
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3) *	CH	444	CI	444
	TOTAL (III)	CJ	5 343 788	CK	5 343 788
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW			
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM	274 567		274 567
	Écarts de conversion actif * (VI)	CN			
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	17 898 904	1A 1 275 735	16 623 169

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 4 693

Clause de réserve de propriété : * Immobilisations : | Stocks : | Créances :

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

N° 2051-SD 2017

(2) **BILAN - PASSIF avant répartition**

Désignation de l'entreprise : J.CHATEL S.A — Néant ☐ *

			Exercice N
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 276 496)	DA	276 496
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB	1 178 891
	Ecarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC	
	Réserve légale (3)	DD	27 650
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	
	Réserves réglementées (3) * (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)	DG	
	Report à nouveau	DH	4 808 174
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	612 542
	Subventions d'investissement	DJ	
	Provisions réglementées *	DK	620 798
	TOTAL (I)	DL	7 524 551
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	1 823 700
	Autres emprunts obligataires	DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	4 450 032
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	2 602 519
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	191 609
	Dettes fiscales et sociales	DY	20 000
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	
	Autres dettes	EA	10 759
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB	
	TOTAL (IV)	EC	9 098 619
	Ecarts de conversion passif * **(V)**	ED	
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	16 623 169

RENVOIS				
(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital		1B	
(2)	Dont	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C	
		Écart de réévaluation libre	1D	
		Réserve de réévaluation (1976)	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	2 607 719
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		EH	2 863

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

© Page

J. CHATEL S.A.
Capital : 251 360 €
Siège social : 10 rue de Nice - 97400 ST DENIS
RCS : B 322 099 078

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 27 JUIN 2017

L'an deux mille dix-sept, le mardi 27 juin, à 9 h 30, les actionnaires de la Société se sont réunis en Assemblée Générale Mixte, au 10 rue de Nice, à Saint-Denis, sur convocation faite par le Conseil d'Administration.

« ...
...
Plus personne ne demandant la parole, le Président met ensuite successivement aux voix les résolutions suivantes :
...
...

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice 2016 comme suit :

Report à nouveau antérieur	4 808 173,97 €
Bénéfice de l'exercice	612 542,23 €
Report à nouveau	**5 420 716,20 €**

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice 2016 en report à nouveau.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.
...
... »

Fait à Saint-Denis,
Le 30 juillet 2020

Le Président,
Jean Chatel

J. CHATEL S.A
Capital de 251 360€
Siège Social : 10 Rue de Nice
97400 SAINT DENIS
SIRET : 322 099 078 00030
Tél : 0262 97 99 10 - Fax : 0262 29 16 64
E-mail : chatel@runnet.com

Correspondant MAZARS

Société de commissaires aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Saint-Denis

Société anonyme au capital de 40 000 €
4 rue Monseigneur Mondon 97400 Saint-Denis

JEAN CHATEL S.A.

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2016

commissaire
aux comptes

Correspondant MAZARS

Société de commissaires aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Saint-Denis

Société anonyme au capital de 40 000 €
4 rue Monseigneur Mondon 97400 Saint-Denis

JEAN CHATEL S.A.

Société Anonyme au capital de 276 496 euros
Siège social : 10 Rue de Nice 97400 SAINT DENIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2016

Aux Actionnaires,

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, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société JEAN CHATEL, 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 conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. 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 vérifier, 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.

.../...

Correspondant MAZARS

Société de commissaires aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Saint-Denis

Société anonyme au capital de 40 000 €
4 rue Monseigneur Mondon 97400 Saint-Denis

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

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 éléments suivants :

- la société JEAN CHATEL SA est une holding ; dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, nous avons été conduits à apprécier la présentation et la valorisation du portefeuille de participations tel que présenté en annexe.

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 l'opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

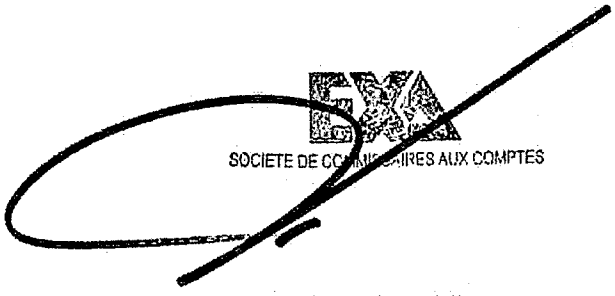
III. VÉRIFICATIONS & INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

À Saint-Denis, le 12 juin 2017

Le Commissaire aux Comptes :



Norbert TRESFELS

Bilan Actif

J.CHATEL S.A

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 29/05/17
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2016	Net (N-1) 31/12/2015
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	125 647		125 647	125 647
Constructions	3 396 789	1 275 735	2 121 054	2 372 766
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	**3 522 436**	**1 275 735**	**2 246 701**	**2 498 414**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	8 696 678		8 696 678	8 729 361
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés	51 436		51 436	51 436
Prêts				
Autres immobilisations financières	10 000		10 000	2 000
TOTAL immobilisations financières :	**8 758 114**		**8 758 114**	**8 782 797**
ACTIF IMMOBILISÉ	**12 280 550**	**1 275 735**	**11 004 815**	**11 281 211**
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens				
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :				
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes	63 778		63 778	446
Créances clients et comptes rattachés	4 693		4 693	4 693
Autres créances	1 631 619		1 631 619	1 160 325
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	**1 700 090**		**1 700 090**	**1 165 464**
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	3 643 254		3 643 254	195 192
Charges constatées d'avance	444		444	464
TOTAL disponibilités et divers :	**3 643 698**		**3 643 698**	**195 655**
ACTIF CIRCULANT	**5 343 788**		**5 343 788**	**1 361 120**
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations	274 567		274 567	411 850
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	**17 898 904**	**1 275 735**	**16 623 169**	**13 054 180**

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

© Sage

Bilan Passif

J.CHATEL S.A

Période du 01/01/16 au 31/12/16
Edition du 29/05/17
Tenue de compte EURO

RUBRIQUES			Net (N) 31/12/2016	Net (N-1) 31/12/2015
SITUATION NETTE				
Capital social ou individuel	dont versé	276 496	276 496	276 496
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			1 178 891	979 491
Écarts de réévaluation	dont écart d'équivalence			
Réserve légale			27 650	27 650
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau			4 808 174	4 858 378
Résultat de l'exercice			612 542	554 631
		TOTAL situation nette :	**6 903 753**	**6 696 646**
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			620 798	465 599
		CAPITAUX PROPRES	**7 524 551**	**7 162 245**
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
		AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
		PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES				
Emprunts obligataires convertibles			1 823 700	1 823 700
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			4 450 032	211 234
Emprunts et dettes financières divers			2 602 519	3 245 648
		TOTAL dettes financières :	**8 876 251**	**5 280 581**
AVANCES ET ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDES EN COURS				
DETTES DIVERSES				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			191 609	432 000
Dettes fiscales et sociales			20 000	178 988
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes			10 759	366
		TOTAL dettes diverses :	**222 368**	**611 354**
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE				
		DETTES	**9 098 619**	**5 891 936**
Ecarts de conversion passif				
		TOTAL GÉNÉRAL	**16 623 169**	**13 054 180**

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

© Sage

ANNEXE AU BILAN DE L'EXERCICE 2016

(ARTICLE 8 DU CODE DE COMMERCE)

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2016.
L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2016.

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

REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2016 ont été préparés conformément au règlement ANC 2016-07 relatif au plan comptable général, homologué par arrêté du 26/12/2016, dans le respect des principes de prudence et d'indépendance des exercices, et de continuité d'exploitation. L'évaluation des éléments inscrits en comptabilité a été pratiquée par référence à la méthode dite des coûts historiques.

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

I- SITUATION ET ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

1. Sortie anticipée des fonds RUN Croissance et RUN Développement

Dans le cadre du rachat des actifs QFSOM, fin 2012, par le consortium Réunionnaise du Rhum, les deux FCPR Run Croissance et Run Développement, représentés par la société ACG Management, ont apporté à la société J.CHATEL SA la somme de 2 000 k€ sous la forme d'obligations convertibles (OC) et d'actions à bons de souscription d'actions (ABSA).

Les conventions qui régissaient ces émissions et souscriptions d'OC et ABSA prévoyaient une rémunération de ces fonds à hauteur de 15% l'an, et une sortie fin 2018.

Dans le cadre de son plan stratégique 2016-2021 et compte tenu des bons résultats passés et des perspectives du Groupe à moyen-terme, la société J CHATEL SA a jugé nécessaire une sortie anticipée de ces fonds, de son capital.

Après plusieurs échanges, le gestionnaire des fonds (la société ACG Management) a proposé, par courrier daté du 29 Juillet 2016, une offre pour une cession globale des Obligations Convertibles et ABSA détenues par RUN Croissance et RUN Développement, pour un prix global de 3 450 k€ au 1er Janvier 2017.

Cette offre a été acceptée par le Management du Groupe CHATEL, et a donné lieu, en anticipation du financement de cette opération de sortie, au déblocage au 31.12.2016 :

. D'une ligne de financement BFCOI de 2 000 k€, sur 6 ans, au taux nominal de 2.45% ;
. D'une ligne de financement BFCOI de 1 450 k€, sur 6 ans, au taux nominal de 2.25%

2. TUP CHATEL Assurance Services

Aux termes d'une délibération en date du 14 Juin 2016, le Conseil d'Administration de la SA J CHATEL a décidé la dissolution anticipée, sans liquidation, de la société CHATEL ASSURANCES SERVICES.

Cette dissolution entraine la transmission universelle du patrimoine (TUP) de la société CHATEL ASSURANCES SERVICES à la SA J.CHATEL.

La date d'effet est fixée rétroactivement au 1er Janvier 2016, à l'égard de l'associé unique et de l'administration fiscale.

La présente opération a été réalisé à la valeur nette comptable. Au 31 Décembre 2015, la différence entre le montant de l'actif net apporté (303 k€) et la valeur comptable des actions de la société confondue dans les livres de J CHATEL SA (104 k€), différence égale à 199 k€, constitue un boni de confusion.

3. Dénouement des activités immobilières

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

Les cessions d'actifs qui ont été réalisées au 31.12.2016 ont concerné :

- La vente, en date du 24 Mars 2016 d'un ensemble immobilier (local commercial et appartement T3/4 sur 2 niveaux) situé 40 Rue Jean CHATEL, 97400 St Denis, à M. Shabir Ismael OMARJEE, pour un prix de vente de 460 k€ ;

- La vente, en date du 07 Septembre 2016, d'un appartement T3 situé dans un ensemble immobilier au 72 Avenue Eudoxie Nonge, 97490 Ste Clotilde, à Mlle Aurélie MAILLOT, pour un prix de vente de 173 k€.

4. Dividende des filiales

Les produits financiers de la société au 31 décembre 2016 tiennent par ailleurs compte des dividendes perçus des filiales :

J. CHATEL SARL	501 K€
Réunionnaise du Rhum	236 K€

INTEGRATION FISCALE

Régime de groupe de sociétés à compter du 1er Janvier 1998 – régime reconduit tacitement tous les 5 ans a/c du 1/1/2003.

Article 223 A et suivants du Code Général des Impôts

LISTE DES FILIALES MEMBRES DU GROUPE

Désignation	Adresse	Répartition du capital
J.CHATEL SARL 322 612 771 00038	80 rue Adolphe Pegoud 97438 Sainte Marie	J. CHATEL SA.....99 % Divers..... 1 %
J.CHATEL S.A 322 099 078 00030	10 rue de Nice 97400 Saint-Denis	Tête de groupe du Périmètre fiscal

La sortie de la société CHATEL ASSURANCES SERVICES dans le périmètre de l'intégration fiscale du groupe CHATEL depuis le 01 janvier 2016 suite à sa dissolution par une transmission universelle de patrimoine à la société J CHATEL SA.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

Les engagements donnés concernent :

1 - Autorisation de découvert J CHATEL SARL

- Une Caution en faveur de la Banque Française Commerciale de ST. DENIS valable jusqu'au 31 décembre 2050 au bénéfice de la SARL J. CHATEL pour un montant de deux cent mille euros (200 000 €).

2 - Garanties sur prêt CREDIT AGRICOLE 500 K€

✓ Crédit d'accompagnement

- Montant : 500 K€
- Durée : 5 ans
- Taux fixe : 2,90%
- Garanties : transmission du pacte d'actionnariat
- Caution de la SARL FINANCIERE CHATEL

3 - Garanties sur prêt BFC 2 900 K€

✓ ***Crédit financement sortie Vivéris***

- Montant : 2 000 K€
- Durée : 6 ans
- Taux fixe : 2,45%
- Caution de la SARL FINANCIERE CHATEL

✓ ***Crédit d'accompagnement***

- Montant : 900 K€
- Durée : 6 ans
- Taux fixe : 2,45%
- Caution de la SARL FINANCIERE CHATEL

4 - Garanties sur prêt BFC 1 450K€

✓ ***Crédit financement sortie Vivéris***

- Montant : 1 450 K€
- Durée : 6 ans
- Taux fixe : 2,45%
- Caution de la SARL FINANCIERE CHATEL

4 – Garanties données sur les emprunts BFC OI

Garanties de l'emprunt BFC 2 900 K€

Garanties communes aux deux tranches : 2000 k€ & 900 k€

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

1) Hypothèque conventionnelle de premier rang sur les dix-sept (17) biens dont la cession est à venir et ci-après décrits, à hauteur de DEUX MILLIONS NEUF CENT MILLE EUROS (2 900 000,00 EUR) en principal, plus 20% de frais et accessoires, jusqu'au complet remboursement de la créance garantie.

Durée et modalités des inscriptions :
Les inscriptions seront requises avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance du prêt, soit jusqu'au 30 décembre 2023 pour les deux tranches.

2) Engagements de l'EMPRUNTEUR et de son actionnaire principal concernant la distribution des dividendes provenant de la société J CHATEL SA

Recueillie par acte séparé en sous seing privé par le PRETEUR dont la formalisation conforme subordonne la mise à disposition des fonds : Lettre

d'Intention Forte de la société FINANCIERE CHATEL, jusqu'au complet remboursement de la créance garantie.

Affectation Hypothécaire

A la sûreté et garantie du remboursement du crédit total consenti et ce en capital et intérêts, frais, indemnités et autres accessoires, et de l'exécution de toutes les obligations résultant du présent contrat, le représentant de l'EMPRUNTEUR es qualités, affecte et hypothèque au profit du PRETEUR, à hauteur de DEUX MILLIONS NEUF CENT MILLE EUROS (2 900000,00 EUR) en capital, ce qui est accepté par son représentant.
Les inscriptions seront requises avec effet jusqu'à une date postérieure d'une année à celle de la dernière échéance des prêts, soit jusqu'au TRENTE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT-TROIS.

Engagements de l'emprunteur et de la société FINANCIERE CHATEL

1) Monsieur MOREAU, agissant au nom et pour le compte de la société FINANCIERE CHATEL, prend les engagements formels et irrévocables suivants :

- Proscription distributive :
* A ne pas réclamer de dividende, ni à mettre à l'ordre du jour une délibération portant sur une distribution de dividendes au titre de l'exercice 2016, sur toute l'année 2017.
* A maintenir en compte courant bloqué pendant l'année 2017, le produit du paiement desdits éventuels dividendes qui pourraient être néanmoins décidés en contradiction avec l'engagement ci-dessus.

- Limitation distributive : tant que la dette bancaire (dont celle de BFCOI) n'aura pas été remboursée prioritairement :
*A compter du 1er janvier 2018 à ne pas réclamer de dividendes ni à mettre l'ordre du jour une délibération portant sur une distribution de dividendes.
* A subordonner la mise en paiement des dividendes au parfait remboursement de la dette bancaire exigible.

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

2) Monsieur CHATEL, agissant au nom et pour le compte de la société J CHATEL SA ainsi qu'il est dit ci-dessus prend les engagements formels et irrévocables suivants :

- Proscription distributive :
* A ne pas réclamer de dividende, ni à mettre à l'ordre du jour une délibération portant sur une distribution de dividendes au titre de l'exercice 2016, sur toute l'année 2017.
* A maintenir en compte courant bloqué pendant l'année 2017, le produit du paiement desdits éventuels dividendes qui pourraient être néanmoins décidés en contradiction avec l'engagement ci-dessus.
- Limitation distributive : tant que la dette bancaire (dont celle de BFCOI) n'aura pas été remboursée prioritairement :

*A compter du 1er janvier 2018 à ne pas réclamer de dividende, ni à mettre l'ordre du jour une délibération portant sur une distribution de dividendes.
* A subordonner la mise en paiement des dividendes au parfait remboursement de la dette bancaire exigible.
- A produire annuellement au PRETEUR les bilans audités des sociétés J CHATEL SA et FINANCIERE CHATEL sous huit (8) suivant les dates annuelles de clôture des exercices.
- A transmettre, à compter de la signature de la présente convention, un point de situation semestriel sur les dix-sept (17) cessions en cours et à venir.
En cas d'inexécution de l'un quelconque de ces engagements, le PRETEUR se réserve le droit de rendre le prêt exigible.

Garanties de l'emprunt BFC 1 450 K€

1) Nantissement de comptes titres financiers dans les termes des articles L211-20 et suivants du Code monétaire et financier portant sur 2 100 000 actions détenues l'EMPRUNTEUR dans la société REUNIONNAISE DU RHUM (RCS N°788868255), jusqu'au complet remboursement de la créance garantie.
2) Engagements de l'EMPRUNTEUR et de son actionnaire principal concernant la distribution des dividendes provenant de J CHATEL SA.

Recueillie par acte séparé en sous seings privé par le PRETEUR dont la formalisation conforme subordonne la mise à disposition des fonds :
Lettre d'Intention Forte de la société FINANCIERE CHATEL, jusqu'au complet remboursement de la créance garantie.

Nantissement des comptes instruments financiers

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

A la garantie du remboursement de la somme de UN MILLION QUATRE CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 450 000,00 EUR) constituant le montant en principal du PRET consenti par la BANQUE FRANCAISE COMMERCIALE OCEAN INDIEN, du service des intérêts et du paiement de tous frais et accessoires, l'EMPRUNTEUR (ci-après dénommé le CONSTITUANT) donne en nantissement, le compte d'instruments financiers désigné ci-après le « COMPTE NANTI » ouvert dans les livres de :
La société dénommée REUNIONNAISE DU RHUM, société par actions simplifiée au capital de 17 800 000,00 €, ayant son siège social à SAINT-DENIS (97400), 10rue de Nice, identifiée au SIREN sous le numéro 788868255 et immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de SAINT-DENIS (REUNION), désignée le « TENEUR DE COMPTE » .
Dans lequel est inscrit les instruments financiers ci-après :

DEUX MILLIONS CENT MILLE (2 100 000) ACTIONS d'une valeur nominale de UN EURO (1,00 EUR) chacune.

Au profit du PRETEUR (ci-après dénommé le BENEFICIAIRE), ce qui est accepté par son représentant.

Engagements de l'emprunteur et de la société FINANCIERE CHATEL

1) Monsieur MOREAU, agissant au nom et pour le compte de la société FINANCIERE CHATEL, prend les engagements formels et irrévocables suivants :

- Proscription distributive :
* A ne pas réclamer de dividende, ni à mettre à l'ordre du jour une délibération portant sur une distribution de dividendes au titre de l'exercice 2016, sur toute l'année 2017.
* A maintenir en compte courant bloqué pendant l'année 2017, le produit du paiement desdits éventuels dividendes qui pourraient être néanmoins décidés en contradiction avec l'engagement ci-dessus.

- Limitation distributive : tant que la dette bancaire (dont celle de BFCOI) n'aura pas été remboursée prioritairement :
*A compter du 1er janvier 2018 à ne pas réclamer de dividende, ni à mettre l'ordre du jour une délibération portant sur une distribution de dividendes.
* A subordonner la mise en paiement des dividendes au parfait remboursement de la dette bancaire exigible.

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

3) Monsieur CHATEL, agissant au nom et pour le compte de la société J CHATEL SA ainsi qu'il est dit ci-dessus prend les engagements formels et irrévocables suivants :

- Proscription distributive :
* A ne pas réclamer de dividende, ni à mettre à l'ordre du jour une délibération portant sur une distribution de dividendes au titre de l'exercice 2016, sur toute l'année 2017.
* A maintenir en compte courant bloqué pendant l'année 2017, le produit du paiement desdits éventuels dividendes qui pourraient être néanmoins décidés en contradiction avec l'engagement ci-dessus.
- Limitation distributive : tant que la dette bancaire (dont celle de BFCOI) n'aura pas été remboursée prioritairement :
*A compter du 1er janvier 2018 à ne pas réclamer de dividende, ni à mettre l'ordre du jour une délibération portant sur une distribution de dividendes.
* A subordonner la mise en paiement des dividendes au parfait remboursement de la dette bancaire exigible.
- A produire annuellement au PRETEUR les bilans audités des sociétés J CHATEL SA et FINANCIERE CHATEL sous huit (8) suivant les dates annuelles de clôture des exercices.
- A transmettre, à compter de la signature de la présente convention, un point de situation semestriel sur les dix-sept (17) cessions en cours et à venir.
En cas d'inexécution de l'un quelconque de ces engagements, le PRETEUR se réserve le droit de rendre le prêt exigible.

COMPLEMENT D'INFORMATION RELATIF AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

I – CAPITAL SOCIAL

Le capital social est entièrement libéré. Il se compose de 17.281 actions de 16 Euros de valeur nominale, soit au total 276 496 Euros, réparti de la façon suivante :

ASSOCIES	NOMBRE D'ACTIONS	% DETENU
ALAIN CHATEL	3	0,02%
JEAN CHATEL	3	0,02%
GENEVIEVE MARGEOT	3	0,02%
NICOLE GAUTHIER	3	0,02%
JEAN JACQUES CHATEL JUNIOR	1	0,01%
FINANCIERE CHATEL	15 697	90,83%
FCPR RUN CROISSANCE	1 414	8,18%
FCPR RUN DEVELOPPEMENT	157	0,91%
TOTAL	**17 281**	**100,00%**

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

II – ACTIF IMMOBILISE

A – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

- Les immobilisations corporelles 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).

- Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant les modes linéaires ou dégressifs en fonction de la durée de vie prévue :

- Constructions 20 à 25 ans
- Agencement, aménagement des constructions 8 à 10 ans

Les mouvements de la période sont présentés en détail dans les feuillets n°2054 et n°2055 de l'annexe.

NATURE DES TERRAINS ET CONSTRUCTIONS INSCRITS AU BILAN

- terrains nus.....: 125 647 €
- immeubles bail à construction..... : 202 757 €
- immeubles exploités en locations : 3 291 677 €
- agencements des constructions...: 104 266 €

B – Immobilisations financières

1) titres de participation

Date	Titres	Quantité	P.U.	Montant (€)	FUSION CHATEL SAS	TOTAL
1981	J.CHATEL SARL	2 425	15,24	36 969		
1987	J.CHATEL SARL	5 000	38,11	190 561		
1987	J.CHATEL SARL	12 125	0,00	0		
1988	J.CHATEL SARL	5 000	45,73	228 673		
1988	J.CHATEL SARL	10 000	0,00	0		
1988	J.CHATEL SARL	5 000	45,73	228 673		
1988	J.CHATEL SARL	19 550	0,00	0		
1991	J.CHATEL SARL	30 000	15,24	457 348		
2008	J.CHATEL SARL	300	15,25	4 575		
2008	J.CHATEL SARL	45 900	15,25	699 975		
	TOTAL J.CHATEL SARL			1 846 774		1 846 774
1997	SCI CHATEL	99	15,24	1 509		
	TOTAL SCI CHATEL			1 509		1 509
2003	CHATEL ASSURANCES (*)	370	100,00	37 000	-37 000	
2004	CHATEL ASSURANCES (*)	4 180	16,00	66 880	-66 880	
TOTAL	CHATEL ASSURANCES			103 880	-103 880	0
2012	REUNIONNAISE DU RHUM	6000000	1	6 000 000		
TOTAL	RDR			6 000 000		6 000 000
			TOTAL	7 952 163	-103 880	7 848 283

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

(*) Absorption sans liquidation de la filiale Chatel Assurances Services par la holding J Chatel SA rétroactivement au 01 janvier 2016.

2) Autres titres immobilisés

Date	Titres	Quantités	P.U.	Montant (€)
1949	SIDR	20	30.49	610
1967	SEMS SCORE	Vendus	15.24	0
1990	ANTENNE REUNION	500	15.24	7 622
1992	ANTENNE REUNION	700	15.24	10 672
1992	ANTENNE REUNION	200	15.24	3 049
1996	ANTENNE REUNION	1500	15.24	22 867
1998	SUCRERIE DE BOURBON	70	46.27	3 308
2004	SUCRERIE BOURBON (ceb)	294	11.25	3 308
	TOTAL			51 436

3) Autres titres de participation

Date	Titres	Quantité	P.U.	Montant (€)
14/04/2014	SCCV LES ORCHIDEES	147	1	147
05/02/2015	SCCV LES FILAOS	30	10,00	300
12/02/2015	SCCV LES JASMINS	30	10,00	300
12/02/2015	SCCV LES LATANIERS BLEUS	30	10,00	300
12/02/2015	SCCV LES TREILLES	30	10,00	300
20/04/2016	NEWCO ICV	60	10,00	600
08/12/2016	SCCV ILOT 7	45	10,00	450
	TOTAL			2 397

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

4) Autres immobilisations financières 10 000 €

- Caution loyer SCI Margaut 2 000 €
- Caution loyer SCI Margaut 8 000 € (caution reprise suite à la TUP de Chatel Assurances services)

III – TABLEAU DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

FILIALES (en Euros)	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Quote part du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Montant des cautions et avals donnés par la société	Ca hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultats bénéfice ou perte du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette				
J CHATEL SARL 80 Rue Adolphe Pégoud 97438 SAINTE MARIE SIRET : 32261277100038	2 072 475	2 360 648	99,00%	1 846 774	1 846 774	200 000	10 865 161	887 242	500 610
REUNIONNAISE DU RHUM 10 Rue de Nice 97400 SAINT DENIS SIRET : 78886825500027	17 800 000	5 133 497	33,70%	6 000 000	6 000 000	0	929 307	2 315 928	235 955

IV- ETAT DES PROVISIONS

1- Tableau des provisions sur autres immobilisations financières

Néant.

2- Provisions pour clients douteux (loyers) : 0 €

IV – STOCK **0 €**

Néant

V – CLIENTS & COMPTES RATTACHES **4 693 €**

- Clients 0 €
- Locataires immeubles 0 €
- Clients douteux 4 693 €

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

VI – AUTRES CREANCES **1 631 619 €**

- Etat – Acompte IS 76 488 €
- Etat – tva déductible 11 514 €
- Etat – CRÉANCE TVA 30 487 €
- Etat – CRÉANCE CVAE 19 745 €
- C/C Sociétés du groupe 251 128 €
- C/C des SCCV 952 750 €
- Débiteurs divers 289 507 €

VII - EMPRUNTS ET DETTES AUPRES DES ETABLISSEMENTS DE CREDIT

1°) A plus d'un an à l'origine

Organisme	Date	Durée		Montant (€)	Capital restant dû au 31/12/15 (€)	Remboursement	Capital restant dû au 31/12/16 (€)	Echéance moins 1 an (€)	Echéance 1 an à 5 ans(€)	Echéan plus de ans(€)
		Mois	Trimestre			Capital 2016 (€)				
BFC	2011	60		100 000	10 927	10 927	0			
CA	2012	60		500 000	200 270	103 101	97 169	97 169		
BFC	2016	60	24	2 000 000			2 000 000	333 333	1 333 333	333 3
BFC	2016	60	24	900000			900 000	150 000	600 000	150 0
TOTAL					**211 197**	**114 028**	**2 997 169**	**580 502**	**1 933 333**	**483 3**

2°) A moins d'un an à l'origine

Intérêts courus à payer sur dettes CT	0 €
Banques soldes créditeurs	2 863 €

VIII – EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES DIVERS 2 602 519 €

• Caution Allianz	4 200 €
• Emprunt J Chatel Sarl – oseo 3000 K€	1 638 000 €
• C/C Sociétés groupe Chatel	955 079€
• C/C Associés.....	5 240 €

IX – FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHES 191 609 €

• Fournisseurs	156 071 €
• Fournisseurs retenues de garanties	35 538 €

Comptes annuels annexes au rapport du commissaire aux comptes

X – DETTES FISCALES ET SOCIALES 20 000 €

- ETAT – IMPOTS SUR LES SOCIETES	0 €
- ETAT CFE	20 000 €
- Impôts et taxes divers	0 €

XI – DETTES SUR IMMOBILISATIONS 0 €

- Fournisseurs d'immobilisation FNP	0 €

XII – AUTRES DETTES 10 759 €

- Débiteur société groupe CHATEL	10 759 €

XIII – COMPTE DE RESULTAT

1 – Répartition du chiffre d'affaires 111 908 €

- Location locaux	111 908 €

2 – Produits de participations	**738 413 €**
- dividendes titres immobilisés	128 €
- dividendes filiales	738 285 €
3 – Charges financières	**249 208 €**
- Amortissement Prime Non Conversions	137 283 €
- Intérêts et charges	111 925 €
4 – Produits exceptionnels	**648 627 €**
- Autres produits exceptionnels	15 627 €
- Produit de cession ventes immobilières	633 000 €
5 – Charge exceptionnelles	**272 944 €**
5.1 – sur opérations de gestion	
- Pénalités	0 €
- Charges exceptionnelles	0 €
- Charges sur exercices antérieures	350 €
- Valeur comptable des immobilisations	117 394 €
5.2 - Amortissement Dérogatoire	**155 199 €**
6 – Impôt sur les sociétés	**267 216 €**

(Produit d'impôt issu des écritures d'intégration fiscale)

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

XIV – INDEMNITES DEPART A LA RETRAITE

Néant

XV – EFFECTIF

Nombre de salariés : NEANT

XVI – REMUNERATIONS DES DIRIGEANTS

Le Président Directeur Général et les membres du Conseil d'Administration n'ont pas perçu, sur l'exercice 2016, de rémunération à raison de leurs fonctions.