

FUSION-ABSORPTION

**DES SOCIETES NORD EST FONCIER ET
NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES**

PAR LA SOCIETE NORD EST LOTISSEMENT

SOMMAIRE

CHAPITRE I : Exposé préalable

I - Caractéristiques des sociétés intéressées....	page 3
II - Motifs de la fusion.....	page 5
III - Comptes servant de base à la fusion.....	page 5
IV - Méthode d'évaluation.....	page 5

CHAPITRE II : Apport fusion

I - Dispositions préalables.....	page 5
II - Apport de la société NORD EST FONCIER	page 6
III - Détermination du rapport d'échange NORD EST FONCIER/ NORD EST LOTISSEMENT.....	page 6
IV - Rémunération de l'apport fusion NORD EST FONCIER/ NORD EST LOTISSEMENT	page 6
V - Prime de fusion NORD EST FONCIER/ NORD EST LOTISSEMENT	page 7
VI- Apport de la société NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES	page 7
VII - Détermination du rapport d'échange NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES/ NORD EST LOTISSEMENT.....	page 8
VIII - Rémunération de l'apport fusion NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES/ NORD EST LOTISSEMENT	page 8
IX - Prime de fusion NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES / NORD EST LOTISSEMENT	page 8
X - Propriété et jouissance.....	page 9

CHAPITRE III : Charges et conditions..... page 9

CHAPITRE IV : Conditions suspensives page 11

CHAPITRE V : Déclarations générales page 12

CHAPITRE VI : Déclarations fiscales et sociales page 13

CHAPITRE VII : Dispositions diverses page 15

Annexes : Bilans, comptes de résultats et annexes des trois sociétés

ED A

TRAITE DE FUSION

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Thierry AUBERTIN, agissant en qualité de Représentant du Président la SAS NORD EST OPTIMMO, et au nom de la société NORD EST LOTISSEMENT, Société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros, dont le siège social est 25 Rue Libergier 51100 REIMS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de REIMS sous le numéro 424 902 849,

Ci-après dénommée "la société absorbante",

D'UNE PART,

ET:

- Monsieur Eric PERRIN, agissant en qualité de Directeur Adjoint et au nom de la société NORD EST FONCIER, société par actions simplifiée, au capital de 1 500 000 euros, dont le siège social est 25 rue LIBERGIER, 51100 REIMS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de REIMS sous le numéro 479 993 172,

Ci-après dénommée "NORD EST FONCIER",

ET :

- Monsieur Eric PERRIN, agissant en qualité de Directeur Adjoint et au nom de la société NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES, société par actions simplifiée, au capital de 1 500 000 euros, dont le siège social est 25 rue LIBERGIER, 51100 REIMS, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de REIMS sous le numéro 452 812 282,

Ci-après dénommée "NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES ",

D'AUTRE PART,

Préalablement à la convention de fusion faisant l'objet du présent acte, il a été exposé ce qui suit:

CHAPITRE I : EXPOSE

I - Caractéristiques des sociétés

1/ La société NORD EST LOTISSEMENT est une Société par actions simplifiée dont l'objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés est :

- l'achat, la rénovation, la transformation en vue de la revente de tout immeuble quelle qu'en soit la nature ou la destination,

Et plus généralement, toutes les opérations industrielles et commerciales se rapportant à:

- la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées,
- la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités,
- la participation directe ou indirecte de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe,

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 05 novembre 1999.

Le capital social de la société NORD EST LOTISSEMENT s'élève actuellement à 3 000 000 euros. Il est réparti en 30 000 actions de 100 euros de nominal chacune, intégralement libérées.

2/ La société NORD EST FONCIER est une société par actions simplifiée dont l'objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et de sociétés est :

- L'acquisition par tous moyens et la gestion de toutes participations dans toutes entités juridiques existantes ou à créer,
- L'acquisition et la gestion de tous biens immobiliers et fonciers ainsi que tous droits immobiliers,
- La réalisation de toutes prestations de services de nature administrative, comptable, informatique au profit de toutes entités.

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 22 décembre 2004.

Le capital social de la société NORD EST FONCIER s'élève actuellement à 1 500 000 euros. Il est réparti en 15 000 actions de 100 euros de nominal chacune, intégralement libérées.

3/ La société NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES est une société par actions simplifiée dont l'objet, tel qu'indiqué au Registre du commerce et des sociétés est :

- l'acquisition par tous moyens et la gestion de toutes participations dans toutes entités juridiques existantes ou à créer, notamment dans le domaine de l'immobilier et de la promotion immobilière;
- L'acquisition et la gestion de tous biens immobiliers;
- La réalisation de toutes prestations de service de nature administrative, comptable, informatique au profit de toutes entités.

La durée de la Société est de 99 ans et ce, à compter du 29 mars 2004.

Le capital social de la société NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES s'élève actuellement à 1 500 000 euros. Il est réparti en 15 000 actions de 100 euros de nominal chacune, intégralement libérées.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

4/ La société NORD EST LOTISSEMENT ne détient aucune participation dans le capital des sociétés NORD EST FONCIER ET NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES.

5/ Monsieur Eric PERRIN, Directeur Adjoint de la société NORD EST FONCIER, est également Directeur Adjoint de la société NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES.

II - Motifs et buts de la fusion

Dans le cadre de la réorganisation de sa filière immobilière, la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU NORD EST, qui contrôle indirectement les sociétés partie prenante de ce projet de fusion, a décidé d'engager le rapprochement des SAS NORD EST LOTISSEMENT, NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES et NORD EST FONCIER afin de

- créer des synergies entre les activités portées par ces trois sociétés (réserves foncières, aménagement de terrains à lotir et co-promotion)
- en optimiser les suivis administratifs, comptables et financiers.

III - Comptes servant de base à la fusion

Les termes et conditions du présent traité de fusion ont été établis par les trois sociétés soussignées, sur la base de leurs comptes, arrêtés au 31 décembre 2008 (date de clôture de l'exercice pour chacune des sociétés intéressées), et approuvés par les associés uniques respectifs de chacune des sociétés soussignées.

Les bilans, comptes de résultat et annexes, arrêtés au 31 décembre 2008, de chacune des sociétés soussignées, figurent en annexe à la présente convention.

IV - Méthodes d'évaluation

Les éléments d'actif et de passif apportés sont évalués à leur valeur comptable, tels qu'ils figurent dans les comptes des sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES, arrêtés au 31 décembre 2008.

Cette évaluation n'entraîne aucune conséquence défavorable à l'égard de quiconque.

CECI EXPOSE, LES PARTIES ONT ETABLI DE LA MANIERE SUIVANTE LE PROJET DE LEUR FUSION

CHAPITRE II : Apport-fusion

I - Dispositions préalables

Les sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES apportent, sous les garanties ordinaires de fait et droit en la matière, et sous les conditions suspensives ci-après exprimées, à la société NORD EST LOTISSEMENT, l'ensemble des biens, droits et obligations, actifs et passifs, existant chez elles au 31 décembre 2008. Il est précisé que l'énumération ci-après n'a qu'un caractère indicatif et non limitatif.

Le patrimoine de la société NORD EST FONCIER et le patrimoine de la société NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES seront dévolus à la société NORD EST LOTISSEMENT, société absorbante, dans l'état où ils se trouveront le jour de la réalisation définitive de la fusion.

II – Apport de la société NORD EST FONCIER

A) Actif apporté

1. Stocks	1 541 170.94 euros
Etant précisé que ces stocks sont constitués d'une parcelle de terre sise Lieu dit « sous les vignes » cadastrée YE n°11 provenant d'un procès- verbal de remembrement de la commune de Witry-les- Reims	
2. Créances et disponibilités.....	80 501.13 euros
	=====
Soit un montant de l'actif apporté de	1 621 672.07 euros

B) Passif pris en charge

1. Dettes financières	173 365.15 euros
2. Autres dettes	2 765.56 euros
	=====
Soit un montant de passif apporté de	176 130.71 euros

C) Actif net apporté

Différence entre l'actif apporté et le passif pris en charge, l'actif net apporté par la société NORD EST FONCIER à la société NORD EST LOTISSEMENT s'élève donc à :

- Total de l'actif.....	1 621 672.07 euros
- Total du passif.....	176 130.71 euros
	=====
Soit un actif net apporté de	1 445 541.36 euros

III – Détermination du rapport d'échange NORD EST FONCIER / NORD EST LOTISSEMENT

Il est convenu de retenir une parité de : 1 action de la société NORD EST LOTISSEMENT pour 2 actions de la société NORD EST FONCIER.

IV – Rémunération de l'apport fusion NORD EST FONCIER / NORD EST LOTISSEMENT

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'actif net apporté par la société NORD EST FONCIER à la société NORD EST LOTISSEMENT s'élève donc à 1 445 541.36 euros.

FP

En rémunération de cet apport net, 7 500 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, seraient créées par la société NORD EST LOTISSEMENT à titre d'augmentation de son capital de 750 000 euros.

Les 7 500 actions nouvelles seront entièrement assimilées aux titres déjà existants, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toute retenue d'impôts, en sorte que tous les titres de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tout remboursement effectué pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation.

V – Prime de fusion NORD EST FONCIER / NORD EST LOTISSEMENT

La prime de fusion représente la différence entre la valeur nette des biens apportés et la valeur nominale des titres émis en contrepartie :

- Valeur nette des apports.....	1 445 541.36 euros
- à soustraire de cette valeur, le montant de l'augmentation effective de capital.....	750 000 euros
	=====
Prime de fusion.....	695 541.36 euros

De convention expresse, la réalisation définitive de la fusion vaudra autorisation pour le Président de la société NORD EST LOTISSEMENT de prélever sur ladite prime le montant de tous frais, charges et impôts consécutifs à la fusion.

VI - Apport de la société NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES

A) Actif apporté

1. Immobilisations financières	1 749 521.57 euros
2. Créances et disponibilités.....	397 570.85 euros
	=====
Soit un montant de l'actif apporté de	2 147 092.42 euros

B) Passif pris en charge

1. Dettes financières	470 176.16 euros
2. Autres dettes	7 181.13 euros
	=====
Soit un montant de passif apporté de	477 357.29 euros

C) Actif net apporté

Différence entre l'actif apporté et le passif pris en charge, l'actif net apporté par la société NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES à la société NORD EST LOTISSEMENT s'élève donc à :

- Total de l'actif.....	2 147 092.42 euros
- Total du passif.....	477 357.29 euros
	=====
Soit un actif net apporté de	1 669 735.13 euros

VII - Détermination du rapport d'échange NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES / NORD EST LOTISSEMENT

Il est convenu de retenir une parité de : 1 action de la société NORD EST LOTISSEMENT pour 1 action de la société NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES.

VIII – Rémunération de l'apport-fusion NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES / NORD EST LOTISSEMENT

Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'actif net apporté par la société NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES à la société NORD EST LOTISSEMENT s'élève donc à 1 669 735.13 euros.

En rémunération de cet apport net, 15 000 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale chacune, entièrement libérées, seraient créées par la société NORD EST LOTISSEMENT à titre d'augmentation de son capital de 1 500 000 euros.

Les 15 000 actions nouvelles seront entièrement assimilées aux titres déjà existants, jouiront des mêmes droits et supporteront les mêmes charges, notamment toute retenue d'impôts, en sorte que tous les titres de même nature, sans distinction, donneront droit au paiement de la même somme nette lors de toute répartition ou de tout remboursement effectué pendant la durée de la Société ou lors de sa liquidation.

IX - Prime de fusion NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES / NORD EST LOTISSEMENT

La prime de fusion représente la différence entre la valeur nette des biens apportés et la valeur nominale des titres émis en contrepartie :

- Valeur nette des apports.....	1 669 735.13 euros
- à soustraire de cette valeur, le montant de l'augmentation effective de capital.....	1 500 000 euros
	=====
Prime de fusion.....	169 735.13 euros

De convention expresse, la réalisation définitive de la fusion vaudra autorisation pour le Président de la société NORD EST LOTISSEMENT de prélever sur ladite prime le montant de tous frais, charges et impôts consécutifs à la fusion.

X - Propriété - Jouissance

La société NORD EST LOTISSEMENT sera propriétaire des biens apportés à compter du jour de la réalisation définitive de la fusion. Elle en aura la jouissance à compter rétroactivement du 1er janvier 2009.

Il est expressément stipulé que les opérations, tant actives que passives, engagées par les sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES, depuis le 1er janvier 2009, jusqu'au jour de la réalisation de la fusion, seront considérées comme l'ayant été par la société NORD EST LOTISSEMENT.

Les comptes des sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES afférents à cette période, seront remis à la société absorbante par les responsables légaux des sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES.

Enfin, la société absorbante sera subrogée purement et simplement, d'une manière générale, dans tous les droits, actions, obligations et engagements divers de NORD EST FONCIER et de NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES, dans la mesure où ces droits, actions, obligations et engagements se rapportent aux biens faisant l'objet du présent apport.

CHAPITRE III : Charges et conditions

Les biens apportés sont libres de toutes charges et conditions autres que celles ici rappelées :

I - Enoncé des charges et conditions

A/ La société NORD EST LOTISSEMENT prendra les biens apportés par NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation de la fusion, sans pouvoir exercer aucun recours contre les sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES, pour quelque cause que ce soit et notamment pour usure ou mauvais état des installations, du mobilier et des matériels ou outillages apportés, erreur dans la désignation et la contenance des biens, quelle qu'en soit l'importance.

B/ Ainsi qu'il a déjà été dit, les apports de NORD EST FONCIER et de NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES sont consentis et acceptés moyennant la charge pour la société absorbante de payer en l'acquit de NORD EST FONCIER et de NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES, indépendamment de la rémunération sous forme de titres nouveaux de la société absorbante, l'intégralité de leur passif, tel qu'énoncé plus haut. D'une manière générale, la société absorbante prendra en charge l'intégralité du passif de NORD EST FONCIER et de NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES, tel que ce passif existera au jour de la réalisation définitive de la fusion projetée.

Il est précisé ici que le montant ci-dessus indiqué du passif des sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES à la date du 31 décembre 2008, donné à titre purement indicatif, ne constitue pas une reconnaissance de dettes au profit de prétendus créanciers qui seront tenus, dans tous les cas, d'établir leurs droits et de justifier de leurs titres.

Enfin, la société NORD EST LOTISSEMENT prendra à sa charge les passifs qui n'auraient pas été comptabilisés et transmis en vertu du présent acte, ainsi que les passifs, ayant une cause antérieure au 31 décembre 2008, mais qui ne se révéleraient qu'après la réalisation définitive de la fusion.

II - L'absorption est, en outre, faite sous les autres charges et conditions suivantes :

A/ La société absorbante aura tous pouvoirs, dès la réalisation de la fusion, notamment pour intenter ou défendre à toutes actions judiciaires en cours ou nouvelles, au lieu et place des sociétés absorbées et relatives aux biens apportés, pour donner tous acquiescements à toutes décisions, pour recevoir ou payer toutes sommes dues en suite des sentences ou transactions.

B/ La société NORD EST LOTISSEMENT supportera et acquittera, à compter du jour de la réalisation de la fusion, les impôts et taxes, primes et cotisations d'assurances, ainsi que toutes charges quelconques, ordinaires ou extraordinaires, grevant ou pouvant grever les biens et droits apportés et celles qui sont ou seront inhérentes à l'exploitation ou à la propriété des biens apportés.

C/ La société NORD EST LOTISSEMENT exécutera, à compter du jour de la réalisation de la fusion, tous traités, marchés et conventions intervenus avec des tiers et avec le personnel, relativement à l'exploitation des biens apportés, toutes assurances contre l'incendie, les accidents et autres risques et sera subrogée dans tous les droits et obligations en résultant à ses risques et périls, sans recours contre NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES.

D/ Elle se conformera aux lois, décrets, arrêtés, règlements et usages concernant les exploitations de la nature de celle dont font partie les biens apportés et fera son affaire personnelle de toutes autorisations qui pourraient être nécessaires, le tout à ses risques et périls.

E/ La société NORD EST LOTISSEMENT sera subrogée, à compter de la date de la réalisation définitive de la fusion dans le bénéfice et la charge des contrats de toute nature liant valablement NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES à des tiers pour l'exploitation de son activité.

Elle fera son affaire personnelle de l'obtention de l'agrément par tous tiers à cette subrogation, les sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES s'engageant, pour leur part, à entreprendre, chaque fois que cela sera nécessaire, les démarches en vue du transfert de ces contrats.

F/ Conformément à la loi, tous les contrats de travail en cours au jour de la réalisation définitive de l'apport entre les sociétés absorbées et ceux de ses salariés transférés à la société absorbante par l'effet de la loi, subsisteront entre la société absorbante et lesdits salariés dont la liste est ci-annexée.

La société NORD EST LOTISSEMENT sera donc substituée à NORD EST FONCIER et à NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES en ce qui concerne toutes retraites, comme tous compléments de retraites susceptibles d'être dûs, ainsi que tous avantages et autres charges en nature ou en espèces, y compris les congés payés, ainsi que toutes charges sociales et fiscales y afférentes.

III - Pour ces apports, les sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES prennent les engagements ci-après :

A/ NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES s'obligent jusqu'à la date de réalisation de la fusion, à poursuivre l'exploitation de leurs activités, en bon père de famille ou en bon commerçant, et à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse avoir pour conséquence d'entraîner leur dépréciation.

De plus, jusqu'à la réalisation définitive de la fusion, NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES s'obligent à n'effectuer aucun acte de disposition du patrimoine social des dites sociétés sur des biens, objets du présent apport, en dehors des opérations sociales courantes, sans accord de la société absorbante, et à ne contracter aucun emprunt exceptionnel sans le même accord, de manière à ne pas affecter les valeurs conventionnelles de l'apport sur le fondement desquelles ont été établies les bases financières de l'opération projetée.

B/ NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES s'obligent à fournir à la société NORD EST LOTISSEMENT, tous les renseignements dont cette dernière pourrait avoir besoin, à lui donner toutes signatures et à lui apporter tous concours utiles pour lui assurer vis-à-vis de quiconque la transmission des biens et droits compris dans les apports et l'entier effet des présentes conventions. Elles devront, notamment, à première réquisition de la société NORD EST LOTISSEMENT, faire établir tous actes complémentaires, réitératifs ou confirmatifs des présents apports et fournir toutes justifications et signatures qui pourraient être nécessaires ultérieurement.

C/ NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES s'obligent à remettre et à livrer à la société NORD EST LOTISSEMENT aussitôt après la réalisation définitive des présents apports, tous les biens et droits ci-dessus apportés, ainsi que tous titres et documents de toute nature s'y rapportant.

CHAPITRE IV : Conditions suspensives

La présente fusion est soumise aux conditions suspensives suivantes :

- Approbation de la fusion par l'associé unique de la société NORD EST LOTISSEMENT et de l'augmentation de capital, conséquence de la fusion ;
- Approbation par l'associé unique de NORD EST FONCIER et de NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES, du présent projet de fusion.

La réalisation de ces conditions suspensives sera suffisamment établie, vis-à-vis de quiconque, par la remise de copies ou d'extraits certifiés conformes du procès-verbal des décisions.

La constatation matérielle de la réalisation définitive de la présente fusion pourra avoir lieu par tous autres moyens appropriés.

Faute de réalisation des conditions ci-dessus, le 17 décembre 2009 au plus tard, les présentes seront, sauf prorogation de ce délai, considérées comme nulles et non avenues.

Les sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES se trouveront dissoutes de plein droit à l'issue de la décision de l'associé unique de la société NORD EST LOTISSEMENT qui constatera la réalisation de la fusion.

Il ne sera procédé à aucune opération de liquidation du fait de la transmission à la société NORD EST LOTISSEMENT de la totalité de l'actif et du passif de la société NORD EST FONCIER et de la société NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES.

CHAPITRE V : Déclarations générales

NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES déclarent :

- Qu'elles n'ont jamais été en état de cessation des paiements, n'ont jamais fait l'objet d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective sous l'empire de la loi du 13 juillet 1967 ou de la loi du 25 janvier 1985 et, de manière générale, qu'elles ont la pleine capacité de disposer de leurs droits et biens ;

- Qu'elles ne sont actuellement, ni susceptibles d'être ultérieurement, l'objet d'aucune poursuite pouvant entraver ou interdire l'exercice de leurs activités ;

- Qu'elles ont obtenu toutes les autorisations contractuelles, administratives ou autres qui pourraient être nécessaires pour assurer valablement la transmission des biens apportés, y compris le consentement des bailleurs de locaux loués si celui-ci s'avérait nécessaire ;

- Que les créances et valeurs mobilières apportées, notamment les titres de participation, sont de libre disposition ; qu'elles ne sont grevées d'aucun nantissement ; que les procédures d'agrément préalable auxquelles pourrait être subordonnée leur transmission à la société NORD EST LOTISSEMENT ont été régulièrement entreprises ;

- Que la société NORD EST FONCIER est propriétaire de son fonds de commerce pour l'avoir créé en décembre 2004 ;

- Que la société NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES est propriétaire de son fonds de commerce pour l'avoir créé en mars 2004 ;

- Que leurs patrimoines ne sont menacés d'aucune mesure d'expropriation ;

- Que le matériel et autres ne sont grevés d'aucune inscription de privilège de vendeur ou de nantissement, étant entendu que, si une telle inscription se révélait du chef de NORD EST FONCIER ou NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES, ces dernières devraient immédiatement en rapporter mainlevée et certificat de radiation à leurs frais ;

- Que les biens et droits immobiliers apportés ne sont grevés d'aucun privilège, ni hypothèque ou sûreté réelle, étant entendu que, si une telle inscription se révélait du chef de NORD EST FONCIER ou NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES, ces dernières devraient en rapporter mainlevée et certificat de radiation à ses frais ;

- Que tous les livres de comptabilité qui se réfèrent auxdites années ont fait l'objet d'un inventaire par les parties qui les ont visés ;

- Que les sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES s'obligent à remettre et à livrer à la société NORD EST LOTISSEMENT, aussitôt après la

EP

réalisation définitive de la présente fusion, les livres, documents et pièces comptables inventoriés.

CHAPITRE VI : Déclarations fiscales et sociales

I - Dispositions générales

Les représentants des trois sociétés soussignées obligent celles-ci à se conformer à toutes dispositions légales en vigueur en ce qui concerne les déclarations à faire pour le paiement de l'impôt sur les sociétés et de toutes autres taxes résultant de la réalisation définitive de la présente fusion, dans le cadre de ce qui sera dit ci-après.

II- Dispositions plus spécifiques

Pour autant que ces dispositions pourront trouver application :

A/ Droits d'enregistrement

La fusion, intervenant entre trois personnes morales passibles de l'impôt sur les sociétés, bénéficiera, de plein droit, des dispositions de l'article 816 du Code général des impôts.

La formalité sera soumise au droit fixe prévu par la loi.

B/ Impôt sur les sociétés

La fusion prendra effet rétroactivement le 1^{er} janvier 2009. En conséquence, les résultats bénéficiaires et déficitaires produits depuis cette date par l'exploitation des sociétés absorbées seront englobés dans les résultats imposables de la société absorbante.

Les soussignés, ès-qualités, déclarent soumettre la présente fusion au régime prévu à l'article 210 A du Code général des impôts.

La présente fusion retenant les valeurs comptables au 31 décembre 2008 comme valeurs d'apport des éléments de l'actif immobilisé de NORD EST FONCIER et de NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES, la société absorbante, conformément aux dispositions des instructions administratives du 11 août 1993 (BOI 4 I-1-93), du 3 août 2000 (BOI 4 I-2-00) et du 30 décembre 2005 (BOI 4 I-1-05), reprendra dans ses comptes annuels les écritures comptables de la société absorbée en faisant ressortir distinctement la valeur d'origine des éléments d'actif immobilisé et les amortissements et dépréciations constatés. Elle continuera, en outre, de calculer les dotations aux amortissements à partir de la valeur d'origine qu'avaient les biens dans les écritures des sociétés absorbées.

En conséquence, la société NORD EST LOTISSEMENT s'engage :

- à reprendre à son passif les provisions dont l'imposition est différée chez les sociétés absorbées;
- à se substituer aux sociétés absorbées pour la réintégration des résultats dont la prise en compte avait été différée pour l'imposition de ces dernières (article 210 A-3.b. du Code général des impôts) ;

- à calculer les plus-values réalisées ultérieurement à l'occasion de la cession des immobilisations non amortissables reçues en apport d'après la valeur qu'avaient ces biens, du point de vue fiscal, dans les écritures des sociétés absorbées (article 210 A-3.c. du Code général des impôts) ;

- à porter le montant des plus-values dégagées sur les éléments d'actif non amortissables sur le registre prévu à l'article 54 septies II du Code général des impôts ;

- à se substituer de plein droit à NORD EST FONCIER et à NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES pour la réintégration des plus values dont l'imposition aurait été différée chez les sociétés absorbées;

- à réintégrer dans ses bénéfices imposables les plus-values dégagées au titre de l'apport des biens amortissables dans les conditions prévues par l'article 210 A du Code général des impôts ;

- à inscrire à son bilan les éléments autres que les immobilisations pour la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures des sociétés absorbées ou, à défaut, à comprendre dans ses résultats de l'exercice de la fusion le profit correspondant à la différence entre la nouvelle valeur de ces éléments et la valeur qu'ils avaient, du point de vue fiscal, dans les écritures des sociétés absorbées ;

La société absorbante joindra à ses déclarations de résultat l'état prévu à l'article 54 septies du Code général des impôts.

C/ Taxe sur la valeur ajoutée

Les soussignés constatent que la présente opération de fusion constitue la transmission sous forme d'apport à une société d'une universalité totale de biens au sens de l'article 257 bis du Code général des impôts issu de l'article 89 de la loi de finances rectificative pour 2005 du 30 décembre 2005. En conséquence, sont dispensés de TVA les apports de marchandises, de biens mobiliers corporels et incorporels d'investissement, d'immeubles et de terrains à bâtir.

NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES déclarent transférer purement et simplement le crédit de taxe sur la valeur ajoutée dont elles disposeront à la date où elles cesseront juridiquement d'exister, au profit de la société absorbante qui sera subrogée dans tous ses droits et obligations.

La société absorbante s'engage à adresser au service des impôts dont elle dépend une déclaration en double exemplaire faisant référence au présent traité, indiquant le montant du crédit de la TVA, qui lui est transféré et s'engage à lui en fournir, sur sa demande, la justification comptable.

Conformément à l'article 210, III de l'annexe II au CGI, la société absorbante s'engage à opérer les régularisations de déduction prévues aux articles 207bis, 210, 214, 215, 221 et 225 de l'annexe II du même code dans les mêmes conditions que NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES auraient été tenues d'y procéder si elles avaient poursuivi leurs activités.

Ces engagements feront l'objet d'une déclaration en double exemplaire auprès du service des impôts de la société absorbante.

Conformément à l'article 257 bis précité, la société absorbante continuera la personne de NORD EST FONCIER et de NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES et devra, le cas échéant,

opérer les régularisations du droit à déduction et les taxations de cessions ou de livraisons à soi-même qui deviendraient exigibles postérieurement à la fusion et qui auraient en principe incombé aux sociétés absorbées si elles avaient continué à exploiter.

En outre, la société absorbante continuera la personne de NORD EST FONCIER et de NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES et devra, si elle réalise des opérations dont la base d'imposition est assise sur la marge en application du e du 1 de l'article 266, de l'article 268 ou de l'article 297 du Code général des impôts, la calculer en retenant au deuxième terme de la différence, le montant qui aurait été celui retenu par les sociétés absorbées si elles avaient réalisé l'opération.

La société absorbante déclare qu'elle demandera le transfert du crédit de TVA déductible existant chez les sociétés absorbées, en application de la documentation administrative 3 D-1411, § 73.

CHAPITRE VII : Dispositions diverses

I - Formalités

A/ La société NORD EST LOTISSEMENT remplira, dans les délais légaux, toutes formalités légales de publicité et dépôts légaux relatifs aux apports.

B/ Elle fera son affaire personnelle des déclarations et formalités nécessaires auprès de toutes administrations qu'il appartiendra, pour faire mettre à son nom les biens apportés.

Elle fera également son affaire personnelle, le cas échéant, des significations devant être faites conformément à l'article 1690 du Code civil aux débiteurs des créances apportées.

C/ Elle remplira, d'une manière générale, toutes formalités nécessaires, en vue de rendre opposable aux tiers la transmission des biens et droits mobiliers à elle apportés.

II - Désistement

Le représentant de NORD EST FONCIER et de NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES déclare désister purement et simplement celles-ci de tous droits de privilège et d'action résolutoire pouvant profiter aux dites sociétés, sur les biens ci-dessus apportés, pour garantir l'exécution des charges et conditions imposées à la société absorbante, aux termes du présent acte.

En conséquence, il dispense expressément de prendre inscription au profit des sociétés absorbées pour quelque cause que ce soit.

III - Remise de titres

Il sera remis à la société NORD EST LOTISSEMENT lors de la réalisation définitive de la présente fusion, les originaux des actes constitutifs et modificatifs des sociétés absorbées, ainsi que les livres de comptabilité, les titres de propriété, les attestations relatives aux valeurs mobilières, la justification de la propriété des parts et tous contrats, archives, pièces ou autres documents relatifs aux biens et droits apportés.

IV - Frais

Tous les frais, droits et honoraires auxquels donne ouverture la fusion, ainsi que tous ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par la société NORD EST LOTISSEMENT.

V - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et leurs suites, et pour toutes significations et notifications, les représentants des sociétés en cause, ès-qualités, élisent domicile au 25 rue LIBERGIER - 51100 REIMS.

VI - Pouvoirs

Tous pouvoirs sont dès à présent expressément donnés :

- aux soussignés, ès-qualités, représentant les sociétés concernées par la fusion, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, à l'effet, s'il y avait lieu, de faire le nécessaire au moyen de tous actes complémentaires ou supplétifs ;

- à Madame Sarah CARMONA, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres,

- aux porteurs d'originaux ou d'extraits certifiés conformes des présentes et de toutes pièces constatant la réalisation définitive de la fusion, pour exécuter toutes formalités et faire toutes déclarations, significations, tous dépôts, inscriptions, publications et autres.

VII - Affirmation de sincérité

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que l'acte exprime l'intégralité de la rémunération de l'apport et reconnaissent être informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

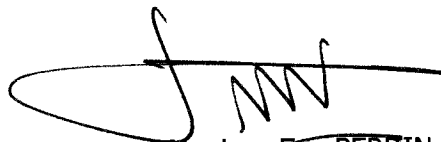
Fait à REIMS, le 17 novembre 2009
En sept exemplaires

Pour la société,
NORD EST LOTISSEMENT,



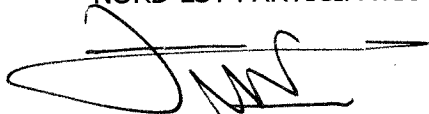
Monsieur Thierry AUBERTIN

Pour la société,
NORD EST FONCIER,



Monsieur Eric PERRIN

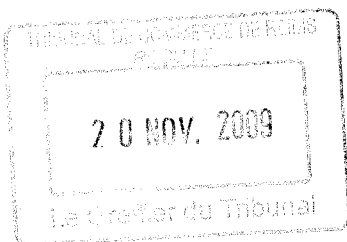
Pour la société,
NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES,



Monsieur Eric PERRIN

**CERTIFIÉ
CONFORME**


T. AUBERTIN



ANNEXE 1

BILAN – COMPTE DE RESULTAT – ANNEXE

SAS NORD EST LOTISSEMENT

1

BILAN — ACTIF
Exercice du 01/01/2008 Au 31/12/2008

Désignation de l'entreprise		NELO - NORD EST LOTISSEMENT SAS		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12	
Adresse de l'entreprise		25 rue Libergier 51100 Reims		Durée de l'exercice précédent* 12	
Numéro SIRET*				Code APE	

				Exercice N clos le 31/12/2008	Exercice N-1 clos le 31/12/2007	
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3	Net 4	
ACTIF IMMOBILISE*	Capital souscrit non appelé (1)	AA				
	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement*	AB	AC		
		Frais de recherche et développement *	AD	AE		
		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	AO		
		Constructions	AP	AQ		
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS		
		Autres immobilisations corporelles	AT	AU	1 647,16	
		Immobilisations en cours	AV	AW		
		Avances et acomptes	AX	AY		
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT		
		Autres participations	CU	CV		
		Créances rattachées à des participations	BB	BC		
		Autres titres immobilisés	BD	BE		
		Prêts	BF	BG		
		Autres immobilisations financières*	BH	BI		
	TOTAL (I)		BJ	BK	1 647,16	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS*	Matières premières, approvisionnements	BL	BM		
		En cours de production de biens	BN	BO	6 138 345,94	3 619 176,24
		En cours de production de services	BP	BQ		
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS		
		Marchandises	BT	BU		
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW	162 416,92	
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	BY		1 219,67
		Autres créances (3)	BZ	CA	468 610,77	522 271,20
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC		
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	CD	CE		
Comptes de régularisation	Disponibilités	CF	CG			
	Charges constatées d'avance (3)*	CH	CI	4 151,00	37 659,00	
	TOTAL (II)	CJ	CK	6 773 524,63	4 180 326,11	
	Charges à répartir sur plusieurs exercices* (III)	CL				
	Primes de remboursement des obligations (IV)	CM				
	Ecarts de conversion actif* (V)	CN				
TOTAL GÉNÉRAL (0 à V)		CO		6 775 171,79	4 180 326,11	
Renvois : (1) Dont droit au bail		(2) part à moins d'un an des immobilisations financières	CP	(3) Part à plus d'un an	CR	
Clause de réserve de propriété*		Immobilisations	Stocks	Créances		

2

BILAN — PASSIF avant répartition
Exercice du 01/01/2008 Au 31/12/2008

Désignation de l'entreprise NELO - NORD EST LOTISSEMENT SAS				Exercice N 1	Exercice N - 1 2
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 3 000 000,00.....)	DA		3 000 000,00	100 000,00
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB			
	Ecarts de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC			
	Réserve légale (3)	DD		10 000,00	10 000,00
	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'œuvre originales d'artistes vivants* EJ	DG			
	Report à nouveau	DH		7 117,51	4 126,06
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI		129 496,12	282 991,45
	Subventions d'investissement	DJ			
	Provisions réglementées *	DK			
	TOTAL (I)	DL		3 146 613,63	397 117,51
Autres fonds propres	Produits 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 (5)	Emprunts obligataires convertibles	DS			
	Autres emprunts obligataires	DT			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU		2 950 203,35	2 093 027,79
	Emprunts et dettes financières divers (dont emprunts participatif) EI	DV			
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW			
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX		646 364,65	1 657 102,67
	Dettes fiscales et sociales	DY		30 343,00	5 485,14
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ			
	Autres dettes	EA			27 593,00
		EB			
Compte régul.	Produits constatés d'avance (5)	EC		3 626 911,00	3 783 208,60
	TOTAL (IV)	ED			
	Écarts de conversion passif* (V)	EE		6 773 524,63	4 180 326,11
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)				
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			
	(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH		2 950 203,35	2 093 027,79

Désignation de l'entreprise : NELO - NORD EST LOTISSEMENT SAS

		Exercice N		Exercice (N-1)	
		France 1	Exportation et livraisons intracommunautaires 2	Total 3	4
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA	FB	FC	
	Production vendue { biens services*	FD	FE	FF	3 948 694,74
		FG	FH	FI	11 126,24
	Chiffres d'affaires nets*	FJ	FK	FL	3 959 820,98
	Production stockée*			FM	220 868,66
	Production immobilisée*			FN	
	Subventions d'exploitation			FO	
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de			FP	
	Autres produits (1) (11)			FQ	153,18
	Total des produits d'exploitation (2) (I)			FR	4 180 842,82
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*			FS	
	Variation de stock (marchandises)*			FT	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*			FU	3 265 909,45
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*			FV	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*			FW	486 188,00
	Impôts, taxes et versements assimilés*			FX	8 751,00
	Salaires et traitements*			FY	
	Charges sociales (10)			FZ	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	- dotations aux amortissements *	GA	82,37
			- dotations aux provisions	GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions		GC	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions		GD	
	Autres charges			GE	779,65
	Total des charges d'exploitation (4) (II)			GF	3 761 710,47
	1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			GG	419 132,35
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	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL	5 222,10
	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	5 222,10
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*			GQ	
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR	
	Différences négatives de change			GS	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT	
	Total des charges financières (VI)			GU	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)			GV	5 222,10	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)			GW	424 354,45	

4

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Suite) Exercice du 01/01/2008 Au 31/12/2008

Désignation de l'entreprise		NELO - NORD EST LOTISSEMENT SAS	
		Exercice N 1	Exercice N - 1 2
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6)	HE	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	63 797,00 141 363,00
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	5 118 629,36 4 186 064,92
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	4 989 133,24 3 903 073,47
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)		HN	129 496,12 282 991,45
REVENUS	(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	
	(6 bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX	
	(9) Dont transfert de charges	A1	
	(10) Dont cotisations personnelles primes et cotisations complémentaires personnelles facultatives	A2	
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	
	(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle) :	Exercice N	
		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
	(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N	
		Charges antérieures	Produits antérieurs

NORD EST LOTISSEMENT

**Annexe aux comptes annuels
de l'exercice clos le 31 décembre 2008**

Montants en EUR

NORD EST LOTISSEMENT
25 rue Libergier – 51100 Reims

Cette annexe contient 8 pages

Sommaire

1	Faits majeurs de l'exercice	3
1.1	Evénements principaux de l'exercice	3
1.2	Principes, règles et méthodes comptables	3
2	Informations relatives au bilan	4
2.1	Bilan actif	4
2.1.1	Immobilisations corporelles – Mouvements principaux	4
2.1.2	Immobilisations corporelles – Amortissements pour dépréciation	4
2.1.3	Evaluation des travaux en cours	5
2.1.4	Actif circulant - Classement par échéance	5
2.2	Bilan passif	6
2.2.1	Capital	6
2.2.2	Dettes financières - Classement par échéance	6
2.2.3	Autres dettes - Classement par échéance	6
3	Informations relatives au compte de résultat	7
3.1	Intégration fiscale	7
4	Engagements	8
4.1	Engagements financiers	8
4.2	Autres engagements	8

1 Faits majeurs de l'exercice

1.1 Evénements principaux de l'exercice

Augmentation du capital social :

Par décision en date du 27 novembre 2008, l'associé unique de la Société Nord Est Optimmo a porté le capital social de Nord Est Lotissement de 100 000 à 3 000 000 euros par apport en numéraire et par création de 29 000 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale.

1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément à la réglementation française en vigueur, résultant des arrêtés du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité d'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Evaluation des créances

Les créances étant évaluées pour leur valeur nominale, une provision pour dépréciation des créances est pratiquée lorsqu'un risque de non recouvrement existe à la clôture de l'exercice.

Amortissements pour dépréciation des biens non décomposables

La Société remplissant deux des trois critères requis pour l'application de la mesure de simplification pour les PME, les immobilisations non décomposables sont amorties :

- sur les durées d'usage (et le cas échéant le mode dégressif),
- sans effectuer la séparation entre amortissements comptables et suppléments d'amortissement fiscaux liés aux durées d'usage et au mode dégressif, l'amortissement faisant l'objet d'une dotation unique.

Comptabilisation des charges d'intérêts d'emprunts

Les charges d'intérêts d'emprunts sont comptabilisées dans le poste charges communes aux opérations et sont donc présentées à ce titre en achats de matières premières et autres approvisionnements et non en charges financières.

2 Informations relatives au bilan

2.1 Bilan actif

2.1.1 Immobilisations corporelles – Mouvements principaux

Les immobilisations corporelles se composent de matériel de bureau et informatique pour une valeur brute de 1 647,16 euros HT.

Il n'y a eu aucun mouvement sur l'exercice.

2.1.2 Immobilisations corporelles – Amortissements pour dépréciation

Les mouvements de l'exercice sont les suivants :

	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Amort Matériel bureau et informatique	1 647			1 647
TOTAL	1 647			1 647

Les modes et taux retenus sont les suivants :

Types d'immobilisation	Mode	Durée
Matériel de bureau et informatique	linéaire	5 ans

2.1.3 Evaluation des travaux en cours

Les travaux en cours sont valorisés selon les méthodes suivantes :

① Programmes dont la commercialisation n'a pas démarré à la clôture de l'exercice

Sont incorporés au coût d'entrée des stocks :

- le coût du terrain,
- les honoraires (géomètre expert, etc)
- les coûts des travaux de gros œuvre

② Programmes dont la commercialisation a démarré, mais dont tous les lots n'ont pas été vendus

Sont incorporés au coûts d'entrée des stocks au prorata des m² restant à vendre :

- les coûts détaillés au point ① ci-dessus,
- les frais imputables au projet restant à encourir.

Chaque programme fait l'objet d'un suivi commercial et financier faisant apparaître sa marge prévisionnelle à l'issue de sa commercialisation complète.

Au 31 décembre 2008, les analyses de rentabilité des programmes en cours ne mettent en évidence aucune perte de valeur nécessitant de constater des dépréciations des travaux en cours.

2.1.4 Actif circulant - Classement par échéance

L'exigibilité de toutes les créances de l'actif circulant est inférieure à un an.

2.2 Bilan passif

2.2.1 Capital

Le capital d'un montant de 3 000 000 euros est composé de 30 000 actions de 100 euros de valeur nominale. Les changements intervenus au cours de l'exercice sont les suivants :

Rubriques	Nbre de titres	Valeur nominale	Total
A l'ouverture	1 000	100	100 000
Augmentation du 27/11/2008	29 000	100	2 900 000
A la clôture	30 000	100	3 000 000

2.2.2 Dettes financières - Classement par échéance

Rubriques	Total	à 1 an au plus	entre 1 et 5 ans	plus de 5 ans
Découverts sur comptes bancaires ouverts par opération (dépenses)	2 911 076	2 911 076		
Intérêts courus	39 127	39 127		
Total	2 950 203	2 950 203		

2.2.3 Autres dettes - Classement par échéance

Toutes les dettes, autres que financières, sont d'échéance inférieure à un an.

3 Informations relatives au compte de résultat

3.1 Intégration fiscale

La SAS Nord Est Lotissement fait partie depuis le 1^{er} janvier 2000 du groupe d'intégration constitué par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est en application de l'article 223 A du Code général des impôts.

La convention prévoit expressément ce qui suit :

- le montant des impôts mis à la charge de la SAS Nord Est Lotissement correspond au montant des impôts qu'elle aurait dû acquitter si elle n'avait pas été membre du groupe ;
- à la clôture d'un exercice déficitaire, la Société ne sera titulaire à ce titre d'aucune créance sur la CRCAM du Nord Est ;
- en cas de sortie de la Société du groupe d'intégration, les parties se réservent le droit de négocier pour déterminer si la Société sera ou non indemnisée pour tous les surcoûts fiscaux dont son appartenance au groupe aura été la cause.

4 Engagements

4.1 Engagements financiers

Ouverture de crédit octroyée par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est :

Montant accordé	7 000 000
Date d'autorisation	17/6/2008
Durée	12 mois
Garantie	Aucune
Montant utilisé au 31/12/2008	2 911 076

Convention d'avance en compte courant entre l'associé unique et la Société :

Par convention signée en date du 1^{er} décembre 2008, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la société une somme maximale de 5 millions d'euros à titre d'avance en compte courant , dont la mise en place se fait progressivement, en fonction des besoins de la Société, et rémunérée au taux de T4M.

Au 31 décembre 2008, aucun tirage n'est fait sur cette avance.

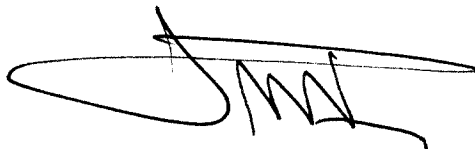
Garanties financières d'achèvement :

(en euros)	Au 31/12/2008	Au 31/12/2007
Montants accordés par la CRCA Nord Est	589 926	563 519

4.2 Autres engagements

La Société n'a reçu et n'a émis aucun autre engagement hors bilan au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

**CERTIFIÉ
CONFORME**



E. PERRIN

ANNEXE 2

BILAN – COMPTE DE RESULTAT – ANNEXE

SAS NORD EST FONCIER

1

BILAN — ACTIF

Désignation de l'entreprise : <u>NEFO - NE FONCIER</u>			Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* <u>12</u>		
Adresse de l'entreprise : <u>25 RUE LIBERGIER</u>			Durée de l'exercice précédent* <u>12</u>		
Numéro SIRET* <u>47999317200010</u>			Code APE <u></u>		
			Exercice N clos le, 31/12/2008	N-1 31/12/2007	
			Net 3	Net 4	
			Brut 1	Amortissements, provisions 2	
Capital souscrit non appelé (1)			AA		
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement*	AB	AC	
		Frais de recherche et développement *	AD	AE	
		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	AO	
		Constructions	AP	AQ	
		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	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT	
		Autres participations	CU	CV	
		Créances rattachées à des participations	BB	BC	
Autres titres immobilisés		BD	BE		
Prêts		BF	BG		
Autres immobilisations financières*		BH	BI		
TOTAL (I)			BJ	BK	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS*	Matières premières, approvisionnement	BL	BM	
		En cours de production de biens	BN	BO	1 541 170,94
		En cours de production de services	BP	BQ	
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS	
		Marchandises	BT	BU	
		Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW	
	CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3)*	BX	BY	
		Autres créances (3)	BZ	CA	7 996,95
		Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC	
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	CD	CE	
Disponibilités		CF	CG	72 504,18	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*	CH	CI		
	TOTAL (II)	CJ	CK	1 621 672,07	
	Charges à répartir sur plusieurs exercices* (III)	CL			
	Primes de remboursement des obligations (IV)	CM			
	Ecart de conversion actif* (V)	CN			
	TOTAL GÉNÉRAL (0 à V)	CO		1 621 672,07	
Renvois : (1) Dont droit au bail :			(2) part à moins d'un an des immobilisations financières	CP	(3) Part à plus d'un an : CR
Clause de réserve de propriété :*			Stocks :		Créances :

2

BILAN -- PASSIF avant répartition

Désignation de l'entreprise		NEFO - NE FONCIER		
		Exercice N 1	Exercice N - 1 2	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 1 500 000,00)	DA	1 500 000,00	50 000,00
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC		
	Réserve légale (3)	DD		
	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'oeuvre originales d'artistes vivants* EJ	DG		
	Report à nouveau	DH	-15 900,20	-6 876,79
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	-38 558,44	-9 023,41
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
		TOTAL (I)	DL	1 445 541,36
Autres fonds propres	Produits 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 (5)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU		
	Emprunts et dettes financières divers (dont emprunts participatif) EI	DV	173 365,15	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	2 765,56	707,33
	Dettes fiscales et sociales	DY		
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
	Autres dettes	EA		
Compte régul.	Produits constatés d'avance (5)	EB		
	TOTAL (IV)	EC	176 130,71	707,33
	Écart de conversion passif* (V)	ED		
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	1 621 672,07	34 807,13
RENOIS	(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		
	(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH		

③

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

Désignation de l'entreprise : NEFO - NE FONCIER		Exercice N			Exercice (N-1)
		France 1	Exportation et livraisons intracommunautaires 2	Total 3	4
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA	FB	FC	
	Production vendue { biens services*	FD	FE	FF	
		FG	FH	FI	
	Chiffres d'affaires nets*	FJ	FK	FL	
	Production stockée*			FM	1 541 170,94
	Production immobilisée*			FN	
	Subventions d'exploitation			FO	
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges*			FP	
	Autres produits (1) (11)			FQ	0,06 0,50
	Total des produits d'exploitation (2) (I)			FR	1 541 171,00 0,50
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*			FS	
	Variation de stock (marchandises)*			FT	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*			FU	1 541 170,94
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*			FV	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*			FW	14 393,51 8 622,00
	Impôts, taxes et versements assimilés*			FX	914,00 401,00
	Salaires et traitements*			FY	
	Charges sociales (10)			FZ	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	- dotations aux amortissements *	GA	
			- dotations aux provisions	GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions		GC	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions		GD	
	Autres charges			GE	0,91
	Total des charges d'exploitation (4) (II)			GF	1 556 478,45 9 023,91
	1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			GG	-15 307,45 -9 023,41
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	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL	
	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	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*			GQ	
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR	23 250,99
	Différences négatives de change			GS	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT	
	Total des charges financières (VI)			GU	23 250,99
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)				GV	-23 250,99
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)				GW	-38 558,44 -9 023,41

Désignation de l'entreprise		NEFO - NF FONCIER		
		Exercice N 1	Exercice N - 1 2	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH		
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ		
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	1 541 171,00 0,50	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	1 579 729,44 9 023,91	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)		HN	-38 558,44 -9 023,41	
RENVOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO		
	(2) dont { produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HY		
		1G		
	(3) dont { - Crédit-bail mobilier - Crédit-bail immobilier	HP		
		HQ		
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1H		
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	1J		
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	1K		
	(6 bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX		
	(9) Dont transfert de charges	A1		
	(10) Dont cotisations personnelles primes et cotisations complé- de l'exploitant mentaires personnelles facultatives	A2		
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3		
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4		
	(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle) :		Exercice N Charges exceptionnelles Produits exceptionnels	
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N Charges antérieures Produits antérieurs		

NORD EST FONCIER

Annexe aux comptes annuels
de l'exercice clos le 31 décembre 2008

Montants en EUR

NORD EST FONCIER
25 rue Libergier – 51100 Reims

Cette annexe contient 6 pages

Sommaire

1	Faits majeurs de l'exercice	3
1.1	Evénements principaux de l'exercice	3
1.2	Principes, règles et méthodes comptables	3
2	Informations relatives au bilan	3
2.1	Bilan actif	3
2.1.1	En-cours réserves foncières	3
2.1.2	Actif circulant - Classement par échéance	4
2.2	Bilan passif	4
2.2.1	Capital	4
2.2.2	Dettes financières - Classement par échéance	5
3	Informations relatives au compte de résultat	5
3.1	Intégration fiscale	5
4	Engagements	6
4.1	Engagements financiers	6
4.2	Autres engagements	6

1 Faits majeurs de l'exercice

1.1 Evénements principaux de l'exercice

Augmentation du capital social : par décision en date du 27 novembre 2008, l'Associé Unique de la Société, la Société Nord Est Optimmo a porté le capital social de Nord Est Foncier de 50 000 à 1 500 000 euros par apport en numéraire et par création de 14 500 actions nouvelles de 100 euros de valeur nominale.

1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément à la réglementation française en vigueur, résultant des arrêtés du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité d'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Evaluation des créances

Les créances étant évaluées pour leur valeur nominale, une provision pour dépréciation des créances est pratiquée lorsqu'un risque de non recouvrement existe à la clôture de l'exercice.

2 Informations relatives au bilan

2.1 Bilan actif

2.1.1 En-cours réserves foncières

La SAS Nord Est Foncier a acquis un terrain à Witry les Reims pour 1 541 170 euros.

Le coût d'acquisition de ce terrain se décompose comme suit :

Prix du terrain	1 452 920
Emoluments	12 727
Frais d'hypothèque	75 446
Débours et honoraires	77
	1 541 170

A la date de clôture, rien n'indique qu'il y ait une perte de valeur donnant lieu à une dépréciation.

2.1.2 Actif circulant - Classement par échéance

L'exigibilité de toutes les créances de l'actif circulant est inférieure à un an.

2.2 Bilan passif

2.2.1 Capital

Le capital d'un montant de 1 500 000 euros est composé de 15 000 actions de 100 euros de valeur nominale. Les changements intervenus au cours de l'exercice sont les suivants :

Rubriques	Nbre de titres	Valeur nominale	Total
A l'ouverture	500	100	50 000
Augmentation du 27/11/2008	14 500	100	1 450 000
A la clôture	15 000	100	1 500 000

2.2.2 Dettes financières - Classement par échéance

Rubriques	Total	A 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	Plus de 5 ans
Compte courant d'Associé Nord Est Optimmo	173 365	365		173 000

La convention d'avance en compte courant conclue entre la Société et la SAS Nord Est Optimmo ne prévoit pas de date d'échéance.

3 Informations relatives au compte de résultat

3.1 Intégration fiscale

La SAS Nord Est Foncier fait partie depuis le 1^{er} janvier 2005 du groupe d'intégration constitué par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est en application de l'article 223 A du Code général des impôts.

La convention prévoit expressément ce qui suit :

- le montant des impôts mis à la charge de la SAS Nord Est Foncier correspond au montant des impôts qu'elle aurait dû acquitter si elle n'avait pas été membre du groupe ;
- à la clôture d'un exercice déficitaire, la Société ne sera titulaire à ce titre d'aucune créance sur la CRCAM du Nord Est ;
- en cas de sortie de la Société du groupe d'intégration, les parties se réservent le droit de négocier pour déterminer si la Société sera ou non indemnisée pour tous les surcoûts fiscaux dont son appartenance au groupe aura été la cause.

4 Engagements

4.1 Engagements financiers

Ouverture de crédit octroyée par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est :

Montant accordé	50 000 €
Date d'autorisation	22/09/05
Durée	Indéterminée
Garantie	Aucune
Montant utilisé au 31/12/2008	0

Convention d'avance en compte courant entre l'associé unique et la Société :

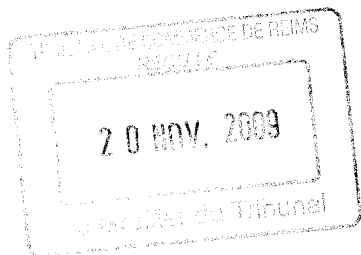
Par convention signée en date du 1 décembre 2008, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la Société une somme maximale de 1,5 millions d'euros à titre d'avance en compte courant, dont la mise en place se fait progressivement, en fonction des besoins de la Société, et rémunérée au taux de T4M.

Au 31 décembre 2008, le tirage sur cette avance s'élève à 173 000 euros.

4.2 Autres engagements

La Société n'a reçu et n'a émis aucun autre engagement hors bilan au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

**CERTIFIÉ
CONFORME**



[Signature]
E. PERRIN

ANNEXE 3

BILAN- COMPTE DE RESULTAT- ANNEXE

NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES

1

BILAN — ACTIF

Designation de l'entreprise : NEPI - NORD EST PARTICIP IMMOB		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* 12				
Adresse de l'entreprise : 25 rue Libergier - 51100 Reims		Durée de l'exercice précédent* 12				
Numéro SIRET* 45281228200013		Code APE 741J				
		Exercice N clos le, 31/12/2008	N-1 31/12/2007			
		Brut 1	Amortissements, provisions 2			
		Net 3	Net 4			
Capital souscrit non appelé (1)		AA				
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement*	AB	AC		
		Frais de recherche et développement *	AD	AE		
		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	AO		
		Constructions	AP	AQ		
		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	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT		
		Autres participations	CU	CV	1 004 704,00	1 002 354,00
		Créances rattachées à des participations	BB	BC	744 817,57	578 815,25
Autres titres immobilisés		BD	BE			
Prêts		BF	BG			
Autres immobilisations financières*		BH	BI			
TOTAL (I)		BJ	1 749 521,57	BK	1 749 521,57	1 581 169,25
ACTIF CIRCULANT	STOCKS*	Matières premières, approvisionnement	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		
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW		
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	BY	65 363,31	65 363,31
		Autres créances (3)	BZ	CA		52 397,00
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC		
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres)	CD	CE		
Comptes de régularisation	Disponibilités	CF	CG	332 207,54	7 106,68	
	Charges constatées d'avance (3)*	CH	CI		24 806,24	
	TOTAL (II)	CJ	397 570,85	CK	397 570,85	84 309,92
	Charges à répartir sur plusieurs exercices* (III)	CL				
	Primes de remboursement des obligations (IV)	CM				
	Ecart de conversion actif* (V)	CN				
TOTAL GÉNÉRAL (0 à V)		CO	2 147 092,42		2 147 092,42	1 665 479,17
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) part à moins d'un an des immobilisations financières	CP	(3) Part à plus d'un an :	CR	
Clause de réserve de propriété :*		Immobilisations :	Stocks :	Créances :		

2

BILAN -- PASSIF avant répartition

Désignation de l'entreprise		NEPI - NORD EST PARTICIP IMMOB	
		Exercice N 1	Exercice N - 1 2
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 1 500 000,00)	DA 1 500 000,00	50 000,00
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC	
	Réserve légale (3)	DD 5 000,00	5 000,00
	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'oeuvre originales d'artistes vivants* EJ)	DG	
	Report à nouveau	DH -32 588,03	1 245,03
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI 197 323,16	-33 833,06
	Subventions d'investissement	DJ	
	Provisions réglementées *	DK	
	TOTAL (I)	DL 1 669 735,13	22 411,97
Autres fonds propres	Produits 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 (5)	Emprunts obligataires convertibles	DS	
	Autres emprunts obligataires	DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	
	Emprunts et dettes financières divers (dont emprunts participatif) EI)	DV 470 176,16	1 637 758,41
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX 5 531,13	5 308,79
	Dettes fiscales et sociales	DY	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ 1 650,00	
	Autres dettes	EA	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (5)	EB	
	TOTAL (IV)	EC 477 357,29	1 643 067,20
	Écart de conversion passif* (V)	ED	
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE 2 147 092,42	1 665 479,17
RENOIS	(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	
	(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	

3

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

Désignation de l'entreprise : NEPI - NORD EST PARTICIP IMMOB		Exercice N			Exercice (N-1)
		France 1	Exportation et livraisons intracommunautaires 2	Total 3	4
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA	FB	FC	
	Production vendue { biens	FD	FE	FF	
	{ services*	FG	FH	FI	
	Chiffres d'affaires nets*	FJ	FK	FL	
	Production stockée*			FM	
	Production immobilisée*			FN	
	Subventions d'exploitation			FO	
	Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges*			FP	
	Autres produits (1) (11)			FQ	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)			FR	
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*			FS	
	Variation de stock (marchandises)*			FT	
	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	56 786,64 32 151,08
	Impôts, taxes et versements assimilés*			FX	914,00 401,00
	Salaires et traitements*			FY	
	Charges sociales (10)			FZ	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	- dotations aux amortissements *	GA	
			- dotations aux provisions	GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions		GC	
		Pour risques et charges : dotations aux provisions		GD	
	Autres charges			GE	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)			GF	57 700,64 32 552,08
	1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			GG	-57 700,64 -32 552,08
Opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée* (III)			GH	391 452,35 36 468,99
	Perte supportée ou bénéfice transféré* (IV)			GI	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			GJ	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL	15 015,00
	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	15 015,00
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*			GQ	
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR	66 687,55 37 749,97
	Différences négatives de change			GS	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT	
	Total des charges financières (VI)			GU	66 687,55 37 749,97
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)				GV	-51 672,55 -37 749,97
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)				GW	282 079,16 -33 833,06

Désignation de l'entreprise		NEPI - NORD EST PARTICIP IMMOB		
		Exercice N 1	Exercice N - 1 2	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD		
CHARGES EXCEPTIONNELS	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE		
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH		
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI		
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ		
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	84 756,00	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	406 467,35	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	209 144,19	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)		HN	197 323,16	
RENOIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO		
	(2) dont { produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	HY		
		IG		
	(3) dont { - Crédit-bail mobilier - Crédit-bail immobilier	HP		
		HQ		
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1H		
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	1J		
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	1K		
	(6 bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX		
	(9) Dont transfert de charges	A1		
	(10) Dont cotisations personnelles primes et cotisations complémentaires personnelles facultatives	A2		
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3		
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4		
	(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si ce cadre est insuffisant, joindre un état du même modèle) :		Exercice N	
		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N		
	Charges antérieures	Produits antérieurs		

**NORD EST PARTICIPATIONS
IMMOBILIERES**

Annexe aux comptes annuels
de l'exercice clos le 31 décembre 2008

Montants en EUR

NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES
25 rue Libergier – 51100 Reims

Cette annexe contient 10 pages

Sommaire

1	Faits majeurs de l'exercice	3
1.1	Evénements principaux de l'exercice	3
1.2	Principes, règles et méthodes comptables	3
2	Informations relatives au bilan	4
2.1	Bilan actif	4
2.1.1	Liste des participations	4
2.1.2	Titres de participation - Mouvements de l'exercice	5
2.1.3	Créances rattachées à des participations - Mouvements principaux	6
2.1.4	Postes du bilan relatifs aux participations	7
2.2	Bilan passif	7
2.2.1	Capital	7
2.2.2	Dettes financières - Classement par échéance	8
2.2.3	Autres dettes - Classement par échéance	8
3	Informations relatives au compte de résultat	8
3.1	Intégration fiscale	8
4	Engagements	9
4.1	Engagements financiers	9
4.2	Autres engagements	9

1 Faits majeurs de l'exercice

1.1 Evénements principaux de l'exercice

Augmentation du capital social

En date du 27 novembre 2008, l'Associé Unique, la SAS Nord Est Optimmo a porté le capital de la société à 1 500 000 euros par l'émission de 14 500 actions de 100 euros.

1.2 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément à la réglementation française en vigueur, résultant des arrêtés du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité d'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Evaluation des créances

Les créances étant évaluées pour leur valeur nominale, une provision pour dépréciation des créances est pratiquée lorsqu'un risque de non recouvrement existe à la clôture de l'exercice.

Evaluation des titres de participation

Le coût d'acquisition des titres de participation est constitué du prix d'achat. Les frais d'acquisition de titres (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

A la date d'arrêté des comptes, une comparaison est effectuée participation par participation entre le montant comptabilisé à l'entrée dans le patrimoine et la valeur d'inventaire. Des plus ou moins-values peuvent donc apparaître.

Les moins-values sont comptabilisées sous forme de provision pour dépréciation, sur titres et sur comptes courant le cas échéant.

2 Informations relatives au bilan

2.1 Bilan actif

2.1.1 Liste des participations

Société	Capital social	Capital détenu	Valeur Cpt nette des titres détenus	Production du dernier exercice connu (en K€) *	Résultat du dernier exercice connu (en K€) *	Quote-part de résultat encaissé en 2008 (en K€)
SCI Chanzy 1A	1 500	20 %	300	153	95,10	19
SCI Chanzy 1B	1 500	20 %	300	2 191	571,3	114,2
SCI Chanzy 2	1 500	20 %	300	2 253	0	
SCI Parvis des promenades	1 500	15 %	225	< 1	55,5	3,10
SCCV Clairmarais Bâtiments A & B	1 000	15 %	150	5 039	0	75
SCI le Parc Reims Champigny	1 330	25,04 %	300 600	2 584	- 35,7	
SCI Reims Champigny	1 334	25.04 %	700 029	8	- 95,3	
SCI Clairmarais Bât C	1 000	15 %	150	2 170	0	75
SCI Clairmarais Bât E	1 000	15 %	150	763	0	105
SCI Clairmarais D1 D2	1 000	15 %	150	2 672	0	
SCI Clairmarais F	1 000	15 %	150	NC	NC	
SC CMV	2 000	25 %	500	NC	NC	
SCCV Hôtel du Golf	1 000	35 %	350	NC	NC	
SCCV Etangs du Golf	1 000	35 %	350	NC	NC	
SCCV Terranova 1	1 000	50 %	500	NC	NC	
SCCV Terranova 2	1 000	50 %	500	NC	NC	
			1 004 704			391,30

* données de l'exercice clos au 31 décembre 2007

NC : chiffres non connus

2.1.2 Titres de participation - Mouvements de l'exercice

Les mouvements intervenus au cours de l'exercice sont détaillés ci-dessous :

Nom de la SC	Valeur brute des titres au 1/1/08	Acquisit.	Cession	Valeur brute des titres au 31/12/08
SCI Chanzy 1A	300			300
SCI Chanzy 1B	300			300
SCI Chanzy 2	300			300
SCI Parvis des promenades	225			225
SCCV Clairmarais A&B	150			150
SCI le Parc Reims Champigny	300 600			300 600
SCI Reims Champigny	700 029			700 029
SCI Clairmarais C	150			150
SCI Clairmarais E	150			150
SCI Clairmarais D1-D2	150			150
SCI Clairmarais F		150		150
SC CMV		500		500
SCCV Hôtel du Golf		350		350
SCCV Etangs du Golf		350		350
SCCV Terranova 1		500		500
SCCV Terranova 2		500		500
TOTAL	1 002 354	2 350		1 004 704

2.1.3 Créances rattachées à des participations - Mouvements principaux

Les versements représentatifs d'apports non capitalisés réalisés au cours de l'exercice sont les suivants :

SCI	Montant versé au 1/1/08	Versements	Rembours.	Montant versé au 31/12/08
SCI Chanzy 1 A SCI Chanzy 1B SCI Chanzy 2 SCI Parvis des promenades	68 000			68 000
SCI Clairmarais D1-D2	24 000			24 000
SCI Clairmarais A et B	18 000		18 000	0
SCI Clairmarais Bat E	12 000	37 500	49 500	0
SCI Clairmarais C	29 315		29 315	0
SCI le parc de Reims Champigny	180 000			180 000
SCI Reims Champigny	210 000			210 000
SC CMV	37 500	25 732		63 232
SCCV Hôtel du Golf		153 616		153 616
SCCV Etangs du Golf		12 954		12 954
SCI Clairmarais F		18 000		18 000
TOTAL	578 815	247 803	96 815	729 803

Les intérêts courus sur ces versements s'élèvent à 15 015 euros.

2.1.4 Postes du bilan relatifs aux participations

Nature	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec lesquelles la Société a un lien de participation
Participations		1 004 704
Versements d'apports non capitalisés		729 802
Prêts		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		0
Charges financières		
Produits financiers		15 015

2.2 Bilan passif

2.2.1 Capital

Le capital d'un montant de 1 500 000 euros est composé de 15 000 actions de 100 euros de valeur nominale. Les changements intervenus au cours de l'exercice sont les suivants :

Rubriques	Nbre de titres	Valeur nominale	Total
A l'ouverture	500	100	50 000
Augmentation du capital social	14 500	100	1 450 000
A la clôture	15 000	100	1 500 000

2.2.2 Dettes financières - Classement par échéance

Montants en € :

Rubriques	Total	à 1 an au plus	entre 1 et 5 ans	plus de 5 ans
Compte courant d'associé	390 823	823		390 000

2.2.3 Autres dettes - Classement par échéance

Toutes les dettes, autres que financières, sont d'échéance inférieure à un an.

3 Informations relatives au compte de résultat**3.1 Intégration fiscale**

La SAS Nord Est Participations Immobilières fait partie depuis le 1^{er} janvier 2005 du groupe d'intégration constitué par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est en application de l'article 223 A du Code général des impôts.

La convention prévoit expressément ce qui suit :

- le montant des impôts mis à la charge de la SAS Nord Est Participations Immobilières correspond au montant des impôts qu'elle aurait dû acquitter si elle n'avait pas été membre du groupe ;
- à la clôture d'un exercice déficitaire, la Société ne sera titulaire à ce titre d'aucune créance sur la CRCAM du Nord Est ;
- en cas de sortie de la Société du groupe d'intégration, les parties se réservent le droit de négocier pour déterminer si la Société sera ou non indemnisée pour tous les surcoûts fiscaux dont son appartenance au groupe aura été la cause.

4 Engagements

4.1 Engagements financiers

Convention d'avance en compte courant entre l'associé unique et la Société :

Par convention signée en date du 1 décembre 2008, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la Société une somme maximale de 1 500 000 euros à titre d'avance en compte courant, dont la mise en place se fait progressivement, en fonction des besoins de la Société, et rémunérée au taux de T4M.

Au 31 décembre 2008, le tirage sur cette avance se monte 390 000 euros.

Ouverture de crédit octroyée par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est :

Montant accordé	100 000
Date d'autorisation	01/12/2006
Durée	indéterminée
Garantie	aucune
Montant utilisé au 31/12/2008	0

4.2 Autres engagements

Le 2 avril 2007, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « Clairmarais F » (immatriculée au RCS de Lille le 26/11/07).

La Société est associée à hauteur de 15 % du capital social soit 150 euros.

La libération du capital n'est pas encore réalisée au 31 décembre 2008.

Le 10 juillet 2007, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « CMV » (immatriculée au RCS de Reims le 10/07/07).

La Société est associée à hauteur de 25 % du capital social soit 500 euros.

La libération du capital n'est pas encore réalisée au 31 décembre 2008.

Le 23 juillet 2008, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « Terranova 1 » (immatriculée au RCS de Lille le 18/12/08).

La Société est associée à hauteur de 50 % du capital social soit 500 euros.

La libération du capital n'est pas encore réalisée au 31 décembre 2008.

Le 23 juillet 2008, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « Terranova 2 » (immatriculée au RCS de Lille le 18/12/08).

La Société est associée à hauteur de 50 % du capital social soit 500 euros.

La libération du capital n'est pas encore réalisée au 31 décembre 2008.

NORD EST LOTISSEMENT

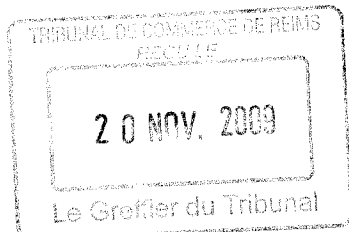
Société par actions simplifiée au capital de 3 000 000 euros

Siège social : 25 rue LIBERGIER - 51100 - REIMS

RCS REIMS 424 902 849

Dossier suivi par I. BRIALI
Tél. 03.26.83.37.21

Monsieur le Greffier en chef
du Tribunal de commerce
de REIMS
55/57 rue THIERS
BP 35
51052 REIMS



Le 20 novembre 2009

Monsieur le Greffier en chef,

En application de l'article L. 236-6 du Code de commerce, nous avons l'honneur de vous déposer sous ce pli trois exemplaires du projet de traité de fusion passé entre la société NORD EST FONCIER, la société NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES et la société NORD EST LOTISSEMENT en date du 19 novembre 2009, et portant absorption des sociétés NORD EST FONCIER et NORD EST PARTICIPATIONS IMMOBILIERES par la société NORD EST LOTISSEMENT .

Vous trouverez également un chèque de 19.01 euros, correspondant au montant des frais.

Merci de bien vouloir nous transmettre un certificat de dépôt ainsi qu'un état des frais à l'adresse suivante :

CRCAM DU NORD EST
Gestion des Filiales
A l'attention de Mlle BRIALI
25 rue LIBERGIER
51100 REIMS

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Greffier en chef, l'expression de nos sincères salutations.

Pour la société,


Madame Sarah CARMONA