

RCS : REIMS Code greffe : 5103

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**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 05/06/2019 sous le numéro de dépôt 2788

Copie certifiée

1

BILAN - ACTIF

DGFIP N° 2050 2018

conforme à l'original

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

Désignation de l'entreprise : 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, 31/12/2018				
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3		
Capital souscrit non appelé (I)		AA				
ACTIF IMMOBILISÉ*	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	AC		
		Frais de développement *	CX	CQ		
		Concessions, brevets et droits similaires	AF	AG		
		Fonds commercial (1)	AH	AI		
		Autres immobilisations incorporelles	AJ	AK		
		Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL	AM		
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	AO		
		Constructions	AP	AQ		
		Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR	AS	7 197,43 335,88 6 861,55	
		Autres immobilisations corporelles	AT	AU	16 885,21 5 491,22 11 393,99	
		Immobilisations en cours	AV	AW		
		Avances et acomptes	AX	AY		
	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT		
		Autres participations	CU	CV	6 280 843,23 1 109 349 5 171 494,23	
		Créances rattachées à des participations	BB	BC	2 533 243,39 2 533 243,39	
		Autres titres immobilisés	BD	BE		
		Prêts	BF	BG	10 801 290 10 801 290	
		Autres immobilisations financières*	BH	BI	17 837 17 837	
	TOTAL (II)		BJ	BK	19 657 296,26 1 115 176,10 18 542 120,16	
	ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM	
En cours de production de biens			BN	BO	17 744 854,23 12 663 17 732 191,23	
En cours de production de services			BP	BQ		
Produits intermédiaires et finis			BR	BS		
Marchandises			BT	BU		
CRÉANCES		Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW	61 003,37 61 003,37	
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	BY	599 782,28 599 782,28	
		Autres créances (3)	BZ	CA	6 321 983,93 6 321 983,93	
DIVERS		Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC		
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :	CD	CE		
		Disponibilités	CF	CG	9 737 377,68 9 737 377,68	
Comptes de régularisation		Charges constatées d'avance (3)*	CH	CI	20 749 20 749	
	TOTAL (III)	CJ	CK	34 485 750,49 12 663 34 473 087,49		
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW				
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM				
	Ecart de conversion actif* (VI)	CN				
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	IA	54 143 046,75 1 127 839,10 53 015 207,65		
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP	(3) Part à plus d'un an	CR	4 750 000
Clause de réserve de propriété :*		Immobilisations :	Stocks :	Créances :		

* 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
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 525 000
	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 6 164 917,82
	Report à nouveau		DH
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		DI 1 653 299,78
	Subventions d'investissement		DJ
	Provisions réglementées *		DK
	TOTAL (I)		DL 14 308 494,09
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	
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 36 490 219,35
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX 1 698 956,26
	Dettes fiscales et sociales		DY 138 037,95
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ 379 500
	Autres dettes		EA 0
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)		EB
TOTAL (IV)		EC 38 706 713,56	
Ecart de conversion passif* (V)		ED	
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)		EE 53 015 207,65	
RENVIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital	1B
	(2)	Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Ecart 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 38 706 713,56
(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 : NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION							Néant ☐ *		
		Exercice N							
		France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total			
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises*		FA		FB		FC		
	Production vendue	biens *	FD	3 522 174	FE		FF	3 522 174	
		services *	FG	409 855,60	FH		FI	409 855,60	
	Chiffres d'affaires nets *		FJ	3 932 029,60	FK		FL	3 932 029,60	
	Production stockée*						FM	93 028,62	
	Production immobilisée*						FN		
	Subventions d'exploitation						FO		
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges* (9)						FP	73 999,01	
	Autres produits (1) (11)						FQ	2 408,65	
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR	4 101 465,88	
	CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane)*						FS	
Variation de stock (marchandises)*						FT			
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)*						FU	1 518 602,83		
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*						FV			
Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*						FW	1 420 036,47		
Impôts, taxes et versements assimilés*						FX	7 989,92		
Salaires et traitements*						FY			
Charges sociales (10)						FZ			
DOTATIONS D'EXPLOITATION		Sur immobilisations	- dotations aux amortissements*					GA	2 710,69
			- dotations aux provisions*					GB	
		Sur actif circulant : dotations aux provisions*						GC	266
		Pour risques et charges : dotations aux provisions						GD	
Autres charges (12)						GE	371,55		
Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF	2 949 977,46		
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)						GG	1 151 488,42		
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	1 633 137,19	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GK	263 983	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)						GL	51 223	
	Reprises sur provisions et transferts de charges						GM	25 287	
	Différences positives de change						GN		
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						GO		
	Total des produits financiers (V)						GP	1 973 630,19	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions*						GQ	195 140	
	Intérêts et charges assimilées (6)						GR	407 028,27	
	Différences négatives de change						GS		
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT		
	Total des charges financières (VI)						GU	602 168,27	
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	1 371 461,92		
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	2 522 950,34		

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

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	2 911,40																												
	Reprises sur provisions et transferts de charges								HC																													
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)								HD	2 911,40																												
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)								HE	1,96																												
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *								HF	1 625																												
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)								HG																													
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)								HH	1 626,96																												
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)										HI	1 284,44																											
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)										HJ																												
Impôts sur les bénéfices * (X)										HK	870 935																											
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)										HL	6 078 007,47																											
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)										HM	4 424 707,69																											
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - total des charges)										HN	1 653 299,78																											
RENVVOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme								HO																												
	(2) Dont	produits de locations immobilières								HY																												
		produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)								IG																												
	(3) Dont	- Crédit-bail mobilier *								HP																												
		- Crédit-bail immobilier								HQ																												
	(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)								IH																												
	(5)	Dont produits concernant les entreprises liées								IJ	1 684 250,63																											
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées								IK	407 028,27																											
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art.238 bis du C.G.I.)								HX																												
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)								RC																												
		Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)								RD																												
	(9)	Dont transferts de charges								A1	38 198,01																											
	(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) : <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">Exercice N</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>Charges exceptionnelles</th> <th>Produits exceptionnels</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">CESSION DE TITRE</td> <td>1 625</td> <td>2 911,40</td> </tr> <tr> <td colspan="2">DIVERS AJUSTEMENT FOURNISSEUR</td> <td>1,96</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>												Exercice N				Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels	CESSION DE TITRE		1 625	2 911,40	DIVERS AJUSTEMENT FOURNISSEUR		1,96												
		Exercice N																																				
		Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels																																			
CESSION DE TITRE		1 625	2 911,40																																			
DIVERS AJUSTEMENT FOURNISSEUR		1,96																																				
(8)	Détail des produits et charges sur exercices antérieurs : <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="2">Exercice N</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>Charges antérieures</th> <th>Produits antérieurs</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2"> </td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2"> </td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>												Exercice N				Charges antérieures	Produits antérieurs																				
		Exercice N																																				
		Charges antérieures	Produits antérieurs																																			

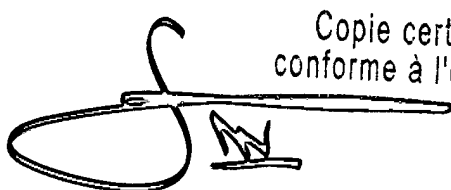
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION

25 RUE LIBERGIER 51100 REIMS

DATE DE CLOTURE : 31/12/2018

Montants en EUR

 Copie certifiée
conforme à l'original

NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION

Sommaire

Bilan - Actif.....	3
Bilan - Passif.....	4
Compte de résultat.....	5
Compte de résultat (suite).....	6
1 Faits majeurs de l'exercice.....	7
2 Evénements post-clôture.....	7
3 Principes, règles et méthodes comptables.....	7
4 Informations relatives au bilan.....	9
5 Informations relatives au compte de résultat.....	16
6 Engagements.....	16
7 Autres informations.....	18

Bilan actif

BILAN-ACTIF	31/12/2018		31/12/2017	
	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	0	0	0
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel	7 197	336	6 862	0
Autres immobilisations corporelles	16 885	5 491	11 394	293
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles	24 083	5 827	18 256	293
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	6 280 843	1 109 349	5 171 494	4 723 198
Créances rattachées à des participations	2 533 243	0	2 533 243	2 179 268
Autres titres immobilisés				
Prêts	10 801 290	0	10 801 290	10 801 290
Autres immobilisations financières	17 837	0	17 837	0
TOTAL immobilisations financières	19 633 214	1 109 349	18 523 865	17 703 756
Total Actif Immobilisé (II)	19 657 296	1 115 176	18 542 120	17 704 049
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens	17 744 854	12 663	17 732 191	17 603 628
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
TOTAL Stock	17 744 854	12 663	17 732 191	17 603 628
Avances et acomptes versés sur commandes	61 003	0	61 003	134 290
Clients et comptes rattachés	599 782	0	599 782	363 486
Autres créances	6 321 984	0	6 321 984	5 912 046
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	6 982 770	0	6 982 770	6 409 822
Valeurs mobilières de placement				
dont actions propres:				
Disponibilités	9 737 378	0	9 737 378	8 386 592
TOTAL Disponibilités	9 737 378	0	9 737 378	8 386 592
Charges constatées d'avance	20 749	0	20 749	1 473
Total Actif Circulant (III)	34 485 750	12 663	34 473 087	32 401 515
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	54 143 047	1 127 839	53 015 208	50 105 565

Bilan passif

BILAN-PASSIF		31/12/2018	31/12/2017
Capital social ou individuel	dont versé : 5 250 000	5 250 000	5 250 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		715 276	715 276
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence 0		
Réserve légale		525 000	503 733
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	6 164 918	4 888 640
TOTAL Réserves		6 689 918	5 392 733
Report à nouveau			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		1 653 300	1 297 545
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		14 308 494	12 655 194
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		0	0
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		0	0
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	36 490 219	882 369
TOTAL Dettes financières		36 490 219	882 369
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 698 956	2 143 866
Dettes fiscales et sociales		138 038	164 475
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		379 500	4 650
Autres dettes		0	34 255 011
TOTAL Dettes d'exploitation		2 216 494	36 568 001
Produits constatés d'avance			
TOTAL DETTES (IV)		38 706 714	37 450 370
Ecart de conversion Passif (V)			
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		53 015 208	50 105 565

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT		31/12/2018		31/12/2017
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens	3 522 174	0	3 522 174	6 851 433
Production vendue services	409 856	0	409 856	130 518
Chiffres d'affaires nets	3 932 030	0	3 932 030	6 981 952
Production stockée			93 029	-1 781 016
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			73 999	413 492
Autres produits			2 409	1 801
Total des produits d'exploitation (I)			4 101 466	5 616 229
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			1 518 603	2 462 780
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 420 036	1 876 185
Impôts, taxes et versements assimilés			7 990	57 082
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	2 711	600
	immobilisations	Dotations aux provisions		
	Sur actif circulant :	dotations aux provisions	266	16 014
	Pour risques et charges :	dotations aux provisions		
Autres charges			372	13 579
Total des charges d'exploitation (II)			2 949 977	4 426 240
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			1 151 488	1 189 989
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			1 633 137	578 282
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			263 983	285 331
Autres intérêts et produits assimilés			51 223	44 865
Reprises sur provisions et transferts de charges			25 287	7 290
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			1 973 630	915 769
Dotations financières aux amortissements et provisions			195 140	74 855
Intérêts et charges assimilées			407 028	42 360
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			602 168	117 215
RÉSULTAT FINANCIER			1 371 462	798 554
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			2 522 950	1 988 543

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 911	0
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	2 911	0
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2	15
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 625	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)	1 627	15
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	1 284	-15
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	870 935	690 983
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	6 078 007	6 531 997
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	4 424 708	5 234 453
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 653 300	1 297 545

1 Faits majeurs de l'exercice

Diminution du chiffre d'affaires par rapport à l'exercice 2017, principalement liée à la fin de commercialisation de nombreux programmes en 2018 : Evergnicourt, Vrigne meuse, Warmeriville, Sarry 2, Lorée du Parc, Courcy 2, Mourmelon.

2 Evènements post-clôture

NEANT

3 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés en respectant le règlement ANC n° 2014-03 et ses règlements modificatifs.

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 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, le règlement relatif à la définition des composants ainsi que le règlement 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.

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
Installations tech agencements :		7 197		7 197
Matériel de bureau et Mobilier :	3 410	13 476		16 885
TOTAL	3 410	20 673		24 083

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
Installations tech agencements :		336		336
Matériel de bureau et Mobilier :	3 116	2 375		5 491
TOTAL	3 116	2 711		5 827

Les modes et taux retenus sont les suivants :

Types d'immobilisations	Mode	Durée
- Agencements :	Linéaire	10 ans
- Matériel informatique	Linéaire	3 ans
- Mobilier :	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 2018 (en K€)
SCI CHANZY 1B	1 500	-497	20,00%	300		0	
SCI SCCV CLAIRMARAIS A&B	1 000	124 820	15,00%	150		125	19
SCI REIMS CHAMPIGNY	1 330	-2 180	24,81%			-3	
SCCV LE PARC DU GOLF	1 000		50,00%	500			
SCCV LES ÉTANGS DU GOLF	1 000	-86 576	50,00%	500		-87	
SCCV TERRANOV A 1	1 000	-2 451	50,00%	500		-2	
SCCV TERRANOV A 2	1 000	-13 545	50,00%	500		-14	
SCCV TERRASSE DES CRAYERES	1 000	93 391	25,00%	250		-2	
SCI CMV	2 000	8 533	25,00%	500	11	22	
SCI CLAIMARAIS 3	1 000	-1 284	15,00%	150		-1	
CLOS CAROLINE	1 000		35,00%	350			
PATRIMONIALE DE LA MARNE SAS	1 500 000	-515 270	21,00%	206 793	118	-1 205	
UNILOGI PARTICIPATIONS SCA	2 663 200	5 588 800	1,92%	125 000	52	776	
LE FOYER RÉMOIS SA CHAMPAGNE	20 822 750	197 054 856	15,00%	3 144 839	108 230	9 923	70
CENTRALE DÉVELOPPEMENT SAS	500 000	-20 163	20,00%	95 967		8	
AGENCIA SAEM	3 500 000	-1 548 245	3,71%	72 410	1 317	111	
GLOBAL HABITAT SAS	366 380	490 784	5,00%	42 860		-156	
SEAA SAEM	450 500	2 628 780	3,95%	121 775	2 849	-324	

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018

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 2018 (en K€)
SIMEA SAEM	5 500 000	-1 684 600	9,09%	346 820	747	-1 174	
MCCA MAISON DES COOPERATIVES DE CHAMPAGNE ARDENNE	2 946 330	5 853 804	0,02%	1 760	7 041	15	
PLURIAL NOVILIA	13 350 464	388 605 119	0,03%	10 226	212 914	25 520	
ESPACE HABITAT SA	1 232 000	164 062 258	0,23%	2 800	56 368	7 324	
AMÉNAGEMENT DE CLAIRMARAIS 2007 SARL	10 000	-11 271	15,00%			0	
SAS PATRIMONIALE DES ARDENNES	1 500 000	-47 920	25,00%	863 020	535	72	
LES RIVES DU GOLF	1 000	-15 135	50,00%	500	51	-15	
SCCV LES COTEAUX	1 000	-82 206	25,00%	250		-18	
SAS CLOS DU GOLF	1 000	-17 334	50,00%	500		-2	
SCCV INTERGEN	1 000	-83 648	50,00%	500		-46	
SCCV LES VERGERS D'OR	1 000	-76 138	30,00%	300	9	-76	
SCCV SCENE ST THOMAS	1 000		40,00%	400			800
TERRASSE DU GOLF	1 000	1 310 752	50,00%	500	6 841	1 311	655
CLOS AMANDINE	1 000	-76 099	50,00%	500		-76	
EQUINOXE - BEZANNES	1 000	-18 562	50,00%	500		-19	
CADUCEE - BEZANNES	1 000	-15 600	50,00%	500		-16	
SCCV LILO	1 000	-77 324	20,00%	200	12	-77	
SAS LES LOREAUX	1 000	-51 116	50,00%	500		-51	
EPIDAURES BEZANNES	1 000		50,00%	500			
LES TOITS DU GOLF	1 000	-79 600	50,00%	500		-80	

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018

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 2018 (en K€)
MARIE STUART	1 000	-1 000	20,00%	200			
SAS DHP	37 000	-65 394	20,00%	7 400		-65	
SAS CHAMPIGNY LES SABLES	1 000		50,00%	500			
SCCV LE PHOENIX	1 000		15,00%	150			
CHAMPAGN E PARC AUTO			5,65%	119 124			
TOTAL :				5 171 494			

Données de l'exercice clos au 31 décembre 2017

4.1.4 Mouvements des titres de participations

Participations	Valeur brute au 01/01/18	Acquisit.	Cession	Valeur brute au 31/12/18
SCI CHANZY 1A	300		300	
SCI CHANZY 1B	300			300
SCI CHANZY 2	300		300	
SCI PARVIS DES PROMEN	225		225	
SCI SCCV CLAIRMARAIS A	150			150
SCI REIMS CHAMPIGNY	700 029			700 029
SCI CLAIRMARAIS BAT C	150		150	
SCI CLAIRMARAIS BAT E	150		150	
SCI CLAIRMARAIS BAT D	150		150	
SCCV LE PARC DU GOLF	500			500
SCCV LES ÉTANGS DU GOLF	500			500
SCCV TERRANOVA 1	500			500
SCCV TERRANOVA 2	500			500
SCCV TERRASSE DES CLO	250			250
SCI CMV	500			500
SCI CLAIRMARAIS F & G	150		150	
SCI CLAIMARAIS 3	150			150
CLOS CAROLINE	350			350
PATRIMONIALE DE LA MA	264 600			264 600
UNIOLOGI PARTICIPATIONS	125 000			125 000
LE FOYER RÉMOIS SA	3 144 839			3 144 839
CHAMPAGNE CENTRALE	100 000			100 000
AGENCIA SAEM	120 496			120 496
GLOBAL HABITAT SAS	49 189			49 189
SEAA SAEM	140 000			140 000
SIMEA SAEM	499 990			499 990
MCCA MAISON DES COOP	96 000			96 000
PLURIAL NOVILIA	10 226			10 226
ESPACE HABITAT SA	2 800			2 800
AMÉNAGEMENT DE CLAIR	15 450			15 450
SAS PATRIMONIALE DES	375 000	500 000		875 000
SCCV 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 O	300			300
SCCV SCENE ST THOMAS	400			400
TERRASSE DU GOLF	500			500
CLOS AMANDINE	500			500
EQUINOXE - BEZANNES	500			500
CADUCEE - BEZANNES	500			500
SCCV LILO	200			200
SAS LES LOREAUX	500			500
EPIDAURES BEZANNES	500			500
LES TOITS DU GOLF	500			500
MARIE STUART	200			200
SAS DHP	7 400			7 400

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018

SAS CHAMPIGNY LES SA		500		500
SCCV LE PHOENIX		150		150
CHAMPAGNE PARC AUTC		119 124		119 124
TOTAL	5 662 694	619 774	1 625	6 280 843

4.1.5 Dépréciation titres de participations

Participations :	valeur titre :	Dépréciatio n/Titres au 01/01/2018	Dotation	Reprise	Dépréciatio n/Titres au 31/12/2018
SCI REIMS CHAMPIGNY	700 029	-699 502	-527		-700 029
SCI CMV	500	-500		500	
PATRIMONIALE DE LA MA	264 600		-57 807		-57 807
CHAMPAGNE CENTRALE	100 000	-6 705		2 672	-4 033
AGENCIA SAEM	120 496	-52 212		4 126	-48 086
GLOBAL HABITAT SAS	49 189		-6 329		-6 329
SEAA SAEM	140 000	-5 426	-12 799		-18 225
SIMEA SAEM	499 990	-43 443	-109 727		-153 170
MCCA MAISON DES COOP	96 000	-86 289	-7 951		-94 240
AMÉNAGEMENT DE CLAIF	15 450	-15 450			-15 450
SAS PATRIMONIALE DES	875 000	-29 969		17 989	-11 980
TOTAL	2 861 254	-939 496	-195 140	25 287	-1 109 349

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	31/12/2017	versement	Rembourse ment	31/12/2018
TERRANOVA 2	203 625	96 375		300 000
SAS CLOS DU GOLF	176 504	523	7 027	170 000
SCCV LES COTEAUX	60 881			60 881
SCCV INTERGEN	37 604			37 604
VILLA COLBERT	-			-
SCCV LES VERGERS D'OF	-			-
SCCV CADUCEE	28 825			28 825
TERRASSES DU GOLF	509 000		509 000	-
EQUINOXE	101 159		101 159	0
LE CLOS AMANDINE	250 000		125 000	125 000
EPIDAURES BEZANNES	73 975	189 275		263 250
LES TOITS DU GOLF	129 523	377 102		506 625
SCCV SCENE SAINT THOI	91 200	187 500		278 700
SCCV LILO	225 600			225 600
ASL LE BAS TORCHANT	9 166			9 166
MARIE STUART	136 000	124 000		260 000
PARC DU GOLD		120 000		120 000
SCCV LE PHOENIX		76 950		76 950
Total	2 033 062	1 171 725	742 186	2 462 602

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		6 280 843
Dépréciations des titres de participations		-1 109 349
Versements d'apports non capitalisés		2 462 602
Dettes CRCA NE	48	
Compte courant associé (Optimmo)	-34 243 902	
Compte courant d'associé (Global Habitat)	4 925 000	
Compte courant d'intégration fiscale - Dettes		-206 618
Charges financières	207 588	192 687
Produits financiers	263 983	1 684 250

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 :	599 782	599 782		
Créances avec l'Etat :	308 353	308 353		
Compte courant d'associé	5 986 621	2 986 621		3 000 000
Autres créances :	27 011	27 011		
TOTAL :	6 921 766	3 921 766		3 000 000

Les produits à recevoir sont constitués de :

Rubriques :	Total	à un an au plus	+ 5 ans
Intérêts courus à recevoir	47 121	47 121	
Divers produits à recevoir	5 461	5 461	
Etat Produit à recevoir	20 419	20 419	

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	12 655 194
Résultat de l'exercice	1 653 300
Capitaux propres de l'exercice	14 308 494

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	1 832 111	1 832 111		
Compte courant d'associé	34 243 902	34 243 902		
Intérêts courus sur compte courant d'associé	207 588	207 588		
C/c integration fiscale passif	206 618	206 618		
TOTAL :	36 490 219	36 490 219		

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	1 656 357
Autres Dettes :	
Fournisseurs	42 183
Dettes Fiscales	134 127
Dettes sur immobilisation	379 500

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

Diminution du chiffre d'affaires par rapport au 31 décembre 2017, provenant principalement de la fin de commercialisation de nombreux programmes en 2018 : Evergnicourt, Vrigne meuse, Warmeriville, Sarry 2, Lorée du Parc, Courcy 2, Mourmelon.

5.2 Résultat financier

Le résultat financier est composé des éléments suivants :

	Exercice 2018
Produits financiers de participations	1 633 137
Reprises sur provisions	25 287
Autres produits financiers	315 206
Total des produits financiers	1 973 630
Provisions sur titres de participations	195 140
Intérêts et charges assimilées	407 028
Total des charges financières	602 168
Résultat financier	1 371 462

6 Engagements**6.1 Engagements financiers**

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

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018

Montant accordé	2 500 000,00
Date d'autorisation	31/07/2018
Échéance	
Garantie	Aucune
Montant utilisé au 31/12/2018	

Garanties financières d'achèvement :

(en euros)	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Montants accordés par la CRCA Nord Est	5 000 000	3 400 000	3 400 000
Montants utilisés	2 185 354	2 672 412	2 219 421

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

Par convention signée en date du 29 septembre 2011 et l'avenant 1 du 15 janvier 2018, 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 l'Euribor 3 mois augmenté de 1,50 point selon l'avenant 1 du 15/01/2018.

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 du 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 l'Euribor 3 mois augmenté de 1,5 points.

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, 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 1,18 point.

Au 31 décembre 2018, le montant des avances s'élève à 34 243 902 euros.

6.2 Autres engagements

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 2018.

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 2018.

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 2018.

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 2018.

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 2018.

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 2018.

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 2018.

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 2018.

Le 16 mai 2017, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « Epidaure 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 2018.

Le 06 avril 2017, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « Les toits 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 2018.

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 2018.



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
Site internet : www.kpmg.fr

Nord Est Aménagement Promotion S.A.S.

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018

Nord Est Aménagement Promotion S.A.S.

25, rue Libergier - 51100 Reims

Ce rapport contient 23 pages

Référence : CC-19-1-94



KPMG S.A.
Siège social
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris la Défense Cedex
France

Téléphone : +33 (0)1 55 68 86 66
Télécopie : +33 (0)1 55 68 86 60
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 2018

A l'attention de l'Associé unique,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par décision de l'Associé Unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Nord Est Aménagement Promotion S.A.S. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur

le caractère approprié des principes comptables appliqués, ainsi que sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues, notamment pour ce qui concerne les immobilisations corporelles, et leur évaluation et sur la présentation d'ensemble des comptes

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

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'Associé unique sur la situation financière et les comptes annuels

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

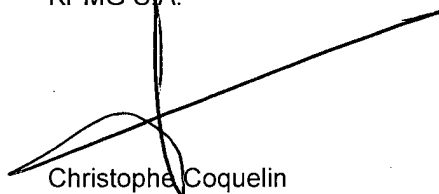
Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris La Défense, le 29 mars 2019

KPMG S.A.



Christophe Coquelin
Associé

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION

25 RUE LIBERGIER 51100 REIMS

DATE DE CLOTURE : 31/12/2018

Montants en EUR

Sommaire

Bilan - Actif.....	3
Bilan - Passif.....	4
Compte de résultat.....	5
Compte de résultat (suite).....	6
1 Faits majeurs de l'exercice.....	7
2 Evénements post-clôture.....	7
3 Principes, règles et méthodes comptables.....	7
4 Informations relatives au bilan.....	9
5 Informations relatives au compte de résultat.....	16
6 Engagements.....	16
7 Autres informations.....	18

Bilan actif

BILAN-ACTIF	31/12/2018			31/12/2017
	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	0	0	0
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel	7 197	336	6 862	0
Autres immobilisations corporelles	16 885	5 491	11 394	293
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles	24 083	5 827	18 256	293
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	6 280 843	1 109 349	5 171 494	4 723 198
Créances rattachées à des participations	2 533 243	0	2 533 243	2 179 268
Autres titres immobilisés				
Prêts	10 801 290	0	10 801 290	10 801 290
Autres immobilisations financières	17 837	0	17 837	0
TOTAL immobilisations financières	19 633 214	1 109 349	18 523 865	17 703 756
Total Actif Immobilisé (II)	19 657 296	1 115 176	18 542 120	17 704 049
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens	17 744 854	12 663	17 732 191	17 603 628
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
TOTAL Stock	17 744 854	12 663	17 732 191	17 603 628
Avances et acomptes versés sur commandes	61 003	0	61 003	134 290
Clients et comptes rattachés	599 782	0	599 782	363 486
Autres créances	6 321 984	0	6 321 984	5 912 046
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	6 982 770	0	6 982 770	6 409 822
Valeurs mobilières de placement				
dont actions propres:				
Disponibilités	9 737 378	0	9 737 378	8 386 592
TOTAL Disponibilités	9 737 378	0	9 737 378	8 386 592
Charges constatées d'avance	20 749	0	20 749	1 473
Total Actif Circulant (III)	34 485 750	12 663	34 473 087	32 401 515
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	54 143 047	1 127 839	53 015 208	50 105 565

Bilan passif

BILAN-PASSIF		31/12/2018	31/12/2017
Capital social ou individuel	dont versé : 5 250 000	5 250 000	5 250 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		715 276	715 276
Ecart de réévaluation	dont écart d'équivalence 0		
Réserve légale		525 000	503 733
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	6 164 918	4 888 640
TOTAL Réserves		6 689 918	5 392 373
Report à nouveau			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		1 653 300	1 297 545
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		14 308 494	12 655 194
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		0	0
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		0	0
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : 0	36 490 219	882 369
TOTAL Dettes financières		36 490 219	882 369
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		1 698 956	2 143 866
Dettes fiscales et sociales		138 038	164 475
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		379 500	4 650
Autres dettes		0	34 255 011
TOTAL Dettes d'exploitation		2 216 494	36 568 001
Produits constatés d'avance			
TOTAL DETTES (IV)		38 706 714	37 450 370
Ecart de conversion Passif (V)			
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		53 015 208	50 105 565

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2018			31/12/2017
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens	3 522 174	0	3 522 174	6 851 433
Production vendue services	409 856	0	409 856	130 518
Chiffres d'affaires nets	3 932 030	0	3 932 030	6 981 952
Production stockée			93 029	-1 781 016
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			73 999	413 492
Autres produits			2 409	1 801
Total des produits d'exploitation (I)			4 101 466	5 616 229
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			1 518 603	2 462 780
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 420 036	1 876 185
Impôts, taxes et versements assimilés			7 990	57 082
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	2 711	600
	immobilisations	Dotations aux provisions		
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		266	16 014
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			372	13 579
Total des charges d'exploitation (II)			2 949 977	4 426 240
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			1 151 488	1 189 989
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			1 633 137	578 282
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			263 983	285 331
Autres intérêts et produits assimilés			51 223	44 865
Reprises sur provisions et transferts de charges			25 287	7 290
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			1 973 630	915 769
Dotations financières aux amortissements et provisions			195 140	74 855
Intérêts et charges assimilées			407 028	42 360
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			602 168	117 215
RÉSULTAT FINANCIER			1 371 462	798 554
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			2 522 950	1 988 543

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2018	31/12/2017
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 911	0
Reprises sur provisions et transferts de charges		
<i>Total des produits exceptionnels (VII)</i>	<i>2 911</i>	<i>0</i>
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	2	15
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 625	0
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
<i>Total des charges exceptionnelles (VIII)</i>	<i>1 627</i>	<i>15</i>
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	1 284	-15
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	870 935	690 983
<i>TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)</i>	<i>6 078 007</i>	<i>6 531 997</i>
<i>TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)</i>	<i>4 424 708</i>	<i>5 234 453</i>
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 653 300	1 297 545

1 Faits majeurs de l'exercice

Diminution du chiffre d'affaires par rapport à l'exercice 2017, principalement liée à la fin de commercialisation de nombreux programmes en 2018 : Evergnicourt, Vrigne meuse, Warmeriville, Sarry 2, Lorée du Parc, Courcy 2, Mourmelon.

2 Evènements post-clôture

NEANT

3 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés en respectant le règlement ANC n° 2014-03 et ses règlements modificatifs.

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 relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs, le règlement relatif à la définition des composants ainsi que le règlement 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

☐ 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.

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
Installations tech agencements :		7 197		7 197
Matériel de bureau et Mobilier :	3 410	13 476		16 885
TOTAL	3 410	20 673		24 083

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
Installations tech agencements :		336		336
Matériel de bureau et Mobilier :	3 116	2 375		5 491
TOTAL	3 116	2 711		5 827

Les modes et taux retenus sont les suivants :

Types d'immobilisations	Mode	Durée
- Agencements :	Linéaire	10 ans
- Matériel informatique	Linéaire	3 ans
- Mobilier :	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 2018 (en K€)
SCI CHANZY 1B	1 500	-497	20,00%	300		0	
SCI SCCV CLAIRMARAI S A&B	1 000	124 820	15,00%	150		125	19
SCI REIMS CHAMPIGNY	1 330	-2 180	24,81%			-3	
SCCV LE PARC DU GOLF	1 000		50,00%	500			
SCCV LES ÉTANGS DU GOLF	1 000	-86 576	50,00%	500		-87	
SCCV TERRANOV A 1	1 000	-2 451	50,00%	500		-2	
SCCV TERRANOV A 2	1 000	-13 545	50,00%	500		-14	
SCCV TERRASSE DES CRAYERES	1 000	93 391	25,00%	250		-2	
SCI CMV	2 000	8 533	25,00%	500	11	22	
SCI CLAIMARAIS 3	1 000	-1 284	15,00%	150		-1	
CLOS CAROLINE	1 000		35,00%	350			
PATRIMONIALE DE LA MARNE SAS	1 500 000	-515 270	21,00%	206 793	118	-1 205	
UNIOLOGI PARTICIPATIONS SCA	2 663 200	5 588 800	1,92%	125 000	52	776	
LE FOYER RÉMOIS SA	20 822 750	197 054 856	15,00%	3 144 839	108 230	9 923	70
CHAMPAGNE CENTRALE DÉVELOPPEMENT SAS	500 000	-20 163	20,00%	95 967		8	
AGENCIA SAEM	3 500 000	-1 548 245	3,71%	72 410	1 317	111	
GLOBAL HABITAT SAS	366 380	490 784	5,00%	42 860		-156	
SEAA SAEM	450 500	2 628 780	3,95%	121 775	2 849	-324	

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018

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 2018 (en K€)
SIMEA SAEM	5 500 000	-1 684 600	9,09%	346 820	747	-1 174	
MCCA MAISON DES COOPERATIVES DE CHAMPAGNE ARDENNE	2 946 330	5 853 804	0,02%	1 760	7 041	15	
PLURIAL NOVILIA	13 350 464	388 605 119	0,03%	10 226	212 914	25 520	
ESPACE HABITAT SA	1 232 000	164 062 258	0,23%	2 800	56 368	7 324	
AMÉNAGEMENT DE CLAIRMARAIS 2007 SARL	10 000	-11 271	15,00%			0	
SAS PATRIMONIALE DES ARDENNES	1 500 000	-47 920	25,00%	863 020	535	72	
LES RIVES DU GOLF	1 000	-15 135	50,00%	500	51	-15	
SCCV LES COTEAUX	1 000	-82 206	25,00%	250		-18	
SAS CLOS DU GOLF	1 000	-17 334	50,00%	500		-2	
SCCV INTERGEN	1 000	-83 648	50,00%	500		-46	
SCCV LES VERGERS D'OR	1 000	-76 138	30,00%	300	9	-76	
SCCV SCENE ST THOMAS	1 000		40,00%	400			800
TERRASSE DU GOLF	1 000	1 310 752	50,00%	500	6 841	1 311	655
CLOS AMANDINE	1 000	-76 099	50,00%	500		-76	
EQUINOXE - BEZANNES	1 000	-18 562	50,00%	500		-19	
CADUCEE - BEZANNES	1 000	-15 600	50,00%	500		-16	
SCCV LILO	1 000	-77 324	20,00%	200	12	-77	
SAS LES LOREAUX	1 000	-51 116	50,00%	500		-51	
EPIDAURES BEZANNES	1 000		50,00%	500			
LES TOITS DU GOLF	1 000	-79 600	50,00%	500		-80	

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018

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 2018 (en K€)
MARIE STUART	1 000	-1 000	20,00%	200			
SAS DHP	37 000	-65 394	20,00%	7 400		-65	
SAS CHAMPIGNY LES SABLES	1 000		50,00%	500			
SCCV LE PHOENIX	1 000		15,00%	150			
CHAMPAGNE PARC AUTO			5,65%	119 124			

TOTAL : 5 171 494

Données de l'exercice clos au 31 décembre 2017

4.1.4 Mouvements des titres de participations

Participations	Valeur brute au 01/01/18	Acquisit.	Cession	Valeur brute au 31/12/18
SCI CHANZY 1A	300		300	
SCI CHANZY 1B	300			300
SCI CHANZY 2	300		300	
SCI PARVIS DES PROMEN	225		225	
SCI SCCV CLAIRMARAIS A	150			150
SCI REIMS CHAMPIGNY	700 029			700 029
SCI CLAIRMARAIS BAT C	150		150	
SCI CLAIRMARAIS BAT E	150		150	
SCI CLAIRMARAIS BAT D1	150		150	
SCCV LE PARC DU GOLF	500			500
SCCV LES ÉTANGS DU G	500			500
SCCV TERRANOVA 1	500			500
SCCV TERRANOVA 2	500			500
SCCV TERRASSE DES CR	250			250
SCI CMV	500			500
SCI CLAIRMARAIS F & G	150		150	
SCI CLAIMARAIS 3	150			150
CLOS CAROLINE	350			350
PATRIMONIALE DE LA MA	264 600			264 600
UNIOLOGI PARTICIPATIONS	125 000			125 000
LE FOYER RÉMOIS SA	3 144 839			3 144 839
CHAMPAGNE CENTRALE	100 000			100 000
AGENCIA SAEM	120 496			120 496
GLOBAL HABITAT SAS	49 189			49 189
SEAA SAEM	140 000			140 000
SIMEA SAEM	499 990			499 990
MCCA MAISON DES COOP	96 000			96 000
PLURIAL NOVILIA	10 226			10 226
ESPACE HABITAT SA	2 800			2 800
AMÉNAGEMENT DE CLAIR	15 450			15 450
SAS PATRIMONIALE DES	375 000	500 000		875 000
SCCV 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 O	300			300
SCCV SCENE ST THOMAS	400			400
TERRASSE DU GOLF	500			500
CLOS AMANDINE	500			500
EQUINOXE - BEZANNES	500			500
CADUCEE - BEZANNES	500			500
SCCV LILO	200			200
SAS LES LOREAU	500			500
EPIDAURES BEZANNES	500			500
LES TOITS DU GOLF	500			500
MARIE STUART	200			200
SAS DHP	7 400			7 400

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018

SAS CHAMPIGNY LES SA		500		500
SCCV LE PHOENIX		150		150
CHAMPAGNE PARC AUTO		119 124		119 124
TOTAL	5 662 694	619 774	1 625	6 280 843

4.1.5 Dépréciation titres de participations

Participations :	valeur titre :	Dépréciatio n/Titres au 01/01/2018	Dotation	Reprise	Dépréciatio n/Titres au 31/12/2018
SCI REIMS CHAMPIGNY	700 029	-699 502	-527		-700 029
SCI CMV	500	-500		500	
PATRIMONIALE DE LA MA	264 600		-57 807		-57 807
CHAMPAGNE CENTRALE	100 000	-6 705		2 672	-4 033
AGENCIA SAEM	120 496	-52 212		4 126	-48 086
GLOBAL HABITAT SAS	49 189		-6 329		-6 329
SEAA SAEM	140 000	-5 426	-12 799		-18 225
SIMEA SAEM	499 990	-43 443	-109 727		-153 170
MCCA MAISON DES COOP	96 000	-86 289	-7 951		-94 240
AMÉNAGEMENT DE CLAIR	15 450	-15 450			-15 450
SAS PATRIMONIALE DES	875 000	-29 969		17 989	-11 980
TOTAL	2 861 254	-939 496	-195 140	25 287	-1 109 349

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	31/12/2017	versement	Rembourse ment	31/12/2018
TERRANOVA 2	203 625	96 375		300 000
SAS CLOS DU GOLF	176 504	523	7 027	170 000
SCCV LES COTEAUX	60 881			60 881
SCCV INTERGEN	37 604			37 604
VILLA COLBERT	-			-
SCCV LES VERGERS D'OR	-			-
SCCV CADUCEE	28 825			28 825
TERRASSES DU GOLF	509 000		509 000	-
EQUINOXE	101 159		101 159	0
LE CLOS AMANDINE	250 000		125 000	125 000
EPIDAURES BEZANNES	73 975	189 275		263 250
LES TOITS DU GOLF	129 523	377 102		506 625
SCCV SCENE SAINT THOMAS	91 200	187 500		278 700
SCCV LILO	225 600			225 600
ASL LE BAS TORCHANT	9 166			9 166
MARIE STUART	136 000	124 000		260 000
PARC DU GOLD		120 000		120 000
SCCV LE PHOENIX		76 950		76 950
Total	2 033 062	1 171 725	742 186	2 462 602

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		6 280 843
Dépréciations des titres de participations		-1 109 349
Versements d'apports non capitalisés		2 462 602
Dettes CRCA NE	48	
Compte courant associé (Optimmo)	-34 243 902	
Compte courant d'associé (Global Habitat)	4 925 000	
Compte courant d'intégration fiscale - Dettes		-206 618
Charges financières	207 588	192 687
Produits financiers	263 983	1 684 250

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 :	599 782	599 782		
Créances avec l'Etat :	308 353	308 353		
Compte courant d'associé	5 986 621	2 986 621		3 000 000
Autres créances :	27 011	27 011		
TOTAL :	6 921 766	3 921 766		3 000 000

Les produits à recevoir sont constitués de :

Rubriques :	Total	à un an au plus	+ 5 ans
Intérêts courus à recevoir	47 121	47 121	
Divers produits à recevoir	5 461	5 461	
Etat Produit à recevoir	20 419	20 419	

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	12 655 194
Résultat de l'exercice	1 653 300
Capitaux propres de l'exercice	14 308 494

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	1 832 111	1 832 111		
Compte courant d'associé	34 243 902	34 243 902		
Intérêts courus sur compte courant d'associé	207 588	207 588		
C/c integration fiscale passif	206 618	206 618		
TOTAL :	36 490 219	36 490 219		

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	1 656 357
Autres Dettes :	
Fournisseurs	42 183
Dettes Fiscales	134 127
Dettes sur immobilisation	379 500

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

Diminution du chiffre d'affaires par rapport au 31 décembre 2017, provenant principalement de la fin de commercialisation de nombreux programmes en 2018 : Evergnicourt, Vrine meuse, Warmerville, Sarry 2, Lorée du Parc, Courcy 2, Mourmelon.

5.2 Résultat financier

Le résultat financier est composé des éléments suivants :

	Exercice 2018
Produits financiers de participations	1 633 137
Reprises sur provisions	25 287
Autres produits financiers	315 206
Total des produits financiers	1 973 630
Provisions sur titres de participations	195 140
Intérêts et charges assimilées	407 028
Total des charges financières	602 168
Résultat financier	1 371 462

6 Engagements**6.1 Engagements financiers**

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

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31/12/2018

Montant accordé	4 500 000,00
Date d'autorisation	31/07/2018
Échéance	
Garantie	Aucune
Montant utilisé au 31/12/2018	

Garanties financières d'achèvement :

(en euros)	Au 31/12/2018	Au 31/12/2017	Au 31/12/2016
Montants accordés par la CRCA Nord Est	5 000 000	3 400 000	3 400 000
Montants utilisés	2 185 354	2 672 412	2 219 421

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

Par convention signée en date du 29 septembre 2011 et l'avanant 1 du 15 janvier 2018, 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 l'Euribor 3 mois augmenté de 1,50 point selon l'avenant 1 du 15/01/2018.

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 du 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 l'Euribor 3 mois augmenté de 1,5 points.

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, 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 1,18 point.

Au 31 décembre 2018, le montant des avances s'élève à 34 243 902 euros.

6.2 Autres engagements

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 2018.

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 2018.

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 2018.

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 2018.

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 2018.

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 2018.

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 2018.

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 2018.

Le 16 mai 2017, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « Epidaure 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 2018.

Le 06 avril 2017, le représentant de la Société a signé les statuts de la Société Civile de Construction Vente « Les toits 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 2018.

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 2018.

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

DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE
DU 15 AVRIL 2019

DÉCISION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018

L'associé unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élevant à 1 653 299,78 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 1 653 299,78 euros

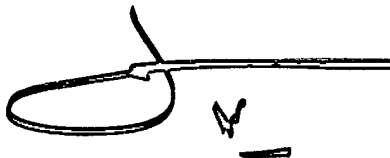
En totalité au compte "autres réserves" qui s'élève ainsi à 7 818 271,6 euros.

Compte tenu de cette affectation les capitaux propres de la Société sont de 14 308 494,09 euros.

Conformément à la loi, l'associé unique constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

Certifié conforme

Le Président
SAS NORD EST OPTIMMO

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'E' followed by a horizontal line and a small mark below it.

Monsieur Éric PERRIN