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 02/08/2021 sous le numéro de dépôt B2021/008029

J CHATEL SA

ETAT DES COMPTES ANNUELS

PERIODE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020

Certifié conforme

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
Email : chatel@groupechatel.com

J CHATEL SA - PLAQUETTE DES COMPTES
EXERCICE DU 01/01/2020 AU 31/12/2020

SOMMAIRE

Le bilan actif	page 1
Le bilan passif	page 2
Le compte de résultat (première partie)	page 3
Le compte de résultat (seconde partie)	page 4
Annexe des comptes	page 5 à page 10
Immobilisations	page 11
Amortissements	page 12
Provision inscrites au bilan	page 13
Etat des échéances, créances, dettes	page 14
Charges à payer	page 15
Charges constatées d'avance	page 16
Composition du capital	page 17
Dettes garanties par des sûretées réelles	page 18

Bilan Actif

J.CHATEL S.A

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 07/06/21
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
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	1 620 018	924 709	695 309	1 084 402
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	**1 745 666**	**924 709**	**820 956**	**1 210 049**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	7 890 793	70 000	7 820 793	7 823 293
Créances rattachées à des participations	948 273		948 273	1 132 565
Autres titres immobilisés	51 436		51 436	51 436
Prêts				
Autres immobilisations financières	10 000		10 000	10 000
TOTAL immobilisations financières :	**8 900 502**	**70 000**	**8 830 502**	**9 017 293**
ACTIF IMMOBILISÉ	**10 646 168**	**994 709**	**9 651 458**	**10 227 343**
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	3 048		3 048	2 898
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	911 433		911 433	1 599 765
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	**914 481**		**914 481**	**1 602 663**
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	2 498 654		2 498 654	2 556 977
Charges constatées d'avance	582		582	492
TOTAL disponibilités et divers :	**2 499 235**		**2 499 235**	**2 557 469**
ACTIF CIRCULANT	**3 413 716**		**3 413 716**	**4 160 132**
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	**14 059 884**	**994 709**	**13 065 174**	**14 387 475**

Bilan Passif

J.CHATEL S.A

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 07/06/21
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES			Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
SITUATION NETTE				
Capital social ou individuel	dont versé	251 360	251 360	251 360
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			204 022	204 022
Écarts de réévaluation	dont écart d'équivalence			
Réserve légale			27 650	27 650
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau			5 695 415	5 688 057
Résultat de l'exercice			174 217	1 311 288
		TOTAL situation nette :	**6 352 664**	**7 482 377**
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			683 913	683 913
		CAPITAUX PROPRES	**7 036 577**	**8 166 290**
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				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			2 955 518	3 718 240
Emprunts et dettes financières divers			2 731 415	2 127 301
		TOTAL dettes financières :	**5 686 933**	**5 845 541**
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS				
DETTES DIVERSES				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			89 763	231 837
Dettes fiscales et sociales			82 408	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes			169 493	143 807
		TOTAL dettes diverses :	**341 664**	**375 644**
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE				
		DETTES	**6 028 597**	**6 221 185**
Ecarts de conversion passif				
		TOTAL GÉNÉRAL	**13 065 174**	**14 387 475**

© Sage

EXA

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

J. CHATEL SA

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2020

commissaire
aux comptes

EXA
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

J. CHATEL SA

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 2020

Aux Actionnaires,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **J. CHATEL SA** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2020, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

- **Référentiel d'audit**

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

- **Indépendance**

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

EXA
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

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

- **Valorisation des titres de participation :** la note « 4.1 Immobilisations financières » de l'annexe précise la nature et le détail des participations détenues par votre société pour un montant net de 7 820 793 € au 31 décembre 2020. Dans le cadre de notre appréciation des estimations significatives, nous avons procédé à l'analyse des données et hypothèses sur lesquelles se fonde la direction de la société pour apprécier la valorisation de ces participations à la clôture.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

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 autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

EXA

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

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

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

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

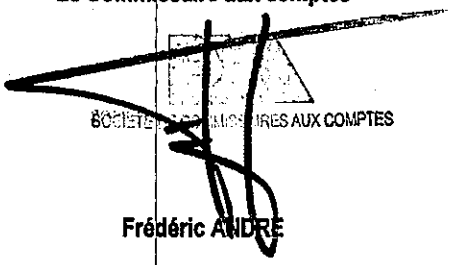
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

A Saint-Denis, le 15 juin 2021

Le Commissaire aux comptes



Frédéric ANDRE

Bilan Actif

J.CHATEL S.A

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 07/06/21
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires			Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes	
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL Immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	125 647		125 647	125 647
Constructions	1 620 018	924 709	695 309	1 084 402
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL Immobilisations corporelles :	**1 745 666**	**924 709**	**820 956**	**1 210 049**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	7 890 793	70 000	7 820 793	7 823 283
Créances rattachées à des participations	948 273		948 273	1 132 565
Autres titres immobilisés	51 436		51 436	51 436
Prêts				
Autres immobilisations financières	10 000		10 000	10 000
TOTAL Immobilisations financières :	**8 900 502**	**70 000**	**8 830 502**	**9 017 293**
ACTIF IMMOBILISÉ	10 646 168	994 709	9 651 458	10 227 343
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	3 048		3 048	2 898
Créances clients et comptes rattachés				
Autres créances	911 433		911 433	1 599 765
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	**914 481**		**914 481**	**1 602 663**
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
Disponibilités	2 498 654		2 498 654	2 556 977
Charges constatées d'avance	582		582	492
TOTAL disponibilités et divers :	**2 499 235**		**2 499 235**	**2 557 469**
ACTIF CIRCULANT	3 413 716		3 413 716	4 160 132
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL GÉNÉRAL	14 059 884	994 709	13 065 174	14 387 475

Bilan Passif

J.CHATEL S.A

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 07/06/21
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES			Net (N) 31/12/2020	Net (N-1) 31/12/2019
SITUATION NETTE				
Capital social ou individuel	dont versé	251 360	251 360	251 360
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...			204 022	204 022
Écarts de réévaluation	dont écart d'équivalence			
Réserve légale			27 650	27 650
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées				
Autres réserves				
Report à nouveau			5 695 415	5 688 057
Résultat de l'exercice			174 217	1 311 288
		TOTAL situation nette :	6 352 664	7 482 377
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES			683 913	683 913
		CAPITAUX PROPRES	7 036 577	8 166 290
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				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			2 955 518	3 718 240
Emprunts et dettes financières divers			2 731 415	2 127 301
		TOTAL dettes financières :	5 686 933	5 845 541
AVANCES ET ACOMPTES REÇUS SUR COMMANDES EN COURS				
DETTES DIVERSES				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			89 763	231 837
Dettes fiscales et sociales			82 408	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes			169 493	143 807
		TOTAL dettes diverses :	341 664	375 644
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE				
		DETTES	6 028 597	6 221 185
Ecarts de conversion passif				
		TOTAL GÉNÉRAL	13 065 174	14 387 475

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

Annexe

au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2020

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1er janvier au 31 décembre 2020.
Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

1. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

1.1 Protocole cessions des parts des SCCV

Sur la base d'un protocole transactionnel signé du 08 mars 2021, les modalités de sorties de l'opération « Cœur de Ville La Possession » ont été définies, avec un effet rétroactif au 31/12/19 :

- Cession des parts sociales détenues par la société J. CHATEL SA dans les SCCV Ilot7, Les Jasmins, Les Treilles, Les Lataniers Bleus, Les Filaos, Les Poivriers, Les Manguiers ;
- Renonciation, à compter de la date d'effet des cessions, par la société J. CHATEL SA, à tous droits sur la marge des opérations dénommées ;
- Les parties s'engagent au complet paiement des quote-part de résultats ou remboursement du solde des comptes courants, selon le calendrier définit.

1.2 Enregistrement des résultats des SCCV

Le résultat de la société tient compte des résultats remontés par les SCCV opérant dans le cadre du projet CŒUR DE VILLE à La Possession. Ces résultats comprennent 61 K€ de bénéfices (SCCV Orchidées).

1.3 Dénouement des activités immobilières

Au cours de l'exercice 2020, la société a procédé à la cession de 3 appartements pour un montant total de 447 K€.

1.4 Reclassement prêt J. CHATEL SA - OSEO

La société a procédé, au 31/12/20, au reclassement du prêt J. CHATEL SA – OSEO en compte courant des associés, pour un montant de 1 638 k€. Sur cette période, des intérêts sur compte courant ont été facturés, au taux légal en vigueur (1,18%).

1.5 Dividende des filiales

Les produits financiers tiennent compte des dividendes reçus de la filiale REUNIONNAISE DU RHUM (238 K€).

2 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE : INFORMATION RELATIVE A LA CRISE SANITAIRE « COVID-19 »

Les états financiers de la société ont été préparés sur la base de la continuité de l'activité.

Les activités ont commencé à être affectées par la crise sanitaire Covid-19 au premier trimestre 2020, avec la probabilité d'un impact négatif sur les états financiers en 2020. Compte tenu du caractère récent de l'épidémie et des mesures annoncées par le gouvernement pour aider les entreprises, la société n'est pas en capacité d'apprécier précisément l'impact éventuel de cette crise. Toutefois, à la date d'arrêté des comptes de l'exercice 2020, la direction et le conseil d'administration n'ont pas connaissance d'éléments susceptibles de remettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation.

3 REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ont été préparés conformément au règlement ANC 2016-07 relatif au plan comptable général, homologué par arrêté du 26/12/16, 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.

Les méthodes d'évaluations retenues, pour cet exercice, n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

3.1 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 sont calculés suivant les modes linéaire ou dégressif 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.

3.2 Immobilisations financières

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Les titres de participation sont comptabilisés à leur prix d'acquisition, majoré des frais engagés pour leur acquisition.

La valeur d'inventaire des titres de participation correspond à la valeur d'utilité pour l'entreprise. Elle est déterminée en fonction de l'actif net de la filiale, de sa rentabilité et de ses perspectives d'avenir. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

3.3 Créances et dettes

Les créances et dettes sont évaluées à leur valeur nominale. Le cas échéant, les créances (notamment les créances clients) sont dépréciées pour tenir compte des difficultés de recouvrement et de la situation juridique et financière de ces clients.

4 NOTES SUR L'ACTIF

4.1 Immobilisations financières

- **Titres de participation**

Titres	Montant (€)
REUNIONNAISE DU RHUM	5 288 000
J. CHATEL SARL	1 846 774
CHATEL CONSEIL (1)	70 000
SCCV « CŒUR DE VILLE » (2)	597
SCI CHATEL	1 509
Total	**7 206 880**

(1) Participation dépréciée à 100 %.
(2) Décomposition

Date	Titres	Quantité	P.U.	Montant (€)
14/04/14	SCCV LES ORCHIDEES	147	1	147
10/03/17	SCCV LES BANIANS	45	10.00	450
	TOTAL			597

- **Autres titres immobilisés**

Titres	Quantité	P.U.	Montant (€)
SIDR	20	30.49	610
ANTENNE REUNION	2 900	15.24	44 210
SUCRERIES DE BOURBON	364	46.27	6 616
Total			51 436

- **Tableau des filiales et participations**

FILIALES (en Euros)	Capital	Capitaux propres autre que le capital	Q/P du capital détenu en %	Valeur comptable des titres détenus		Montant des cautions et avals donnés par la société	CA HT du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette				
J CHATEL SARL	2 072 475	2 574 310	99,00%	1 846 774	1 846 774	200 000	11 122 544	1 490 149	0
REUNIONNAISE DU RHUM	17 800 000	18 041 384	29,70%	5 288 000	5 288 000	0	1 610 996	5 099 624	237 680

- **Autres immobilisations financières : 10 000 €**

Il s'agit des dépôts de garantie sur les locations.

5 NOTES SUR LE PASSIF

5.1 Capital social

Le capital social se compose de 15 710 actions de 16 euros de valeur nominale, soit 251 360 euros. Il est entièrement libéré au 31 décembre 2020.

5.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Organisme	Date	Durée		Montant	Capital restant dû au 31/12/19	Remboursement capital au 31/12/2020 (€)	Capital restant dû au 31/12/20	Échéance moins 1 an (€)	Échéance 1 an à 5 ans (€)	Échéance plus de 5 ans (€)
		Année	Trimestre							
BFC	2016		24	1 450 000	785 417	181 250	604 167	241 667	362 500	
BFC	2016		24	2 000 000	638 549	401 785	236 764	94 706	142 058	
BFC	2016		24	900 000	292 499	178 819	113 680	45 472	68 208	
BFC	2018	2021		2 000 000	2 000 000		2 000 000	2 000 000		
Total				6 350 000	3 716 465	761 854	2 954 611	2 381 845	572 766	0

6 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT

6.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'élève à 48 590 € et correspond aux produits des loyers des appartements détenus.

6.2 Produits et charges exceptionnels

- **Produits exceptionnels : 518 747 €**

Produits de cession d'actifs	449 350
Fournisseurs	3 280
ICV DEVELOPPEMENT Intérêts sur compte courant	66 117

- **Charges exceptionnelles : 319 250 €**

Valeur nette comptable des actifs cédés	314 500
SCCV LES ORCHIDEES : régularisation résultat exercice 2019	2 217
Fournisseurs	282
Taxe Habitation 2019 appartement rue pasteur	2 251

6.3 Impôt sur les sociétés

Libellé (€)	Résultat avant IS	IS	Résultat après IS
Résultat courant avant impôt	- 316 124	- 788 353	472 229
Résultat exceptionnel	199 498	497 510	-298 012
Total	-116 626	-290 843	174 217

7 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

7.1 Transactions avec les parties liées

Les opérations réalisées en 2020 avec les sociétés du groupe sont les suivantes :

- **Au compte de résultat**

Société	Nature	Montant débit (K€)	Montant crédit (K€)
J. CHATEL SARL	Intérêt sur compte courant	26	
J. CHATEL SARL	Dividendes		
FINANCIERE CHATEL SARL	Prestations administratives	293	
FINANCIERE CHATEL SARL	Commission sur cessions actifs immobiliers	66	
REUNIONNAISE DU RHUM	Dividendes		238
Total		385	238

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

- **Au bilan**

Société	Nature	Montant débit (K€)	Montant crédit (K€)
J. CHATEL SARL	Compte courant		2 177
J. CHATEL SARL	Compte courant intégration fiscale	373	
J. CHATEL SARL	Créditeurs divers		143
J.CHATEL SARL	Charges à payer		26
CHATEL CONSEIL ASSURANCES	Compte courant	69	
CHATEL CONSEIL ASSURANCES	Débiteurs divers	17	
FINANCIERE CHATEL	Compte courant		414
FINANCIERE CHATEL	Débiteurs divers	225	
Total		684	2 760

7.2 Engagements hors bilan (engagements donnés)

- **Autorisation de découvert J. CHATEL SARL :** caution en faveur de la BFCOI valable jusqu'au 31/12/50 au bénéfice de la société J. CHATEL SARL pour un montant de 200 000 €.

- **Prêt in fine de 2 000 K€ auprès de la BFCOI**

  - ✓ Caractéristiques : la société a contracté le 29/01/18 un prêt de 2 000 K€ auprès de la BFCOI, remboursable en un seul terme à l'expiration de la durée du prêt, soit 3 ans

  - ✓ Engagements donnés par les actionnaires de la société :
    - Engagement irrévocable, jusqu'au complet remboursement du prêt, de maintenir en l'état l'actionnariat et de ne pas modifier la présente structure du capital social.
    - Lettre d'intention forte (LIF) de FINANCIERE CHATEL SARL, pour toute la durée du prêt.

- **Prêts BFCOI de 2 900 K€**

  - ✓ Caractéristiques des prêts : crédit financement sortie VIVERIS MANAGEMENT (2 000 K€ sur une durée de 6 ans) et crédit d'accompagnement (900 K€ sur une durée de 6 ans).

  - ✓ Engagements donnés par J. CHATEL SA (garanties communes aux deux tranches : 2 000 K€ et 900 K€)

- Hypothèque conventionnelle de premier rang sur des biens immobiliers dont la cession est envisagée.
- Engagements de J. CHATEL SA et de son actionnaire principal concernant la distribution des dividendes provenant de la société J CHATEL SA.
- . Caution donnée par la société FINANCIERE CHATEL SARL à la BFCOI

✓ Engagements donnés par J. CHATEL SA et FINANCIERE CHATEL SARL
- Proscription distributive
- Limitation distributive : tant que la dette bancaire (dont celle de BFCOI) n'aura pas été remboursée prioritairement :
  - A compter du 1/01/18, 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.
- Communication annuelle des bilans audités des sociétés J CHATEL SA et FINANCIERE CHATEL
- Transmission semestrielle d'un point de situation sur les cessions immobilières en cours et à venir

✓ Autres engagements donnés (pour information) : caution donnée par la société FINANCIERE CHATEL SARL

- **Prêt BFCOI de 1 450 K€**

✓ Caractéristiques du prêt : crédit financement sortie VIVERIS MANAGEMENT (1 450 K€ sur une durée de 6 ans)

✓ Engagements donnés
- Nantissement de comptes titres financiers portant sur des actions détenues par J. CHATEL SA dans la société REUNIONNAISE DU RHUM, jusqu'au complet remboursement de la créance garantie.
- Engagements de J. CHATEL SA et FINANCIERE CHATEL SA (actionnaire principal) concernant la distribution des dividendes provenant de J CHATEL SA.

7.3 Intégration fiscale

Régime de groupe de sociétés (article 223 A et suivants du Code Général des Impôts) à compter du 01/01/98, reconduit tacitement tous les 5 ans à compter du 01/01/03.

- **Liste des sociétés membres du groupe fiscal**

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

7.4 Rémunération des dirigeants

Le Président-Directeur Général et les membres du Conseil d'Administration n'ont pas perçu, en 2020, de rémunération à raison de leurs fonctions.

7.5 Avances aux dirigeants

Conformément à l'article 106 de la loi du 24 juillet 1966, aucune avance ou crédit n'a été alloué aux dirigeants de la société.

Immobilisations

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 07/06/21
Devise d'édition EURO

J.CHATEL S.A

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL Immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains	125 647	Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes	
Constructions sur sol propre	1 955 517		
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales	200 253		8 858
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL Immobilisations corporelles :	**2 281 418**		**8 858**
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	9 025 857		70 975
Autres titres immobilisés	51 436		
Prêts et autres immobilisations financières	10 000		
TOTAL Immobilisations financières :	**9 087 293**		**70 975**
TOTAL GÉNÉRAL	11 368 711		79 833

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL Immobilisations incorporelles :				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains			125 647	
Constructions sur sol propre		544 610	1 410 907	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales			209 111	
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL Immobilisations corporelles :		**544 610**	**1 745 666**	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		257 767	8 839 066	
Autres titres immobilisés			51 436	
Prêts et autres immo. financières			10 000	
TOTAL Immobilisations financières :		**257 767**	**8 900 502**	
TOTAL GÉNÉRAL		802 377	10 646 168	

Amortissements

J.CHATEL S.A

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 07/06/21
Devise d'édition EURO

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL Immobilisations incorporelles :				
			Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre	959 557	59 774	232 610	786 721
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales	111 812	26 177		137 988
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers				
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.				
Emballages récupérables et divers				
TOTAL Immobilisations corporelles :	**1 071 369**	**85 951**	**232 610**	**924 709**
TOTAL GÉNÉRAL	1 071 369	85 951	232 610	924 709

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles			
TOTAL Immobilisations incorporelles :			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
TOTAL Immobilisations corporelles :			
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL			

Provisions Inscrites au Bilan

J.CHATEL S.A

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 07/06/21
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	683 913			683 913
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	683 913			683 913

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges			Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes	
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES				

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	70 000			70 000
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	70 000			70 000

TOTAL GÉNÉRAL	753 913			753 913

État des Échéances des Créances et Dettes

J.CHATEL S.A

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 07/06/21
Devise d'édition EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	948 273	61 346	886 927
Prêts			
Autres immobilisations financières	10 000		10 000
TOTAL de l'actif immobilisé :	**958 273**	**61 346**	**896 927**
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés		Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	13 348	13 348	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	656 659	656 659	
Débiteurs divers	241 426	241 426	
TOTAL de l'actif circulant :	**911 433**	**911 433**	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	582	582	
TOTAL GÉNÉRAL	1 870 288	973 361	896 927

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	2 955 518	2 382 752	572 766	
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	89 763	89 763		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes				
Impôts sur les bénéfices	82 408	82 408		
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immo. et comptes rattachés				
Groupe et associés	2 731 415	1 093 415		1 638 000
Autres dettes	169 493	169 493		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GÉNÉRAL	6 028 597	3 817 831	572 766	1 638 000

© Sage

Charges à Payer

J.CHATEL S.A

Période du 01/01/20 **au** 31/12/20
Edition du 07/06/21
Devise d'édition EURO

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN		Montant
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		122
Emprunts et dettes financières divers	Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		12 206
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Disponibilités, charges à payer		788
Autres dettes		25 686
TOTAL		38 800

Charges et Produits Constatés d'Avance

J.CHATEL S.A

Période du	01/01/20	au 31/12/20
Edition du	07/06/21	
Devise d'édition	EURO	

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	582	
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	582	

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

Composition du Capital Social

J.CHATEL S.A

Période du 01/01/20 au 31/12/20
Edition du 07/06/21
Devise d'édition EURO

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	15710	16
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	15710	16

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

Dettes Garanties par des Sûretés Réelles

J.CHATEL S.A

Période du	01/01/20	au 31/12/20
Edition du	07/06/21	
Devise d'édition	EURO	

RUBRIQUES	Montant garanti
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 954 611
Emprunts et dettes financières divers	

Comptes annuels annexés au rapport du commissaire aux comptes

TOTAL	2 954 611

J. CHATEL S.A.
Au capital de 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 22 JUIN 2021

L'an deux mil vingt et un, et le vingt-deux juin, à l'issue du Conseil d'administration tenu à 14 h 30, les actionnaires de la Société se sont réunis en Assemblée Générale, au 10 rue de Nice, à Saint-Denis, sur convocation faite par le Conseil d'Administration.

« ...

...

Après échanges, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

...

...

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée générale décide d'affecter comme suit le bénéfice de 174 217,06 € de l'exercice 2020 :

Report à nouveau antérieur	:	**5 695 415,40 €**
Résultat net de l'exercice	:	174 217,06 €
Résultat en instance d'affectation	:	5 869 632,46 €
Affectation des résultats		
Distribution de dividendes	:	172 810,00 € (soit 11 € x 15 710 parts)
Report à nouveau	:	**5 696 822,46 €**

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

...

... »

Fait à Saint-Denis,
Le 27 juillet 2021

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 00038
Tél : 0262 97 99 10 - Fax : 0262 29 16 64
Email : chatel@groupechatel.com