

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 22/04/2024 sous le numéro de dépôt 2327

NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION
Société par actions simplifiée
au capital de 44 250 000 euros
Siège social : 25 Rue Libergier - 51100 REIMS
424 902 849 RCS REIMS

DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE
DU 15 AVRIL 2024

DÉCISION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT
DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

L'associé unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 s'élevant à 1 176 951,28 euros de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	1 176 951,28 euros
Affecté à la réserve légale pour un montant de	58 847,56 euros
Le solde, soit.....	<u>1 118 103,72 euros</u>

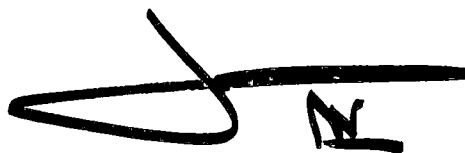
est affecté en totalité au compte "Autres Réserves" qui s'élève ainsi à 14 229 287,56 euros.

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

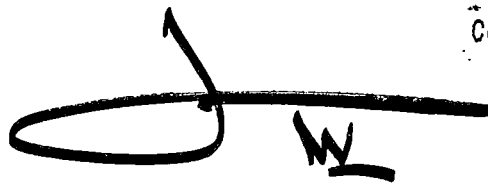
Certifié conforme

Le Président
La CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL
DU NORD EST

Représentée par Monsieur Eric PERRIN



Copie certifiée
conforme à l'original

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop followed by a horizontal line and a small 'W' or 'L' shaped mark.

12/04/2024.

COMPTES ANNUELS

NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION

25 RUE LIBERGIER 51100 REIMS

DATE DE CLOTURE : 31/12/2023

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.....	13
5 Informations relatives au compte de résultat.....	14
5.1 Chiffre d'affaires.....	14
5.2 Résultat financier.....	14
5.3 Résultat exceptionnel.....	15
6 Engagements hors bilan.....	15
6.1 Engagements reçus.....	15
7 Autres informations.....	16
7.1 Intégration fiscale.....	16
7.2 Identité de la société-mère consolidant les comptes	16

Nord Est Aménagement Promotion

Bilan actif

BILAN-ACTIF	31/12/2023			31/12/2022
	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	3 935	3 263	3 983
Autres immobilisations corporelles	16 885	16 885	-	550
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL immobilisations corporelles	24 083	20 820	3 263	4 533
Participations selon la méthode de meq	-	-	-	-
Autres participations	9 614 549	157 872	9 456 677	9 342 397
Créances rattachées à des participations	5 153 165	40 500	5 112 665	5 508 543
Autres titres immobilisés	661 000	108 926	552 074	425 097
Prêts	11 018 274	-	11 018 274	10 921 649
Autres immobilisations financières	21 200	-	21 200	19 139
TOTAL immobilisations financières	26 468 188	307 298	26 160 890	26 216 825
Total Actif Immobilisé (II)	26 492 270	328 118	26 164 152	26 221 358
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En cours de production de biens	27 762 798	-	27 762 798	23 000 715
En cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
TOTAL Stock	27 762 798	-	27 762 798	23 000 715
Avances et acomptes versés sur commandes	1 545	-	1 545	155 241
Clients et comptes rattachés	187 264	-	187 264	238 860
Autres créances	6 102 787	-	6 102 787	6 178 985
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL Créances	6 291 596	-	6 291 596	6 573 086
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
dont actions propres:	-	-	-	-
Disponibilités	2 647 310	-	2 647 310	5 730 813
TOTAL Disponibilités	2 647 310	-	2 647 310	5 730 813
Charges constatées d'avance	20 979	-	20 979	20 337
Total Actif Circulant (III)	36 722 683	-	36 722 683	35 324 951
Frais d'émission d'emprunt à évaluer (IV)	-	-	-	-
Prime de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecarts de conversion actif (VI)	-	-	-	-
Total Général (I à VI)	63 214 953	328 118	62 886 835	61 546 308

Nord Est Aménagement Promotion

Bilan passif

BILAN-PASSIF		31/12/2023	31/12/2022
Capital social ou individuel	dont versé : 44 250 000	44 250 000	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		13 111 184	11 675 383
TOTAL Réserves		13 636 184	12 200 383
Report à nouveau		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		1 176 951	1 435 801
Subventions d'investissement		-	-
Provisions réglementées		-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		59 778 412	19 601 460
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 : -	348 584	38 677 274
TOTAL Dettes financières		348 584	38 677 274
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 649 244	2 877 820
Dettes fiscales et sociales		103 525	382 146
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		6 890	6 690
Autres dettes		-	918
TOTAL Dettes d'exploitation		2 759 660	3 267 574
Produits constatés d'avance		180	-
TOTAL DETTES (IV)		3 108 423	41 944 848
Ecart de conversion Passif (V)		-	-
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		62 886 835	61 546 308

Nord Est Aménagement Promotion

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT		31/12/2023			31/12/2022
		France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises		-	-	-	-
Production vendue biens		1 511 636	-	1 511 636	4 976 260
Production vendue services		112 557	-	112 557	278 626
Chiffres d'affaires nets		1 624 192	-	1 624 192	5 254 885
Production stockée				4 762 084	2 346 750
Production immobilisée				-	-
Subventions d'exploitation				-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges				113 327	18 482
Autres produits				205	10
Total des produits d'exploitation (I)				6 499 808	7 620 127
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				-	-
Variation de stock (marchandises)				-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				3 894 912	4 683 932
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				-	-
Autres achats et charges externes				3 008 672	2 326 706
Impôts, taxes et versements assimilés				2 917	8 065
Salaires et traitements				-	-
Charges sociales				-	-
Dotations d'exploitation	sur Dotations aux amortissements			1 270	1 820
	immobilisations Dotations aux provisions			-	-
	Sur actif circulant : dotations aux provisions			-	-
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			-	-
Autres charges				(1)	145
Total des charges d'exploitation (II)				6 907 770	7 020 668
RÉSULTAT D'EXPLOITATION				(407 962)	599 459
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)				-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				-	-
Produits financiers de participations				1 484 558	1 285 034
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				516 558	395 742
Autres intérêts et produits assimilés				339 167	154 276
Reprises sur provisions et transferts de charges				240 857	197 455
Différences positives de change				-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				-	-
Total des produits financiers (V)				2 581 140	2 032 507
Dotations financières aux amortissements et provisions				-	178 570
Intérêts et charges assimilées				688 096	509 974
Différences négatives de change				-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				-	-
Total des charges financières (VI)				688 096	688 544
RÉSULTAT FINANCIER				1 893 044	1 343 963
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)				1 485 082	1 943 422

Nord Est Aménagement Promotion

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	859	181 758
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
Total des produits exceptionnels (VII)	859	181 758
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	92
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	265 400
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-
Total des charges exceptionnelles (VIII)	-	265 492
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	859	(83 734)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	308 990	423 887
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	9 081 807	9 834 393
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	7 904 856	8 398 592
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 176 951	1 435 801

1 Faits majeurs de l'exercice

1.1 Activité

L'exercice 2023 est marqué par une conjoncture économique défavorable au secteur immobilier, se traduisant par une nette baisse des ventes, sans que cet événement ne soit cependant en mesure de remettre en cause la continuité d'exploitation.

Les investissements dans le foncier local se sont poursuivis à hauteur de 3.8 millions d'euros dont 2.3 millions concernent des réserves foncières.

Enfin, l'activité Aménagement est marquée par :

- La signature des premières ventes de terrains à bâtir sur les programmes Bezannes Carré Vert et Sept Saulx 2 ;
- La signature des dernières ventes de terrains à bâtir sur les programmes Aumenancourt et Chaumuzy.

1.2 Augmentation de capital

Le 20 octobre 2023, l'associé unique a décidé d'augmenter le capital social de 39 000 000 euros pour le porter à 44 250 000 euros, par l'émission de 390 000 actions nouvelles de 100 euros chacune.

L'augmentation de capital a été souscrite par l'associé unique et le capital intégralement libéré au moyen d'un versement en espèce de 939 000 euros et par compensation de créances liquides et exigibles pour un montant de 38 061 000 euros.

2 Evénements post-clôture

Aucun événement significatif postérieur à la clôture de nature à remettre en cause les comptes au 31 décembre 2023 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.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. 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 d'amortissement sont mentionnées en § 4.1.2.

A la clôture de chaque exercice, un test de dépréciation est réalisé lorsqu'il existe des indices de perte de valeur. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur vénale ressortant de ce test est inférieure à la valeur nette comptable.

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 de clôture 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.

D'autre part, lorsque la filiale a une situation nette négative, une provision pour risques complémentaire peut être enregistrée dans les comptes. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances rattachées, compte courant et provision pour risque à concurrence du complément.

Créances rattachées à des participations

Les créances rattachées à des participations sont comptabilisées à leur valeur nominale. La créance n'est dépréciée qu'une fois les titres de participation dépréciés en totalité ou lorsque un risque de recouvrement apparaît.

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.

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.

Liquidités et concours bancaires courants

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

Provisions pour risque et charges

Une provision est constituée dès lors qu'il existe une obligation (juridique ou implicite) à l'égard d'un tiers résultant d'événements passés, dont la mesure peut être estimée de façon fiable et qu'il est probable qu'elle se traduira par une sortie de ressources.

Chacun des litiges connus dans lesquels la société est impliquée a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêté des comptes par la direction, et après avis des conseils externes, le cas échéant, les provisions jugées nécessaires ont été constituées pour couvrir les risques estimés.

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	3 215	720		3 935
Matériel de bureau et informatique	9 705			9 705
Mobilier	6 631	550		7 181
Total	19 550	1 270	-	20 820

Dont dotations et reprises

d'exploitation	1 270	-
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	9 614 149	700	300	9 614 549
Créances ratt. à des participations	5 549 043	1 652 709	2 048 587	5 153 165
Obligations et créances rattachées	661 000	824		661 824
Prêt participatif et créance rattachée	10 921 649	458 968	362 343	11 018 274
Autres immobilisations financières	19 139	1 237		20 376
TOTAL	26 764 980	2 114 438	2 411 230	26 468 188

4.1.4 Dépréciation des immobilisations financières

Libellé	Dépréciation à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Dépréciation à la clôture
Titres de participation	271 752		113 880	157 872
Avances aux participations	40 500			40 500
Obligations	235 903		126 977	108 926
TOTAL	548 155	-	240 857	307 298

Nord Est Aménagement Promotion

Dont dotations et reprises

d'exploitation		
financières	-	240 857
exceptionnelles		

4.1.5 Stocks par catégorie

Libellé	Valeur brute à l'ouverture	Valeur brute à la clôture
Réserves foncières	20 206 575	20 887 609
Terrains à bâtir	2 794 140	6 875 190
TOTAL	23 000 715	27 762 798

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)											
3BPN	1 000	-	24,50%	245	245	280 429	-	-	(169 489)		
3BPN TINQUEUX	1 000	-	25,00%	250	250	861 711	-	-	(5 170)		
A3 Boulingrin - Reims	1 000	-	20,00%	200	200	-	-	-	(2 880)		
Les quais de la Marne - Château Thierry	1 000	-	50,00%	500	500	186 000	-	-	-		Première clôture au 31/12/2023
Acropole Bezannes	1 000	-	50,00%	500	500	373 761	-	-	(440)		
Caducée Bezannes	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	-	-		
Champ de Mars Construction	762	(192 586)	20,00%	312 197	312 197	-	-	-	-		
Champigny les Sables	1 000	4 595	50,00%	500	500	2 363 030	-	-	(4 347)		
Clairmarais Bâtiments A&B	1 000	-	15,00%	150	150	-	-	-	(113)		
Clos Amandine	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	-	(239)		
Clos du Golf	1 000	(166 574)	50,00%	500	500	180 839	-	238 517	(10 438)		
Clos Saint Pierre - Champigny	1 000	-	50,00%	500	500	149 362	-	-	(9 327)		
Crédit Agricole Logement et territoires des Terres	8 600 000	(41 822)	10,58%	910 000	910 000	-	-	-	(21 906)		
DHP	1 000	-	40,00%	400	400	321 515	-	-	-		
DHP	37 000	862 324	20,00%	7 400	7 400	-	-	-	(32 516)	140 600	Comptes au 30/04/2023
Epidaires Bezannes	1 000	-	50,00%	500	500	-	1 160 175	-	14 309		
Signature	1 000	(216 592)	20,00%	200	200	400 000	-	-	(97 721)		
Equinoxe	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	-	-		
Helios	1 000	-	20,00%	200	200	-	1 080 499	-	475 749	90 000	
Immobilier Plurihabitat	4 422 740	5 395 383	15,10%	751 802	751 802	-	2 462	-	659 222		
Justice Mars Construction	1 000	-	20,00%	200	200	288 073	-	-	-		Comptes au 30/06/2022
Foyer Remois	20 826 513	185 014 534	15,00%	3 144 839	3 144 839	-	-	127 272 288	12 012 089	109 315	
Phoenix	1 000	-	15,00%	150	150	105 000	-	-	7 303	38 532	
Coteaux	1 000	-	25,00%	250	250	7 337	-	786 891	110 209	25 000	
Etangs du Golf	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	-	(4 173)		
Loreaux	1 000	44 195	50,00%	500	500	-	-	-	(25 499)		
Résidences du Fort	1 000	(35 389)	20,00%	200	200	-	-	2 616 400	86 625		
Terrasses du Golf - Bezannes	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	(5 924)	(10 455)		
Toits du Golf	1 000	-	50,00%	500	500	621 282	-	(3 558)	1 000		
Lilo	1 000	-	20,00%	200	200	-	-	-	(12 280)		
Marie Stuart	1 000	(9 567)	20,00%	200	200	-	1 458 666	-	120 316		
Metropolis	1 000	-	19,00%	190	190	-	22 305 303	-	1 598 669	161 500	
Orion	1 000	-	25,00%	250	250	224 750	-	-	(19 977)		
Parc du Golf	1 000	-	50,00%	500	500	157 948	-	9 498 708	1 526 500	200 000	
Patrimoine des Ardennes	3 500 000	116 969	26,94%	1 273 440	1 273 440	-	-	1 221 256	206 859		
Rives du Golf	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	-	(368)		
Rue Gosset Construction	1 470	-	14,97%	220	220	-	-	-	2 247 699		Comptes au 30/09/2022
Scène Saint Thomas - La résidence	1 000	-	25,00%	250	250	375 000	-	-	-		Comptes au 31/10/2022
Scène Saint Thomas - La cours des étoiles	1 000	-	40,00%	400	400	-	-	-	-		Comptes au 31/10/2022
Terranova 1	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	-	12 846		
Terranova 2	1 000	-	50,00%	500	500	100 000	-	-	54		
Villa Colbert	1 000	(1 136)	20,00%	200	200	-	-	-	(3 726)		
Casettange	1 000	-	20,00%	200	200	-	-	-	-		Première clôture au 31/12/2023
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations											
1. Filiales non reprises au §A.											
2. Participations non reprises au §A.											
Total				6 412 733	6 412 733	6 996 035	-			764 947	

Sauf indication contraire, les données financières proviennent des comptes clos au 31/12/2022.

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	1 545	1 545	
Clients et comptes rattachés	187 264	187 264	
Créances sur l'Etat	638 572	638 572	
Groupe et associés	5 464 215	3 156 522	2 307 692
Débiteurs divers		-	
TOTAL	6 291 596	3 983 904	2 307 692

Dont :

Libellé	Total	- d'un an	+ d'un an
Clients factures à établir	107 100	107 100	
Intérêts courus à recevoir	256 581	256 581	

4.2 Bilan passif

4.2.1 Capital social

Libellé	Nbre de titres	Valeur nominale	Total
Au 31/12/2022	52 500	100	5 250 000
Augmentation	390 000	100	39 000 000
Au 31/12/2023	442 500	100	44 250 000

4.2.2 Tableau de variation des capitaux propres

Libellé	
Capitaux propres au 31/12/2022	19 601 460
Résultat de l'exercice	1 176 951
Augmentation du capital	39 000 000
Capitaux propres au 31/12/2023	59 778 412

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	348 584	348 584		
Compte courant d'associé	-	-		
TOTAL	348 584	348 584	-	-

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	2 649 244	2 649 244		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 890	6 890		
Etat et autres collectivités publiques	103 525	103 525		
Créditeurs divers		-		
TOTAL	2 759 660	2 759 660	-	-

4.2.5 Etat des charges à payer

Libellé	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	2 406 718
Intérêts courus à verser	-
Etat charges à payer	68

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	1 484 558
Reprises sur provisions	240 857
Intérêts sur prêts, avances et coupons des obligations	854 038
Revenus sur autres titres et créances financières	1 687
Autres produits financiers	-
Total des produits financiers	2 581 140
Provisions sur titres de participations	-
Intérêts sur comptes courants	672 546
Autres charges financières	15 550
Total des charges financières	688 096
Résultat financier	1 893 044

5.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est composé des éléments suivants :

Libellé	Montant
Produits de cession d'actifs financiers	859
Autres produits exceptionnels	-
Total des produits exceptionnels	859
Valeur brute des actifs financiers cédés	-
Autres charges exceptionnelles	-
Total des charges exceptionnelles	-
Résultat exceptionnel	859

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 4 500 000 euros.

Au 31 décembre 2023, le montant de l'encours garanti s'élève à 3 676 356,83 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 2023, le montant de cette avance dans les comptes s'élève à 0 euro.

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 2023, 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.

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 2023 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

Nord Est Aménagement Promotion S.A.S

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023
Nord Est Aménagement Promotion S.A.S
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° 143008010101 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

Nord Est Aménagement Promotion S.A.S

25, rue Libergier - 51100 Reims

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

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 Nord Est Aménagement Promotion S.A.S relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, 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 2023 à la date d'émission de notre rapport.



Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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 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 à l'associé unique.

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.821-55 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 4 avril 2024

KPMG SA

Arnaud Bourdeille

Associé

COMPTES ANNUELS

NORD EST AMENAGEMENT PROMOTION

25 RUE LIBERGIER 51100 REIMS

DATE DE CLOTURE : 31/12/2023

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.....	13
5 Informations relatives au compte de résultat.....	14
5.1 Chiffre d'affaires.....	14
5.2 Résultat financier.....	14
5.3 Résultat exceptionnel.....	15
6 Engagements hors bilan.....	15
6.1 Engagements reçus.....	15
7 Autres informations.....	16
7.1 Intégration fiscale.....	16
7.2 Identité de la société-mère consolidant les comptes	16

Nord Est Aménagement Promotion

Bilan actif

BILAN-ACTIF	31/12/2023			31/12/2022
	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	3 935	3 263	3 983
Autres immobilisations corporelles	16 885	16 885	-	550
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Avances et acomptes	-	-	-	-
TOTAL Immobilisations corporelles	24 083	20 820	3 263	4 533
Participations selon la méthode de meq	-	-	-	-
Autres participations	9 614 549	157 872	9 456 677	9 342 397
Créances rattachées à des participations	5 153 165	40 500	5 112 665	5 508 543
Autres titres immobilisés	661 000	108 926	552 074	425 097
Prêts	11 018 274	-	11 018 274	10 921 649
Autres immobilisations financières	21 200	-	21 200	19 139
TOTAL immobilisations financières	26 468 188	307 298	26 160 890	26 216 825
Total Actif Immobilisé (II)	26 492 270	328 118	26 164 152	26 221 358
Matières premières, approvisionnements	-	-	-	-
En cours de production de biens	27 762 798	-	27 762 798	23 000 715
En cours de production de services	-	-	-	-
Produits intermédiaires et finis	-	-	-	-
Marchandises	-	-	-	-
TOTAL Stock	27 762 798	-	27 762 798	23 000 715
Avances et acomptes versés sur commandes	1 545	-	1 545	155 241
Clients et comptes rattachés	187 264	-	187 264	238 860
Autres créances	6 102 787	-	6 102 787	6 178 985
Capital souscrit et appelé, non versé	-	-	-	-
TOTAL Créances	6 291 596	-	6 291 596	6 573 086
Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
dont actions propres:	-	-	-	-
Disponibilités	2 647 310	-	2 647 310	5 730 813
TOTAL Disponibilités	2 647 310	-	2 647 310	5 730 813
Charges constatées d'avance	20 979	-	20 979	20 337
Total Actif Circulant (III)	36 722 683	-	36 722 683	35 324 951
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	-	-	-	-
Prime de remboursement des obligations (V)	-	-	-	-
Ecart de conversion actif (VI)	-	-	-	-
Total Général (I à VI)	63 214 953	328 118	62 886 835	61 546 308

Nord Est Aménagement Promotion

Bilan passif

BILAN-PASSIF		31/12/2023	31/12/2022
Capital social ou individuel	dont versé : 44 250 000	44 250 000	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		13 111 184	11 675 383
TOTAL Réserves		13 636 184	12 200 383
Report à nouveau		-	-
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		1 176 951	1 435 801
Subventions d'investissement		-	-
Provisions réglementées		-	-
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)		59 778 412	19 601 460
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 : -	348 584	38 677 274
TOTAL Dettes financières		348 584	38 677 274
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		2 649 244	2 877 820
Dettes fiscales et sociales		103 525	382 146
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		6 890	6 690
Autres dettes		-	918
TOTAL Dettes d'exploitation		2 759 660	3 267 574
Produits constatés d'avance		180	-
TOTAL DETTES (IV)		3 108 423	41 944 848
Ecart de conversion Passif (V)		-	-
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)		62 886 835	61 546 308

Nord Est Aménagement Promotion

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	31/12/2023			31/12/2022
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises	-	-	-	-
Production vendue biens	1 511 636	-	1 511 636	4 976 260
Production vendue services	112 557	-	112 557	278 626
Chiffres d'affaires nets	1 624 192	-	1 624 192	5 254 885
Production stockée	-	-	4 762 084	2 346 750
Production immobilisée	-	-	-	-
Subventions d'exploitation	-	-	-	-
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	-	-	113 327	18 482
Autres produits	-	-	205	10
Total des produits d'exploitation (I)			6 499 808	7 620 127
Achats de marchandises (y compris droits de douane)	-	-	-	-
Variation de stock (marchandises)	-	-	-	-
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)	-	-	3 894 912	4 683 932
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)	-	-	-	-
Autres achats et charges externes	-	-	3 008 672	2 326 706
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-	2 917	8 065
Salaires et traitements	-	-	-	-
Charges sociales	-	-	-	-
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	1 270	1 820
		Dotations aux provisions	-	-
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		-	-
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		-	-
Autres charges	-	-	(1)	145
Total des charges d'exploitation (II)			6 907 770	7 020 668
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(407 962)	599 459
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	-	-	-	-
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	-	-	-	-
Produits financiers de participations	-	-	1 484 558	1 285 034
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	-	-	516 558	395 742
Autres intérêts et produits assimilés	-	-	339 167	154 276
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-	240 857	197 455
Différences positives de change	-	-	-	-
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Total des produits financiers (V)			2 581 140	2 032 507
Dotations financières aux amortissements et provisions	-	-	-	178 570
Intérêts et charges assimilées	-	-	688 096	509 974
Différences négatives de change	-	-	-	-
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
Total des charges financières (VI)			688 096	688 544
RÉSULTAT FINANCIER			1 893 044	1 343 963
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			1 485 082	1 943 422

Nord Est Aménagement Promotion

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	859	181 758
Reprises sur provisions et transferts de charges	-	-
Total des produits exceptionnels (VII)	859	181 758
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	92
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	-	265 400
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	-	-
Total des charges exceptionnelles (VIII)	-	265 492
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	859	(83 734)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)	-	-
Impôts sur les bénéfices (X)	308 990	423 887
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	9 081 807	9 834 393
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	7 904 856	8 398 592
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 176 951	1 435 801

1 Faits majeurs de l'exercice

1.1 Activité

L'exercice 2023 est marqué par une conjoncture économique défavorable au secteur immobilier, se traduisant par une nette baisse des ventes, sans que cet événement ne soit cependant en mesure de remettre en cause la continuité d'exploitation.

Les investissements dans le foncier local se sont poursuivis à hauteur de 3.8 millions d'euros dont 2.3 millions concernent des réserves foncières.

Enfin, l'activité Aménagement est marquée par :

- La signature des premières ventes de terrains à bâtir sur les programmes Bezannes Carré Vert et Sept Saulx 2 ;
- La signature des dernières ventes de terrains à bâtir sur les programmes Aumenancourt et Chaumuzy.

1.2 Augmentation de capital

Le 20 octobre 2023, l'associé unique a décidé d'augmenter le capital social de 39 000 000 euros pour le porter à 44 250 000 euros, par l'émission de 390 000 actions nouvelles de 100 euros chacune.

L'augmentation de capital a été souscrite par l'associé unique et le capital intégralement libéré au moyen d'un versement en espèce de 939 000 euros et par compensation de créances liquides et exigibles pour un montant de 38 061 000 euros.

2 Evènements post-clôture

Aucun événement significatif postérieur à la clôture de nature à remettre en cause les comptes au 31 décembre 2023 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.

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. 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 d'amortissement sont mentionnées en § 4.1.2.

A la clôture de chaque exercice, un test de dépréciation est réalisé lorsqu'il existe des indices de perte de valeur. Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur vénale ressortant de ce test est inférieure à la valeur nette comptable.

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 de clôture 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.

D'autre part, lorsque la filiale a une situation nette négative, une provision pour risques complémentaire peut être enregistrée dans les comptes. La provision totale s'impute dans l'ordre suivant : titres, créances rattachées, compte courant et provision pour risque à concurrence du complément.

Créances rattachées à des participations

Les créances rattachées à des participations sont comptabilisées à leur valeur nominale. La créance n'est dépréciée qu'une fois les titres de participation dépréciés en totalité ou lorsque un risque de recouvrement apparaît.

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.

Nord Est Aménagement Promotion

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.

Liquidités et concours bancaires courants

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

Provisions pour risque et charges

Une provision est constituée dès lors qu'il existe une obligation (juridique ou implicite) à l'égard d'un tiers résultant d'événements passés, dont la mesure peut être estimée de façon fiable et qu'il est probable qu'elle se traduira par une sortie de ressources.

Chacun des litiges connus dans lesquels la société est impliquée a fait l'objet d'un examen à la date d'arrêté des comptes par la direction, et après avis des conseils externes, le cas échéant, les provisions jugées nécessaires ont été constituées pour couvrir les risques estimés.

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

Nord Est Aménagement Promotion

4.1.2 Amortissements

Libellé	A l'ouverture	Augmentation	Diminution	A la clôture
Installations tech agencements	3 215	720		3 935
Matériel de bureau et informatique	9 705			9 705
Mobilier	6 631	550		7 181
Total	19 550	1 270	-	20 820

Dont dotations et reprises

d'exploitation	1 270	-
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	9 614 149	700	300	9 614 549
Créances ratt. à des participations	5 549 043	1 652 709	2 048 587	5 153 165
Obligations et créances rattachées	661 000	824		661 824
Prêt participatif et créance rattachée	10 921 649	458 968	362 343	11 018 274
Autres immobilisations financières	19 139	1 237		20 376
TOTAL	26 764 980	2 114 438	2 411 230	26 468 188

4.1.4 Dépréciation des immobilisations financières

Libellé	Dépréciation à l'ouverture	Augmentation	Diminution	Dépréciation à la clôture
Titres de participation	271 752		113 880	157 872
Avances aux participations	40 500			40 500
Obligations	235 903		126 977	108 926
TOTAL	548 155	-	240 857	307 298

Nord Est Aménagement Promotion

Dont dotations et reprises

d'exploitation		
financières	-	240 857
exceptionnelles		

4.1.5 Stocks par catégorie

Libellé	Valeur brute à l'ouverture	Valeur brute à la clôture
Réserves foncières	20 206 575	20 887 609
Terrains à bâtir	2 794 140	6 875 190
TOTAL	23 000 715	27 762 798

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)											
3BPN	1 000	-	24,50%	245	245	280 429	-	-	(169 489)		Première clôture au 31/12/2023
3BPN TINQUEUX	1 000	-	25,00%	250	250	861 711	-	-	(5 170)		
A3 Boulingrin - Reims	1 000	-	20,00%	200	200	-	-	-	(2 880)		
Les quais de la Marne - Château Thierry	1 000	-	50,00%	500	500	186 000	-	-	-		
Acropole Bezannes	1 000	-	50,00%	500	500	373 761	-	-	(440)		
Caducée Bezannes	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	-	-		
Champ de Mars Construction	762	(192 586)	20,00%	312 197	312 197	-	-	-	-		
Champigny les Sables	1 000	4 595	50,00%	500	500	2 363 030	-	-	(4 347)		
Clairmarais Bâtiments A&B	1 000	-	15,00%	150	150	-	-	-	(113)		
Clos Amandine	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	-	(239)		
Clos du Golf	1 000	(166 574)	50,00%	500	500	180 839	-	238 517	(10 438)		
Clos Saint Pierre - Champigny	1 000	-	50,00%	500	500	149 362	-	-	(9 327)		
Crédit Agricole Logement et territoires des Terres	8 600 000	(41 822)	10,58%	910 000	910 000	-	-	-	(21 906)		
DHP	37 000	862 324	20,00%	7 400	7 400	-	-	-	(32 516)	140 600	Comptes au 30/04/2023
Epidaires Bezannes	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	1 160 175	14 309		
Signature	1 000	(216 592)	20,00%	200	200	400 000	-	-	(97 721)		
Equinox	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	-	-		
Helios	1 000	-	20,00%	200	200	-	-	1 080 499	475 749	90 000	
Immobilière Plurihabitat	4 422 740	5 395 383	15,10%	751 802	751 802	-	-	2 462	659 222		
Justice Mars Construction	1 000	-	20,00%	200	200	288 073	-	-	-		
Foyer Remois	20 826 513	185 014 534	15,00%	3 144 839	3 144 839	-	-	127 272 288	12 012 089	109 315	
Phoenix	1 000	-	15,00%	150	150	105 000	-	-	7 303	38 532	
Coteaux	1 000	-	25,00%	250	250	7 337	-	786 891	110 209	25 000	
Etangs du Golf	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	-	(4 173)		
Loreaux	1 000	44 195	50,00%	500	500	-	-	-	(25 499)		
Résidences du Fort	1 000	(35 389)	20,00%	200	200	-	-	2 616 400	86 625		
Terrasses du Golf - Bezannes	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	(5 924)	(10 455)		
Toits du Golf	1 000	-	50,00%	500	500	621 282	-	(3 558)	1 000		
Lilo	1 000	-	20,00%	200	200	-	-	-	(12 280)		
Marie Stuart	1 000	(9 567)	20,00%	200	200	-	-	1 458 666	120 316		
Metropolis	1 000	-	19,00%	190	190	-	-	22 305 303	1 598 669	161 500	
Orion	1 000	-	25,00%	250	250	224 750	-	-	(19 977)		
Parc du Golf	1 000	-	50,00%	500	500	157 948	-	9 498 708	1 526 500	200 000	
Patrimoniale des Ardennes	3 500 000	116 969	26,94%	1 273 440	1 273 440	-	-	1 221 256	206 859		
Rives du Golf	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	-	(368)		
Rue Gosset Construction	1 470	-	14,97%	220	220	-	-	-	2 247 699		
Scène Saint Thomas - La résidence	1 000	-	25,00%	250	250	375 000	-	-	-		
Scène Saint Thomas - La cours des étoiles	1 000	-	40,00%	400	400	-	-	-	-		
Terranova 1	1 000	-	50,00%	500	500	-	-	-	12 846		
Terranova 2	1 000	-	50,00%	500	500	100 000	-	-	54		
Villa Colbert	1 000	(1 136)	20,00%	200	200	-	-	-	(3 726)		
Casettange	1 000	-	20,00%	200	200	-	-	-	-		
B. Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations											
1. Filiales non reprises au §A.											
2. Participations non reprises au §A.											
Total				6 412 733	6 412 733	6 996 035	-			764 947	

Sauf indication contraire, les données financières proviennent des comptes clos au 31/12/2022.

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	1 545	1 545	
Clients et comptes rattachés	187 264	187 264	
Créances sur l'Etat	638 572	638 572	
Groupe et associés	5 464 215	3 156 522	2 307 692
Débiteurs divers		-	
TOTAL	6 291 596	3 983 904	2 307 692

Dont :

Libellé	Total	- d'un an	+ d'un an
Clients factures à établir	107 100	107 100	
Intérêts courus à recevoir	256 581	256 581	

4.2 Bilan passif

4.2.1 Capital social

Libellé	Nbre de titres	Valeur nominale	Total
Au 31/12/2022	52 500	100	5 250 000
Augmentation	390 000	100	39 000 000
Au 31/12/2023	442 500	100	44 250 000

4.2.2 Tableau de variation des capitaux propres

Libellé	
Capitaux propres au 31/12/2022	19 601 460
Résultat de l'exercice	1 176 951
Augmentation du capital	39 000 000
Capitaux propres au 31/12/2023	59 778 412

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	348 584	348 584		
Compte courant d'associé	-	-		
TOTAL	348 584	348 584	-	-

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	2 649 244	2 649 244		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	6 890	6 890		
Etat et autres collectivités publiques	103 525	103 525		
Créditeurs divers		-		
TOTAL	2 759 660	2 759 660	-	-

4.2.5 Etat des charges à payer

Libellé	Montant
Fournisseurs factures non parvenues	2 406 718
Intérêts courus à verser	-
Etat charges à payer	68

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	1 484 558
Reprises sur provisions	240 857
Intérêts sur prêts, avances et coupons des obligations	854 038
Revenus sur autres titres et créances financières	1 687
Autres produits financiers	-
Total des produits financiers	2 581 140
Provisions sur titres de participations	-
Intérêts sur comptes courants	672 546
Autres charges financières	15 550
Total des charges financières	688 096
Résultat financier	1 893 044

5.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est composé des éléments suivants :

Libellé	Montant
Produits de cession d'actifs financiers	859
Autres produits exceptionnels	-
Total des produits exceptionnels	859
Valeur brute des actifs financiers cédés	-
Autres charges exceptionnelles	-
Total des charges exceptionnelles	-
Résultat exceptionnel	859

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 4 500 000 euros.

Au 31 décembre 2023, le montant de l'encours garanti s'élève à 3 676 356,83 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 2023, le montant de cette avance dans les comptes s'élève à 0 euro.

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 2023, 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.

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 2023 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.