

RCS : PARIS

Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1963 B 00363

Numéro SIREN : 632 003 638

Nom ou dénomination : SEPIMO

Ce dépôt a été enregistré le 18/05/2018 sous le numéro de dépôt 35520



20180355202017

DATE DEPOT : 18/05/2018

N° DE DEPOT : 35520

N° GESTION : 1963B00363

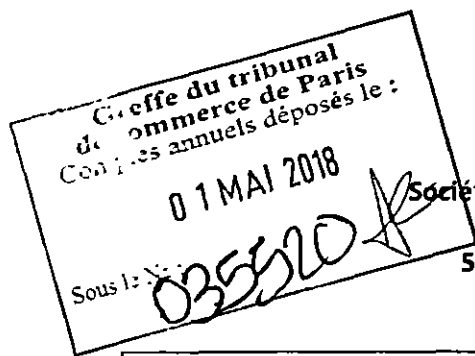
N° SIREN : 632003638

DENOMINATION : SEPIMO

ADRESSE : 31 r Francois 1er 75008 Paris

MILLESIME : 2017

.



SEPIMO

Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 2.000.000 euros
Siège social : 31 Rue François 1^{er} – 75008 Paris
RCS Paris 632 003 638

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 26 AVRIL 2018**

... / ...

Deuxième résolution (Affectation du résultat des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration et du rapport général du commissaire aux comptes, décide d'affecter le bénéfice de 1.314.637 euros de l'exercice clos le 31 décembre 2017 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice 1 314 637 €

Auquel s'ajouterait :

Le report à nouveau antérieur 0 €

Pour former un bénéfice distribuable de 1 314 637 €

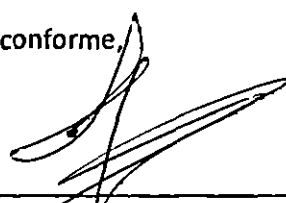
Dividendes à distribuer 328 000 €
Soit 0,52 € par action

Après cette distribution, le compte « Report à Nouveau » s'élèverait à la somme de 986 637 € et la situation nette de 4 728 593,87€.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

... / ...

Certifié conforme,


Monsieur Louis-Guillaume BEAUCHEF,
Président du directoire

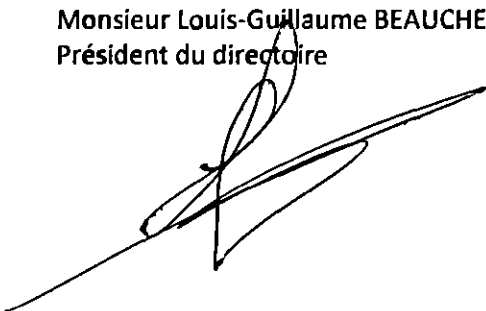
SEPIMO
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 2.000.000 euros
Siège social : 31 Rue François 1^{er} – 75008 Paris
RCS Paris 632 003 638

BILAN ET COMPTES ANNUELS

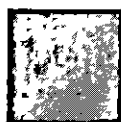
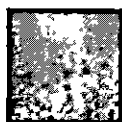
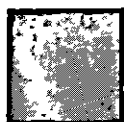
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

Certifiés conformes,

Monsieur Louis-Guillaume BEAUCHEF,
Président du directoire

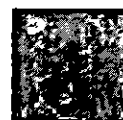
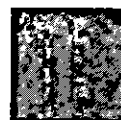
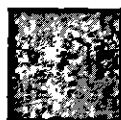
A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end, positioned below the printed name of the President of the Board of Directors.

SEPIMO
31 rue François 1er
75008 PARIS
01 53 57 47 37



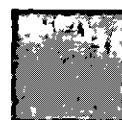
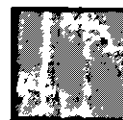
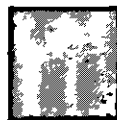
Etats Comptables et Fiscaux

31/12/2017



SEPIMO
31 rue François 1er
75018 PARIS
Téléphone : 01 53 57 47 37

Bilan



Bilan Actif

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 13/04/18
Tenue de compte €

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	6 888	4 601	2 287	1 948
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	6 888	4 601	2 287	1 948
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	242 650	89 955	152 695	50 582
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	242 650	89 955	152 695	50 582
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	5 218 326	276	5 218 049	93 442
Créances rattachées à des participations	7 632 886	258 793	7 374 093	2 432 274
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	54 747		54 747	30 250
TOTAL Immobilisations financières :	12 905 958	259 069	12 646 889	2 555 967
ACTIF IMMOBILISÉ	13 155 495	353 624	12 801 871	2 608 497

STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	1 954 569		1 954 569	— 498 176
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	1 954 569		1 954 569	498 176
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	2 735 964		2 735 964	2 158 608
Autres créances	2 080 136		2 080 136	6 067 527
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	4 816 100		4 816 100	8 226 133
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 607	1	1 605	1 605
Disponibilités	3 844 316		3 844 316	1 124 583
Charges constatées d'avance	35 643		35 643	24 301
TOTAL disponibilités et divers :	3 881 565	1	3 881 564	1 150 490
ACTIF CIRCULANT	10 652 234	1	10 652 233	9 874 799

Frais d'émission d'emprunts à étaler	370 270		370 270	
Primes remboursement des obligations	879 250		879 250	
Écarts de conversion actif				

TOTAL GÉNÉRAL	25 057 249	353 626	24 703 623	12 483 295
----------------------	-------------------	----------------	-------------------	-------------------

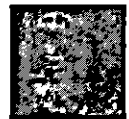
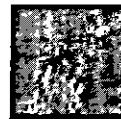
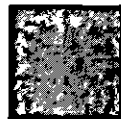
Bilan Passif

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 13/04/18
Tenue de compte €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 2 000 000	2 000 000	2 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	200 000	200 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 541 528	1 821 150
Report à nouveau		911 030
Résultat de l'exercice	1 314 637	909 348
TOTAL situation nette :	5 056 164	5 841 528
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	428	
CAPITAUX PROPRES	5 056 593	5 841 528
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles	5 881 250	
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 268 183	845 516
Emprunts et dettes financières divers	7 869 189	4 046 223
TOTAL dettes financières :	16 018 622	4 891 739
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	493 326	495 194
Dettes fiscales et sociales	824 449	914 950
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 034 347	28 127
Autres dettes	76 755	114 922
TOTAL dettes diverses :	3 428 877	1 553 194
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	199 531	196 835
DETTES	19 647 030	6 641 767
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	24 703 623	12 483 295

Compte de Résultat



Compte de Résultat (Première Partie)

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 13/04/18
Tenue de compte €

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	3 046 432		3 046 432	2 251 360
Chiffres d'affaires nets	3 046 432		3 046 432	2 251 360
Production stockée			1 456 393	140 992
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			395 438	77 103
Autres produits			347 158	412 857
PRODUITS D'EXPLOITATION			5 245 422	2 882 312
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			1 876 689	612 702
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			1 378 998	810 044
TOTAL charges externes :			3 255 687	1 422 746
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			37 086	19 796
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			1 023 070	640 497
Charges sociales			425 627	289 022
TOTAL charges de personnel :			1 448 697	929 519
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			32 366	4 181
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				58 489
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			32 366	62 670
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			4 795	35
CHARGES D'EXPLOITATION			4 778 830	2 434 765
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			486 792	447 547

Compte de Résultat (Seconde Partie)

SEPMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17
Edition du 13/04/18
Tenue de compte €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	466 792	447 547
Bénéfice attribué ou perte transférée	1 368 382	1 269 885
Perte supportée ou bénéfice transféré	260 727	394 427
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		91 067
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
		91 067
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	750	1
Intérêts et charges assimilées	114 473	118 124
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	115 223	118 125
RÉSULTAT FINANCIER	(115 223)	(27 059)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	1 459 223	1 295 947
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		3 860
Produits exceptionnels sur opérations en capital	343 200	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	343 200	3 860
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	12 010	30 841
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	375	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	428	
	12 814	30 841
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	330 386	(26 981)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	474 973	359 618
TOTAL DES PRODUITS	8 957 004	4 247 124
TOTAL DES CHARGES	5 642 367	3 337 776
BÉNÉFICE OU PERTE	1 314 637	909 348

Annexe





Règles et Méthodes Comptables

Période du 01/01/17 au 31/12/17

L'exercice clôturé le 31/12/2017 présente un montant total du bilan de 24 703 623 €, et dégage un résultat net après impôt de 1 314 637€.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période 01/01/2017 au 31/12/2017.

Les notes et tableaux, présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- Indépendance des exercices
- continuité d'exploitation
- Permanence des règles et méthodes d'un exercice à l'autre

Les règles issues :

-des règlements CRC 2002-10 (du 12 décembre 2002) et 2003-07 (du 12 décembre 2003) sur les amortissements et les dépréciations.

-du règlement CRC 2004-06 (du 23 novembre 2004) relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Sont mises en application depuis l'exercice ouvert en 2005,

Le cas échéant, les mesures de simplification visant les petites entreprises ont été appliquées.

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

Immobilisations corporelles :

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais et accessoires directement attribuables inclus, après déduction des RR et escomptes obtenus.

Les droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'acte comptabilisés en charges.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

Matériel de bureau et informatique 3 à 10 ans.

Immobilisations financières :

Elles comprennent principalement les participations et les créances dans les sociétés dites « immobilières » ou dans les sociétés commerciales de promotion immobilière. Les immobilisations financières sont valorisées au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.



Stocks :

La Société SEPIMO enregistre en stocks, les dépenses engendrées par les opérations en étude ou en cours tant qu'elles n'ont pas acquis d'identité propre (création de la SCCV).

Les études qui peuvent présenter un risque quant à la faisabilité de l'opération font l'objet d'une dépréciation. Les études abandonnées sont constatées en charges définitives.

Créances :

Les créances sont valorisées à la valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Emprunt Obligataire Convertible en Actions :

Le 22 décembre 2017, SEPIMO a émis un emprunt obligataire d'un montant de 5 millions d'euros représenté par 500 obligations convertibles en actions nouvelles d'une valeur nominale de 10.000 €, entièrement souscrite. La maturité de l'obligation est de 5 ans, soit le 22 décembre 2022. Les obligations portent intérêt au taux nominal de 5% par an. Une prime de non conversion est enregistrée dans les comptes selon un taux de 3% dans les comptes et amorti sur 5 ans. Chaque OCA permettra par conversion la souscription de 625 actions ordinaires nouvelles de la société d'une valeur nominale de 3,20 €.

Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur une durée de 5 ans.

Provisions pour risques et charges :

En application du règlement n°2000-06 du Comité de la Réglementation Comptable, des provisions pour risques et charges sont constituées pour les passifs ayant un caractère probable ou certain et pour lesquels l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Les provisions pour risques et charges sont constituées essentiellement afin de couvrir :

- Les aléas liés à l'activité immobilière
- Les litiges en cours
- Les conséquences d'événements connus sur l'exercice

Engagements :

Indemnités de fin de carrière : L'évaluation de l'engagement n'est pas significative dans la mesure où tous les salariés ont une ancienneté inférieure à 5 ans à la clôture de l'exercice.

Cession de titres : Néant

Engagement reçu : Néant

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION



Détermination des résultats au niveau des filiales de Promotion immobilière :

La Société SEPIMO réalise certaines de ses opérations en <Co-promotion> avec le plus souvent des associés de 1^{er} rang dans le monde de l'immobilier, la société SEPIMO adopte pour la prise en compte des résultats les règles retenues au niveau de ses partenaires de 1^{er} rang pour la SCI filiale en commun.

Enfin il convient de noter que les résultats des SCI détenues en propre sont arrêtés en retenant la méthode dite de l'avancement.

Détermination des Résultats au niveau des sociétés filiales dites patrimoniales chez SEPIMO :

Le résultat est dégagé selon les règles de droit commun, à savoir selon les règles de la comptabilité d'engagement. Selon le régime fiscal de la société patrimoniale (impôt sur les sociétés ou transparence), c'est la société filiale qui paie son propre impôt ou bien la société SEPIMO.

Comptabilisation des résultats des Sociétés filiales transparentes de SEPIMO

La société SEPIMO reprend dans ses comptes la quote-part du résultat comptable lui revenant dans l'ensemble des SCI dotées de transparence (sociétés de construction vente). Ce résultat est repris l'année même de réalisation de celui-ci dans la filiale.

Enfin la société SEPIMO réalise des avances à chacune de ses filiales et constate des dépréciations de ces avances s'il est estimé que celles-ci ne seront pas recouvrées ni pour partie ni en totalité. Ces dépréciations font l'objet d'un ajustement au terme de chaque exercice social.

Règles de facturation des honoraires de gestion :

La société SEPIMO facture à ses filiales des honoraires dont la périodicité est (sauf cas particulier) généralement la suivante :

- 20% à la signature de la promesse de vente
- 10% au dépôt du Permis de Construire
- 5% après l'obtention du Permis de Construire définitif
- 10% à la purge du Permis de Construire
- 5% le jour de l'acquisition des terrains
- 45% pendant la durée des travaux payables par mensualités
- 2,50% au dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux
- 2,50% 3 mois après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Immobilisations

Période du 01/01/17 au 31/12/17

SEPIMO

Tenue de compte €

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	3 188		3 700
TOTAL immobilisations incorporelles :	3 188		3 700
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	55 440		82 157
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	72 451		32 601
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	127 891		114 758
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	2 784 786		13 944 318
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	30 250		24 497
TOTAL Immobilisations financières :	2 815 036		13 968 815
TOTAL GÉNÉRAL	2 946 115		14 087 273

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			6 888	
TOTAL immobilisations incorporelles :			6 888	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			137 597	
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.			105 053	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL Immobilisations corporelles :			242 650	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		2 344 356	14 384 748	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			54 747	
TOTAL immobilisations financières :		2 344 356	14 439 495	
TOTAL GÉNÉRAL		2 344 356	14 689 032	

SOPAREX
Commissaire aux comptes

Amortissements

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	1 239	3 361		4 601
TOTAL Immobilisations incorporelles :	1 239	3 361		4 601
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	29 277	6 242		35 519
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	48 033	6 404		54 436
Emballages récupérables et divers				
TOTAL Immobilisations corporelles :	77 309	12 646		89 955

TOTAL GÉNÉRAL	78 549	16 007	94 555
----------------------	---------------	---------------	---------------

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	3 361		
TOTAL Immobilisations incorporelles :	3 361		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	6 242		
Installations générales, agencements et divers	6 404		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
TOTAL Immobilisations corporelles :	12 646		
Frais d'acquisition de titres de participations			

TOTAL GÉNÉRAL	16 007	
----------------------	---------------	--

Amortissements (suite)

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES		
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations	Reprises
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
Frais d'établissement et de développement		
Autres immobilisations incorporelles		
TOTAL immobilisations incorporelles :		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Terrains		
Constructions sur sol propre		
Constructions sur sol d'autrui		
Constructions installations générales		
Installations techniques et outillage industriel		
Installations générales, agencements et divers		
Matériel de transport		
Matériel de bureau, informatique et mobilier		
Emballages récupérables et divers		
TOTAL immobilisations corporelles :		
Frais d'acquisition de titres de participations		

TOTAL GÉNÉRAL		
----------------------	--	--

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES				
RUBRIQUES	Montant net début exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net fin exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler			16 360	(370 270)
Primes de remboursem. des obligations		880 000	750	879 250

Provisions Inscrites au Bilan

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées		428		428
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		428		428

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges				
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES				

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	259 069			259 069
	1			1
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	259 071			259 071

TOTAL GÉNÉRAL	259 071	428		259 499
----------------------	----------------	------------	--	----------------

État des Échéances des Créances et Dettes

SEPIMD

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	7 632 886		7 632 886
Prêts			
Autres immobilisations financières	54 747		54 747
TOTAL de l'actif Immobilisé :	7 687 633		7 687 633
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 735 964	2 735 964	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	156	156	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	612	612	
État - Impôts sur les bénéfices	34 103	34 103	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	196 977	196 977	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	844 935	844 935	
Débiteurs divers	73 601	73 601	
TOTAL de l'actif circulant :	3 886 348	3 886 348	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	35 643	35 643	

TOTAL GÉNÉRAL	11 609 623	3 621 991	7 687 633
----------------------	-------------------	------------------	------------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	5 881 250		5 881 250	
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d'1 an à l'origine	2 268 183		2 268 183	
Emprunts et dettes financières divers	2 588 047	2 588 047		
Fournisseurs et comptes rattachés	493 326	493 326		
Personnel et comptes rattachés	116 929	116 929		
Sécurité sociale et autres organismes	180 149	180 149		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	503 808	503 808		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immo. et comptes rattachés	2 034 347	2 034 347		
Groupe et associés	5 281 142	5 281 142		
Autres dettes	76 755	76 755		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	199 531	199 531		

TOTAL GÉNÉRAL	19 623 468	11 474 035	8 149 433	
----------------------	-------------------	-------------------	------------------	--

Charges à Payer

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	1 250
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	414 579
Dettes fiscales et sociales	191 841
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	10 870
Autres dettes	66 000

TOTAL

684 541

Produits à Recevoir

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières	
Créances Créances clients et comptes rattachés Personnel Organismes sociaux État Divers, produits à recevoir Autres créances	2 452 045 20 861
Valeurs Mobilières de Placement Disponibilités	
TOTAL	2 472 905

Charges à Répartir sur Plusieurs Exercices

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

RUBRIQUES	Montant	Taux d'amortissem.
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	370 270	
Charges à étaler		

	TOTAL	370 270	8256742
--	-------	---------	---------

Charges et Produits Constatés d'Avance

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	35 643	199 531
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	35 643	199 531

Composition du Capital Social

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	625000	3,2
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	625000	3,2

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

EFFECTIF MOYEN - SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

EFFECTIFS	Personnel salarié au 31/12/17	Personnel salarié au 31/12/16
Cadres	13	10
Agents de maîtrise et techniciens	4	4
Employés	4	2
Ouvriers		
TOTAL	21	16

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION



SEPIMO PARTICIPATION FILIALES au 31/12/2017

N°26	SOCIÉTÉS	Date de Clôture	Nature	Capital Social	Nombre de Titres	Valeur du Tit	Nombre de Titres détenus	Quota-Part du Capital détenu	% d'intérêt	% de contrôle	Valeur Comptable des Titres détenus	Résultat 2017 (en €)
Participations < 10% du Capital												
1	SA Odéon St-Sauve-Claude	31/12	SA	477 165 42	21 200	19,24	5	0,02%	0,02%	0,02%	305,25	n/a
Participations de 10% à 50% du Capital												
2	SCI 128 rue Marais-Audon à Livarot	31/12	SCI	1 524 49	1 000	1,52	400	40,00%	40,00%	40,00%	608,82	24 847,54
3	SCI 218 rue Mercader à Paris	31/12	SCI	1 524 49	1 000	1,52	500	50,00%	50,00%	50,00%	762,25	8 932,35
4	SCI Antea François Ver	31/12	SCI	3 000 00	2 000	1,00	830	41,50%	41,00%	41,00%	830,00	384,60
5	SCI 10-14 Bd Richard Lenoir	30/11	SCI	1 000 00	1 000	1,00	499	49,90%	49,90%	49,90%	499,00	-182,23
6	SCI 8 rue de Valenciennes à Paris	31/12	SCI	2 000 00	2 000	1,00	1 000	50,00%	50,00%	50,00%	1 000,00	4 850,98
7	SCI Hucette François Ver	31/12	SCI	4 000 00	4 000	4,00	1 000	25,00%	25,00%	25,00%	1 000,00	334,24
8	SCI 7 rue du Trévise à Boulogne	31/12	SCI	4 000 00	4 000	1,00	700	17,50%	17,50%	17,50%	700,00	-558,08
9	SCI 35 rue Paul Bert à Boulogne	31/12	SCI	3 000 00	3 000	1,00	900	30,00%	30,00%	30,00%	900,00	-9 898,45
10	SCI Les Lites Grues de l'Ecluse	31/12	SCI	2 500 00	2 500	1,00	1 250	50,00%	50,00%	50,00%	1 250,00	-188,68
11	SCI 24/26 av. J.B. Chervin à Boulogne	31/12	SCI	4 000 00	4 000	1,00	1 000	25,00%	25,00%	25,00%	1 000,00	-538,34
12	SCI Dôme Part Mary	31/12	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-126,20
13	SCI Claret Marguerite à Suresnes	31/12	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-771,61
14	SNC Poincaré Pont	31/12	SNC	1 000 00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	173,52
15	SCI Poincaré 5-7 rue de l'Ordre	31/12	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-1 388,09
16	SCI Marcelle Joffre à Colombes	31/12	SCI	1 000 00	1 000	1,00	425	42,50%	42,50%	42,50%	425,00	8 972,81
17	SCI 61 av de Reuilly à Vincennes	31/12	SCI	100 00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	8 977,17
18	SCI 16 rue St-Vincent à Melun	31/12	SCI	1 000 00	1 000	1,00	425	42,50%	42,50%	42,50%	425,00	-443,59
19	SCI 15 av du Gen St-Germain Trevisse	31/12	SCI	500 00	500	1,00	300	60,00%	60,00%	60,00%	300,00	126,20
20	SCI Rogers rue Marie Libératrice	31/12	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-415,13
21	SCI 8 Claret Part Châteaufort	31/12	SCI	500 00	500	1,00	50	10,00%	10,00%	10,00%	50,00	12 895,83
22	SCI Poincaré Trevisse Antenne	31/12	SCI	850 00	850	1,00	450	52,94%	50,00%	50,00%	450,00	-181,00
23	SCI Vignettes Grues	31/12	SCI	1 000 00	1 000	1,00	400	40,00%	40,00%	40,00%	400,00	-296,00
24	SCI 13 rue Franchet-Brisson à Paris	31/12	SCI	100 00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	266,11
25	SCI 25-27 rue du Marais à Montreuil	31/12	SCI	100 00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-1 040,25
26	SCI 10-12 rue de Fécamp Marais-Lafite	31/12	SCI	1 000 00	100	10,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-502,25
27	SCI Poincaré-Michel à Paris 14	31/12	SCI	100 00	10 000	0,01	4 900	49,00%	49,00%	49,00%	49,00	12 184,84
28	SCCV Maillon Marcel Carf	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	49	49,00%	49,00%	49,00%	490,00	170 507,20
29	SCI Trappe Les Olympiques	31/12	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	779,17
30	SCCV CHEMINIERES COMPLAINES	31/12	SCCV	10 000 00	100	100,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	5 000,00	3 838,83
31	SCCV Nees 38 Banneux	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	298 800,71
32	SCCV Surcouf Vigne rue du Rastrel	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	400 804,27
33	SCCV Vignette Saint-Rois	31/12	SCCV	1 000 00	1 000	1,00	250	25,00%	25,00%	25,00%	250,00	630 000,42
34	SCI Mont St-Aignan Ardenne	31/12	SCI	2 000 00	100	20,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	1 000,00	-6 475,98
Participations > 50% du Capital												
35	SARL Le Clos de Montcaumon	31/12	SARL	10 000 00	4 000	10,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	10 000,00	n/a
36	SARL Place du Conseil Europe Mauby	31/12	SARL	7 500 00	750	10,00	750	100,00%	100,00%	100,00%	38 500,00	n/a
37	SCI 27/29 André Remy à Villiers-Marne	31/12	SCI	1 000 00	1 000	1,00	800	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	0 237,83
38	SCI 61 Bd de la Marne à Reims/Marne	31/12	SCI	1 000 00	1 000	1,00	600	60,00%	60,00%	60,00%	500,00	-4 031,32
39	SCI 8 av du Dr Joffre à Reims/Planchette	31/12	SCI	1 000 00	1 000	1,00	700	70,00%	70,00%	70,00%	700,00	-414,33
40	SCI Rouy-Saint-Benoit Général du Gouffé	31/12	SCI	500 00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	2 206,02
41	SNC Brocard à Cressy	31/12	SNC	500 00	100	1,00	55	55,00%	55,00%	55,00%	55,00	-182,80
42	SCI Corbel Escaumes rue d'Angoulême	31/12	SCI	500 00	100	1,00	49	49,00%	49,00%	49,00%	49,00	29 218,06
43	SCI Elise, rue du Dr Joffre à Combrailles	31/12	SCI	1 000 00	1 000	1,00	800	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	8 416,17
44	SCI Virey Jean-Jacques	31/12	SCI	100 00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	9 335,18
45	SCI Rouy Rivier	31/12	SCI	100 00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	54 153,14
46	SCI 1-3 rue de la Perche à Athis-Morville	31/12	SCI	1 000 00	1 000	1,00	950	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	1 037,40
47	SCCV 9035-GULLAUME	31/12	SCCV	1 000 00	100	100,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	0,34
48	SCCV BLANCOURT La Cueil St Pierre	31/12	SCCV	1 000 00	100	100,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	-5 111,84
49	SCCV Druet 35-41 av du Dr de Delata	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	0,00
50	SCCV La Mère La Roi	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	70	70,00%	70,00%	70,00%	700,00	-7 077,13
51	SCCV Druet Barbaux	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	0,00
52	SCCV La Mère La Roi	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	70	70,00%	70,00%	70,00%	700,00	-7 077,13
53	SCCV Francoville 11 Barbaux	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	70	70,00%	70,00%	70,00%	700,00	535,81
54	SCCV COMPLAINES Lorraine	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	0,16
55	SCCV ROULE GRAND II	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	-4 411,26
56	SCCV Druet 205 Barbaux	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	25 836,77
57	SCCV Remy 12 Marie Remy	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	26 312,83
58	SCCV Boulogne 1/1 Barbaux	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	181 335,29
59	SCCV Francoville 88 Cueil	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	126 891,06
60	SCCV Remy 28 Saint-Denis	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	0,00
61	SCCV Montreuil 88 Chancy	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	0,00
62	SCCV Athis 1 Combrailles	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	500,00	238 374,62
63	SAS Sepime Francoville PP	31/12	SAS	1 000 00	1 000	1,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	1 000,00	n/a
64	SCCV Garges 60 Coulbarnet	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	177 728,02
65	SCI Jovy Remy	31/12	SCI	1 000 00	100	10,00	90	90,00%	90,00%	90,00%	900,00	0,00
66	SCCV Jovy 2 Kieher	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	90	90,00%	90,00%	90,00%	900,00	24 218,00
67	SCCV Saint Cyr 27 Casanova	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	90	90,00%	90,00%	90,00%	900,00	0,00
68	SNC MSA Adm	31/12	SNC	1 000 00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	71 888,39
69	SCCV Francoville 280 Leclerc	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-50 209,35
70	SAS Sepime Gerge PP	31/12	SAS	1 000 00	1 000	1,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	1 000,00	n/a
71	SCCV Trappe 60 Jeanne Curie	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	28 851,51
72	SCCV Athis 83 Montreuil	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
73	SARL Jovy Remy	31/12	SARL	1 000 00	100	10,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	n/a
74	SCCV Barbaux 27 Part	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-12 589,42
75	SCCV 80 Vaucousses	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-4 492,00
76	SCCV Jovy 60 Cour France	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
77	SCCV Trappe 60 Jeanne Curie	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	1 568,05
78	SNC Trappe Trappe	31/12	SNC	874 200 00	28 140	20,00	29 130	100,00%	100,00%	100,00%	1 833 536,58	n/a
79	SCCV Vignette 13 Garges	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
80	SCCV Garges 8 Bransu	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
81	SCCV Garges 8 Guesche	31/12	SCCV	1 000 00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
82	SAS JEAN OCEAN PROMOTION	31/12	SAS	1 000 000 00	100	10 000 00	100	100,00%	100,00%	100,00%	5 115 067,26	n/a
* Total actif et passif à 10 000 €												
Sous-Total												8 751 892,11 / 2 121 166,70

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION:

SEPIMO
31 rue François 1er
75008 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'Assemblée Générale de la société SEPIMO,

I - OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société **SEPIMO** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, 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.

II - 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 VI «Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

III - JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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.

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2017 s'établit à 6.751.586 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note « Immobilisations financières » dans les règles et méthodes comptables de l'annexe.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données sur lesquelles se fondent ces valeurs d'utilité, notamment à revoir l'actualisation des perspectives de rentabilité des activités concernées et de réalisation des objectifs, et à contrôler la cohérence des hypothèses retenues avec les données prévisionnelles issues des budgets opérationnels établis pour chacune des opérations de promotion sous le contrôle de la direction générale.

IV - VERIFICATION DU RAPPORT DE GESTION ET DES AUTRES DOCUMENTS ADRESSES AUX ASSOCIES

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

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

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

V- RESPONSABILITES 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 directoire.

Société SEPIMO
31 rue François 1^{er}
75008 PARIS

**VI - RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT
DES COMPTES ANNUELS**

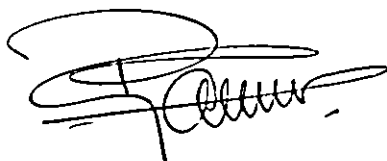
Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir 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.

Une description plus détaillée de nos responsabilités de commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels figure dans l'annexe du présent rapport et en fait partie intégrante.

Fait à Paris, le 11 avril 2018

SOCIETE PARISIENNE D'EXPERTISE
« SOPAREX »

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philippe Garnier', with a stylized flourish at the end.

Philippe GARNIER
Commissaire aux Comptes

**ANNEXE AU RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS
EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017**

**DESCRIPTION DETAILLEE DES RESPONSABILITES
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

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 des 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 anomalies 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 sons rapport, étant toutefois rappelé que les 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.

Bilan Actif

Période du 01/01/17 au 31/12/17

SEPIMO

Tenue de compte €

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	6 888	4 601	2 287	1 948
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	6 888	4 601	2 287	1 948
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	242 650	89 955	152 695	50 582
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	242 650	89 955	152 695	50 582
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	6 751 862	276	6 751 586	93 442
Créances rattachées à des participations	7 632 886	258 793	7 374 093	2 432 274
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	54 747		54 747	30 250
TOTAL immobilisations financières :	14 439 495	259 069	14 180 425	2 555 967
ACTIF IMMOBILISÉ	14 689 032	353 624	14 335 407	2 608 497

STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	421 033		421 033	498 176
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	421 033		421 033	498 176
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	2 735 964		2 735 964	2 158 606
Autres créances	2 080 136		2 080 136	6 067 527
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	4 816 100		4 816 100	8 226 133
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 607	1	1 605	1 605
Disponibilités	3 844 316		3 844 316	1 124 583
Charges constatées d'avance	35 643		35 643	24 301
TOTAL disponibilités et divers :	3 881 565	1	3 881 564	1 150 490
ACTIF CIRCULANT	9 118 698	1	9 118 696	9 874 799

Frais d'émission d'emprunts à étaler	370 270		370 270	
Primes remboursement des obligations	879 250		879 250	
Écarts de conversion actif				

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

TOTAL GÉNÉRAL	25 057 249	353 626	24 703 623	12 483 295
----------------------	-------------------	----------------	-------------------	-------------------

Bilan Passif

Période du 01/01/17 au 31/12/17

SEPIMO

Tenue de compte €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 2 000 000	2 000 000	2 000 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	200 000	200 000
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 541 528	1 821 150
Report à nouveau		911 030
Résultat de l'exercice	1 314 637	909 348
TOTAL situation nette :	5 056 164	5 841 528
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	428	
CAPITAUX PROPRES	5 056 593	5 841 528
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges		
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles	5 881 250	
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 268 183	845 516
Emprunts et dettes financières divers	7 869 189	4 046 223
TOTAL dettes financières :	16 018 622	4 891 739
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
Dettes diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	493 326	495 194
Dettes fiscales et sociales	824 449	914 950
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 034 347	28 127
Autres dettes	76 755	114 922
TOTAL dettes diverses :	3 428 877	1 553 194
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	199 531	196 835
DETTES	19 647 030	6 641 767
Ecart de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	24 703 623	12 483 295

Compte de Résultat (Première Partie)

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	3 046 432		3 046 432	2 251 360
Chiffres d'affaires nets	3 046 432		3 046 432	2 251 360
Production stockée			(77 143)	140 992
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			395 438	77 103
Autres produits			347 158	412 857
PRODUITS D'EXPLOITATION			3 711 885	2 882 312
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			343 153	612 702
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			1 378 998	810 044
TOTAL charges externes :			1 722 150	1 422 746
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			37 086	19 796
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaaires et traitements			1 023 070	640 497
Charges sociales			425 627	289 022
TOTAL charges de personnel :			1 448 697	929 519
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			32 366	4 181
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				58 489
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			32 366	62 670
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			4 795	35
CHARGES D'EXPLOITATION			3 245 094	2 434 765
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			466 792	447 547

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Compte de Résultat (Seconde Partie)

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2017	Net (N-1) 31/12/2016
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	466 792	447 547
Bénéfice attribué ou perte transférée	1 368 382	1 269 865
Perte supportée ou bénéfice transféré	260 727	394 427
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés		
Reprises sur provisions et transferts de charges		91 067
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
		91 067
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	750	1
Intérêts et charges assimilées	114 473	118 124
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	115 223	118 125
RÉSULTAT FINANCIER	(115 223)	(27 059)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 459 223	1 295 947
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		3 660
Produits exceptionnels sur opérations en capital	343 200	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	343 200	3 660
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	12 010	30 841
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	375	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	426	
	12 814	30 841
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	330 386	(26 981)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	474 973	359 618
TOTAL DES PRODUITS	6 957 004	4 247 124
TOTAL DES CHARGES	5 642 367	3 337 778
BÉNÉFICE OU PERTE	1 314 637	909 348

Annexe





Règles et Méthodes Comptables

Période du 01/01/17 au 31/12/17

L'exercice clôturé le 31/12/2017 présente un montant total du bilan de 24 703 623 €, et dégage un résultat net après impôt de 1 314 637€.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période 01/01/2017 au 31/12/2017.

Les notes et tableaux, présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

Les conventions générales comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- Indépendance des exercices
- continuité d'exploitation
- Permanence des règles et méthodes d'un exercice à l'autre

Les règles issues :

-des règlements CRC 2002-10 (du 12 décembre 2002) et 2003-07 (du 12 décembre 2003) sur les amortissements et les dépréciations.

-du règlement CRC 2004-06 (du 23 novembre 2004) relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Sont mises en application depuis l'exercice ouvert en 2005,

Le cas échéant, les mesures de simplification visant les petites entreprises ont été appliquées.

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

Immobilisations corporelles :

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition, frais et accessoires directement attribuables inclus, après déduction des RR et escomptes obtenus.

Les droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'acte comptabilisés en charges.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le mode linéaire en fonction de la durée de vie prévue :

Matériel de bureau et informatique 3 à 10 ans.

Immobilisations financières :

Elles comprennent principalement les participations et les créances dans les sociétés dites « immobilières » ou dans les sociétés commerciales de promotion immobilière. Les immobilisations financières sont valorisées au coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.



Stocks :

La Société SEPIMO enregistre en stocks, les dépenses engendrées par les opérations en étude ou en cours tant qu'elles n'ont pas acquis d'identité propre (création de la SCCV).

Les études qui peuvent présenter un risque quant à la faisabilité de l'opération font l'objet d'une dépréciation. Les études abandonnées sont constatées en charges définitives.

Créances :

Les créances sont valorisées à la valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Emprunt Obligataire Convertible en Actions :

Le 22 décembre 2017, SEPIMO a émis un emprunt obligataire d'un montant de 5 millions d'euros représenté par 500 obligations convertibles en actions nouvelles d'une valeur nominale de 10.000 €, entièrement souscrite. La maturité de l'obligation est de 5 ans, soit le 22 décembre 2022. Les obligations portent intérêt au taux nominal de 5% par an. Une prime de non conversion est enregistrée dans les comptes selon un taux de 3% dans les comptes et amorti sur 5 ans. Chaque OCA permettra par conversion la souscription de 625 actions ordinaires nouvelles de la société d'une valeur nominale de 3,20 €.

Les frais d'émission d'emprunt sont amortis sur une durée de 5 ans.

Provisions pour risques et charges :

En application du règlement n°2000-06 du Comité de la Réglementation Comptable, des provisions pour risques et charges sont constituées pour les passifs ayant un caractère probable ou certain et pour lesquels l'échéance ou le montant ne sont pas fixés de façon précise.

Les provisions pour risques et charges sont constituées essentiellement afin de couvrir :

- Les aléas liés à l'activité immobilière
- Les litiges en cours
- Les conséquences d'événements connus sur l'exercice

Engagements :

Indemnités de fin de carrière : L'évaluation de l'engagement n'est pas significative dans la mesure où tous les salariés ont une ancienneté inférieure à 5 ans à la clôture de l'exercice.

Cession de titres : Néant

Engagement reçu : Néant

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION



Détermination des résultats au niveau des filiales de Promotion immobilière :

La Société SEPIMO réalise certaines de ses opérations en <Co-promotion> avec le plus souvent des associés de 1^{er} rang dans le monde de l'immobilier, la société SEPIMO adopte pour la prise en compte des résultats les règles retenues au niveau de ses partenaires de 1^{er} rang pour la SCI filiale en commun.

Enfin il convient de noter que les résultats des SCI détenues en propre sont arrêtés en retenant la méthode dite de l'avancement.

Détermination des Résultats au niveau des sociétés filiales dites patrimoniales chez SEPIMO :

Le résultat est dégagé selon les règles de droit commun, à savoir selon les règles de la comptabilité d'engagement. Selon le régime fiscal de la société patrimoniale (impôt sur les sociétés ou transparence), c'est la société filiale qui paie son propre impôt ou bien la société SEPIMO.

Comptabilisation des résultats des Sociétés filiales transparentes de SEPIMO

La société SEPIMO reprend dans ses comptes la quote-part du résultat comptable lui revenant dans l'ensemble des SCI dotées de transparence (sociétés de construction vente). Ce résultat est repris l'année même de réalisation de celui-ci dans la filiale.

Enfin la société SEPIMO réalise des avances à chacune de ses filiales et constate des dépréciations de ces avances s'il est estimé que celles-ci ne seront pas recouvrées ni pour partie ni en totalité. Ces dépréciations font l'objet d'un ajustement au terme de chaque exercice social.

Règles de facturation des honoraires de gestion :

La société SEPIMO facture à ses filiales des honoraires dont la périodicité est (sauf cas particulier) généralement la suivante :

- 20% à la signature de la promesse de vente
- 10% au dépôt du Permis de Construire
- 5% après l'obtention du Permis de Construire définitif
- 10% à la purge du Permis de Construire
- 5% le jour de l'acquisition des terrains
- 45% pendant la durée des travaux payables par mensualités
- 2,50% au dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux
- 2,50% 3 mois après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Immobilisations

Période du 01/01/17 au 31/12/17

SEPIMO

Tenue de compte €

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions : apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	3 188		3 700
TOTAL immobilisations incorporelles :	3 188		3 700
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	55 440		82 157
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier	72 451		32 601
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	127 891		114 758
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	2 784 786		13 944 318
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	30 250		24 497
TOTAL Immobilisations financières :	2 815 036		13 968 815
TOTAL GÉNÉRAL	2 946 115		14 087 273

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légal
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			6 888	
TOTAL immobilisations incorporelles :			6 888	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			137 597	
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.			105 053	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			242 650	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		2 344 356	14 384 748	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			54 747	
TOTAL immobilisations financières :		2 344 356	14 439 495	
TOTAL GÉNÉRAL		2 344 356	14 689 032	

Amortissements

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	1 239	3 361		4 601
TOTAL Immobilisations incorporelles :	1 239	3 361		4 601
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	29 277	6 242		35 519
Matériel de transport				
Mat. de bureau, informatique et mobil.	48 033	6 404		54 436
Emballages récupérables et divers				
TOTAL Immobilisations corporelles :	77 309	12 646		89 955
TOTAL GÉNÉRAL	78 549	16 007		94 555

VENTILATIONS DES DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE			
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres Immobilisations incorporelles	3 361		
TOTAL Immobilisations incorporelles :	3 361		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel	6 242		
Installations générales, agencements et divers	6 404		
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique et mobilier			
Emballages récupérables et divers			
TOTAL Immobilisations corporelles :	12 646		
Frais d'acquisition de titres de participations			
TOTAL GÉNÉRAL	16 007		

Amortissements (suite)

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DÉROGATOIRES		
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Dotations	Reprises
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
Frais d'établissement et de développement		
Autres immobilisations incorporelles		
TOTAL immobilisations incorporelles :		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Terrains		
Constructions sur sol propre		
Constructions sur sol d'autrui		
Constructions installations générales		
Installations techniques et outillage industriel		
Installations générales, agencements et divers		
Matériel de transport		
Matériel de bureau, informatique et mobilier		
Emballages récupérables et divers		
TOTAL Immobilisations corporelles :		
Frais d'acquisition de titres de participations		

TOTAL GÉNÉRAL		
----------------------	--	--

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES				
RUBRIQUES	Montant net début exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net fin exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler			16 360	(370 270)
Pnmes de remboursem. des obligations		880 000	750	879 250

Provisions Inscrites au Bilan

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées		428		428
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES		428		428

Provisions pour litiges Prov. pour garant. données aux clients Prov. pour pertes sur marchés à terme Provisions pour amendes et pénalités Provisions pour pertes de change Prov. pour pensions et obligat. simil. Provisions pour impôts Prov. pour renouvellement des immo. Provisions pour gros entretien et grandes révisions Provisions pour charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres prov. pour risques et charges				
PROV. POUR RISQUES ET CHARGES				

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	259 069 1			259 069 1
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	259 071			259 071

TOTAL GÉNÉRAL	259 071	428		259 499
----------------------	----------------	------------	--	----------------

État des Échéances des Créances et Dettes

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	7 632 886		7 632 886
Prêts			
Autres immobilisations financières	54 747		54 747
TOTAL de l'actif Immobilisé :	7 687 633		7 687 633
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	2 735 964	2 735 964	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	156	156	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	612	612	
État - Impôts sur les bénéfices	34 103	34 103	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	196 977	196 977	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés			
État - Divers			
Groupe et associés	844 935	844 935	
Débiteurs divers	73 601	73 601	
TOTAL de l'actif circulant :	3 886 348	3 886 348	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	35 643	35 643	

TOTAL GÉNÉRAL	11 609 623	3 921 991	7 687 633
----------------------	-------------------	------------------	------------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	5 881 250		5 881 250	
Autres emprunts obligataires				
auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d'1 an à l'origine	2 268 183		2 268 183	
Emprunts et dettes financières divers	2 588 047	2 588 047		
Fournisseurs et comptes rattachés	493 326	493 326		
Personnel et comptes rattachés	116 929	116 929		
Sécurité sociale et autres organismes	180 149	180 149		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	503 808	503 808		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immo. et comptes rattachés	2 034 347	2 034 347		
Groupe et associés	5 281 142	5 281 142		
Autres dettes	76 755	76 755		
Dettes représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	199 531	199 531		

TOTAL GÉNÉRAL	19 623 468	11 474 035	8 149 433	
----------------------	-------------------	-------------------	------------------	--

Charges à Payer

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	1 250
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	414 579
Dettes fiscales et sociales	191 841
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	10 870
Autres dettes	66 000
TOTAL	684 541

Produits à Recevoir

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières	
Créances Créances clients et comptes rattachés Personnel Organismes sociaux État Divers, produits à recevoir Autres créances	2 452 045 20 861
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	
TOTAL	2 472 905

Charges à Répartir sur Plusieurs Exercices

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

RUBRIQUES	Montant	Taux d'amortissem.
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	370 270	
Charges à étaler		
TOTAL	370 270	92567,42

Charges et Produits Constatés d'Avance

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	35 643	199 531
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	35 643	199 531

Composition du Capital Social

SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

Tenue de compte €

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	625000	3,2
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice		
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	625000	3,2

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

EFFECTIF MOYEN - SEPIMO

Période du 01/01/17 au 31/12/17

EFFECTIFS	Personnel salarié au 31/12/17	Personnel salarié au 31/12/16
Cadres	13	10
Agents de maîtrise et techniciens	4	4
Employés	4	2
Ouvriers		
TOTAL	21	16

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION



SEPIMO PARTICIPATION FILIALES au 31/12/2017

SOCIÉTÉS												
N°	SOCIÉTÉS	Date de Clôture	Nature	Capital Social	Nombre de Titres	Valeur au Titres	Nombre de Titres détenus	Quota-Part de Capital détenue	% de Titres	% de Capital	Statut Comptable des Titres détenus	Résultat 2017 (en €)
Participations < à 10% du Capital												
1	SA Deltan de Saint-Clément	2017	SA	477 180 42	31 300	15,24	0	0 00%	0 00%	0 00%	000,00	N/A
Participations de 10% à 50% du Capital												
2	SCI 128 rue Marthe Adèle à Lorient	2017	SCI	1 524 49	1 000	1,52	400	40 00%	40 00%	40 00%	608,82	24 347,54
3	SCI 214 rue Charlier à Brest	2016	SCI	1 624 49	1 000	1,52	500	50 00%	50 00%	50 00%	762,25	8 003,25
4	SCI Joffe Poulpoteur 1er	2012	SCI	2 000 00	2 000	1,00	930	46 50%	51 00%	51 00%	930,00	384,90
5	SCI 1544 rue Saint-Louis	2011	SCI	1 000 00	1 000	1,00	499	49 90%	49 90%	49 90%	499,00	182,72
6	SCI 8 rue de la République à Paris	2012	SCI	2 000 00	2 000	1,00	1 000	50 00%	50 00%	50 00%	1 000,00	6 850,99
7	SCI Miroslaw François 1er	2012	SCI	9 000 00	4 000	4,00	1 000	25 00%	25 00%	25 00%	1 000,00	334,24
8	SCI 7 rue de l'Éclaircie à Strasbourg	2012	SCI	4 000 00	1 000	1,00	700	70 00%	70 00%	70 00%	700,00	568,00
9	SCI 68 rue Port de la République	2012	SCI	3 000 00	3 000	1,00	800	26 67%	30 00%	30 00%	800,00	4 898,48
10	SCI Les Lilles Gues de l'Éclaircie	2012	SCI	2 400 00	2 500	1,00	1 250	50 00%	50 00%	50 00%	1 250,00	199,88
11	SCI 2472 rue de l'Éclaircie à Strasbourg	2012	SCI	4 000 00	1 000	1,00	700	70 00%	70 00%	70 00%	700,00	538,34
12	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	128,25
13	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	771,84
14	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	127,57
15	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	1 288,88
16	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	475	47 50%	42 50%	42 50%	475,00	9 973,81
17	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	9 877,12
18	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	475	47 50%	42 50%	42 50%	475,00	483,58
19	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	300	30 00%	33 33%	33 33%	300,00	126,20
20	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	418,12
21	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
22	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	450	45 00%	42 50%	42 50%	450,00	9 973,81
23	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	9 877,12
24	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	475	47 50%	42 50%	42 50%	475,00	483,58
25	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	300	30 00%	33 33%	33 33%	300,00	126,20
26	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	418,12
27	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
28	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
29	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	450	45 00%	42 50%	42 50%	450,00	9 973,81
30	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	9 877,12
31	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	475	47 50%	42 50%	42 50%	475,00	483,58
32	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	300	30 00%	33 33%	33 33%	300,00	126,20
33	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	418,12
34	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
35	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
36	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	450	45 00%	42 50%	42 50%	450,00	9 973,81
37	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	9 877,12
38	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	475	47 50%	42 50%	42 50%	475,00	483,58
39	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	300	30 00%	33 33%	33 33%	300,00	126,20
40	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	418,12
41	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
42	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
43	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	450	45 00%	42 50%	42 50%	450,00	9 973,81
44	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	9 877,12
45	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	475	47 50%	42 50%	42 50%	475,00	483,58
46	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	300	30 00%	33 33%	33 33%	300,00	126,20
47	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	418,12
48	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
49	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
50	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	450	45 00%	42 50%	42 50%	450,00	9 973,81
51	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	9 877,12
52	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	475	47 50%	42 50%	42 50%	475,00	483,58
53	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	300	30 00%	33 33%	33 33%	300,00	126,20
54	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	418,12
55	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
56	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
57	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	450	45 00%	42 50%	42 50%	450,00	9 973,81
58	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	9 877,12
59	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	475	47 50%	42 50%	42 50%	475,00	483,58
60	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	300	30 00%	33 33%	33 33%	300,00	126,20
61	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	418,12
62	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
63	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
64	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	450	45 00%	42 50%	42 50%	450,00	9 973,81
65	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	9 877,12
66	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	475	47 50%	42 50%	42 50%	475,00	483,58
67	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	300	30 00%	33 33%	33 33%	300,00	126,20
68	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	418,12
69	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
70	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
71	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	450	45 00%	42 50%	42 50%	450,00	9 973,81
72	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	9 877,12
73	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	475	47 50%	42 50%	42 50%	475,00	483,58
74	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	300	30 00%	33 33%	33 33%	300,00	126,20
75	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	418,12
76	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,00	12 888,83
77	SCI 10 rue de la République à Paris	2012	SCI	1 000 00	1 000	1,00	500	50 00%	50 00%	50 00%	500,0	