

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 05/05/2023 sous le numéro de dépôt 2331

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 14 AVRIL 2023

DÉCISION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

L'associé unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élevant à 1 435 800,96 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 1 435 800,96 euros

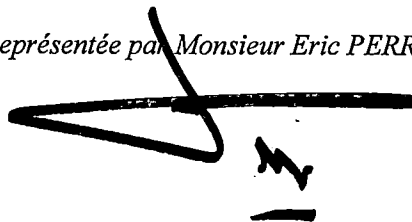
Affecté en totalité au compte "Autres Réserves" qui s'élève ainsi à 13 111 183,84 euros.

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
La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL
DU NORD EST

Représentée par Monsieur Eric PERRIN



Copie certifiée
conforme à l'original

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a loop and a small mark below it.

14.04.2023

COMPTES ANNUELS

NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION

25 RUE LIBERGIER 51100 REIMS

DATE DE CLOTURE : 31/12/2022

Montants en EUR

Sommaire

Bilan - Actif.....	3
Bilan - Passif.....	4
Compte de résultat.....	5
Compte de résultat (suite).....	6
Annexes.....	7
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
4.1 Bilan actif.....	9
4.2 Bilan passif.....	12
5 Informations relatives au compte de résultat.....	13
5.1 Chiffre d'affaires.....	13
5.2 Résultat financier.....	13
5.3 Résultat exceptionnel.....	14
6 Engagements hors bilan.....	14
6.1 Engagements reçus.....	14
7 Autres informations.....	15
7.1 Intégration fiscale.....	15
7.2 Identité de la société-mère consolidant les comptes	15

Nord Est Aménagement Promotion

Bilan actif

BILAN-ACTIF	31/12/2022			31/12/2021
	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				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel	7 197	3 215	3 983	4 702
Autres immobilisations corporelles	16 885	16 335	550	1 651
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles	24 083	19 550	4 533	6 353
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	9 614 149	271 752	9 342 397	7 015 608
Créances rattachées à des participations	5 549 043	40 500	5 508 543	4 545 989
Autres titres immobilisés	661 000	235 903	425 097	599 196
Prêts	10 921 649		10 921 649	10 776 712
Autres immobilisations financières	19 139		19 139	18 349
TOTAL immobilisations financières	26 764 980	548 155	26 216 825	22 955 853
Total Actif Immobilisé (II)	26 789 062	567 705	26 221 358	22 962 206
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens	23 000 715		23 000 715	20 653 965
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
TOTAL Stock	23 000 715		23 000 715	20 653 965
Avances et acomptes versés sur commandes	155 241		155 241	170 542
Clients et comptes rattachés	238 860		238 860	331 800
Autres créances	6 178 985		6 178 985	5 732 819
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	6 573 086		6 573 086	6 235 161
Valeurs mobilières de placement				
dont actions propres:				
Disponibilités	5 730 813		5 730 813	9 010 468
TOTAL Disponibilités	5 730 813		5 730 813	9 010 468
Charges constatées d'avance	20 337		20 337	2 790
Total Actif Circulant (III)	35 324 951		35 324 951	35 902 383
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecarts de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	62 114 013	567 705	61 546 308	58 864 589

Nord Est Aménagement Promotion

Bilan passif

BILAN-PASSIF		31/12/2022	31/12/2021
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
Ecarts de réévaluation			
Réserve légale		525 000	525 000
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves		11 675 383	10 395 365
TOTAL Réserves		12 200 383	10 920 365
Report à nouveau			
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		1 435 800,96	1 280 018
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		19 601 460	18 165 659
Produit des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges			
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
Emprunts et dettes financières divers	dont emprunts participatifs : -	38 677 274	37 734 030
TOTAL Dettes financières		38 677 274	37 734 030
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 877 820	2 644 581
Dettes fiscales et sociales		382 146	185 679
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		6 690	6 390
Autres dettes		918	128 249
TOTAL Dettes d'exploitation		3 267 574	2 964 899
Produits constatés d'avance			
TOTAL DETTES (IV)		41 944 848	40 698 930
Ecart de conversion Passif (V)			
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		61 546 308	58 864 589

Nord Est Aménagement Promotion

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2022			31/12/2021
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens	4 976 260		4 976 260	4 290 723
Production vendue services	278 626		278 626	219 404
Chiffres d'affaires nets	5 254 885		5 254 885	4 510 127
Production stockée			2 346 750	1 845 906
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			18 482	15 785
Autres produits			10	6 258
Total des produits d'exploitation (I)			7 620 127	6 378 076
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			4 683 932	2 543 549
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			2 326 706	3 592 894
Impôts, taxes et versements assimilés			8 065	13 591
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	1 820	2 869
	immobilisations	Dotations aux provisions		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions		
		Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges			145	5 841
Total des charges d'exploitation (II)			7 020 668	6 158 743
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			599 459	219 333
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			1 285 034	1 667 824
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			395 742	250 738
Autres intérêts et produits assimilés			154 276	89 666
Reprises sur provisions et transferts de charges			197 455	701 712
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			2 032 507	2 709 940
Dotations financières aux amortissements et provisions			178 570	99 837
Intérêts et charges assimilées			509 974	452 613
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			688 544	552 450
RÉSULTAT FINANCIER			1 343 963	2 157 490
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			1 943 422	2 376 822

Nord Est Aménagement Promotion

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	181 758,48	217 909
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	181 758,48	217 909
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	92,33	3 762
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	265 400,00	924 979
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)	265 492,33	928 741
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(83 733,85)	(710 832)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	423 887,00	385 973
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	9 834 392,78	9 305 925
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	8 398 591,82	8 025 908
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 435 800,96	1 280 018

1 Faits majeurs de l'exercice

L'exercice 2022 est marqué par une prise de participation dans la société d'économie mixte Reims Habitat. La prise de participation s'élève à 2 millions d'euros et représente 1,13% des droits de vote.

Les investissements fonciers se sont poursuivis pour un total de 4,68 millions d'euros acquis au cours de l'exercice 2022 dont 4,16 millions au titre de réserves foncières.

Enfin, l'activité Aménagement a été marquée par :

- La signature des premières ventes de terrains à bâtir sur les programmes Chaumuzy, Berru et Avize les Regards IV ;
- La signature des dernières ventes de terrains à bâtir sur les programmes Cauroy les Hermonvilles 2 et Ambonnay.

2 Evènements post-clôture

Aucun événement significatif postérieur à la clôture de nature à remettre en cause les comptes au 31 décembre 2022 n'a été constaté.

3 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France et notamment au règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général 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.

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 d'amortissement sont mentionnées en § 4.1.2.

Titres de participation et obligations

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

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

A la date d'arrêté des comptes, une comparaison est effectuée pour chaque ligne 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 Nord Est Aménagement Promotion 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.

Les moins-values sont comptabilisées sous forme de provision pour dépréciation, sur titres et sur comptes courants 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 restants 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

Libellé	A l'ouverture	Acquisitions	Cessions, HS	A la clôture
Installations tech agencements	7 197			7 197
Matériel de bureau et informatique	9 705			9 705
Mobilier	7 181			7 181
Total	24 083	0	0	24 083

4.1.2 Amortissements

Libellé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Installations tech agencements	2 495	720		3 215
Matériel de bureau et informatique	9 705			9 705
Mobilier	5 530	1 100		6 631
Total	17 730	1 820	0	19 550

Dont dotations et reprises

d'exploitation	1 820	0
financières		
exceptionnelles		

Les modes et les durées d'amortissements sont les suivants :

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Installations tech agencements	Linéaire	10 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans
Mobilier	Linéaire	1 à 5 ans

4.1.3 Immobilisations financières

Libellé	Valeur brute à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Valeur brute à la clôture
Titres de participation	7 480 844	2 399 005	265 700	9 614 149
Créances rattachées à des participations	4 585 989	3 601 318	2 638 264	5 549 043
Obligations	661 000			661 000
Prêt participatif et créance rattachée	10 776 712	362 343	217 406	10 921 649
Dépôts et cautionnements	18 349	790		19 139
TOTAL	23 522 893	6 363 457	3 121 370	26 764 980

4.1.4 Dépréciation des immobilisations financières

Libellé	Dépréciation à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Dépréciation à la clôture
Titres de participation	465 236	3 971	197 455	271 752
Avances aux participations	40 000	500		40 500
Obligations	61 804	174 099		235 903
TOTAL	567 040	178 570	197 455	548 155

Dont dotations et reprises

d'exploitation		
financières	178 570	197 455
exceptionnelles		

4.1.5 Stocks par catégorie

Libellé	Valeur brute à l'ouverture	Valeur brute à la clôture
Réserves foncières	16 503 910	20 206 575
Terrains à bâtir	4 150 054	2 794 140
TOTAL	20 653 965	23 000 715

4.1.6 Dépréciation des stocks par catégorie

Libellé	Valeur brute à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Valeur brute à la clôture
Réserves foncières				-
Terrains à bâtir				-
TOTAL	-	-	-	-

Dont dotations et reprises

d'exploitation		
financières		
exceptionnelles		

4.1.7 Liste des participations

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes constatés par la société au cours de l'exercice	Observations
				Brute	Nette						
A: Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations											
1. Filiale (plus de 50% du capital détenu)											
Néant.											
2. Participations (entre 10% et 50% du capital détenu)											
Crédit Agricole Logement et Territoires	8 600 000	23 980	10,58%	910 000	910 000				-17 842		
Terranova 1	1 000		50,00%	500	500				-231		
Terranova 2	1 000		50,00%	500	500	100 000			780		
Le Parc du Golf - Bezannes	1 000		50,00%	500	500	566 534			-46 000	448 000	
Les Etangs du Golf	1 000		50,00%	500	500				-119		
Rives du Golf	1 000		50,00%	500	500				779		
Clos du Golf	1 000	-119 508	50,00%	500	500	270 839		945 320	-47 065		
Les Terrasses du Golf - Bezannes	1 000		50,00%	500	500			195 027	19 047		
Le Clos Amandine	1 000		50,00%	500	500				484		
Equinoxe - Bezannes	1 000		50,00%	500	500				38 252	21 000	
Caducée - Bezannes	1 000		50,00%	500	500				8 848		
Les Loreaux	1 000	44 195	50,00%	500	500				-25 499		Date des indicateurs : 31/12/2022
Epidaure - Bezannes	1 000		50,00%	500	500			355 576	23 058	212 500	
Les Toits du Golf	1 000		50,00%	500	500	562 282		9 755 611	858 599	75 000	
Champigny les Sables	1 000	4 595	50,00%	500	500	2 250 530			-4 347		Date des indicateurs : 31/12/2022
Acropole - Bezannes	1 000		50,00%	500	500	373 761			-6 669		
Clos Saint Pierre - Champigny			50,00%	500	500	149 362					Ciôture du 1er exercice au 31/12/22
Scène Saint Thomas	1 000		40,00%	400	400	10 856		10 000	-39 495		
Des Terres			40,00%	400	400	321 515					Ciôture du 1er exercice au 31/12/23
Les Vergers d'Or - Bezannes	1 000		30,00%	300	300						
Patrimoine des Ardennes	3 500 000	79 607	26,94%	1 273 440	1 273 440			1 144 844	37 361		
Les Coteaux	1 000	14 021	25,00%	250	250	32 337		409 163	14 021		
Scène Saint Thomas - La Résidence	1 000		25,00%	250	250	375 000					
3BPN TINQUEUX	1 000		25,00%	250	250	739 711					
Orion			25,00%	250	250	224 750					Ciôture du 1er exercice au 31/12/22
3BPN	1 000		24,50%	245	245	484 365			-91 105		
Villa Colbert	1 000	3 827	20,00%	200	200				-4 963		
Lilo	1 000		20,00%	200	200				-81 806		
Marie Stuart	1 000	-188 433	20,00%	200	200			12 346 630	1 078 866	180 000	
DHP	37 000	887 574	20,00%	7 400	7 400				-25 249		Date des indicateurs : 30/04/2022
Les résidences du fort	1 000	-26 647	20,00%	200	200				-8 742		
Helios	1 000	-57 226	20,00%	200	200			10 050 383	1 035 614	195 678	
A3 Boulingrin - Reims	1 000		20,00%	200	200	199 996					
Champ de Mars Construction	762	-99 100	20,00%	312 197	312 197				-93 486		
Justice Mars Construction	1 000		20,00%	200	200	288 073					Date des indicateurs : 30/06/2022
Signature	1 000		20,00%	200	200	400 000			-216 592		
Metropolis	1 000		19,00%	190	190	94 999			-22 668		
Immobilier Plurihabitat	4 422 740	6 550 256	15,10%	751 802	751 802			3 472	-1 154 873		
Le Foyer Remois	20 826 513	165 218 422	15,00%	3 144 839	3 144 839			130 088 419	12 212 641	62 468	
Clairmarais Bâtiments A&B	1 000		15,00%	150	150				-113		
Le Phoenix	1 000		15,00%	150	150	105 000		4 333 465	108 545		
Rue Gosset Construction	1 470		14,97%	220	220			13 400 627	2 247 699	332 334	Date des indicateurs : 30/09/2022
B: Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations											
1. Filiales non reprises au SA.											
2. Participations non reprises au SA.											
Total				6 412 333	6 412 333	7 549 909		-		1 526 980	

Sauf indication contraire, les indicateurs sont issus des comptes 31/12/2021

Nord Est Aménagement Promotion

4.1.8 Créances - Classement par échéance

Les créances de l'actif circulant sont constituées de :

Libellé	Total	- d'un an	+ d'un an
Avances et acomptes versés	155 241	155 241	
Clients et comptes rattachés	238 860	238 860	
Créances sur l'Etat	919 139	919 139	
Groupe et associés	5 249 016	2 941 324	2 307 692
Débiteurs divers	10 830	10 830	
TOTAL	6 573 086	4 265 394	2 307 692

Dont :

Libellé	Total	- d'un an	+ d'un an
Clients factures à établir	138 854	138 854	
Intérêts courus à recevoir	145 201	145 201	

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.

Libellé	Nbre de titres	Valeur nominale	Total
Au 31/12/2021	52 500	100	5 250 000
Au 31/12/2022	52 500	100	5 250 000

4.2.2 Tableau de variation des capitaux propres

Libellé	
Capitaux propres au 31/12/2021	18 165 659
Résultat de l'exercice	1 435 801
Augmentation du capital	-
Capitaux propres au 31/12/2022	19 601 460

4.2.3 Dettes financières - Classement par échéance

Libellé	Total	- d'un an	Entre 1 an et 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	863 565	863 565		
Compte courant d'associé	37 813 708	37 813 708		
TOTAL	38 677 274	38 677 274	-	-

Nord Est Aménagement Promotion

4.2.4 Dettes d'exploitation - Classement par échéance

Libellé	Total	- d'un an	Entre 1 an et 5 ans	+ de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	2 877 820	2 877 820		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 690	6 690		
Etat et autres collectivités publiques	382 146	382 146		
Créditeurs divers	918	918		
TOTAL	3 267 574	3 267 574	-	-

4.2.5 Etat des charges à payer

Libellé	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	2 747 150
Intérêts courus à verser	203 651
Etat charges à payer	5 268

5 Informations relatives au compte de résultat

5.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué des produits issus de la vente de terrains à bâtir et d'honoraires perçus au titre de la gestion de programmes immobiliers pour le compte de tiers.

5.2 Résultat financier

Le résultat financier est composé des éléments suivants :

Libellé	Montant
Produits financiers de participations	1 285 034
Reprises sur provisions	197 455
Intérêts sur prêts et avances	536 674
Revenus sur autres titres et créances financières	13 220
Autres produits financiers	124
Total des produits financiers	2 032 507
Provisions sur titres de participations	178 570
Intérêts sur comptes courants	401 860
Autres charges financières	108 114
Total des charges financières	688 544
Résultat financier	1 343 963

5.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est composé des éléments suivants :

Libellé	Montant
Produits de cession d'actifs financiers	181 758
Autres produits exceptionnels	-
Total des produits exceptionnels	181 758
Valeur brute des actifs financiers cédés	265 400
Autres charges exceptionnelles	92
Total des charges exceptionnelles	265 492
Résultat exceptionnel	(83 734)

6 Engagements hors bilan

6.1 Engagements reçus

Garanties financières d'achèvement

Nord Est Aménagement Promotion bénéficie de garanties financières d'achèvement à durée indéterminée octroyées par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est. La somme maximale garantie s'élève à 5 000 000 euros.

Au 31 décembre 2022, le montant de l'encours garanti s'élève à 3 401 859,24 euros.

Convention d'avance en compte courant signée avec l'associé unique

Par convention signée le 9 décembre 2019, l'associé unique, la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est, s'engage à verser à Nord Est Aménagement Promotion la somme maximale de 40 663 000 euros à titre d'avance en compte courant.

Au 31 décembre 2022, le montant de cette avance dans les comptes s'élève à 37 610 057,40 euros.

Garantie du prêt participatif à Global Habitat

Nord Est Aménagement Promotion a conclu un contrat de prêt participatif avec Global Habitat le 31 janvier 2014.

Au 31 décembre 2021, le montant du prêt accordé à Global Habitat s'élève à 10 559 306 euros. Le remboursement se fera en 5 annuités de 2 111 861 euros à compter du 31 janvier 2030.

Ce prêt fait l'objet d'une garantie formalisée par un acte de nantissement signé le 25 juillet 2017 entre Nord Est Aménagement Promotion, Global Habitat et L'association la Maison de l'Enfance, actionnaire majoritaire de Global Habitat.

L'association la Maison de l'Enfance garantit ce prêt participatif à hauteur de 50% des actions composant le capital social de Global Habitat, soit 18 319 actions de catégorie 2 sur un total de 36 638 actions.

Nord Est Aménagement Promotion

Abandon de créances assortie d'une clause de retour à meilleure fortune

Nord Est Aménagement Promotion a conclu une convention d'avance en compte courant d'associé le 30 janvier 2018 avec la société Champigny les Sables, détenue à 50%.

Par convention signée le 30 novembre 2021, Nord Est Aménagement Promotion consent à Champigny les Sables un abandon de créances partiel à caractère financier à hauteur de 15 000 euros.

Cet abandon est assorti d'une clause de retour à meilleure fortune définie par la réalisation d'un bénéfice suffisant permettant la réinscription en une fois de la totalité de la somme abandonnée dans les six mois de la clôture de l'exercice ayant fait apparaître le retour à meilleure fortune.

Entre la clôture du 31 décembre 2022 et l'arrêté des comptes, Nord Est Aménagement Promotion n'a pas été informée du retour à meilleure fortune de la société Champigny les Sables.

7 Autres informations

7.1 Intégration fiscale

Nord Est 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.

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

Le montant des impôts mis à la charge de Nord Est 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 droit à imputation dont la société aurait bénéficié en l'absence d'intégration fiscale.

A la clôture d'un exercice déficitaire, Nord Est Aménagement Promotion ne sera titulaire à ce titre d'aucune créance sur la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est ou sur Crédit Agricole S.A.

7.2 Identité de la société-mère consolidant les comptes

Les comptes de Nord Est Aménagement Promotion sont consolidés par intégration globale par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est (N° SIREN 394 157 085). Une copie des états financiers consolidés est disponible au siège social : 25 rue Libergier - 51100 Reims.



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

S.A.S. Nord Est Aménagement Promotion

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022
S.A.S. Nord Est Aménagement Promotion
25, rue Libergier - 51100 Reims

KPMG S.A., société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14-30080101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (private company limited by guarantee).

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre



KPMG SA
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

S.A.S. Nord Est Aménagement Promotion

25, rue Libergier - 51100 Reims

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2022

À l'associé unique de la société S.A.S. Nord Est Aménagement Promotion,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société S.A.S. Nord Est Aménagement Promotion relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.



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, notamment pour ce qui concerne les immobilisations financières et les stocks 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 données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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 13 avril 2023

KPMG SA

Christophe Coquelin

Associé

COMPTES ANNUELS

NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION

25 RUE LIBERGIER 51100 REIMS

DATE DE CLOTURE : 31/12/2022

Montants en EUR

Sommaire

Bilan - Actif.....	3
Bilan - Passif.....	4
Compte de résultat.....	5
Compte de résultat (suite).....	6
Annexes.....	7
1 Faits majeurs de l'exercice.....	7
2 Evènements post-clôture.....	7
3 Principes, règles et méthodes comptables.....	7
4 Informations relatives au bilan.....	9
4.1 Bilan actif.....	9
4.2 Bilan passif.....	12
5 Informations relatives au compte de résultat.....	13
5.1 Chiffre d'affaires.....	13
5.2 Résultat financier.....	13
5.3 Résultat exceptionnel.....	14
6 Engagements hors bilan.....	14
6.1 Engagements recus.....	14
7 Autres informations.....	15
7.1 Intégration fiscale.....	15
7.2 Identité de la société-mère consolidant les comptes	15

Nord Est Aménagement Promotion

Bilan actif

BILAN-ACTIF	31/12/2022			31/12/2021
	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				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel	7 197	3 215	3 983	4 702
Autres immobilisations corporelles	16 885	16 335	550	1 651
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles	24 083	19 550	4 533	6 353
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	9 614 149	271 752	9 342 397	7 015 608
Créances rattachées à des participations	5 549 043	40 500	5 508 543	4 545 989
Autres titres immobilisés	661 000	235 903	425 097	599 196
Prêts	10 921 649		10 921 649	10 776 712
Autres immobilisations financières	19 139		19 139	18 349
TOTAL immobilisations financières	26 764 980	548 155	26 216 825	22 955 853
Total Actif Immobilisé (II)	26 789 062	567 705	26 221 358	22 962 206
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens	23 000 715		23 000 715	20 653 965
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
TOTAL Stock	23 000 715		23 000 715	20 653 965
Avances et acomptes versés sur commandes	155 241		155 241	170 542
Clients et comptes rattachés	238 860		238 860	331 800
Autres créances	6 178 985		6 178 985	5 732 819
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	6 573 086		6 573 086	6 235 161
Valeurs mobilières de placement				
dont actions propres:				
Disponibilités	5 730 813		5 730 813	9 010 468
TOTAL Disponibilités	5 730 813		5 730 813	9 010 468
Charges constatées d'avance	20 337		20 337	2 790
Total Actif Circulant (III)	35 324 951		35 324 951	35 902 383
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	62 114 013	567 705	61 546 308	58 864 589

Nord Est Aménagement Promotion

Bilan passif

BILAN-PASSIF	31/12/2022	31/12/2021
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		
Réserve légale	525 000	525 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	11 675 383	10 395 365
TOTAL Réserves	12 200 383	10 920 365
Report à nouveau		
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 435 800,96	1 280 018
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	19 601 460	18 165 659
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs : -	38 677 274	37 734 030
TOTAL Dettes financières	38 677 274	37 734 030
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 877 820	2 644 581
Dettes fiscales et sociales	382 146	185 679
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 690	6 390
Autres dettes	918	128 249
TOTAL Dettes d'exploitation	3 267 574	2 964 899
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (IV)	41 944 848	40 698 930
Ecart de conversion Passif (V)		
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	61 546 308	58 864 589

Nord Est Aménagement Promotion

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2022			31/12/2021
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens	4 976 260		4 976 260	4 290 723
Production vendue services	278 626		278 626	219 404
Chiffres d'affaires nets	5 254 885		5 254 885	4 510 127
Production stockée			2 346 750	1 845 906
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			18 482	15 785
Autres produits			10	6 258
Total des produits d'exploitation (I)			7 620 127	6 378 076
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)			4 683 932	2 543 549
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			2 326 706	3 592 894
Impôts, taxes et versements assimilés			8 065	13 591
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation	sur	Dotations aux amortissements	1 820	2 869
	immobilisations	Dotations aux provisions		
		Sur actif circulant : dotations aux provisions		
		Pour risques et charges : dotations aux provisions		
Autres charges			145	5 841
Total des charges d'exploitation (II)			7 020 668	6 158 743
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			599 459	219 333
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers de participations			1 285 034	1 667 824
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			395 742	250 738
Autres intérêts et produits assimilés			154 276	89 666
Reprises sur provisions et transferts de charges			197 455	701 712
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des produits financiers (V)			2 032 507	2 709 940
Dotations financières aux amortissements et provisions			178 570	99 837
Intérêts et charges assimilées			509 974	452 613
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			688 544	552 450
RÉSULTAT FINANCIER			1 343 963	2 157 490
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			1 943 422	2 376 822

Nord Est Aménagement Promotion

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	181 758,48	217 909
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	181 758,48	217 909
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	92,33	3 762
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	265 400,00	924 979
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)	265 492,33	928 741
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	(83 733,85)	(710 832)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	423 887,00	385 973
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	9 834 392,78	9 305 925
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	8 398 591,82	8 025 908
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 435 800,96	1 280 018

1 Faits majeurs de l'exercice

L'exercice 2022 est marqué par une prise de participation dans la société d'économie mixte Reims Habitat. La prise de participation s'élève à 2 millions d'euros et représente 1,13% des droits de vote.

Les investissements fonciers se sont poursuivis pour un total de 4,68 millions d'euros acquis au cours de l'exercice 2022 dont 4,16 millions au titre de réserves foncières.

Enfin, l'activité Aménagement a été marquée par :

- La signature des premières ventes de terrains à bâtir sur les programmes Chaumuzy, Berru et Avize les Regards IV ;
- La signature des dernières ventes de terrains à bâtir sur les programmes Cauroy les Hermonvilles 2 et Ambonnay.

2 Evènements post-clôture

Aucun événement significatif postérieur à la clôture de nature à remettre en cause les comptes au 31 décembre 2022 n'a été constaté.

3 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels sont établis et présentés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur en France et notamment au règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général 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.

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 d'amortissement sont mentionnées en § 4.1.2.

Nord Est Aménagement Promotion

Titres de participation et obligations

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

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

A la date d'arrêté des comptes, une comparaison est effectuée pour chaque ligne 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 Nord Est Aménagement Promotion 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.

Les moins-values sont comptabilisées sous forme de provision pour dépréciation, sur titres et sur comptes courants 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 restants 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

Libellé	A l'ouverture	Acquisitions	Cessions, HS	A la clôture
Installations tech agencements	7 197			7 197
Matériel de bureau et informatique	9 705			9 705
Mobilier	7 181			7 181
Total	24 083	0	0	24 083

4.1.2 Amortissements

Libellé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Installations tech agencements	2 495	720		3 215
Matériel de bureau et informatique	9 705			9 705
Mobilier	5 530	1 100		6 631
Total	17 730	1 820	0	19 550

Dont dotations et reprises

d'exploitation	1 820	0
financières		
exceptionnelles		

Les modes et les durées d'amortissements sont les suivants :

Types d'immobilisations	Mode	Durée
Installations tech agencements	Linéaire	10 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 ans
Mobilier	Linéaire	1 à 5 ans

4.1.3 Immobilisations financières

Libellé	Valeur brute à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Valeur brute à la clôture
Titres de participation	7 480 844	2 399 005	265 700	9 614 149
Créances rattachées à des participations	4 585 989	3 601 318	2 638 264	5 549 043
Obligations	661 000			661 000
Prêt participatif et créance rattachée	10 776 712	362 343	217 406	10 921 649
Dépôts et cautionnements	18 349	790		19 139
TOTAL	23 522 893	6 363 457	3 121 370	26 764 980

Nord Est Aménagement Promotion

4.1.4 Dépréciation des immobilisations financières

Libellé	Dépréciation à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Dépréciation à la clôture
Titres de participation	465 236	3 971	197 455	271 752
Avances aux participations	40 000	500		40 500
Obligations	61 804	174 099		235 903
TOTAL	567 040	178 570	197 455	548 155

Dont dotations et reprises

d'exploitation		
financières	178 570	197 455
exceptionnelles		

4.1.5 Stocks par catégorie

Libellé	Valeur brute à l'ouverture	Valeur brute à la clôture
Réserves foncières	16 503 910	20 206 575
Terrains à bâtir	4 150 054	2 794 140
TOTAL	20 653 965	23 000 715

4.1.6 Dépréciation des stocks par catégorie

Libellé	Valeur brute à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Valeur brute à la clôture
Réserves foncières				-
Terrains à bâtir				-
TOTAL	-	-	-	-

Dont dotations et reprises

d'exploitation		
financières		
exceptionnelles		

4.1.7 Liste des participations

Filiales et participations	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en pourcentage)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avais donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes constatés par la société au cours de l'exercice	Observations
				Brute	Nette						
A: Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations											
1: Filiale (plus de 50% du capital détenu)											
Néant.											
2: Participations (entre 10% et 50% du capital détenu)											
Crédit Agricole Logement et Territoires	8 600 000	23 980	10,58%	910 000	910 000				-17 842		
Terranova 1	1 000		50,00%	500	500				-231		
Terranova 2	1 000		50,00%	500	500	100 000			780		
Le Parc du Golf - Bezannes	1 000		50,00%	500	500	566 534			-46 000	448 000	
Les Etangs du Golf	1 000		50,00%	500	500				-119		
Rives du Golf	1 000		50,00%	500	500				779		
Clos du Golf	1 000	-119 508	50,00%	500	500	270 839		945 320	-47 065		
Les Terrasses du Golf - Bezannes	1 000		50,00%	500	500			195 027	19 047		
Le Clos Amandine	1 000		50,00%	500	500				484		
Equinoxe - Bezannes	1 000		50,00%	500	500				38 252	21 000	
Caducée - Bezannes	1 000		50,00%	500	500				8 848		
Les Loreaux	1 000	44 195	50,00%	500	500				-25 499		Date des indicateurs : 31/12/2022
Epidaure - Bezannes	1 000		50,00%	500	500			355 576	23 058	212 500	
Les Toits du Golf	1 000		50,00%	500	500	562 282		9 755 611	858 599	75 000	
Champigny les Sables	1 000	4 595	50,00%	500	500	2 250 530			-4 347		Date des indicateurs : 31/12/2022
Acropole - Bezannes	1 000		50,00%	500	500	373 761			-6 669		
Clos Saint Pierre - Champigny			50,00%	500	500	149 362					Closure du 1er exercice au 31/12/22
Scène Saint Thomas	1 000		40,00%	400	400	10 856		10 000	-39 495		
Des Terres			40,00%	400	400	321 515					Closure du 1er exercice au 31/12/23
Les Vergers d'Or - Bezannes	1 000		30,00%	300	300						
Patrimoniale des Ardennes	3 500 000	79 607	26,94%	1 273 440	1 273 440			1 144 844	37 361		
Les Coteaux	1 000	14 021	25,00%	250	250	32 337		409 163	14 021		
Scène Saint Thomas - La Résidence	1 000		25,00%	250	250	375 000					
3BPN TINQUEUX	1 000		25,00%	250	250	739 711					
Orion			25,00%	250	250	224 750					Closure du 1er exercice au 31/12/22
3BPN	1 000		24,50%	245	245	484 365			-91 105		
Villa Colbert	1 000	3 827	20,00%	200	200				-4 963		
Lilo	1 000		20,00%	200	200				-81 806		
Marie Stuart	1 000	-188 433	20,00%	200	200			12 346 630	1 078 866	180 000	
DHP	37 000	887 574	20,00%	7 400	7 400				-25 249		Date des indicateurs : 30/04/2022
Les résidences du fort	1 000	-26 647	20,00%	200	200				-8 742		
Helios	1 000	-57 226	20,00%	200	200			10 050 383	1 035 614	195 678	
A3 Boulingrin - Reims	1 000		20,00%	200	200	199 996					
Champ de Mars Construction	762	-99 100	20,00%	312 197	312 197				-93 486		
Justice Mars Construction	1 000		20,00%	200	200	288 073					Date des indicateurs : 30/08/2022
Signature	1 000		20,00%	200	200	400 000			-216 592		
Metropolis	1 000		19,00%	190	190	94 999			-22 668		
Immobilière Plurihabitat	4 422 740	6 550 256	15,10%	751 802	751 802			3 472	-1 154 873		
Le Foyer Remois	20 826 513	165 218 422	15,00%	3 144 839	3 144 839			130 088 419	12 212 641	62 468	
Clairmarais Bâtiments A&B	1 000		15,00%	150	150				-113		
Le Phoenix	1 000		15,00%	150	150	105 000		4 333 465	108 545		
Rue Gosset Construction	1 470		14,97%	220	220			13 400 627	2 247 699	332 334	Date des indicateurs : 30/09/2022
B: Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations											
1. Filiales non reprises au \$A.											
2. Participations non reprises au \$A.											
Total				6 412 333	6 412 333	7 549 909	-			1 526 980	

Sauf indication contraire, les indicateurs sont issus des comptes 31/12/2021

Nord Est Aménagement Promotion

4.1.8 Créances - Classement par échéance

Les créances de l'actif circulant sont constituées de :

Libellé	Total	- d'un an	+ d'un an
Avances et acomptes versés	155 241	155 241	
Clients et comptes rattachés	238 860	238 860	
Créances sur l'Etat	919 139	919 139	
Groupe et associés	5 249 016	2 941 324	2 307 692
Débiteurs divers	10 830	10 830	
TOTAL	6 573 086	4 265 394	2 307 692

Dont :

Libellé	Total	- d'un an	+ d'un an
Clients factures à établir	138 854	138 854	
Intérêts courus à recevoir	145 201	145 201	

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.

Libellé	Nbre de titres	Valeur nominale	Total
Au 31/12/2021	52 500	100	5 250 000
Au 31/12/2022	52 500	100	5 250 000

4.2.2 Tableau de variation des capitaux propres

Libellé	
Capitaux propres au 31/12/2021	18 165 659
Résultat de l'exercice	1 435 801
Augmentation du capital	-
Capitaux propres au 31/12/2022	19 601 460

4.2.3 Dettes financières - Classement par échéance

Libellé	Total	- d'un an	Entre 1 an et 5 ans	+ de 5 ans
Emprunts et dettes financières divers	863 565	863 565		
Compte courant d'associé	37 813 708	37 813 708		
TOTAL	38 677 274	38 677 274	-	-

Nord Est Aménagement Promotion

4.2.4 Dettes d'exploitation - Classement par échéance

Libellé	Total	- d'un an	Entre 1 an et 5 ans	+ de 5 ans
Fournisseurs et comptes rattachés	2 877 820	2 877 820		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 690	6 690		
Etat et autres collectivités publiques	382 146	382 146		
Créditeurs divers	918	918		
TOTAL	3 267 574	3 267 574	-	-

4.2.5 Etat des charges à payer

Libellé	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	2 747 150
Intérêts courus à verser	203 651
Etat charges à payer	5 268

5 Informations relatives au compte de résultat

5.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est constitué des produits issus de la vente de terrains à bâtir et d'honoraires perçus au titre de la gestion de programmes immobiliers pour le compte de tiers.

5.2 Résultat financier

Le résultat financier est composé des éléments suivants :

Libellé	Montant
Produits financiers de participations	1 285 034
Reprises sur provisions	197 455
Intérêts sur prêts et avances	536 674
Revenus sur autres titres et créances financières	13 220
Autres produits financiers	124
Total des produits financiers	2 032 507
Provisions sur titres de participations	178 570
Intérêts sur comptes courants	401 860
Autres charges financières	108 114
Total des charges financières	688 544
Résultat financier	1 343 963

5.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est composé des éléments suivants :

Libellé	Montant
Produits de cession d'actifs financiers	181 758
Autres produits exceptionnels	-
Total des produits exceptionnels	181 758
Valeur brute des actifs financiers cédés	265 400
Autres charges exceptionnelles	92
Total des charges exceptionnelles	265 492
Résultat exceptionnel	(83 734)

6 Engagements hors bilan

6.1 Engagements reçus

Garanties financières d'achèvement

Nord Est Aménagement Promotion bénéficie de garanties financières d'achèvement à durée indéterminée octroyées par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est. La somme maximale garantie s'élève à 5 000 000 euros.

Au 31 décembre 2022, le montant de l'encours garanti s'élève à 3 401 859,24 euros.

Convention d'avance en compte courant signée avec l'associé unique

Par convention signée le 9 décembre 2019, l'associé unique, la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est, s'engage à verser à Nord Est Aménagement Promotion la somme maximale de 40 663 000 euros à titre d'avance en compte courant.

Au 31 décembre 2022, le montant de cette avance dans les comptes s'élève à 37 610 057,40 euros.

Garantie du prêt participatif à Global Habitat

Nord Est Aménagement Promotion a conclu un contrat de prêt participatif avec Global Habitat le 31 janvier 2014.

Au 31 décembre 2021, le montant du prêt accordé à Global Habitat s'élève à 10 559 306 euros. Le remboursement se fera en 5 annuités de 2 111 861 euros à compter du 31 janvier 2030.

Ce prêt fait l'objet d'une garantie formalisée par un acte de nantissement signé le 25 juillet 2017 entre Nord Est Aménagement Promotion, Global Habitat et L'association la Maison de l'Enfance, actionnaire majoritaire de Global Habitat.

L'association la Maison de l'Enfance garantit ce prêt participatif à hauteur de 50% des actions composant le capital social de Global Habitat, soit 18 319 actions de catégorie 2 sur un total de 36 638 actions.

Nord Est Aménagement Promotion

Abandon de créances assortie d'une clause de retour à meilleure fortune

Nord Est Aménagement Promotion a conclu une convention d'avance en compte courant d'associé le 30 janvier 2018 avec la société Champigny les Sables, détenue à 50%.

Par convention signée le 30 novembre 2021, Nord Est Aménagement Promotion consent à Champigny les Sables un abandon de créances partiel à caractère financier à hauteur de 15 000 euros.

Cet abandon est assorti d'une clause de retour à meilleure fortune définie par la réalisation d'un bénéfice suffisant permettant la réinscription en une fois de la totalité de la somme abandonnée dans les six mois de la clôture de l'exercice ayant fait apparaître le retour à meilleure fortune.

Entre la clôture du 31 décembre 2022 et l'arrêté des comptes, Nord Est Aménagement Promotion n'a pas été informée du retour à meilleure fortune de la société Champigny les Sables.

7 Autres informations

7.1 Intégration fiscale

Nord Est 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.

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

Le montant des impôts mis à la charge de Nord Est 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 droit à imputation dont la société aurait bénéficié en l'absence d'intégration fiscale.

A la clôture d'un exercice déficitaire, Nord Est Aménagement Promotion ne sera titulaire à ce titre d'aucune créance sur la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est ou sur Crédit Agricole S.A.

7.2 Identité de la société-mère consolidant les comptes

Les comptes de Nord Est Aménagement Promotion sont consolidés par intégration globale par la Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel du Nord Est (N° SIREN 394 157 085). Une copie des états financiers consolidés est disponible au siège social : 25 rue Libergier - 51100 Reims.

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

PROCURATION

Je soussigné, **Monsieur Eric PERRIN**,

Agissant en qualité de Représentant du Président,

Dûment habilité,

Donne par la présente pouvoir à **Madame Hélène JANTZY**

De pour moi et en mon nom faire au Tribunal de Commerce de REIMS tous dépôts, immatriculations, modifications et radiations au Registre du commerce et des sociétés concernant ladite société,

En conséquence, faire toutes déclarations et démarches, produire toutes pièces justificatives, effectuer tout dépôt de pièces, signer tous documents, requêtes et documents utiles, élire domicile, substituer en totalité ou en partie, et en général faire tout ce qui sera nécessaires.

Fait à REIMS,
Le 14 avril 2023,
En un exemplaire.

Eric PERRIN
Signature précédée
de la mention manuscrite
« Bon pour pouvoir »

B - Perrin
Pouvoir

Hélène JANTZY
Signature précédée
de la mention manuscrite
« Accepte le pouvoir »

Accepte le pouvoir
