



RCS : REIMS

Code greffe : 5103

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS

**Le greffier du tribunal de commerce de REIMS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1999 B 00494

Numéro SIREN : 424 902 849

Nom ou dénomination : NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION

Ce dépôt a été enregistré le 17/05/2017 sous le numéro de dépôt 2292

16 MAI 2017

1

BILAN - ACTIF

TRIBUNAL DE COMMERCE
DÉPOSÉ LE

16 MAI 2017

DGFIP N° 2050 2016

N° 2292

Formulaire obligatoire (article 537A du Code général des impôts) DE COMMERCE

Désignation de l'entreprise : **REIMS NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION**Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois* **12**Adresse de l'entreprise **0025 RUE LIBERGIER 51100 REIMS**Durée de l'exercice précédent* **12**Numéro SIRET* **4 2 4 9 0 2 8 4 9 0 0 0 3 5**Néant ☐ *Exercice N clos le,
31/12/2016

		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3
Capital souscrit non appelé (I)		AA		
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	AB	AC	
	Frais d'établissement *	CX	CQ	
	Frais de développement *	AF	AG	
	Concessions, brevets et droits similaires	AH	AI	
	Fonds commercial (1)	AJ	AK	
	Autres immobilisations incorporelles	AL	AM	
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AN	AO	
	Terrains	AP	AQ	
	Constructions	AR	AS	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AT	AU	5 056,67 4 163,26 893,41
	Autres immobilisations corporelles	AV	AW	
	Immobilisations en cours	AX	AY	
	Avances et acomptes	CS	CT	
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	CU	CV	3 278 062,23 871 931 2 406 131,23
	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	BB	BC	2 469 462,40 2 469 462,40
	Autres participations	BD	BE	
	Créances rattachées à des participations	BF	BG	10 880 074 10 880 074
	Autres titres immobilisés	BH	BI	
	Prêts			
	Autres immobilisations financières*			
TOTAL (II)		BJ	BK	16 632 655,30 876 094,26 15 756 561,04
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	BL	BM	
	Matières premières, approvisionnements	BN	BO	19 432 841,25 394 340 19 038 501,25
	En cours de production de biens	BP	BQ	
	En cours de production de services	BR	BS	
	Produits intermédiaires et finis	BT	BU	
	Marchandises	BV	BW	835 453,50 835 453,50
	Avances et acomptes versés sur commandes	BX	BY	1 518 698,31 1 518 698,31
	CRÉANCES	BZ	CA	5 847 598,29 5 847 598,29
	Clients et comptes rattachés (3)*	CB	CC	
	Autres créances (3)	CD	CE	
Comptes de régularisation	DIVERS	CF	CG	1 797 570,09 1 797 570,09
	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :	CH	CI	
	Disponibilités	CJ	CK	29 432 161,44 394 340 29 037 821,44
	Charges constatées d'avance (3)*	CW		
	TOTAL (III)	CM		
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CN		
	Primes de remboursement des obligations (V)	CO	1A	46 064 816,74 1 270 434,26 44 794 382,48
	Ecarts de conversion actif* (VI)			
TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)				
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : CP	(3) Part à plus d'un an CR	
Clause de réserve de propriété : *	Immobilisations :	Stocks :	Créances :	

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

Désignation de l'entreprise NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION		Néant ☐ *	
		Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 5 250 000)	DA	5 250 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB	715 276,49
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC	
	Réserve légale (3)	DD	422 892,43
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)	DG	3 352 673,36
	Report à nouveau	DH	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	1 616 807,40
	Subventions d'investissement	DJ	
	Provisions réglementées *	DK	
	TOTAL (I)	DL	11 357 649,68
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM
Avances conditionnées		DN	
TOTAL (II)		DO	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP	
	Provisions pour charges	DQ	
	TOTAL (III)	DR	
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS	
	Autres emprunts obligataires	DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	0
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	30 842 325,05
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	2 455 296,79
	Dettes fiscales et sociales	DY	135 010,96
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	4 100
	Autres dettes	EA	0
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB	
	TOTAL (IV)	EC	33 436 732,80
	Ecart de conversion passif* (V)	ED	
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	44 794 382,48
RENVois	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	1B	
	(2) Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	1C	
		1D	
		1E	
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF	
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	33 436 732,80
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH		

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

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

Désignation de l'entreprise : <u>NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION</u>						Néant ☐ *		
		Exercice N						
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total		
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*	FA		FB		FC		
	Production vendue { biens * services *	FD	8 409 390,74	FE		FF	8 409 390,74	
		FG	115 418,93	FH		FI	115 418,93	
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	8 524 809,67	FK		FL	8 524 809,67	
	Production stockée*					FM	-495 926,58	
	Production immobilisée*					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)					FP	6 445,25	
	Autres produits (1) (11)					FQ	1 575,39	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	8 036 903,73
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	6 047 348,08	
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*					FW	534 276,12	
	Impôts, taxes et versements assimilés*					FX	27 316,27	
	Salaires et traitements*					FY		
	Charges sociales (10)					FZ		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements* - dotations aux provisions*					GA	1 077,88
							GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*					GC	805
	Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
	Autres charges (12)					GE	1,72	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	6 610 825,07
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	1 426 078,66	
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	1 332 298,35	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK	520 446,85	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	58 515,18	
	Reprises sur provisions et transferts de charges					GM	231 724	
	Différences positives de change					GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					GO		
Total des produits financiers (V)						GP	2 142 984,38	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*					GQ	795 881	
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	170 977,07	
	Différences négatives de change					GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement					GT		
Total des charges financières (VI)						GU	966 858,07	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	1 176 126,31	
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	2 602 204,97	

(RENVOIS : voir tableau n° 2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

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

Désignation de l'entreprise NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION		Néant ☐ *	
		Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	HA	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *	HB	82 868,43
	Reprises sur provisions et transferts de charges	HC	
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)	HD	82 868,43
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)	HE	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *	HF	300 600
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	HG	
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)	HH	300 600
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)		HI	-217 731,57
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)		HK	767 666
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)		HL	10 262 756,54
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)		HM	8 645 949,14
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)		HN	1 616 807,40
REVENUS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
	(2) Dont { produits de location 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)	IH	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées	IJ	1 390 813,53
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées	IK	170 977,07
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)	HX	
	(9) Dont transferts de charges	A1	6 445,25
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	A2	
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	
(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatives A6 obligatoires A9			
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :		Exercice N	
		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
CESSION DE TITRES IMMOBILISES		300 600	82 868,43
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :		Exercice N	
		Charges antérieures	Produits antérieurs

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

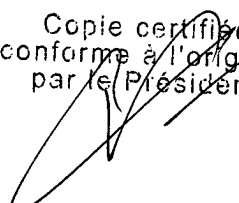
NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION

25 RUE LIBERGIER 51100 REIMS

DATE DE CLOTURE : 31/12/2016

Montants en EUR

Copie certifiée
conforme à l'original
par le Président



NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION

Ce rapport contient 20 pages

Sommaire

<u>Bilan - Actif.....</u>	<u>3</u>
<u>Bilan - Passif.....</u>	<u>4</u>
<u>Compte de résultat.....</u>	<u>5</u>
<u>Compte de résultat (suite).....</u>	<u>6</u>
<u>1 Faits majeurs de l'exercice.....</u>	<u>7</u>
<u>2 Evénements post-clôture.....</u>	<u>7</u>
<u>3 Principes, règles et méthodes comptables.....</u>	<u>7</u>
<u>4 Informations relatives au bilan.....</u>	<u>10</u>
<u>4.1 Bilan actif.....</u>	<u>10</u>
<u>4.2 Bilan passif.....</u>	<u>16</u>
<u>5 Informations relatives au compte de résultat.....</u>	<u>17</u>
<u>5.1 Chiffre d'affaires.....</u>	<u>17</u>
<u>5.2 Résultat financier.....</u>	<u>17</u>
<u>6 Engagements.....</u>	<u>17</u>
<u>6.1 Engagements financiers.....</u>	<u>17</u>
<u>6.2 Autres engagements.....</u>	<u>19</u>
<u>7 Autres informations.....</u>	<u>20</u>
<u>7.1 Intégration fiscale.....</u>	<u>20</u>
<u>7.2 Identité de la société-mère consolidant les comptes</u>	<u>20</u>

Bilan actif

BILAN-ACTIF	31/12/2016			31/12/2015
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles	5 056,67	4 163,26	893,41	1 267,85
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles	5 056,67	4 163,26	893,41	1 267,85
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	3 278 062,23	871 931,00	2 406 131,23	3 203 438,23
Créances rattachées à des participations	2 469 462,40	0,00	2 469 462,40	2 289 428,50
Autres titres immobilisés				
Prêts	10 880 074,00	0,00	10 880 074,00	10 825 945,00
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières	16 627 598,63	871 931,00	15 755 667,63	16 318 811,73
Total Actif Immobilisé (II)	16 632 655,30	876 094,26	15 756 561,04	16 320 079,58
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens	19 432 841,25	394 340,00	19 038 501,25	19 535 232,83
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
TOTAL Stock	19 432 841,25	394 340,00	19 038 501,25	19 535 232,83
Avances et acomptes versés sur commandes	835 453,50	0,00	835 453,50	419 106,07
Clients et comptes rattachés	1 518 698,31	0,00	1 518 698,31	805 817,32
Autres créances	5 847 598,29	0,00	5 847 598,29	6 470 247,89
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	8 201 750,10	0,00	8 201 750,10	7 695 171,28
Valeurs mobilières de placement				
dont actions propres:				
Disponibilités	1 797 570,09	0,00	1 797 570,09	1 079 839,28
TOTAL Disponibilités	1 797 570,09	0,00	1 797 570,09	1 079 839,28
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	6 302,27
Total Actif Circulant (III)	29 432 161,44	394 340,00	29 037 821,44	28 316 545,66
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	46 064 816,74	1 270 434,26	44 794 382,48	44 636 625,24

Bilan passif

BILAN-PASSIF		31/12/2016	31/12/2015
Capital social ou individuel	dont versé : 5 250 000	5 250 000,00	5 250 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		715 276,49	715 276,49
Ecarts de réévaluation	dont écart d'équivalence 0		
Réserve légale		422 892,43	312 244,91
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0		
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	3 352 673,36	1 250 370,48
TOTAL Réserves		3 775 565,79	1 562 615,39
Report à nouveau			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		1 616 807,40	2 212 950,40
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		11 357 649,68	9 740 842,28
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		0,00	0,00
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		0,00	0,00
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0,00	1 548 425,91
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	30 842 325,05	29 971 140,49
TOTAL Dettes financières		30 842 325,05	31 519 566,40
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 455 296,79	3 143 509,67
Dettes fiscales et sociales		135 010,96	198 438,89
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		4 100,00	2 650,00
Autres dettes		0,00	31 618,00
TOTAL Dettes d'exploitation		2 594 407,75	3 376 216,56
Produits constatés d'avance			
TOTAL DETTES (IV)		33 436 732,80	34 895 782,96
Ecart de conversion Passif (V)			
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		44 794 382,48	44 636 625,24

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2016			31/12/2015
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens	8 409 390,74	0,00	8 409 390,74	7 739 967,40
Production vendue services	115 418,93	0,00	115 418,93	193 956,11
Chiffres d'affaires nets	8 524 809,67	0,00	8 524 809,67	7 933 923,51
Production stockée			-495 926,58	1 252 075,62
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			6 445,25	6 995,00
Autres produits			1 575,39	4 672,18
Total des produits d'exploitation (I)			8 036 903,73	9 197 666,31
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			6 047 348,08	6 994 775,92
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			534 276,12	535 713,86
Impôts, taxes et versements assimilés			27 316,27	23 030,32
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	1 077,88	902,02
		Dotations aux provisions		
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		805,00	363 612,00
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			1,72	365,73
Total des charges d'exploitation (II)			6 610 825,07	7 918 399,85
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			1 426 078,66	1 279 266,46
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			1 332 298,35	1 685 560,94
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			520 446,85	513 661,88
Autres intérêts et produits assimilés			58 515,18	54 120,09
Reprises sur provisions et transferts de charges			231 724,00	6 556,00
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			2 142 984,38	2 259 898,91
Dotations financières aux amortissements et provisions			795 881,00	275 525,00
Intérêts et charges assimilées			170 977,07	71 444,42
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			966 858,07	346 969,42
RÉSULTAT FINANCIER			1 176 126,31	1 912 929,49
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			2 602 204,97	3 192 195,95

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2016	31/12/2015
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	82 868,43	10 100,45
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	82 868,43	10 100,45
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	300 600,00	18 500,00
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)	300 600,00	18 500,00
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-217 731,57	-8 399,55
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	767 666,00	970 846,00
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	10 262 756,54	11 467 665,67
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	8 645 949,14	9 254 715,27
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 616 807,40	2 212 950,40

1 Faits majeurs de l'exercice

Accroissement du chiffre d'affaires par rapport à 2015, principalement lié aux ventes réalisées sur 3 programmes : Avize ZA3 –Bezannes–Villers aux Nœuds.

Aquisition de terrains en réserves foncières de Thillois (2,9 M€) et de Bezannes (1,3 M€).

Acquisition de terrains sur Mourmelon-le-Petit, Bezannes, Hermonville, Serriers, Les Mesneux, Cauroy les Hermonville.

2 Evènements post-clôture

NEANT

3 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France.

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.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations acquises sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Le coût d'acquisition comprend :

- le prix d'achat,
- les coûts directement attribuables à l'acquisition ou à la mise en place du bien, engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionnement du bien.

La société applique le règlement CRC 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, le règlement CRC 2003-07 relatif à la définition des composants ainsi que le règlement CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs.

Les amortissements des immobilisations sont calculés sur la durée estimée d'utilisation des biens, selon le mode linéaire.

Les durées les plus usuelles sont renseignées au paragraphe 4.1.2 .

Titres de participation

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

Les frais d'acquisition de titres (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

Valorisation à la clôture

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. La valeur d'inventaire est déterminée en tenant compte de la quote-part de capitaux propres détenue dans l'entité dans laquelle la Société a une participation et, le cas échéant, de l'évolution de cette quote-part de capitaux propres depuis la date d'acquisition, des plus ou moins-values latentes sur actifs et des perspectives de rentabilité attendues.

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.

Créances rattachées à des participations

Les créances rattachées à des participations sont comptabilisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constatée lorsqu'un risque de recouvrement apparaît.

Evaluation des travaux en cours

« Au 31 décembre, les travaux en cours sont comptabilisés selon les méthodes suivantes :

☐ 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

☐ Programmes dont la commercialisation a démarré, mais dont tous les lots ne sont pas vendus.

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

- les coûts détaillés au point 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. Lorsque certains programmes sont complémentaires et ou interdépendants, ce suivi est réalisé de manière globale pour les programmes concernés. Une dépréciation est comptabilisée lorsque cette marge prévisionnelle est négative.

Au 31 décembre 2016, les analyses de rentabilité des programmes en cours mettent en évidence une perte sur une parcelle du programme L'orée du Parc à Bezannes, le programme est déprécié pour 344 319€ depuis le 31 décembre 2015, cette provision est maintenue.

Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées 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.

Liquidités et concours bancaires courants

Les liquidités disponibles en caisse ou banque et les concours bancaires courants sont évalués à leur valeur nominale.

4 Informations relatives au bilan

4.1 Bilan actif

4.1.1 Immobilisations corporelles. Mouvements principaux

Les mouvements de l'exercice sont les suivants (en euros) :

Libellé	A l'ouverture	Acquisitions	Cessions, HS	A la clôture
Matériel de bureau et Mobilier :	4 353	703		5 057
TOTAL	4 353	703		5 057

4.1.2 Immobilisations corporelles. Amortissements pour dépréciation

Les mouvements de l'exercice sont les suivants (en euros) :

Libellé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Matériel de bureau :	3 085	1 078		4 163
TOTAL	3 085	1 078		4 163

Les modes et taux retenus sont les suivants :

Types d'immobilisations	Mode	Durée
- Matériel de bureau :	Linéaire	5 ans

4.1.3 Listes des participations

Société	Capital social	Capitaux propres autre que capital social	Capital détenu	Valeur Cpt nette des titres détenus	Prod du dernier exercice connu (en K€) *	Rslt du dernier ex connu (en K€)	Quote-part de résultat encaissé en 2016 (en K€)
SCI Chanzy 1A	1 500	-424	20%	300			
SCI Chanzy 1B	1 500	17 260	20%	300		17	3
SCI Chanzy 2	1 500	-503	20%	300		-1	
SCI Parvis des promenades	1 500	14 659	15%	225		1	
SCI SCCV Clairmarais A&B	1 000		15%	150	-96		
SCI Reims Champigny	1 330	1 009	25%	580	13 862	2 142	602
SCI Clairmarais Bat C	1 000	22 767	15%	150	-45	23	3
SCI Clairmarais Bat E	1 000	-201	15%	150			
SCI Clairmarais Bat D1 D2	1 000	2 030	15%	150	-27	2	
SCCV hotel du golf ou jardins du golf	1 000		50%	500			
SCCV les étangs du golf	1 000	-60 122	50%	500	7	-60	
SCCV Terranova 1	1 000	512 402	50%	500	4 899	512	241
SCCV Terranova 2	1 000		50%	500			
SCCV Terrasse des Crayeres	1 000	96 352	25%	250			
SCI CMV	2 000	1 608 660	25%	500	524	-37	102

Société	Capital social	Capitaux propre autre que capital social	Capital détenu	Valeur Cpt nette des titres détenus	Prod du dernier exercice connu (en K€) *	Rslt du dernier ex connu (en K€)	Quote-part de résultat encaissé en 2016 (en K€)
SCI Clairmarais F & G	1 000	55 217	15%	150	54	55	8
SCI Clairmarais 3	1 000	19 996	15%	150		4	
Clos Caroline Patrimoniale de la Marne SAS	1 000	38	35%	350			
Unilogi Participations SCA	2 663 200	4 609 734	2%	125 000	70	216	
Le foyer Rémois SA Champagne Centrale Développement SAS	20 822 750	179 265 356	4%	769 057	108 569	7 963	17
Agencia SAEM	500 000	-20 858	20%	95 828		-11	
Global Habitat SAS	3 500 000	-1 259 923	4%	83 107	1 943	-733	
SEAA SAEM	366 380	874 374	5%	49 189	129	450	
SIMEA SAEM	450 500	753 079	4%	133 260	1 738	60	
Plurial Home Expert (ex Logements de Champagne SA)	5 500 000	-107 033	9%	490 221	1 138	-77	
Plurial Novilia (L'Effort Remois+ toit champenois)	2 946 330	-2 834 594	3%	32 983	7 851	-610	
	13 350 464	335 584 401	0,03%	10 226	206 057	19 197	

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2016

Société	Capital social	Capitaux propre autre que capital social	Capital détenu	Valeur Cpt nette des titres détenus	Prod du dernier exercice connu (en K€) *	Rslt du dernier ex connu (en K€)	Quote-part de résultat encaissé en 2016 (en K€)
Espace Habitat SA	1 232 000	148 877 553	0,23%	2 800	56 164	4 470	
Aménagement de Clairmarais 2007 SARL SAS	10 000	-10 865	15%			-8	
Patrimoniaire des Ardennes	1 500 000	-143 780	25%	339 055	183	-39	
SCI Villa Colbert	1 000	1 001 172	20%	200	26 428	2 667	200
Les rives du Golf	1 000	1 659 839	50%	500	8 936	1 660	155
SCCV Les Coteaux	1 000	-56 458	25%	250	335	-15	
SAS Clos du golf	1 000	-12 730	50%	500		-9	
SCCV Interger	1 000	-6 636	50%	500		-3	
SCCV Les vergers d'or	1 000		30%	300			
SCCV Scene Saint Thomas	1 000		40%	400			
Terrasses du golf	1 000	-259 967	50%	500		-260	
Clos Amandine	1 000	-207	50%	500			
Les terrasses de la roseraie	1 000		25%	250			
Equinoxe Bezannes	1 000		50%	500			
Caducee Bezannes	1 000		50%	500			
SCCV Lilo	1 000		20%	200			
TOTAL				2 406 131			1 332

Données de l'exercice clos au 31 décembre 2015

4.1.4 Titres de participation - Mouvements de l'exercice

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

Participations	Valeur brute au 01/01/16	Acquisit.	Cession	Valeur brute au 31/12/16
SCI Chanzy 1A	300			300
SCI Chanzy 1B	300			300
SCI Chanzy 2	300			300
SCI Parvis des promenades	225			225
SCI SCCV Clairmarais A&B	150			150
SCI le parc de Reims Champig	300 600		300 600	
SCI Reims Champigny	700 029			700 029
SCI Clairmarais Bat C	150			150
SCI Clairmarais Bat E	150			150
SCI Clairmarais Bat D1 D2	150			150
SCCV hotel du golf ou jardins	500			500
SCCV les étangs du golf	500			500
SCCV Terranova 1	500			500
SCCV Terranova 2	500			500
SCCV Terrasse des Crayeres	250			250
SCI CMV	500			500
SCI Clairmarais F & G	150			150
SCI Clairmarais 3	150			150
Clos Caroline	350			350
Patrimoniaire de la Marne SAS	264 600			264 600
Unilogi Participations SCA	125 000			125 000
Le foyer Rémois SA	769 057			769 057
Champagne Centrale Dévelop	100 000			100 000
Agencia SAEM	120 496			120 496
Global Habitat SAS	49 189			49 189
SEAA SAEM	74 000	66 000		140 000
SIMEA SAEM	499 990			499 990
Plurial Home Expert (ex Logem	96 000			96 000
Plurial Novilia (L'Effort Remois	10 226			10 226
Espace Habitat SA	2 800			2 800
Aménagement de Clairmarais	15 450			15 450
SAS Patrimoniaire des Ardenne	375 000			375 000
SCI Villa Colbert	200			200
Les rives du Golf	500			500
SCCV Les Coteaux	250			250
SAS Clos du golf	500			500
SCCV Intergen	500			500
SCCV Les vergers d'or	300			300
SCCV Scene Saint Thomas	400			400
Terrasses du golf	500			500
Clos Amandine	500			500
Les terrasses de la roseraie		250		250
Equinoxe Bezannes		500		500
Caducee Bezannes		500		500
SCCV Lilo		200		200
TOTAL :	3 511 212	67 450	300 600	3 278 062

4.1.5 Dépréciation titres de participations

Participations :	valeur titre :	Dépréciation/Titres au 01/01/2016	Dotations 2016	Reprise 2016	Dépréciation/Titres au 31/12/2016
SCI le parc de Reims Cham	300 600	-225 277		225 277	
SCI Reims Champigny	700 029		-699 449		-699 449
Clos Caroline	350				
SIMEA SAEM	499 990		-9 769		-9 769
Champagne Centrale Dével	100 000	-3 116	-1 056		-4 172
Agencia SAEM	120 496	-10 210	-27 179		-37 389
SEAA SAEM	74 000	-13 187		6 447	-6 740
Plurial Home Expert (ex Log	96 000	-15 423	-47 594		-63 017
Aménagement de Clairmarais	15 450	-14 374	-1 076		-15 450
SAS Patrimoniale des Arder	375 000	-26 187	-9 758		-35 945
TOTAL :	2 281 915	-307 774	-795 881	231 724	-871 931

4.1.6 Créances rattachées à des participations - Mouvements principaux

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

Sociétés :	01/01/2016	Versements	Rembours.	31/12/2016
Terranova 2	47 500	30 802		78 302
SCI Les Rives du Golf	446 746		446 746,00	0
SCCV Les Coteaux	60 881			60 881
villa colbert	200			200
SCCV Les vergers du golf	130 000			130 000
Sas Clos du Golf	119 000	58 161		177 161
SCCV Intergen	37 603,6			37 604
SCCV Scene Saint Thomas	491 200			491 200
Terrasses du Golf	610 500	524 000	568 500	566 000
Caducee Bezannes		206 941		206 941
Equinoxe Bezannes		301 159		301 159
SCCV Lilo		245 600		245 600
ASL Bas Torchant		9 166		9 166
TOTAL :	1 943 631	1 375 829	1 015 246	2 304 214

La date d'échéance des créances ci-dessus est inconnue. Les remboursements sont en fonction de l'avancement des programmes et de leurs commercialisations.

4.1.4 Postes du bilan et du compte de résultat relatifs aux filiales et participations et entreprises liées

Nature	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec lesquelles la Société a un lien de participation
Participations		3 278 062
Dépréciations des titres de participations		-871 931
Versements d'apports non capitalisés		2 304 214
Dettes CRCA NE	-324	
Compte courant associé (Optimmo)	-30 677 625	
Compte courant d'associé (Global Habitat)	5 145 984	
Compte courant d'intégration fiscale - Créance	203 180	
Charges financières	10 747	160 230
Produits financiers	519 947	1 391 258

4.1.5 Actif circulant - Classement par échéance

Les créances de l'actif circulant sont constituées de:

Rubriques :	Total	à un an au plus	entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
clients et comptes rattachés :	1 518 698	1 518 698		
Créances avec l'Etat :	430 600	430 600		
Compte courant d'associé	5 349 164	2 349 164		3 000 000
Autres créances :	67 478	67 478		
TOTAL :	7 365 940	4 365 940		3 000 000

Les produits à recevoir sont constitués de :

Rubriques :	Total	à un an au plus	+ 5 ans
Intérêts courus sur prêt à recevoir	476 816	476 816	
Etat produit à recevoir	3 310	3 310	
Intérêts courus sur compte courant à recevoir	45 984	45 984	
Divers remboursement à recevoir	64 018	64 018	

4.2 Bilan passif**4.2.1 Capital**

Le capital d'un montant de 5 250 000 € est composé de 52 500 actions de 100 euros de valeur nominale.

Rubriques	Nbre de titres	Valeur nominale en €	Total
A l'ouverture	52 500	100	5 250 000
A la clôture	52 500	100	5 250 000

4.2.2 Capitaux propres

Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Exercice N
Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1	9 740 842
Résultat 2016	1 616 807
Capitaux propres de l'exercice	11 357 650

4.2.3 Dettes financières - Classement par échéance

Rubriques	Total	- d'un an	Entre 1 an et 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	164 700	164 700		
TOTAL :	164 700	164 700		

4.2.4 Autres dettes - Classement par échéance

Toutes les dettes sont d'échéance inférieure à un an.

Charges à payer	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	2 261 218
Intérêts courus à verser	6 625

5 Informations relatives au compte de résultat**5.1 Chiffre d'affaires**

Le produit des ventes de terrains est comptabilisé à la date de signature de l'acte authentique.

Accroissement du chiffre d'affaires par rapport au 31 décembre 2015, provenant de 3 opérations principales : Avize ZA3, Bezannes, Villers aux Nœuds.

5.2 Résultat financier

Le résultat financier est composé des éléments suivants :

	Exercice 2016
Produits financiers de participations	1 332 298
Reprises sur provisions	231 724
Autres produits financiers	578 962
Total des produits financiers	2 142 984
Provisions sur titres de participations	795 881
Intérêts et charges assimilées	170 977
Total des charges financières	966 858
Résultat financier	1 176 126

6 Engagements**6.1 Engagements financiers**

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

Montant accordé	4 500 000,00
Date d'autorisation	31/07/2016
Échéance	
Garantie	Aucune
Montant utilisé au 31/12/2016	

Garanties financières d'achèvement :

(en euros)	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Montants accordés par la CRCA Nord Est	3 400 000	2 500 000	3 500 000
Montants utilisés	2 219 421	1 983 458	1 714 772

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

Par convention signée en date du 29 septembre 2011, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la société une somme maximale de 15 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.

Une seconde convention a été signée en date du 25 novembre 2013, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la société une somme maximale de 20 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.

Une troisième convention a été signée en date du 23 septembre 2014, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la société une somme maximale de 4,338 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.

Une quatrième convention (VBCA) a été signée en date du 26 avril 2016, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la société une somme maximale de 24 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 l'Euribor 3 mois augmenté de 1 point.

Une cinquième convention (Bezannes Griffon) a été signée en date du 17 mai 2016, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la société une somme maximale de 1,325 million 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 l'Euribor 3 mois augmenté de 1,17 point.

Une sixième convention (FAGOT) a été signée en date du 13/06/2016, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la société une somme maximale de 700K€ à titre d'avance en compte courant, suite à l'échec de l'acquisition du terrain aux consorts FAGOT, objet de la convention précitée, un acte de résiliation amiable de l'avance consentie a été signé le 23 janvier 2017.

Au 31 décembre 2016, le montant des avances s'élève à 30 671 000 euros.

6.2 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 2016.

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 2016.

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 2016.

Le 28 février 2012, accord de prise de participation de la SCCV Colbert par l'acquisition de 20 actions de 10 euros chacune pour un montant de 200 euros.

La libération du capital n'est pas encore réalisée au 31 décembre 2016.

Le 15 janvier 2014, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « les vergers d'or »

La Société est associée à hauteur de 30 % du capital social soit 300 euros.

La libération du capital n'est pas encore réalisée au 31 décembre 2016.

Le 24 octobre 2014, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « les terrasses du golf »

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 2016.

Le 24 mars 2014, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « les terrasses de la roseraie »

La Société est associée à hauteur de 25 % du capital social soit 250 euros.

La libération du capital n'est pas encore réalisée au 31 décembre 2016.

Le 15 juillet 2015, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « le Clos Amandine»

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 2016.

Le 14 mars 2016, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « Caducee - Bezannes»

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 2016.

Le 14 mars 2016, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « Equinoxe - Bezannes»

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 2016.

Le 17 mai 2016, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « Lilo»

La Société est associée à hauteur de 20 % du capital social soit 200 euros.

La libération du capital n'est pas encore réalisée au 31 décembre 2016.

7 Autres informations

7.1 Intégration fiscale

La NE aménagement promotion fait partie depuis le 1er janvier 2010 du groupe d'intégration fiscale constitué par Crédit Agricole S.A. en application de l'article 223 A du Code général des impôts, modifié par la Loi de Finance Rectificative pour 2008.

Jusqu'au 31 décembre 2009, la SAS Nord Est Aménagement Promotion faisait partie du groupe d'intégration fiscale constitué par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est.

La convention d'intégration fiscale, complétée par une convention de sous-groupe d'intégration fiscale avec la CRCAM du Nord Est en tête de sous-groupe, prévoit expressément ce qui suit :

Le montant des impôts mis à la charge de NE Aménagement Promotion correspond au montant des impôts qu'elle aurait dû acquitter si elle n'avait pas été membre du groupe. Le montant de l'impôt calculé est diminué par conséquent de l'ensemble des droits à imputation dont la société aurait bénéficié en l'absence d'intégration fiscale ;

A la clôture d'un exercice déficitaire, la Société ne sera titulaire à ce titre d'aucune créance sur la CRCAM du Nord Est ou sur Crédit Agricole S.A.

7.2 Identité de la société-mère consolidant les comptes

La SAS Nord Est Aménagement Promotion est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale par la CRCAM du Nord Est par son intégration dans le sous-palier de consolidation dont Nord Est Optimmo est la tête de groupe. Les comptes de Nord Est Aménagement Promotion et du sous-palier sont intégrés sur la base de l'arrêté annuel des comptes au 31 décembre 2016.

NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION
Société par actions simplifiée au capital de 5 250 000 euros
Siège social : 25 Rue Libergier - 51100 REIMS
424 902 849 RCS REIMS

RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

La SAS NORD EST OPTIMMO, associé unique et Président de la SAS NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION, a, conformément aux dispositions de l'article L. 227-9 du Code de commerce, en vue de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2016, établi le présent rapport de gestion sur la situation et l'activité de la Société durant l'exercice écoulé.

ACTIVITE DE LA SOCIETE

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice

Au cours de l'exercice écoulé clos le 31 décembre 2016, l'activité de la Société a été la suivante :

1) Au titre de son activité immobilière et de prise de participations

a) L'acquisition de réserves foncières

Par une décision en date du 19 avril 2016, l'associé unique a donné son accord pour la cession d'un terrain appartenant à la Société situé à BEZANNES (51) Lieudit « Le Bas Torchant » au profit de la SAS NORD EST PATRIMOINE IMMOBILIER pour un montant de 1 057 796,65 euros hors taxes et hors frais.

Par une décision en date du 10 mai 2016, l'associé unique a décidé d'acquérir un terrain situé à BEZANNES (51) pour un montant global de 597 485,77 euros hors taxes et hors frais, dont une indemnité d'éviction d'un montant de 42 953,77 euros.
Ce projet a été annulé en raison de l'échec de l'acquisition projetée.

b) Les projets de co-promotion immobilière

Par une décision en date du 20 avril 2016, l'associé unique a décidé de prendre une participation à hauteur de 50% dans la SCCV « Equinoxe » à constituer avec NACARAT pour la construction de 27 logements sur BEZANNES et 928 m² de bureaux destinés à la CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DU NORD EST et 265 m² de commerces, stationnement compris.

Par une décision rectificative en date du 16 juin 2016, l'associé unique annule et remplace la décision en date du 3 novembre 2015 relative à la prise de participation au sein de la SCCV

LES JARDINS DU GOLF. Il est précisé que la SCCV LES JARDINS DU GOLF ne verra pas le jour et que le projet immobilier sera porté par la SCCV LE PARC DU GOLF. L'associé unique précise que la Société, en qualité d'associé, a déjà procédé au versement de 500 euros au titre du capital social et de 175 668 euros au titre des comptes d'associés.

Par une décision en date du 19 juillet 2016, l'associé unique a décidé de prendre une participation à hauteur de 24% au sein de la SAS DHP en vue de la construction d'un immeuble destiné à accueillir des logements privés, des bureaux ainsi que des parkings extérieurs sur un terrain situé à l'angle des rues Vernouillet, Soussillion et avenue Brabant à REIMS (51).

Par une décision du 23 décembre 2016, l'associé unique a décidé de prendre une participation à hauteur de 50% dans le capital social d'une SAS à constituer avec CIMA (Compagnie Immobilière Migneaux et Associés), dans le cadre d'une opération immobilière visant à acquérir des terrains situés à CERNAY-LES-REIMS (51420) d'une superficie totale d'environ 42 602 m².

Concernant les dossiers de co-promotion immobilière en cours, il est précisé que les opérations de construction sont terminées pour les programmes suivants : LES VERGERS D'OR.

Par ailleurs, les opérations se poursuivent pour LES COTEAUX, la SCENE SAINT THOMAS, et les TERRASSES DU GOLF - tranches 3 et 4.

Il est à préciser que le dossier relatif au programme INTERGEN est suspendu.

c) Les projets de lotissements

Par une décision en date du 9 juin 2016, l'associé unique a décidé d'acquérir des parcelles sises à MOURMELON-LE-PETIT (51) d'une surface de 21 522 m² pour un montant maximum de 600 000 euros hors taxes, en vue de la revente après transformation. Le projet se compose de 26 lots.

Par une décision en date du 21 juillet 2016, l'associé unique a autorisé l'acquisition de terrains situés sur la commune de HERMONVILLE (51) d'une surface totale d'environ 15 949 m² pour un montant de 856 000 euros hors taxes.

Par une décision en date du 25 juillet 2016, l'associé unique a autorisé l'acquisition d'un terrain sis sur la commune de SERMIERS (51) d'une surface de 15 822m² pour un montant maximal de 755 232 euros hors taxes et hors frais. Le projet se compose de 19 lots.

Par une décision en date du 24 octobre 2016, l'associé unique a autorisé l'acquisition d'un terrain sis rue des Bavolets sur la commune LES MESNEUX (51) d'une surface totale d'environ 5 840 m² pour un montant de 350 400 euros hors taxes, en vue de la revente après transformation.

Par une décision en date du 23 décembre 2016, l'associé unique annule et remplace la décision en date du 24 octobre 2016, modifiant ainsi les caractéristiques du projet en cours dans la commune LES MESNEUX- Rue Bavolets.

Par une décision en date du 26 octobre 2016, l'associé unique a autorisé l'acquisition de terrains sis LES MESNEUX (51) « Les Tennis » d'une surface totale de 9 146m² pour un montant de 640 220 euros hors taxes. Le projet est composé de 14 lots.

Par une décision du 1^{er} décembre 2016, l'associé unique a autorisé l'acquisition d'un terrain situé sur la commune de CAUROY LES HERMONVILLE (51220), pour une superficie d'environ 13 500 m² pour un montant de 567 000 euros hors taxes, en vue de la revente après transformation (19 lots).

d) Les prises de participations

Par une autre décision en date du 17 octobre 2016, l'associé unique a décidé d'augmenter sa participation dans la SA Société d'Équipement et d'Aménagement des Ardennes (SEAA) à hauteur de 66 000 euros, soit 550 actions, dans le cadre d'une augmentation de capital globale souscrite à hauteur de 77,41%, soit 18 051 actions d'une valeur nominale unitaire de 120 euros, portant le capital de la SEAA à 3 186 120 euros.

Au 31 décembre 2016, la Société a perçu 1 441 678 euros de dividendes au titre de ses participations détaillés comme suit :

- SCCV TERRANOVA 1 : 205 000 euros
- SCCV LES RIVES DU GOLF : 200 000 euros
- SCCV LES ETANGS DU GOLF : 100 000 euros
- SCCV CMV : 102 115 euros
- SCCV VILLA COLBERT : 200 000 euros
- SCI REIMS CHAMPIGNY : 601 590 euros
- LE FOYER REMOIS : 17 303 euros
- PLURIAL NOVILIA : 66 euros
- ESPACE HABITAT : 63 euros
- TOIT CHAMPENOIS : 73 euros
- CHANZY 1B : 3 452 euros
- CLAIRMARAIS C : 3 415 euros
- CLAIRMARAIS D1 D2 : 305 euros
- CLAIRMARAIS F et G : 8 283 euros
- Le CLOS CAROLINE : 13 euros

En outre, nous vous rappelons qu'en date du 31 janvier 2014, la Société a mis en place au profit de la SAS GLOBAL HABITAT un prêt participatif d'un montant de 10 300 000 euros. Cette convention a fait l'objet d'un premier avenant conclu le 30 juin 2014.

Le 22 février 2016, cette convention a fait l'objet d'un second avenant portant sur la renégociation du prêt, par un report in fine de 1% des intérêts versés en intérêts capitalisés sur l'échéance 2016, soit environ 100 000 euros.

2) Au titre de son activité d'Aménagement Lotisseur

o L'environnement général

Le marché immobilier enregistre une reprise grâce aux effets positifs du dispositif PINEL sur le marché des investisseurs et du Prêt à Taux Zéro sur le marché du terrain à bâtir également soutenus par des taux d'emprunt très bas.

Il est à noter que suite à la révision du SCOT (schéma de cohérence et d'orientation territoriale) du pays rémois, de nombreux terrains sont déclassés et deviennent inconstructibles à court terme.

La SAFER poursuit sa politique de préemption afin de capter des terrains.

Par ailleurs, le PLU intercommunal du Grand REIMS sera à l'avenir un document supra-communal qui déterminera les possibilités de développement à l'échelle de Reims Métropole. Les Communes ne seront ainsi plus compétentes en matière d'urbanisme. Son élaboration débutera en 2017.

Corrélativement, il a été constaté une accélération de certaines communes afin de sortir des projets avant la mise en place des SCOT et PLU intercommunal mais elles rencontrent une opposition de l'Etat.

o L'environnement pour le domaine d'activité dans le contexte

Le recrutement fin 2015 d'un Prospecteur Foncier ayant pour mission d'alimenter les chargés d'opération en foncier s'est avéré très bénéfique. La nouvelle organisation des activités entre les différents postes a eu pour effet de créer une émulation positive et productive.

Au cours de l'exercice écoulé, l'optimisation des tailles de terrain et le maintien des coûts de viabilisation permettent de proposer des produits adaptés aux capacités d'emprunt des acquéreurs.

La commercialisation rapide de nos programmes implique une accélération de reconstitution du stock pour 2018-2019.

Enfin, il est à noter que de nouvelles opérations qualitatives ont été signées dans la ceinture rémoise.

o Les chiffres significatifs pour l'année 2016

Selon les données PERVAL du 1^{er} octobre 2015 au 30 septembre 2016, les ventes des terrains à bâtir ont évolué de la manière suivante : Marne +4,1%, Région Rémoise -5,7%, Châlons-en-Champagne +2,6%, Aisne -9,2%, Château-Thierry -17,4%, Saint-Quentin +2%, Ardennes +3,2%.

Les ventes de neuf ont évolué de la manière suivante : Marne +0,6%, REIMS -4,4%. Les données relatives à l'Aisne et aux Ardennes sont indisponibles.

Les ventes de maisons neuves, quant à elles, ont évolué de la manière suivante : Marne +11,1% et Ceinture rémoise +19,5%.



Fin décembre 2016, on constate 98 nouvelles réservations sur 160 appels qualifiés de clients recherchant des terrains à bâtir. Le taux de transformation est de 60%.

Les ventes ont débutées à NEUFLIZE et s'accroissent sur FAYET, SARRY 2, VILLERS AUX NŒUDS et AVIZE T3.

La Société a acquis en réserve foncière 37,6 ha sur l'agglomération rémoise (à destination d'activité et d'habitat).

26 parcelles à MOURMELON LE PETIT, 20 parcelles à HERMONVILLE, 19 parcelles à CAUROY LES HERMONVILLES et 26 parcelles aux MESNEUX ont fait l'objet de compromis signés.

Au total, 97 ventes ont été réalisées au cours de l'exercice.

o Les activités de travaux

La Société a procédé à des travaux de viabilisation sur les sites suivants : NEUFLIZE (35 lots), SEPT-SAULX (27 lots), et AVIZE ZA3 (1 macro lot).
Au total, ces travaux concernent 63 parcelles.

Par ailleurs, les travaux sur BEZANNES OREE DU PARC, COURCY T1 et VITRY-LA-VILLE ont été achevés.

Enfin, la Société a procédé au dépôt de Permis d'Aménager à MOURMELON-LE-PETIT (26 lots) et COURCY T2 (21 lots).

Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

Suite à l'échec de l'acquisition du terrain situé à BEZANNES autorisée par décision du 10 mai 2016, un acte de résiliation amiable de l'avance en compte courant a été signé entre la Société et la SAS NORD EST OPTIMMO le 23 janvier 2017 annulant de ce fait la convention en d'avance en compte courant du 13 juin 2016.

Activités en matière de recherche et de développement

Notre Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

Evolution prévisible et perspectives d'avenir

La Société poursuivra, au cours de l'année 2017, les opérations de construction en cours, à savoir : la SCENE SAINT THOMAS, les TERRASSES DU GOLF T1 et T2.

Des dividendes sont à percevoir, en 2017, des participations suivantes : les TERRASSES DU GOLF T1 ET T2, LES VERGERS D'OR, la SCENE SAINT THOMAS et RIVES DU GOLF.

Au titre de son activité de prise de participations, les objectifs pour 2017 sont notamment de poursuivre la prise de participations dans des opérations de promotion sur REIMS et son agglomération essentiellement.

Au titre de son activité d'aménageur-lotisseur, les objectifs sont les suivants :

- Achèvement des travaux à MOUSSY, VILLIERS AUX NŒUDS, FAYET ;
- Lancement des travaux de viabilisation à MOURMELON-LE-PETIT ;
- Lancement des travaux de viabilisation à COURCY T2 ;
- Lancement des travaux de viabilisation à BEZANNES CLOS DU GOLF (avec NACARAT) ;
- Lancement de la commercialisation à ORAINVILLE, VILLIERS AUX NŒUDS T2, FRESNE LES REIMS ;
- Début des ventes à SEPT SAULX, COURCY T2, MOURMELON LE PETIT ;
- Reconstitution et développement du stock à court terme des terrains à bâtir avec sortie 2019-2020.

La Société se fixe, comme objectif pour 2017, la réalisation de 118 ventes pour un chiffre d'affaire stable ainsi que la reconstitution du stock de foncier.

Informations sur les délais de paiement des fournisseurs

Conformément aux articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, il est précisé qu'à la clôture des deux derniers exercices clos, le solde des dettes à l'égard des fournisseurs se décompose, par date d'échéance, comme suit :

Solde des dettes fournisseurs

Echéance (en jours)	exercice clos le 31/12/2015	exercice clos le 31/12/2016
30	6 126 euros	193 722,83 euros
Totaux	6 126 euros	193 722,83 euros

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Activité des filiales et participations

La situation des filiales et participations est exposée dans le tableau, prévu par l'article L. 233-15 du Code de commerce, annexé au bilan et reproduit ci-après :

Société	Capital social en (€)	Capitaux propres autre que capital social en (€)	Capital détenu	Valeur Cpt nette des titres détenus en (€)	Prod du dernier exercice connu (en K€) *	Rslt du dernier ex connu (en K€)	Quote-part de résultat encaissé en 2015 (en K€)
SCI Chanzy 1A	1 500	-424	20%	300			
SCI Chanzy 1B	1 500	17 260	20%	300		17	3

SCI Chanzy 2	1 500	-503	20%	300		-1	
SCI Parvis des promenades	1 500	14 659	15%	225		1	
SCI SCCV Clairmarais A&B	1 000		15%	150	-96		
SCI Reims Champigny	1 330	1 009	25%	580	13 862	2 142	602
SCI Clairmarais Bat C	1 000	22 767	15%	150	-45	23	3
SCI Clairmarais Bat E	1 000	-201	15%	150			
SCI Clairmarais Bat D1 D2	1 000	2 030	15%	150	-27	2	
SCCV hotel du golf ou jardins du golf	1 000		50%	500			
SCCV les étangs du golf	1 000	-60 122	50%	500	7	-60	
SCCV Terranova 1	1 000	512 402	50%	500	4 899	512	241
SCCV Terranova 2	1 000		50%	500			
SCCV Terrasse des Crayeres	1 000	96 352	25%	250			
SCI CMV	2 000	1 608 660	25%	500	524	-37	102
SCI Clairmarais F & G	1 000	55 217	15%	150	54	55	8
SCI Clairmarais 3	1 000	19 996	15%	150		4	
Clos Caroline	1 000	8	35%	350			
Patrimoniaire de la Marne SAS	1 500 000	361 141	21%	264 600	635	130	

Unilogi Participations SCA	2 663 200	4 609 734	2%	125 000	70	216	
Le foyer Rémois SA	20 822 750	179 265 356	4%	769 057	108 569	7 963	17
Champagne Centrale Développement SAS	500 000	-20 858	20%	95 828		-11	
Agencia SAEM	3 500 000	-1 259 923	4%	83 107	1 943	-733	
Global Habitat SAS	366 380	874 374	5%	49 189	129	450	
SEAA SAEM	450 500	753 079	4%	133 260	1 738	60	
SIMEA SAEM	5 500 000	-107 033	9%	490 221	1 138	-77	
Plurial Home Expert (ex Logements de Champagne SA)	2 946 330	-2 834 594	3%	32 983	7 851	-610	
Plurial Novilia (L'Effort Remois+ toit champenois)	13 350 464	335 584 401	0,03%	10 226	206 057	19 197	
Espace Habitat SA	1 232 000	148 877 553	0,23%	2 800	56 164	4 470	
Aménagement de Clairmarais 2007 SARL	10 000	-10 865	15%			-8	
SAS Patrimoniale des Ardennes	1 500 000	-143 780	25%	339 055	183	-39	
SCI Villa Colbert	1 000	1 001 172	20%	200	26 428	2 667	200
Les rives du Golf	1 000	1 659 839	50%	500	8 936	1 660	155
SCCV Les Coteaux	1 000	-56 458	25%	250	335	-15	
SAS Clos du golf	1 000	-12 730	50%	500		-9	

SCCV Interген	1 000	-6 636	50%	500		-3	
SCCV Les vergers d'or	1 000		30%	300			
SCCV Scène Saint Thomas	1 000		40%	400			
Terrasses du golf	1 000	-259 967	50%	500		-260	
Clos Amandine	1 000	-207	50%	500			
Les terrasses de la Roseraie	1 000		25%	250			
Equinoxe Bezannes	1 000		50%	500			
Caducée	1 000		50%	500			
SCCV Lilo	1 000		20%	200			
TOTAL				2 406 131			1 332

Données de l'exercice clos au 31 décembre 2015

Prises de participation ou prises de contrôle

Au cours de l'exercice écoulé la Société a pris des participations dans les Sociétés suivantes :

- SEAA SAEM prise de participation complémentaire pour une détention totale de 4% ;
- Les terrasses de la Roseraie à hauteur de 25% ;
- Equinoxe Bezannes à hauteur de 50% ;
- Caducée à hauteur de 50% ;
- SCCV Lilo à hauteur de 20%.

Enfin, il est précisé que par une décision en date du 17 juin 2016, la SCI Le Parc de Reims Champigny a été liquidée. La SAS NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION détenait 300 600 parts sociales.

RESULTATS - AFFECTATION

Examen des comptes et résultats

Les comptes annuels soumis à approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016, le chiffre d'affaires s'est élevé à 8 524 809,67 euros contre 7 933 923,51 euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de 7,44%.

Le montant des autres produits d'exploitation s'élève à -487 905,94 euros contre 1 263 742,80 euros pour l'exercice précédent, soit une variation non significative.

Le montant des achats et variations de stocks s'élève à 6 047 348,08 euros contre 6 994 775,92 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -13,54%.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 534 276,12 euros contre 535 713,86 euros pour l'exercice précédent, soit une variation non significative.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 27 316,27 euros contre 23 030,32 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de 18,61%.

Le montant des dotations aux amortissements et provisions s'élève à 1 882,88 euros contre 364 514,02 euros pour l'exercice précédent, soit une variation non significative.

Le montant des autres charges s'élève à 1,72 euros contre 365,73 euros pour l'exercice précédent, soit une variation non significative.

Les charges d'exploitation se sont élevées à 6 610 825,07 euros contre 7 918 399,85 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -16,51%.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à 1 426 078,66 euros contre 1 279 266,46 euros lors de l'exercice précédent, soit une variation de 11,47%.

Compte tenu d'un résultat financier de 1 176 126,31 euros (1 912 929,49 euros pour l'exercice précédent), le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à 2 602 204,97 euros contre 3 192 195,95 euros pour l'exercice précédent, soit une variation de -18,48%.

Après prise en compte du résultat exceptionnel de -217 731,57 euros contre -8 399,55 euros pour l'exercice précédent ainsi que d'un impôt sur les sociétés de 767 666 euros contre 970 846 euros pour l'exercice précédent, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 1 616 807,40 euros contre un bénéfice de 2 212 950,40 euros au titre de l'exercice précédent, soit une variation de -26,93%.

Au 31 décembre 2016, le total du bilan de la Société s'élevait à 44 794 382,48 euros contre 44 636 625,24 euros pour l'exercice précédent, soit une variation non significative.

Proposition d'affectation du résultat

Les comptes annuels, tels qu'ils sont présentés et soumis à approbation, font ressortir un bénéfice de 1 616 807,40 euros qui recevrait l'affectation suivante :

Bénéfice de l'exercice	1 616 807,40 euros
A la réserve légale	80 840,37 euros

Solde	1 535 967,03 euros

En totalité au compte "autres réserves" qui s'élève ainsi à 4 888 640,39 euros.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 11 357 649,68 euros.

Distributions antérieures de dividendes

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il est rappelé que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Dividendes versés Eligibles à l'abattement de 40%
Exercice clos le 31 décembre 2013	924 000 euros par prélèvement sur le compte « Autres réserves »
Exercice clos le 31 décembre 2014	-
Exercice clos le 31 décembre 2015	-

Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non admises dans les charges déductibles du résultat fiscal.

CONVENTIONS REGLEMENTEES

En application des dispositions de l'article L. 227-10 du Code de commerce, il convient de rappeler que les conventions suivantes ont été régularisées au cours de l'exercice coulé :

- Une convention de compte courant d'associés entre la SAS NORD EST OPTIMMO et la Société pour un montant maximal de 1 325 000 euros en date du 17 mai 2016 ;
- Une convention de compte courant d'associés entre la SAS NORD EST OPTIMMO et la Société pour un montant maximal de 700 000 euros en date du 13 juin 2016. Comme indiqué précédemment, cette convention a été résiliée en janvier 2017.

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Les mandats de la société KPMG AUDIT EST, Commissaire aux Comptes titulaire, et de la société KPMG AUDIT PARIS & CENTRE EST, Commissaire aux Comptes suppléant, arrivant à expiration, et la décision ayant été prise de ne pas renouveler leurs mandats, nous vous proposons de nommer :

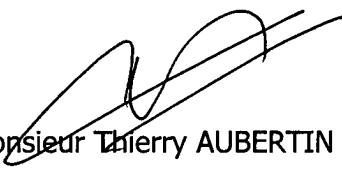
- KPMG S.A, société anonyme au capital de 5 497 100 euros, dont le siège est situé 2 Avenue Gambetta – Tour Egho – 92066 Paris la Défense Cedex, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 775 726 417, en qualité de Commissaire aux Comptes titulaire,
- SALUSTRO REYDEL, société anonyme au capital de 3 824 000 euros, dont le siège est situé 2 Avenue Gambetta – Tour Egho – 92066 Paris la Défense Cedex, immatriculée

au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 652 044 371,
en qualité de Commissaire aux Comptes suppléant,

pour une période de six exercices, soit jusqu'à la décision de l'associé unique sur les comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

En complément, il est indiqué qu'aucun mandat de dirigeant n'est arrivé à expiration.

Fait à REIMS
Le 4 avril 2017
Le Président,
La SAS NORD EST OPTIMMO



Monsieur Thierry AUBERTIN

NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION
Société par actions simplifiée au capital de 5 250 000 euros
Siège social : 25 Rue Libergier, 51100 REIMS
424 902 849 RCS REIMS

DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE
DU 24 AVRIL 2017

DECISION D'AFFECTATION DU RESULTAT
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

L'associé unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice de 1 616 807,40 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	1 616 807,40 euros
A la réserve légale	80 840,37 euros

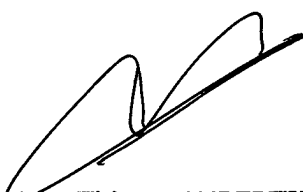
Solde	1 535 967,03 euros

En totalité au compte "autres réserves" qui s'élève ainsi à 4 888 640,39 euros.

Conformément à la loi, l'associée unique rappelle que les dividendes distribués au titre des trois derniers exercices ont été les suivants :

	Dividendes versés Eligibles à l'abattement de 40%
Exercice clos le 31 décembre 2013	924 000 euros par prélèvement sur le compte « Autres réserves »
Exercice clos le 31 décembre 2014	-
Exercice clos le 31 décembre 2015	-

Certifié conforme
Le Président
La SAS NORD EST OPTIMMO


Monsieur Thierry AUBERTIN



KPMG AUDIT EST
Espace Européen de l'Entreprise
9 avenue de l'Europe
CS 50033 Schiltigheim
67013 Strasbourg Cedex
France

Téléphone : +33 (0)3 88 18 23 00
Télécopie : +33 (0)3 90 22 06 61
Site internet : www.kpmg.fr

Nord Est Aménagement

GREFFE DU COMMERCE

Promotion S.A.S.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

Nord Est Aménagement Promotion S.A.S.

25, rue Libergier - 51100 Reims

Ce rapport contient 21 pages

Référence : DDR/MP/DC

KPMG Audit Est,
société française membre du réseau KPMG
constitué de cabinets indépendants adhérents de
KPMG International Cooperative, une entité de droit suisse.

Société par actions simplifiée
inscrite à la Compagnie Régionale
des Commissaires aux Comptes
de Colmar.

Siège social :
KPMG Audit Est
Espace Européen de l'Entreprise
9 avenue de l'Europe
CS 50033 Schiltigheim
67013 Strasbourg Cedex
Capital : 200 000 €. Code APE 6920Z
512 802 695 R.C.S. Strasbourg
TVA Union Européenne
FR 28 51 28 02 695



KPMG AUDIT EST
Espace Européen de l'Entreprise
9 avenue de l'Europe
CS 50033 Schiltigheim
67013 Strasbourg Cedex
France

Téléphone : +33 (0)3 88 18 23 00
Télécopie : +33 (0)3 90 22 06 61
Site internet : www.kpmg.fr

Nord Est Aménagement Promotion S.A.S.

Siège social : 25, rue Libergier - 51100 Reims
Capital social : €. 5 250 000

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2016

A l'attention de l'Associé unique,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2016, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Nord Est Aménagement Promotion S.A.S., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre Président. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

1

Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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

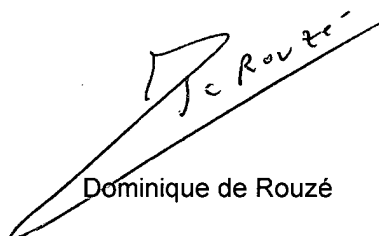
3 Vérifications et informations spécifiques

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

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

Reims, le 4 avril 2017

KPMG Audit Est



Dominique de Rouzé

Bilan actif

BILAN-ACTIF	31/12/2016			31/12/2015
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles	5 056,67	4 163,26	893,41	1 267,85
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles	5 056,67	4 163,26	893,41	1 267,85
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	3 278 062,23	871 931,00	2 406 131,23	3 203 438,23
Créances rattachées à des participations	2 469 462,40	0,00	2 469 462,40	2 289 428,50
Autres titres immobilisés				
Prêts	10 880 074,00	0,00	10 880 074,00	10 825 945,00
Autres immobilisations financières				
TOTAL immobilisations financières	16 627 598,63	871 931,00	15 755 667,63	16 318 811,73
Total Actif Immobilisé (II)	16 632 655,30	876 094,26	15 756 561,04	16 320 079,58
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens	19 432 841,25	394 340,00	19 038 501,25	19 535 232,83
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
TOTAL Stock	19 432 841,25	394 340,00	19 038 501,25	19 535 232,83
Avances et acomptes versés sur commandes	835 453,50	0,00	835 453,50	419 106,07
Clients et comptes rattachés	1 518 698,31	0,00	1 518 698,31	805 817,32
Autres créances	5 847 598,29	0,00	5 847 598,29	6 470 247,89
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	8 201 750,10	0,00	8 201 750,10	7 695 171,28
Valeurs mobilières de placement				
dont actions propres:				
Disponibilités	1 797 570,09	0,00	1 797 570,09	1 079 839,28
TOTAL Disponibilités	1 797 570,09	0,00	1 797 570,09	1 079 839,28
Charges constatées d'avance	0,00	0,00	0,00	6 302,27
Total Actif Circulant (III)	29 432 161,44	394 340,00	29 037 821,44	28 316 545,66
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	46 064 816,74	1 270 434,26	44 794 382,48	44 636 625,24

Bilan passif

BILAN-PASSIF		31/12/2016	31/12/2015
Capital social ou individuel	dont versé : 5 250 000	5 250 000,00	5 250 000,00
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		715 276,49	715 276,49
Ecarts de réévaluation	dont écart d'équivalence 0		
Réserve légale		422 892,43	312 244,91
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées	dont réserve des prov. fluctuation des cours : 0		
Autres réserves	dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes : 0	3 352 673,36	1 250 370,48
TOTAL Réserves		3 775 565,79	1 562 615,39
Report à nouveau			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		1 616 807,40	2 212 950,40
Subventions d'investissement	KPMG AUDIT EST		
Provisions réglementées	Le Commissaire aux Comptes		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		11 357 649,68	9 740 842,28
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		0,00	0,00
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		0,00	0,00
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		0,00	1 548 425,91
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	30 842 325,05	29 971 140,49
TOTAL Dettes financières		30 842 325,05	31 519 566,40
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 455 296,79	3 143 509,67
Dettes fiscales et sociales		135 010,96	198 438,89
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		4 100,00	2 650,00
Autres dettes		0,00	31 618,00
TOTAL Dettes d'exploitation		2 594 407,75	3 376 216,56
Produits constatés d'avance			
TOTAL DETTES (IV)		33 436 732,80	34 895 782,96
Ecart de conversion Passif (V)			
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		44 794 382,48	44 636 625,24

Compte de resultat

COMPTÉ DE RESULTAT	31/12/2016			31/12/2015
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens	8 409 390,74	0,00	8 409 390,74	7 739 967,40
Production vendue services	115 418,93	0,00	115 418,93	193 956,11
Chiffres d'affaires nets	8 524 809,67	0,00	8 524 809,67	7 933 923,51
Production stockée			-495 926,58	1 252 075,62
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			6 445,25	6 995,00
Autres produits			1 575,39	4 672,18
Total des produits d'exploitation (I)			8 036 903,73	9 197 666,31
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			6 047 348,08	6 994 775,92
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			534 276,12	535 713,86
Impôts, taxes et versements assimilés			27 316,27	23 030,32
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation				
sur immobilisations				
Dotations aux amortissements			1 077,88	902,02
Dotations aux provisions				
Sur actif circulant : dotations aux provisions			805,00	363 612,00
Pour risques et charges : dotations aux provisions				
Autres charges			1,72	365,73
Total des charges d'exploitation (II)			6 610 825,07	7 918 399,85
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			1 426 078,66	1 279 266,46
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			1 332 298,35	1 685 560,94
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			520 446,85	513 661,88
Autres intérêts et produits assimilés			58 515,18	54 120,09
Reprises sur provisions et transferts de charges			231 724,00	6 556,00
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			2 142 984,38	2 259 898,91
Dotations financières aux amortissements et provisions			795 881,00	275 525,00
Intérêts et charges assimilées			170 977,07	71 444,42
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			966 858,07	346 969,42
RÉSULTAT FINANCIER			1 176 126,31	1 912 929,49
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			2 602 204,97	3 192 195,95

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2016	31/12/2015
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	82 868,43	10 100,45
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<i>Total des produits exceptionnels (VII)</i>	<i>82 868,43</i>	<i>10 100,45</i>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	300 600,00	18 500,00
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<i>Total des charges exceptionnelles (VIII)</i>	<i>300 600,00</i>	<i>18 500,00</i>
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-217 731,57	-8 399,55
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	767 666,00	970 846,00
<i>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</i>	<i>10 262 756,54</i>	<i>11 467 665,67</i>
<i>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</i>	<i>8 645 949,14</i>	<i>9 254 715,27</i>
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 616 807,40	2 212 950,40

KPMG AUDIT EST
Le Commissaire aux Comptes

1 Faits majeurs de l'exercice

Accroissement du chiffre d'affaires par rapport à 2015, principalement lié aux ventes réalisées sur 3 programmes : Avize ZA3 –Bezannes–Villers aux Nœuds.

Aquisition de terrains en réserves foncières de Thillois (2,9 M€) et de Bezannes (1,3 M€).

Acquisition de terrains sur Mourmelon-le-Petit, Bezannes, Hermonville, Serriers, Les Mesneux, Cauroy les Hermonville.

2 Evénements post-clôture

NEANT

3 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France.

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.

KPMG AUDIT EST
Le Commissaire aux Comptes

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

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations acquises sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Le coût d'acquisition comprend :

- le prix d'achat,
- les coûts directement attribuables à l'acquisition ou à la mise en place du bien, engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionnement du bien.

La société applique le règlement CRC 2004-06 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, le règlement CRC 2003-07 relatif à la définition des composants ainsi que le règlement CRC 2002-10 relatif à l'amortissement et la dépréciation des actifs.

Les amortissements des immobilisations sont calculés sur la durée estimée d'utilisation des biens, selon le mode linéaire.

Les durées les plus usuelles sont renseignées au paragraphe 4.1.2 .

Titres de participation

Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition.

Les frais d'acquisition de titres (droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes) sont comptabilisés en charges.

Valorisation à la clôture

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. La valeur d'inventaire est déterminée en tenant compte de la quote-part de capitaux propres détenue dans l'entité dans laquelle la Société a une participation et, le cas échéant, de l'évolution de cette quote-part de capitaux propres depuis la date d'acquisition, des plus ou moins-values latentes sur actifs et des perspectives de rentabilité attendues.

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.

KPMG AUDIT EST
Le Commissaire aux Comptes

Créances rattachées à des participations

Les créances rattachées à des participations sont comptabilisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est constatée lorsqu'un risque de recouvrement apparaît.

Evaluation des travaux en cours

« Au 31 décembre, les travaux en cours sont comptabilisés selon les méthodes suivantes :

☐ 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

☐ Programmes dont la commercialisation a démarré, mais dont tous les lots ne sont pas vendus.

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

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

KPMG AUDIT EST
Le Commissaire aux Comptes

Chaque programme fait l'objet d'un suivi commercial et financier faisant apparaître sa marge prévisionnelle à l'issue de sa commercialisation complète. Lorsque certains programmes sont complémentaires et ou interdépendants, ce suivi est réalisé de manière globale pour les programmes concernés. Une dépréciation est comptabilisée lorsque cette marge prévisionnelle est négative.

Au 31 décembre 2016, les analyses de rentabilité des programmes en cours mettent en évidence une perte sur une parcelle du programme L'orée du Parc à Bezannes, le programme est déprécié pour 344 319€ depuis le 31 décembre 2015, cette provision est maintenue.

Créances et dettes

Les créances et les dettes sont comptabilisées 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.

Liquidités et concours bancaires courants

Les liquidités disponibles en caisse ou banque et les concours bancaires courants sont évalués à leur valeur nominale.

4 Informations relatives au bilan

4.1 Bilan actif

4.1.1 Immobilisations corporelles. Mouvements principaux

Les mouvements de l'exercice sont les suivants (en euros) :

Libellé	A l'ouverture	Acquisitions	Cessions, HS	A la clôture
Matériel de bureau et Mobilier :	4 353	703		5 057
TOTAL	4 353	703		5 057

4.1.2 Immobilisations corporelles. Amortissements pour dépréciation

Les mouvements de l'exercice sont les suivants (en euros) :

Libellé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Matériel de bureau :	3 085	1 078		4 163
TOTAL	3 085	1 078		4 163

Les modes et taux retenus sont les suivants :

KPMG AUDIT EST
Le Commissaire aux Comptes

Types d'immobilisations	Mode	Durée
- Matériel de bureau :	Linéaire	5 ans

4.1.3 Listes des participations

Société	Capital social	Capitaux propres autre que capital social	Capital détenu	Valeur Cpt nette des titres détenus	Prod du dernier exercice connu (en K€) *	Rslt du dernier ex connu (en K€)	Quote-part de résultat encaissé en 2016 (en K€)
SCI Chanzy 1A	1 500	-424	20%	300			
SCI Chanzy 1B	1 500	17 260	20%	300		17	3
SCI Chanzy 2	1 500	-503	20%	300		-1	
SCI Parvis des promenades	1 500	14 659	15%	225		1	
KPMG AUDIT EST Le Commissaire aux Comptes							
SCI SCCV Clairmarais A&B	1 000		15%	150	-96		
SCI Reims Champigny	1 330	1 009	25%	580	13 862	2 142	602
SCI Clairmarais Bat C	1 000	22 767	15%	150	-45	23	3
SCI Clairmarais Bat E	1 000	-201	15%	150			
SCI Clairmarais Bat D1 D2	1 000	2 030	15%	150	-27	2	
SCCV hotel du golf ou jardins du golf	1 000		50%	500			
SCCV les étangs du golf	1 000	-60 122	50%	500	7	-60	
SCCV Terranova 1	1 000	512 402	50%	500	4 899	512	241
SCCV Terranova 2	1 000		50%	500			
Terrasse des Crayeres	1 000	96 352	25%	250			
SCI CMV	2 000	1 608 660	25%	500	524	-37	102

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2016

Société	Capital social	Capitaux propres autre que capital social	Capital détenu	Valeur Cpt nette des titres détenus	Prod du dernier exercice connu (en K€) *	Rslt du dernier ex connu (en K€)	Quote-part de résultat encaissé en 2016 (en K€)
SCI Clairmarais F & G	1 000	55 217	15%	150	54	55	8
SCI Clairmarais 3	1 000	19 996	15%	150		4	
Clos Caroline Patrimoniale de la Marne SAS	1 000	38	35%	350			
Unilogi Participations SCA	1 500 000	361 141	21%	264 600	635	130	
Le foyer Rémois SA Champagne Centrale Développement SAS	2 663 200	4 609 734	2%	125 000	70	216	
Agencia SAEM	20 822 750	179 265 356	4%	769 057	108 569	7 963	17
Global Habitat SAS	500 000	-20 858	20%	95 828		-11	
SEAA SAEM	3 500 000	-1 259 923	4%	83 107	1 943	-733	
SIMEA SAEM	366 380	874 374	5%	49 189	129	450	
Plurial Home Expert (ex Logements de Champagne SA)	450 500	753 079	4%	133 260	1 738	60	
Plurial Novilia (L'Effort Remois+ toit champenois)	5 500 000	-107 033	9%	490 221	1 138	-77	
	2 946 330	-2 834 594	3%	32 983	7 851	-610	
	13 350 464	335 584 401	0,03%	10 226	206 057	19 197	

KPMG AUDIT EST
Le Commissaire aux Comptes

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2016

Société	Capital social	Capitaux propre autre que capital social	Capital détenu	Valeur Cpt nette des titres détenus	Prod du dernier exercice connu (en K€) *	Rslt du dernier ex connu (en K€)	Quote-part de résultat encaissé en 2016 (en K€)
Espace Habitat SA	1 232 000	148 877 553	0,23%	2 800	56 164	4 470	
Aménagement de Clairmarais 2007 SARL SAS Patrimoniale des Ardennes	10 000	-10 865	15%			-8	
SCI Villa Colbert	1 500 000	-143 780	25%	339 055	183	-39	
KPMG AUDIT EST Le Commissaire aux Comptes							
Les rives du Golf	1 000	1 001 172	20%	200	26 428	2 667	200
SCCV Les Coteaux	1 000	1 659 839	50%	500	8 936	1 660	155
SAS Clos du golf	1 000	-56 458	25%	250	335	-15	
SCCV Intergen	1 000	-12 730	50%	500		-9	
SCCV Les vergers d'or	1 000	-6 636	50%	500		-3	
SCCV Scene Saint Thomas	1 000		30%	300			
Terrasses du golf	1 000		40%	400			
Clos Amandine	1 000	-259 967	50%	500		-260	
Les terrasses de la roseraie	1 000	-207	50%	500			
Equinoxe Bezannes	1 000		25%	250			
Caducee Bezannes	1 000		50%	500			
SCCV Lilo	1 000		50%	500			
TOTAL			20%	200			
				2 406 131			1 332

Données de l'exercice clos au 31 décembre 2015

4.1.4 Titres de participation - Mouvements de l'exercice

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

Participations	Valeur brute au 01/01/16	Acquisit.	Cession	Valeur brute au 31/12/16
SCI Chanzy 1A	300			300
SCI Chanzy 1B	300			300
SCI Chanzy 2	300			300
SCI Parvis des promenades	225			225
SCI SCCV Clairmarais A&B	150			150
SCI le parc de Reims Champign	300 600		300 600	
SCI Reims Champigny	700 029			700 029
SCI Clairmarais Bat C	150			150
SCI Clairmarais Bat E	150			150
SCI Clairmarais Bat D1 D2	150			150
SCCV hotel du golf ou jardins d	500			500
SCCV les étangs du golf	500			500
SCCV Terranova 1	500			500
SCCV Terranova 2	500			500
SCCV Terrasse des Crayeres	250			250
SCI CMV	500			500
SCI Clairmarais F & G	150			150
SCI Clairmarais 3	150			150
Clos Caroline	350			350
Patrimoniaire de la Marne SAS	264 600			264 600
Unilogi Participations SCA	125 000			125 000
Le foyer Rémois SA	769 057			769 057
Champagne Centrale Dévelop	100 000			100 000
Agencia SAEM	120 496			120 496
Global Habitat SAS	49 189			49 189
SEAA SAEM	74 000	66 000		140 000
SIMEA SAEM	499 990			499 990
Plurial Home Expert (ex Logem	96 000			96 000
Plurial Novilia (L'Effort Remois	10 226			10 226
Espace Habitat SA	2 800			2 800
Aménagement de Clairmarais	15 450			15 450
SAS Patrimoniaire des Ardenne	375 000			375 000
SCI Villa Colbert	200			200
Les rives du Golf	500			500
SCCV Les Coteaux	250			250
SAS Clos du golf	500			500
SCCV Intergen	500			500
SCCV Les vergers d'or	300			300
SCCV Scene Saint Thomas	400			400
Terrasses du golf	500			500
Clos Amandine	500			500
Les terrasses de la roseraie		250		250
Equinoxe Bezannes		500		500
Caducee Bezannes		500		500
SCCV Lilo		200		200
TOTAL :	3 511 212	67 450	300 600	3 278 062

KPMG AUDIT EST
Le Commissaire aux Comptes

4.1.5 Dépréciation titres de participations

Participations :	valeur titre :	Dépréciation/Titres au 01/01/2016	Dotations 2016	Reprise 2016	Dépréciation/Titres au 31/12/2016
SCI le parc de Reims Cham	300 600	-225 277		225 277	
SCI Reims Champigny	700 029		-699 449		-699 449
Clos Caroline	350				
SIMEA SAEM	499 990		-9 769		-9 769
Champagne Centrale Dével	100 000	-3 116	-1 056		-4 172
Agencia SAEM	120 496	-10 210	-27 179		-37 389
SEAA SAEM	74 000	-13 187		6 447	-6 740
Plurial Home Expert (ex Log	96 000	-15 423	-47 594		-63 017
Aménagement de Clairmara	15 450	-14 374	-1 076		-15 450
SAS Patrimoniale des Arder	375 000	-26 187	-9 758		-35 945
TOTAL :	2 281 915	-307 774	-795 881	231 724	-871 931

4.1.6 Créances rattachées à des participations - Mouvements principaux

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

KPMG AUDIT EST
Le Commissaire aux Comptes

Sociétés :	01/01/2016	Versements	Rembours.	31/12/2016
Terranova 2	47 500	30 802		78 302
SCI Les Rives du Golf	446 746		446 746,00	0
SCCV Les Coteaux	60 881			60 881
villa colbert	200			200
SCCV Les vergers du golf	130 000			130 000
Sas Clos du Golf	119 000	58 161		177 161
SCCV Interger	37 603,6			37 604
SCCV Scene Saint Thomas	491 200			491 200
Terrasses du Golf	610 500	524 000	568 500	566 000
Caducee Bezannes		206 941		206 941
Equinoxe Bezannes		301 159		301 159
SCCV Lilo		245 600		245 600
ASL Bas Torchant		9 166		9 166
TOTAL :	1 943 631	1 375 829	1 015 246	2 304 214

La date d'échéance des créances ci-dessus est inconnue. Les remboursements sont en fonction de l'avancement des programmes et de leurs commercialisations.

4.1.4 Postes du bilan et du compte de résultat relatifs aux filiales et participations et entreprises liées

Nature	Montant concernant les entreprises	
	Liées	Avec lesquelles la Société a un lien de participation
Participations		3 278 062
Dépréciations des titres de participations		-871 931
Versements d'apports non capitalisés		2 304 214
Dettes CRCA NE	-324	
Compte courant associé (Optimmo)	-30 677 625	
Compte courant d'associé (Global Habitat)	5 145 984	
Compte courant d'intégration fiscale - Créance	203 180	
Charges financières	10 747	160 230
Produits financiers	519 947	1 391 258

4.1.5 Actif circulant - Classement par échéance

Les créances de l'actif circulant sont constituées de :

KPMG AUDIT EST
Le Commissaire aux Comptes

Rubriques :	Total	à un an au plus	entre 1 et 5 ans	+ 5 ans
clients et comptes rattachés :	1 518 698	1 518 698		
Créances avec l'Etat :	430 600	430 600		
Compte courant d'associé	5 349 164	2 349 164		3 000 000
Autres créances :	67 478	67 478		
TOTAL :	7 365 940	4 365 940		3 000 000

Les produits à recevoir sont constitués de :

Rubriques :	Total	à un an au plus	+ 5 ans
Intérêts courus sur prêt à recevoir	476 816	476 816	
Etat produit à recevoir	3 310	3 310	
Intérêts courus sur compte courant à recevoir	45 984	45 984	
Divers remboursement à recevoir	64 018	64 018	

4.2 Bilan passif**4.2.1 Capital**

Le capital d'un montant de 5 250 000 € est composé de 52 500 actions de 100 euros de valeur nominale.

Rubriques	Nbre de titres	Valeur nominale en €	Total
A l'ouverture	52 500	100	5 250 000
A la clôture	52 500	100	5 250 000

Tableau de variation des capitaux propres

En milliers d'euros	Exercice N
Capitaux propres à la clôture de l'exercice N-1	9 740 842
Résultat 2016	1 616 807
Capitaux propres de l'exercice	11 357 650

4.2.3 Dettes financières - Classement par échéance

Rubriques	Total	- d'un an	Entre 1 an et 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	164 700	164 700		
TOTAL :	164 700	164 700		

4.2.4 Dettes financières - Classement par échéance

Toutes les dettes sont d'échéance inférieure à un an.

KPMG AUDIT EST
Le Commissaire aux Comptes

Charges à payer	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	2 261 218
Intérêts courus à verser	6 625

Le produit des ventes de terrains est comptabilisé à la date de signature de l'acte authentique.

Accroissement du chiffre d'affaires par rapport au 31 décembre 2015, provenant de 3 opérations principales : Avize ZA3, Bezannes, Villers aux Nœuds.

4.2.5 Résultat financier

Le résultat financier est composé des éléments suivants :

	Exercice 2016
Produits financiers de participations	1 332 298
Reprises sur provisions	231 724
Autres produits financiers	578 962
Total des produits financiers	2 142 984
Provisions sur titres de participations	795 881
Intérêts et charges assimilées	170 977
Total des charges financières	966 858
Résultat financier	1 176 126

3.1 Financements financiers

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

Montant accordé	4 500 000,00
Date d'autorisation	31/07/2016
Échéance	
Garantie	Aucune
Montant utilisé au 31/12/2016	

Garanties financières d'achèvement :

(en euros)	Au 31/12/2016	Au 31/12/2015	Au 31/12/2014
Montants accordés par la CRCA Nord Est	3 400 000	2 500 000	3 500 000
Montants utilisés	2 219 421	1 983 458	1 714 772

KPMG AUDIT EST
Le Commissaire aux Comptes

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

Par convention signée en date du 29 septembre 2011, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la société une somme maximale de 15 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.

Une seconde convention a été signée en date du 25 novembre 2013, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la société une somme maximale de 20 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.

Une troisième convention a été signée en date du 23 septembre 2014, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la société une somme maximale de 4,338 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.

Une quatrième convention (VBCA) a été signée en date du 26 avril 2016, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la société une somme maximale de 24 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 l'Euribor 3 mois augmenté de 1 point.

Une cinquième convention (Bezannes Griffon) a été signée en date du 17 mai 2016, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la société une somme maximale de 1,325 million 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 l'Euribor 3 mois augmenté de 1,17 point.

Une sixième convention (FAGOT) a été signée en date du 13/06/2016, l'associé unique, la SAS Nord Est Optimmo, accepte de verser à la société une somme maximale de 700K€ à titre d'avance en compte courant, suite à l'échec de l'acquisition du terrain aux consorts FAGOT, objet de la convention précitée, un acte de résiliation amiable de l'avance consentie a été signé le 23 janvier 2017.

Au 31 décembre 2016, le montant des avances s'élève à 30 671 000 euros.

KPMG AUDIT EST **Le Commissaire aux Comptes**

6.2 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 2016.

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 2016.

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 2016.

Le 28 février 2012, accord de prise de participation de la SCCV Colbert par l'acquisition de 20 actions de 10 euros chacune pour un montant de 200 euros.

La libération du capital n'est pas encore réalisée au 31 décembre 2016.

Le 15 janvier 2014, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « les vergers d'or »

La Société est associée à hauteur de 30 % du capital social soit 300 euros.

La libération du capital n'est pas encore réalisée au 31 décembre 2016.

Le 24 octobre 2014, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « les terrasses du golf »

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 2016.

Le 24 mars 2014, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « les terrasses de la roseraie »

La Société est associée à hauteur de 25 % du capital social soit 250 euros.

La libération du capital n'est pas encore réalisée au 31 décembre 2016.

Le 15 juillet 2015, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « le Clos Amandine»

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 2016.

Le 14 mars 2016, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « Caducee - Bezannes»

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 2016.

Le 14 mars 2016, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « Equinoxe - Bezannes»

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 2016.

Le 17 mai 2016, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « Lilo»

La Société est associée à hauteur de 20 % du capital social soit 200 euros.

La libération du capital n'est pas encore réalisée au 31 décembre 2016.

7 Autres informations

KPMG AUDIT EST
Le Commissaire aux Comptes

7.1 Intégration fiscale

La NE aménagement promotion fait partie depuis le 1er janvier 2010 du groupe d'intégration fiscale constitué par Crédit Agricole S.A. en application de l'article 223 A du Code général des impôts, modifié par la Loi de Finance Rectificative pour 2008.

Jusqu'au 31 décembre 2009, la SAS Nord Est Aménagement Promotion faisait partie du groupe d'intégration fiscale constitué par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est.

La convention d'intégration fiscale, complétée par une convention de sous-groupe d'intégration fiscale avec la CRCAM du Nord Est en tête de sous-groupe, prévoit expressément ce qui suit :

Le montant des impôts mis à la charge de NE Aménagement Promotion correspond au montant des impôts qu'elle aurait dû acquitter si elle n'avait pas été membre du groupe. Le montant de l'impôt calculé est diminué par conséquent de l'ensemble des droits à imputation dont la société aurait bénéficié en l'absence d'intégration fiscale ;

A la clôture d'un exercice déficitaire, la Société ne sera titulaire à ce titre d'aucune créance sur la CRCAM du Nord Est ou sur Crédit Agricole S.A.

7.2 Identité de la société-mère consolidant les comptes

La SAS Nord Est Aménagement Promotion est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale par la CRCAM du Nord Est par son intégration dans le sous-palier de consolidation dont Nord Est Optimmo est la tête de groupe. Les comptes de Nord Est Aménagement Promotion et du sous-palier sont intégrés sur la base de l'arrêté annuel des comptes au 31 décembre 2016.