

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 18/11/2022 sous le numéro de dépôt 151986

SEPIMO
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
Au capital 3.041.600 euros
Siège social : 31, rue François 1^{er} – 75008 Paris
R.C.S. Paris 632 003 638

BILAN ET COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

Certifiés conformes,



Monsieur Louis-Guillaume BEAUCHEF,
Président du directoire

Bilan Actif

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	106 202	98 662	7 540	7 540
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	20 000		20 000	20 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	126 202	98 662	27 540	27 540
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	292 806	169 801	123 005	114 527
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	292 806	169 801	123 005	114 527
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	5 697 677	52 575	5 645 102	7 137 700
Créances rattachées à des participations	5 658 948	258 793	5 400 155	6 008 131
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	76 276		76 276	63 149
TOTAL immobilisations financières :	11 432 902	311 368	11 121 533	13 208 981
ACTIF IMMOBILISÉ	11 851 910	579 832	11 272 078	13 351 047

STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	200 157		200 157	176 706
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	200 157		200 157	176 706
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	4 395 238		4 395 238	3 943 371
Autres créances	3 985 606		3 985 606	5 224 210
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	8 380 844		8 380 844	9 167 580
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 607	1	1 605	1 605
Disponibilités	6 229 092		6 229 092	2 879 557
Charges constatées d'avance	30 023		30 023	43 455
TOTAL disponibilités et divers :	6 260 722	1	6 260 721	2 924 617
ACTIF CIRCULANT	14 841 724	1	14 841 722	12 268 903

Frais d'émission d'emprunts à étaler	92 494		92 494	198 319
Primes remboursement des obligations				393 000
Écarts de conversion actif				

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

TOTAL GÉNÉRAL	26 786 127	579 833	26 206 294	26 211 270
----------------------	-------------------	----------------	-------------------	-------------------

Bilan Passif

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 2 041 600	2 041 600	2 041 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	204 160	204 160
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 499 928	1 499 928
Report à nouveau	6 145 098	2 610 625
Résultat de l'exercice	1 017 205	3 534 473
TOTAL situation nette :	10 907 991	9 890 786
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	313 200	235 007
CAPITAUX PROPRES	11 221 191	10 125 793
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles	5 032 891	5 881 250
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 618 038	2 691 556
Emprunts et dettes financières divers	1 712 696	5 801 537
TOTAL dettes financières :	9 363 625	14 374 343
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	357 237	234 188
Dettes fiscales et sociales	4 900 399	1 193 105
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	159 505	152 575
Autres dettes	980	2 994
TOTAL dettes diverses :	5 418 121	1 582 863
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	203 356	128 271
DETTES	14 985 103	16 085 477
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	26 206 294	26 211 270

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Compte de Résultat (Première Partie)

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	2 835 326		2 835 326	1 996 844
Chiffres d'affaires nets	2 835 326		2 835 326	1 996 844
Production stockée			7 979	(405 786)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			13 333	
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			(20 130)	34 611
Autres produits			84 407	483 149
PRODUITS D'EXPLOITATION			2 920 915	2 108 818
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			51 169	22 413
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]			23 451	
Autres achats et charges externes			981 054	982 990
TOTAL charges externes :			1 055 675	1 005 403
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			43 233	50 150
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			1 480 150	1 264 277
Charges sociales			786 262	684 788
TOTAL charges de personnel :			2 266 412	1 949 065
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			116 008	161 916
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			116 008	161 916
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			1 313	1 118
CHARGES D'EXPLOITATION			3 482 641	3 167 653
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(561 725)	(1 058 835)

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Compte de Résultat (Seconde Partie)

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(561 725)	(1 058 835)
Bénéfice attribué ou perte transférée	2 487 630	2 470 860
Perte supportée ou bénéfice transféré	583 787	457 496
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	607 525	3 200 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	487 000	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	1 094 525	3 200 000
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	52 299	175 000
Intérêts et charges assimilées	329 107	366 566
Différences négatives de change		224
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	381 406	541 790
RÉSULTAT FINANCIER	713 119	2 658 210
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	2 055 236	3 612 739
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	846 000	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	846 000	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	326	73
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 447 229	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	78 193	78 193
	1 525 748	78 266
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(679 748)	(78 266)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	358 283	
TOTAL DES PRODUITS	7 349 070	7 779 678
TOTAL DES CHARGES	6 331 865	4 245 205
BÉNÉFICE OU PERTE	1 017 205	3 534 473

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION



DES PLANS POUR L'AVENIR

Règles et Méthodes Comptables

Période du 01/01/21 au 31/12/21

L'exercice clôturé le 31/12/2021 présente un montant total du bilan de 26 206 294 €, et dégage un résultat net après impôt de 1 017 205 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période 01/01/2021 au 31/12/2021.

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.



DES PLANS POUR L'AVENIR

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. FEDERALE ASSURANCE et SEPIMO ont entamé des discussions en juin 2021 quant à la possible conversion des obligations. FEDERALE ASSURANCE a fait part de sa volonté de convertir avec effet au 1er janvier 2022, une reprise du solde de la prime a alors été constatée pour 487 K€.

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'évènements 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 10 ans à la clôture de l'exercice.

Cession de titres : Néant

Engagement reçu : Néant



DES PLANS POUR L'AVENIR

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% 1 mois après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION



DES PLANS POUR L'AVENIR

Effectif moyen SEPIMO :

EFFECTIFS	Personnel salarié au 31/12/21	Personnel salarié au 31/12/20
Cadres	15	15
Agents de maîtrise et techniciens	6	2
Employés	5	5
Ouvriers	0	0
TOTAL	26	22

Faits caractéristiques de l'exercice :

- Gestion du COVID 19
SEPIMO a souscrit un PGE en date du 16 novembre 2021 pour un montant de 800 K€ auprès de la SOCFIM.
- Rachat des titres JEAN CŒUR PROMOTION
SEPIMO a remboursé la dernière échéance de 837 K€ du Crédit Senior souscrit le 6 juin 2018 auprès de la SOCFIM. Ce dernier avait pour but de financer le rachat des titres JEAN CŒUR PROMOTION.
- Obligation convertible en action
Dans le cadre de l'emprunt obligataire émis par SEPIMO le 22 décembre 2017, une prime de non-conversion avait été comptabilisée pour 880 K€ et devant être amortie sur 5 ans. FEDERALE ASSURANCE et SEPIMO ont entamé des discussions en juin 2021 quant à la possible conversion des obligations. FEDERALE ASSURANCE a fait part de sa volonté de convertir avec effet au 1^{er} janvier 2022, une reprise du solde de la prime a alors été constatée pour 487 K€.

Evénement postérieur à la clôture :

Néant

Immobilisations

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	126 202		
TOTAL immobilisations incorporelles :	126 202		
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	137 597		
Matériel de transport	12 197		12 689
Matériel de bureau, informatique et mobilier	124 352		5 972
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	274 145		18 661
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	13 404 901		4 262 628
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	63 149		20 238
TOTAL immobilisations financières :	13 468 050		4 282 866
TOTAL GÉNÉRAL	13 868 397		4 301 526

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			126 202	
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :			126 202	
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			24 886	
Mat. de bureau, informatique et mobil.			130 323	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			292 806	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		6 310 903	11 356 626	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières		7 111	76 276	
TOTAL immobilisations financières :		6 318 014	11 432 902	
TOTAL GÉNÉRAL		6 318 014	11 851 910	

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Amortissements

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

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	98 662			98 662
TOTAL immobilisations incorporelles :	98 662			98 662
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	69 013			69 013
Matériel de transport	3 921	8 555		12 476
Mat. de bureau, informatique et mobil.	86 684	1 627		88 312
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	159 619	10 183		169 801
TOTAL GÉNÉRAL	258 281	10 183		268 464

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			
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			

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Amortissements (suite)

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

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	(198 319)	211 652	105 826	(92 494)
Primes de remboursem. des obligations	393 000	(393 000)		

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Provisions Inscrites au Bilan

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

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	235 007	78 193		313 200
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	235 007	78 193		313 200

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	705 827	653 528	311 368 1
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	259 071	705 827	653 528	311 370

TOTAL GÉNÉRAL	494 078	784 020	653 528	624 570
----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

État des Échéances des Créances et Dettes

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Devise d'édition EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	5 658 948		5 658 948
Prêts			
Autres immobilisations financières	76 276		76 276
TOTAL de l'actif immobilisé :	5 735 224		5 735 224
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	4 395 238	4 395 238	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices	54 587	54 587	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	102 484	102 484	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	6 821	6 821	
État - Divers			
Groupe et associés	3 791 240	3 791 240	
Débiteurs divers	30 474	30 474	
TOTAL de l'actif circulant :	8 380 844	8 380 844	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	30 023	30 023	

TOTAL GÉNÉRAL	14 146 091	8 410 867	5 735 224
----------------------	-------------------	------------------	------------------

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	5 032 891	5 032 891		
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	2 618 038		2 618 038	
Emprunts et dettes financières divers	732 811		732 811	
Fournisseurs et comptes rattachés	357 237	357 237		
Personnel et comptes rattachés	209 029	209 029		
Sécurité sociale et autres organismes	285 466	285 466		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	1 017 642	1 017 642		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	22 320	22 320		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	159 505	159 505		
Groupe et associés	4 345 827	4 345 827		
Autres dettes	980	980		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	203 356	203 356		

TOTAL GÉNÉRAL	14 985 103	11 634 254	3 350 849	
----------------------	-------------------	-------------------	------------------	--

Charges à Payer

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

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	165 921
Dettes fiscales et sociales	299 580
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	38 309
Autres dettes	
TOTAL	505 060

Produits à Recevoir

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

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	3 931 855 4 000 17 685
Valeurs Mobilières de Placement Disponibilités	
TOTAL	3 953 540

Charges à Répartir sur Plusieurs Exercices

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant	Taux d'amortissem.
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	92 494	
Charges à étaler		
TOTAL	92 494	

Charges et Produits Constatés d'Avance

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	30 023	203 356
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	30 023	203 356

Composition du Capital Social

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	638000	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	638000	3,2

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION



DES PLANS POUR L'AVENIR

SEPIMO PARTICIPATION FILIALES												
N°	SOCIETES	Date de Clôture	Nature	Capital Social	Nombre de Titres	Valeur du Titre	Nombre de Titres détenus	Quote-Part du Capital détenu	% d'intérêt	% de contrôle	Valeur Comptable des Titres détenus	Résultat 2021 (en €)
Participations < à 10% du Capital												
1	SA Colline de Saint-Cloud	31/12	SA	477 165,42	31 300	15,24	5	0,02%	0,02%	0,02%	305,25	
Participations de 10% à 50% du Capital												
2	SCI 128 rue Marius Auran à Levallois	31/12	SCI	1 524,49	1 000	1,52	400	40,00%	40,00%	40,00%	609,80	-142,68
3	SCI 210 rue Marcadet à Paris	31/10	SCI	1 524,49	1 000	1,52	500	50,00%	50,00%	50,00%	762,25	-1 875,00
5	SCI Artois François 1er	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	930	31,00%	31,00%	31,00%	930,00	-198,97
7	SCI 5 rue de Vezelay à Paris	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	1 000	33,33%	33,33%	33,33%	1 000,00	-387,00
8	SCI Hunneville François 1er	31/12	SCI	4 000,00	4 000	4,00	1 002	25,05%	25,05%	25,05%	1 002,00	-340,00
9	SCI 7 rue du Transvaal à Boulogne	31/12	SCI	4 000,00	4 000	1,00	702	17,55%	17,55%	17,55%	702,00	-296,44
10	SCI 33 rue Paul Bert à Boulogne	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	900	30,00%	30,00%	30,00%	900,00	-408,00
11	SCI 10/12 rue du Fossé Maisons-Laffitte	31/12	SCI	1 000,00	100	10,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-374,00
12	SCI Les Lilas Croix de l'Epinette	31/12	SCI	2 500,00	2 500	1,00	1 255	50,20%	50,20%	50,20%	1 255,00	-374,00
14	SCI 24-26 Jean Baptiste Clément Boulogne	31/12	SCI	4 000,00	4 000	1,00	702	17,55%	17,55%	17,55%	702,00	-94,00
17	SCI Clavel-Magnan à Suresnes	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-306,00
19	SNC Parmain Foch	31/12	SNC	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-408,00
21	SCI Pontoise 5 et 7 rue de l'Ordre	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-468,38
31	SCI 54 avenue de Rosny à Villemomble	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-374,00
26	SCI 19 avenue du Général de Gaulle Le Plessis Trevis	31/12	SCI	900,00	900	1,00	300	33,33%	33,33%	33,33%	300,00	-348,00
27	SCI Nogent sur Marne Libération	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-614,40
35	SCI du 5 Chemin Vert Chambourcy	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-1 616,00
28	SCI Plessis Trevisse-Ardouin	31/12	SCI	900,00	900	1,00	450	50,00%	50,00%	50,00%	450,00	0,00
37	SCI Villemomble-Guerin	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	400	40,00%	40,00%	40,00%	400,00	-62,00
39	SCI 35/37 rue du Marais à Montreuil	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-442,00
41	SCI Fraternité-Michelet à Noisy-le-Sec	31/12	SCI	100,00	10 000	0,01	4 999	49,99%	49,99%	49,99%	49,99	-17 515,40
43	SCCV Meudon Hetzel Cerf	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	49	49,00%	49,00%	49,00%	490,00	-70,00
45	SCI Trappes Les Olympiennes	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	600	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	-482,75
47	SCCV CHENNEVIERES	31/12	SCCV	10 000,00	100	100,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	5 000,00	-508,80
60	SCCV Athis 28 Sombat	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-500,11
58	SCCV Suresnes 14bis rue du Retrait	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	50	30,00%	30,00%	30,00%	300,00	-4 984,33
64	SCCV Villejuif Saint Roch	31/12	SCCV	1 000,00	1 000	1,00	250	25,00%	25,00%	25,00%	250,00	2 048,27
65	SCI Mont Saint Aignan Athenee	31/12	SCI	2 000,00	100	20,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	1 000,00	-7 972,41
86	SAS Villers sur Mer Champs Rabats	31/12	SAS	10 000,00	100	100,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	5 000,00	0,00

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION



DES PLANS POUR L'AVENIR

SEPIMO PARTICIPATION FILIALES												
N°	SOCIETES	Date de Clôture	Nature	Capital Social	Nombre de Titres	Valeur du Titre	Nombre de Titres détenus	Quote-Part du Capital détenu	% d'intérêt	% de contrôle	Valeur Comptable des Titres détenus	Résultat 2021 (en €)
Participations > à 50% du Capital												
15	SARL Le Clos de Montausier	31/12	SARL	10 000,00	1 000	10,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	10 000,00	0,00
18	SARL Place du Conseil Europe à Massy	31/12	SAS	717 500,00	71 750	10,00	36 250	50,52%	50,52%	50,52%	391 500,00	14 401,48
22	SCI 46 Boulevard de la Marne à Nogent sur Marne	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	600	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	34,00
23	SCI 8 avenue du Marechal Joffre à Neuilly Plaisance	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	700	70,00%	70,00%	70,00%	700,00	-105,00
25	SCI Rosny Sous Bois Général de Gaulle	31/12	SCI	100,00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	-384,00
29	SNC Brossollette à Créteil	31/12	SNC	100,00	100	1,00	55	55,00%	55,00%	55,00%	55,00	-30,00
30	SCI Corbell Essonnes rue d Angoulême	31/12	SCI	100,00	100	1,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	99,00	-408,00
32	SCI 53bis rue du Marechal Joffre à Colombes	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	600	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	-408,00
36	SCI Vitry Jean Jaurès	31/12	SCI	100,00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	-408,00
34	SCI Rosny Rivoly	31/12	SCI	100,00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	-442,00
42	SCI 1-3 rue de la Perche à Alfortville	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	950	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	-408,00
48	SCCV Bois-Guillaume 276 Route de Darnetal	31/12	SCCV	1 000,00	100	100,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-480,03
50	SCCV ELANCOURT La Clef St Pierre	31/12	SCCV	1 000,00	100	100,00	100	100,00%	100,00%	100,00%	1 000,00	46 972,62
46	SCCV Draveil 38-42 av. du Général de Gaulle	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-838,41
51	SCCV Draveil Barbusse Jaurès	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	60	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	-408,01
52	SCCV Le Mesnil Le Roi 30 rue des écoles	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-326,00
49	SCCV Franconville 11 Berteaux	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	70	70,00%	70,00%	70,00%	700,00	-500,00
54	SCCV Conflans Ste Honorine 25 Le prince	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-355,98
53	SCCV Rouen Grand R	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-500,00
57	SCCV Draveil 302 Barbusse	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	0,00
56	SCCV Boulogne 141 Sèvres	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-105,10
61	SCCV Franconville 65 Cesar	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	30 866,36
63	SCCV Montreuil 89 Chanzy	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	-630,00
59	SCCV Athis 1 Concorde	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	26 583,35
66	SAS Sepimo Franconville FP	31/12	SAS	1 000,00	1 000	1,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	10 000,00	-2 017,50
67	SCCV Garges 50 Couturier	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	37 326,86
69	SCCV Juvisy 2 Kleber	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-123 295,99
71	SNC MSA Aik	31/12	SNC	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	87 971,96
72	SCCV Franconville 260 Leclerc	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-1 947,94
73	SAS Sepimo Garge FP	31/12	SAS	1 000,00	1 000	1,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	1 000,00	-1 607,50
74	SCCV Trappes 6 Joliot Curie	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-41 070,43
75	SCCV Athis 53 Mitterand	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	60 604,69
76	SARL Jouy Ravine	31/12	SARL	1 000,00	100	10,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	-1 537,18
78	SCCV BG Vellocasce	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	96 066,92
79	SCCV Juvisy 50 Cour France	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	23 209,03
80	SCCV Trappes 19 Joliot Curie	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	186 084,10
81	SNC Texport Texline	31/12	SNC	874 200,00	29 140	30,00	29 139	100,00%	100,00%	100,00%	1 533 536,96	55 008,38
83	SCCV Gagny 8 Briand	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	122 259,90
84	SCCV Gagny 6 Guesde	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	118 448,00
85	SAS Jean Coeur Promotion	31/12	SAS	1 000 000,00	100	10 000,00	100	100,00%	100,00%	100,00%	5 115 967,26	47 968,10
87	SCCV Paray 5 Verdun	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	67 318,26
88	SCCV Rosny Zouave	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
89	SCCV Plesis 13 Grangeret	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	128 653,23
90	SCCV Paray 148 Verdun	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-15 316,34
91	SCCV Asnières 18 Louise	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	31 080,87
92	SCCV Montreuil 8 Demt Lune	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
93	SCCV Paris 9 Allieray	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
94	SCCV Bezons 56 Jaures	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	798 017,15
95	SCCV Clamart 115 De Gaulle	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
96	SCCV Beauchamp 70 Leclerc	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
97	SCCV Villenoble 94 Aulney	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-41 429,53
98	SCCV Colombes 436 Peri	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
99	SCCV Champigny 54 Allende	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-500,00
100	SCCV Arcueil 18-20 Laplace	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	243 170,73
101	SCCV Livry 31 Gare	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-32 648,36
102	SCCV Livry 121 Jaures	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-91 626,19
103	SCCV Gretz 10 Briand	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-589,00
105	SCCV Asnières 10 Champagne	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-70 126,69
106	SCCV Blanc Mesnil 204 Couturier	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-51 881,57
107	SCCV Stains 54 Renelle	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	115 205,51
108	SCCV Chelles 5 Foch	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-89 823,83
109	SCCV VLB 73 Gambetta	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-1 500,00
110	SCCV PSB 211 Jaures	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	183 284,15
111	SCCV NANTERRE GALLIENI	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
112	NEWCO FP SEPIMO	31/12	SAS	100,00	100	1,00	94	94,00%	94,00%	94,00%	94,00	-96 480,60
113	SCCV JUVISY 5 GAULOIS	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-22 797,38
114	SCCV ERQUY NOTRE DAME	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
115	SCCV SAINT AUBIN 64 LECLERC	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
116	SCCV BEZONS NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
117	SCCV SAINT BRIEUC 54 FERRY	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
118	SCCV DEUIL NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
119	SCCV SAIGNY NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
* Total actif et passif < 10 000€												
Sous-Total :											7 143 687,11	2 367 561,95

SEPIMO
Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
Au capital de 3.041.600 euros
Siège social : 31 rue François 1^{er} 75008 Paris
RCS Paris B 632 003 638

RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 24 JUIN 2022

Madame, Monsieur,

Nous rappelons que, conformément à la loi le conseil de surveillance vous présente son rapport sur la gouvernance d'entreprise, joint au rapport de gestion.

I – CUMUL DES MANDATS SOCIAUX :

	Mandats exercés dans la Société	Mandats exercés dans d'autres Sociétés
Pierre BEAUCHEF	Président du Conseil de Surveillance	Gérant, Président ou Administrateur de : SCI ROY DRAVEIL PEURL BE SILBER PROMOTION SCI 85 FIBEMO SNC PART-DIEU SQUARE EURL PHB SARL JARUS SARL PBE AO TRADING
Alain MORVAN	Vice-Président du Conseil de Surveillance	Gérant, Président ou Administrateur de : SARL ABERLAND CONSEIL SARL ABERLAND IMMOBILIER SCI AC PONTOISE JARDINS SAINTE MARIE SAS ADRIMMO SCI CONTREX-BRETAGNE HOLDING SCI CONTREX-BRETAGNE VA LES EDITIONS GB SARL ABERLAND LES VILLAS DE MARTINPREY SCI SAINT OUEN LECLERC SA SILBER PROMOTION



Anne DE BUSSAC, épouse BEAUCHEF	Membre du conseil de surveillance	Néant
Louis-Guillaume BEAUCHEF	Président du Directoire	Gérant, Président ou Administrateur de : SASU LGB
Yves JACQUET	Membre du conseil de surveillance	Gérant, Président ou Administrateur de : SA OGIC
Jacques LARRETCHÉ	Membre du conseil de surveillance	Gérant, Président ou Administrateur de : SA FONCIERE ATLAND (Censeur) SAS CEID SA MARCEAU IMMO
Olivier DE BUSSAC	Membre du conseil de surveillance	Gérant, Président ou Administrateur de : ADBH IOB IMMO
Michel AUTRIVE	Membre du conseil de surveillance	Gérant, Président ou Administrateur de : LAUTINVEST SCI MINERVE SCCV BOIS GUILLAUME
Etienne GUEDON	Directeur	Néant

II – NOUVELLES CONVENTIONS CONCLUES PAR UNE FILIALE ET UN MANDATAIRE SOCIALE OU ACTIONNAIRES :

Aucunes nouvelles conventions n'ont été conclues à des conditions anormales durant l'exercice, entre une filiale détenue directement ou indirectement et un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%.

Nous vous précisons que deux conventions, entrant dans le champ d'application des articles L.225-86 et suivants du Code de commerce, ont poursuivi leurs effets avec la société FIBEMO au cours de l'exercice écoulé, à savoir :

- Une convention d'assistance à la direction générale et aux services fonctionnels,
- Et une convention de gestion centralisée de trésorerie.



III – DELEGATIONS EN COURS DE VALIDITE :

Aucune délégation n'a été mise en œuvre durant l'exercice.

VI – CHOIX DE LA MODALITE D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE :

A l'occasion du premier rapport ou en cas de modification, le choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale prévues à l'article L.225-51-1 :

Néant.


Cert: fée conforme à l'original


SEPIMO
Société anonyme à directoire et conseil de surveillance
Au capital de 3.041.600 euros
Siège social : 31 Rue François 1^{er} – 75008 Paris
RCS Paris 632 003 638

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
DU 24 JUIN 2022**

L'an deux mille vingt-deux et le vingt-quatre (24) juin à douze heures (12h00), les actionnaires de la société SEPIMO (ci-après la « **Société** ») se sont réunis en assemblée générale ordinaire et extraordinaire (ci-après l'« **Assemblée** »), au siège social de la Société, situé au 31 rue François 1^{er} – 75008 Paris.

Monsieur Pierre BEAUCHEF, président du conseil de surveillance de la Société, déclare la séance ouverte et souhaite la bienvenue aux actionnaires présents. Il précise qu'une feuille de présence a été élargée par chaque membre de l'Assemblée lors de son entrée en séance, soit en son nom propre, soit en tant que mandataire.

Il est ensuite procédé à la constitution du Bureau de l'Assemblée.

Monsieur Pierre BEAUCHEF, en sa qualité de président du conseil de surveillance de la Société, préside l'Assemblée conformément à l'article 21.3 des statuts (ci-après le « **Président** »).

La société FIBEMO et FEDERALE ASSURANCE, actionnaires présents et qui tant par eux-mêmes que comme mandataires représentent le plus grand nombre de voix, sont appelés comme scrutateurs et acceptent cette fonction.

Monsieur Louis-Guillaume BEAUCHEF est désigné comme secrétaire.

La société SOPAREX, commissaire aux comptes de la Société, représentée par Monsieur Philippe GARNIER, est participante également à cette assemblée.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable par les membres du Bureau, permet de constater que les actionnaires présents ou représentés possèdent 947.540 actions, et 1.582.580 droits de vote. En conséquence, l'Assemblée, régulièrement constituée, peut valablement délibérer.

Le Président dépose sur le bureau et tient à la disposition des actionnaires les documents relatifs à la présente Assemblée, à savoir :

- les copies des lettres de convocations adressées aux actionnaires ;
- la copie de la lettre de convocation adressée au commissaire aux comptes ;
- les statuts de la Société ;
- le rapport du conseil de surveillance ;
- le rapport du commissaire aux comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- le rapport spécial du commissaires aux comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L.225-86 et suivants du Code de commerce ;
- la feuille de présence ;
- les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- le texte des résolutions proposées à l'Assemblée.

Monsieur le Président déclare que l'ensemble des documents énumérés par la loi et les règlements ont été communiqués aux actionnaires dans les conditions requises. L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Puis il rappelle que la présente Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

A TITRE PRELIMINAIRE

- Renonciation unanime à se prévaloir du défaut de convocation et de communication des documents prescrits par les dispositions légales, réglementaires et statutaires dans les formes et délais prescrits par ces dispositions (*résolution préliminaire*) ;

A TITRE ORDINAIRE

- Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus aux membres du directoire et du conseil de surveillance (*résolution n° 1*) ;
- Affectation du résultat des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 (*résolution n° 2*) ;
- Approbation des conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce (*résolution n° 3*) ;

A TITRE EXTRAORDINAIRE

- Modification du mode de direction et d'administration de la Société ; modification corrélative des statuts (*résolution n° 4*) ;
- Pouvoirs en vue de formalités (*résolution n°5*) ;

A TITRE ORDINAIRE

- Nomination des administrateurs (*résolution n°6*) ;
- Pouvoirs en vue de formalités (*résolution n°7*).

Le Président rappelle enfin que l'objet de la présente Assemblée est strictement défini par son ordre du jour, et que les sujets étrangers à cet ordre du jour ne pourront donc pas être traités.

Le Président prend ensuite la parole pour la présentation du rapport du conseil de surveillance.

Il est ensuite donné lecture des rapports du commissaire aux comptes.

La présentation et l'exposé des rapports étant terminés, le Président ouvre la discussion.

Une discussion s'engage et plusieurs questions sont posées par les actionnaires aux membres du directoire qui y répondent.

Personne ne demandant plus la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions à titre ordinaire inscrites à l'ordre du jour.

A TITRE PRELIMINAIRE

Résolution préliminaire (Renonciation unanime à se prévaloir du défaut de convocation et de communication des documents prescrits par les dispositions légales, réglementaires et statutaires dans les formes et délais prescrits par ces dispositions)

Étant précisé que tous les actionnaires sont présents, l'assemblée générale des actionnaires approuve, en tant que de besoin, et ratifie expressément le mode et les délais de convocation utilisés par le directoire.

Les actionnaires déclarent de manière unanime qu'en dépit du mode de convocation à la présente assemblée, ils ont eu connaissance des documents qui leur ont été soumis dans un délai suffisant pour se faire un avis éclairé sur le sens à donner à leur vote sur les résolutions proposées conformément à l'ordre du jour. Ils renoncent, par conséquent, à leur droit d'information préalable.

Les actionnaires renoncent, par conséquent, à leur droit d'information préalable et renoncent expressément et irrévocablement à remettre en cause, à quelque titre que ce soit, et notamment sur le fondement de la communication tardive des documents afférents à la présente assemblée, la validité de la présente assemblée et des résolutions qui y sont adoptées.

En conséquence, les actionnaires déclarent renoncer, à titre définitif et irrévocable, à se prévaloir des actions juridiques légales pouvant découler du mode de convocation, du défaut de communication et de mise à disposition des documents et du caractère incomplet de ladite information relatifs à présente assemblée prévus par les dispositions de la loi, des règlements et des statuts de la Société.

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

A TITRE ORDINAIRE

Première résolution (Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 et quitus aux membres du directoire et du conseil de surveillance)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance (i) du rapport du directoire et des observations du Conseil de Surveillance sur les comptes sociaux, et (ii) du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021,

approuve les opérations qui sont traduites dans les comptes annuels ou résumées dans ces rapports, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021 tels qu'ils ont été présentés, et qui font apparaître un bénéfice de 1.017.205 euros.

approuve le montant des dépenses non déductibles de l'impôt sur les sociétés, visées à l'article 39 4° du Code général des impôts et donne quitus, en conséquence, aux membres du directoire et du conseil de surveillance, de l'exécution de leur mandat pour l'exercice écoulé.

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

Deuxième résolution (Affectation du résultat des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance (i) des observations du Conseil de Surveillance sur les comptes sociaux, et (ii) du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de

l'exercice clos le 31 décembre 2021, décide d'affecter le bénéfice de 1.017.205 euros de l'exercice clos le 31 décembre 2021 de la manière suivante :

Bénéfice de l'exercice	1.017.205 €
Le report à nouveau antérieur	6.145.098 €
Dotation à la réserve légale	100.000 €
Pour former un bénéfice distribuable de	7.062.303 €
Dividendes à distribuer	254.000 €
Soit 0,40 € par action	

Après cette distribution, le compte « Report à Nouveau » s'élèverait à la somme de 6.808.303 €.

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

Troisième résolution (Approbation des conventions visées à l'article L. 225-86 du Code de commerce)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions relevant des articles L. 225-86 et suivants du Code de Commerce,

approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées par application des dispositions de l'article L. 225-88 du Code de Commerce.

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

A TITRE EXTRAORDINAIRE

Quatrième résolution (Modification du mode de direction et d'administration de la Société ; modification corrélative des statuts)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires :

1. **décide** d'adopter à compter de ce jour le mode de direction et d'administration, prévue aux articles L. 225-17 à L. 225-56 du Code de commerce, qui comporte, à la place du directoire et du conseil de surveillance un conseil d'administration et une direction générale;
2. **adopte**, article par article, puis dans leur ensemble les statuts de la Société selon le nouveau mode de direction et d'administration ;
3. **constate**, en conséquence, que l'ensemble des délégations de compétence, des délégations de pouvoir et des autorisations, en cours de validité à la date de la présente assemblée générale, qui

ont été conférées par l'assemblée générale au directoire sont dorénavant transférées au conseil d'administration pour leur durée restant à courir ;

4. **constate** que la présente résolution met fin, de plein droit, aux fonctions des membres du directoire et du conseil de surveillance, à savoir:

- les fonctions de président du directoire et de membre du directoire de Monsieur Louis-Guillaume BEAUCHEF ;
- les fonctions de membre du directoire de Monsieur Etienne GUEDON ;
- les fonctions de président du conseil de surveillance et de membre du conseil de surveillance de Monsieur Pierre BEAUCHEF ;
- les fonctions de membre du conseil de surveillance de Monsieur Alain MORVAN ;
- les fonctions de membre du conseil de surveillance de Madame Anne BEAUCHEF ;
- les fonctions de membre du conseil de surveillance de Monsieur Jacques LARRETCHÉ ;
- les fonctions de membre du conseil de surveillance de Monsieur Yves JACQUET ;
- les fonctions de membre du conseil de surveillance de Monsieur Michel AUTRIVE ;
- les fonctions de membre du conseil de surveillance de Monsieur Olivier DE BUSSAC.

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

Cinquième résolution (Pouvoirs)

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur des présentes, ou d'une copie des présentes, à l'effet de faire accomplir toutes formalités légales.

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

A TITRE ORDINAIRE

Sixième résolution (Nomination des administrateurs)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, sous réserve de l'adoption de la quatrième (4^e) résolution de la présente assemblée générale,

décide de nommer en qualité d'administrateurs:

- Monsieur Louis-Guillaume BEAUCHEF ;
- Monsieur Pierre BEAUCHEF ;
- Monsieur Alain MORVAN ;
- Madame Anne BEAUCHEF ;
- Monsieur Jacques LARRETCHÉ ;
- Monsieur Yves JACQUET ;
- Monsieur Michel AUTRIVE ;
- Monsieur Olivier DE BUSSAC ; et
- La société FEDERALE ASSURANCE, représentée par Jean-Marc MAYEUR.
- Monsieur Etienne GUEDON ;

pour une durée de trois (3) années, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale qui se tiendra en 2025 afin de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

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

Septième résolution (Pouvoirs)

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur des présentes, ou d'une copie des présentes, à l'effet de faire accomplir toutes formalités légales.

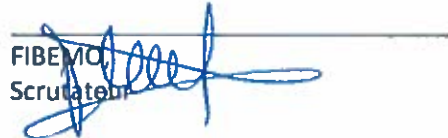
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

* * *

Le Président de séance constate que l'ordre du jour est épuisé et que plus personne ne demande la parole. Il déclare la séance levée à treize heures trente (13h30).

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par tous les membres du Bureau.


Monsieur Pierre BEAUCHEF,
Président du conseil de surveillance


FIBEMO,
Scrutateur


FEDERALE ASSURANCE,
Scrutateur


Monsieur Louis-Guillaume BEAUCHEF,
Secrétaire

SEPIMO

Société Anonyme au Capital de 3.041.600 €
31, rue François 1er
75008 PARIS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2021

SEPIMO
31 rue François 1^{er}
75008 PARIS

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'Assemblée Générale de la société SEPIMO,

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 2021, 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 1^{er} janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant qui figure dans l'annexe :

- Les notes « Emprunt Obligataire Convertible en Actions » et « Faits caractéristiques de l'exercice » de l'annexe qui rappellent la situation au regard de l'emprunt obligataire et ses incidences sur les comptes de votre société en 2021.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, 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, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, 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 2021 s'établit à 5.645.102 euros, ainsi que les créances rattachées nettes aux participations qui totalisent 5.400.155 euros sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport 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.

Nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations, en particulier les prévisions de flux de trésorerie établies par les directions opérationnelles de la société, à revoir les calculs effectués par la société et à examiner la procédure d'approbation de ces estimations par la direction.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

Informations données dans les documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Le conseil de surveillance ne s'étend pas réunis à la date de ce rapport, nous n'avons pas été en mesure de procéder à la vérification de l'existence, dans le rapport du conseil de surveillance sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi nous portons à votre connaissance les prises de participations suivantes au cours de l'exercice 2021 :

Société	Pourcentage de détention au 31/12/2021	Pourcentage de détention au 31/12/2020
SCCV PARAY 81 FONTAINEBLEAU	99%	0%
SCCV ERQUY NOTRE DAME	99%	0%
SCCV SAINT AUBIN 54 LECLERC	99%	0%
SCCV BEZONS NEWCO	99%	0%
SCCV SAINT BRIEUC 54 FERRY	99%	0%
SCCV DEUIL NEWCO	99%	0%
SCCV SAVIGNY NEWCO	99%	0%

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.

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 9 juin 2022

Le commissaire aux comptes

SOCIETE PARISIENNE D'EXPERTISE

« SOPAREX »



Philippe GARNIER

ANNEXE AU RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2021

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

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	106 202	98 662	7 540	7 540
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	20 000		20 000	20 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	126 202	98 662	27 540	27 540
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	292 806	169 801	123 005	114 527
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	292 806	169 801	123 005	114 527
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	5 697 677	52 575	5 645 102	7 137 700
Créances rattachées à des participations	5 658 948	258 793	5 400 155	6 008 131
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	76 276		76 276	63 149
TOTAL immobilisations financières :	11 432 902	311 368	11 121 533	13 208 981
ACTIF IMMOBILISÉ	11 851 910	579 832	11 272 078	13 351 047

STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	200 157		200 157	176 706
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	200 157		200 157	176 706
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	4 395 238		4 395 238	3 943 371
Autres créances	3 985 606		3 985 606	5 224 210
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	8 380 844		8 380 844	9 167 580
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 607	1	1 605	1 605
Disponibilités	6 229 092		6 229 092	2 879 557
Charges constatées d'avance	30 023		30 023	43 455
TOTAL disponibilités et divers :	6 260 722	1	6 260 721	2 924 617
ACTIF CIRCULANT	14 841 724	1	14 841 722	12 268 903

Frais d'émission d'emprunts à étaler	92 494		92 494	198 319
Primes remboursement des obligations				393 000
Écarts de conversion actif				

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

TOTAL GÉNÉRAL	26 786 127	579 833	26 206 294	26 211 270
----------------------	-------------------	----------------	-------------------	-------------------

Bilan Passif

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 2 041 600	2 041 600	2 041 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	204 160	204 160
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 499 928	1 499 928
Report à nouveau	6 145 098	2 610 625
Résultat de l'exercice	1 017 205	3 534 473
TOTAL situation nette :	10 907 991	9 890 786
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	313 200	235 007
CAPITAUX PROPRES	11 221 191	10 125 793
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles	5 032 891	5 881 250
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 618 038	2 691 556
Emprunts et dettes financières divers	1 712 696	5 801 537
TOTAL dettes financières :	9 363 625	14 374 343
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	357 237	234 188
Dettes fiscales et sociales	4 900 399	1 193 105
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	159 505	152 575
Autres dettes	980	2 994
TOTAL dettes diverses :	5 418 121	1 582 863
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	203 356	128 271
DETTES	14 985 103	16 085 477
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	26 206 294	26 211 270

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Compte de Résultat (Première Partie)

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	2 835 326		2 835 326	1 996 844
Chiffres d'affaires nets	2 835 326		2 835 326	1 996 844
Production stockée			7 979	(405 786)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			13 333	
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			(20 130)	34 611
Autres produits			84 407	483 149
PRODUITS D'EXPLOITATION			2 920 915	2 108 818
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			51 169	22 413
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]			23 451	
Autres achats et charges externes			981 054	982 990
TOTAL charges externes :			1 055 675	1 005 403
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			43 233	50 150
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			1 480 150	1 264 277
Charges sociales			786 262	684 788
TOTAL charges de personnel :			2 266 412	1 949 065
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			116 008	161 916
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			116 008	161 916
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			1 313	1 118
CHARGES D'EXPLOITATION			3 482 641	3 167 653
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(561 725)	(1 058 835)

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Compte de Résultat (Seconde Partie)

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Edition du

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2021	Net (N-1) 31/12/2020
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(561 725)	(1 058 835)
Bénéfice attribué ou perte transférée	2 487 630	2 470 860
Perte supportée ou bénéfice transféré	583 787	457 496
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	607 525	3 200 000
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	487 000	
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	1 094 525	3 200 000
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions	52 299	175 000
Intérêts et charges assimilées	329 107	366 566
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		224
	381 406	541 790
RÉSULTAT FINANCIER	713 119	2 658 210
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	2 055 236	3 612 739
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	846 000	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
	846 000	
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	326	73
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	1 447 229	
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	78 193	78 193
	1 525 748	78 266
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(679 748)	(78 266)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	358 283	
TOTAL DES PRODUITS	7 349 070	7 779 678
TOTAL DES CHARGES	6 331 865	4 245 205
BÉNÉFICE OU PERTE	1 017 205	3 534 473

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION



DES PLANS POUR L'AVENIR

Règles et Méthodes Comptables

Période du 01/01/21 au 31/12/21

L'exercice clôturé le 31/12/2021 présente un montant total du bilan de 26 206 294 €, et dégage un résultat net après impôt de 1 017 205 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période 01/01/2021 au 31/12/2021.

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.



DES PLANS POUR L'AVENIR

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. FEDERALE ASSURANCE et SEPIMO ont entamé des discussions en juin 2021 quant à la possible conversion des obligations. FEDERALE ASSURANCE a fait part de sa volonté de convertir avec effet au 1er janvier 2022, une reprise du solde de la prime a alors été constatée pour 487 K€.

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'évènements 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 10 ans à la clôture de l'exercice.

Cession de titres : Néant

Engagement reçu : Néant



DES PLANS POUR L'AVENIR

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% 1 mois après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION



DES PLANS POUR L'AVENIR

Effectif moyen SEPIMO :

EFFECTIFS	Personnel salarié au 31/12/21	Personnel salarié au 31/12/20
Cadres	15	15
Agents de maîtrise et techniciens	6	2
Employés	5	5
Ouvriers	0	0
TOTAL	26	22

Faits caractéristiques de l'exercice :

- Gestion du COVID 19
SEPIMO a souscrit un PGE en date du 16 novembre 2021 pour un montant de 800 K€ auprès de la SOCFIM.
- Rachat des titres JEAN CŒUR PROMOTION
SEPIMO a remboursé la dernière échéance de 837 K€ du Crédit Senior souscrit le 6 juin 2018 auprès de la SOCFIM. Ce dernier avait pour but de financer le rachat des titres JEAN CŒUR PROMOTION.
- Obligation convertible en action
Dans le cadre de l'emprunt obligataire émis par SEPIMO le 22 décembre 2017, une prime de non-conversion avait été comptabilisée pour 880 K€ et devant être amortie sur 5 ans. FEDERALE ASSURANCE et SEPIMO ont entamé des discussions en juin 2021 quant à la possible conversion des obligations. FEDERALE ASSURANCE a fait part de sa volonté de convertir avec effet au 1^{er} janvier 2022, une reprise du solde de la prime a alors été constatée pour 487 K€.

Evénement postérieur à la clôture :

Néant

Immobilisations

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	126 202		
TOTAL immobilisations incorporelles :	126 202		
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	137 597		
Matériel de transport	12 197		12 689
Matériel de bureau, informatique et mobilier	124 352		5 972
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	274 145		18 661
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	13 404 901		4 262 628
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	63 149		20 238
TOTAL immobilisations financières :	13 468 050		4 282 866
TOTAL GÉNÉRAL	13 868 397		4 301 526

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légalés
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement			126 202	
Autres immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :			126 202	
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			24 886	
Mat. de bureau, informatique et mobil.			130 323	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			292 806	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		6 310 903	11 356 626	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières		7 111	76 276	
TOTAL immobilisations financières :		6 318 014	11 432 902	
TOTAL GÉNÉRAL		6 318 014	11 851 910	

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Amortissements

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

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	98 662			98 662
TOTAL immobilisations incorporelles :	98 662			98 662
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	69 013			69 013
Matériel de transport	3 921	8 555		12 476
Mat. de bureau, informatique et mobil.	86 684	1 627		88 312
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	159 619	10 183		169 801
TOTAL GÉNÉRAL	258 281	10 183		268 464

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			
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			
----------------------	--	--	--

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Amortissements (suite)

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

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	(198 319)	211 652	105 826	(92 494)
Primes de remboursem. des obligations	393 000	(393 000)		

Provisions Inscrites au Bilan

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

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	235 007	78 193		313 200
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	235 007	78 193		313 200

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	705 827	653 528	311 368 1
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	259 071	705 827	653 528	311 370

TOTAL GÉNÉRAL	494 078	784 020	653 528	624 570
----------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

État des Échéances des Créances et Dettes

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21

Devise d'édition EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	5 658 948		5 658 948
Prêts			
Autres immobilisations financières	76 276		76 276
TOTAL de l'actif immobilisé :	5 735 224		5 735 224
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	4 395 238	4 395 238	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices	54 587	54 587	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	102 484	102 484	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	6 821	6 821	
État - Divers			
Groupe et associés	3 791 240	3 791 240	
Débiteurs divers	30 474	30 474	
TOTAL de l'actif circulant :	8 380 844	8 380 844	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	30 023	30 023	

TOTAL GÉNÉRAL	14 146 091	8 410 867	5 735 224
----------------------	-------------------	------------------	------------------

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	5 032 891	5 032 891		
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	2 618 038		2 618 038	
Emprunts et dettes financières divers	732 811		732 811	
Fournisseurs et comptes rattachés	357 237	357 237		
Personnel et comptes rattachés	209 029	209 029		
Sécurité sociale et autres organismes	285 466	285 466		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	1 017 642	1 017 642		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	22 320	22 320		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	159 505	159 505		
Groupe et associés	4 345 827	4 345 827		
Autres dettes	980	980		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	203 356	203 356		

TOTAL GÉNÉRAL	14 985 103	11 634 254	3 350 849	
----------------------	-------------------	-------------------	------------------	--

Charges à Payer

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

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	165 921
Dettes fiscales et sociales	299 580
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	38 309
Autres dettes	
TOTAL	505 060

Produits à Recevoir

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

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	3 931 855 4 000 17 685
Valeurs Mobilières de Placement Disponibilités	
TOTAL	3 953 540

Charges à Répartir sur Plusieurs Exercices

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant	Taux d'amortissem.
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	92 494	
Charges à étaler		
TOTAL	92 494	

Charges et Produits Constatés d'Avance

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	30 023	203 356
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	30 023	203 356

Composition du Capital Social

SEPIMO

Période du 01/01/21 au 31/12/21
Edition du
Devise d'édition EURO

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	638000	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	638000	3,2

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION



DES PLANS POUR L'AVENIR

SEPIMO PARTICIPATION FILIALES												
N°	SOCIETES	Date de Clôture	Nature	Capital Social	Nombre de Titres	Valeur du Titre	Nombre de Titres détenus	Quote-Part du Capital détenu	% d'intérêt	% de contrôle	Valeur Comptable des Titres détenus	Résultat 2021 (en €)
Participations < à 10% du Capital												
1	SA Colline de Saint-Cloud	31/12	SA	477 165,42	31 300	15,24	5	0,02%	0,02%	0,02%	305,25	
Participations de 10% à 50% du Capital												
2	SCI 128 rue Marius Auran à Levallois	31/12	SCI	1 524,49	1 000	1,52	400	40,00%	40,00%	40,00%	609,80	-142,68
3	SCI 210 rue Marcadet à Paris	31/10	SCI	1 524,49	1 000	1,52	500	50,00%	50,00%	50,00%	762,25	-1 875,00
5	SCI Artois François 1er	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	930	31,00%	31,00%	31,00%	930,00	-198,97
7	SCI 5 rue de Vezelay à Paris	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	1 000	33,33%	33,33%	33,33%	1 000,00	-387,00
8	SCI Hunneville François 1er	31/12	SCI	4 000,00	4 000	4,00	1 002	25,05%	25,05%	25,05%	1 002,00	-340,00
9	SCI 7 rue du Transvaal à Boulogne	31/12	SCI	4 000,00	4 000	1,00	702	17,55%	17,55%	17,55%	702,00	-296,44
10	SCI 33 rue Paul Bert à Boulogne	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	900	30,00%	30,00%	30,00%	900,00	-408,00
11	SCI 10/12 rue du Fossé Maisons-Laffitte	31/12	SCI	1 000,00	100	10,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-374,00
12	SCI Les Lilas Croix de l'Epinette	31/12	SCI	2 500,00	2 500	1,00	1 255	50,20%	50,20%	50,20%	1 255,00	-374,00
14	SCI 24-26 Jean Baptiste Clément Boulogne	31/12	SCI	4 000,00	4 000	1,00	702	17,55%	17,55%	17,55%	702,00	-94,00
17	SCI Clavel-Magnan à Suresnes	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-306,00
19	SNC Parmain Foch	31/12	SNC	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-408,00
21	SCI Pontoise 5 et 7 rue de l'Ordre	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-468,38
31	SCI 54 avenue de Rosny à Villemomble	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-374,00
26	SCI 19 avenue du Général de Gaulle Le Plessis Trevis	31/12	SCI	900,00	900	1,00	300	33,33%	33,33%	33,33%	300,00	-348,00
27	SCI Nogent sur Marne Libération	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-614,40
35	SCI du 5 Chemin Vert Chambourcy	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-1 616,00
28	SCI Plessis Trevisse-Ardouin	31/12	SCI	900,00	900	1,00	450	50,00%	50,00%	50,00%	450,00	0,00
37	SCI Villemomble-Guerin	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	400	40,00%	40,00%	40,00%	400,00	-62,00
39	SCI 35/37 rue du Marais à Montreuil	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-442,00
41	SCI Fraternité-Michelet à Noisy-le-Sec	31/12	SCI	100,00	10 000	0,01	4 999	49,99%	49,99%	49,99%	49,99	-17 515,40
43	SCCV Meudon Hetzel Cerf	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	49	49,00%	49,00%	49,00%	490,00	-70,00
45	SCI Trappes Les Olympiennes	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	600	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	-482,75
47	SCCV CHENNEVERES	31/12	SCCV	10 000,00	100	100,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	5 000,00	-508,80
60	SCCV Athis 28 Sombat	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-500,11
58	SCCV Suresnes 14bis rue du Retrait	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	50	30,00%	30,00%	30,00%	300,00	-4 984,33
64	SCCV Villejuif Saint Roch	31/12	SCCV	1 000,00	1 000	1,00	250	25,00%	25,00%	25,00%	250,00	2 048,27
65	SCI Mont Saint Aignan Athenee	31/12	SCI	2 000,00	100	20,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	1 000,00	-7 972,41
86	SAS Villers sur Mer Champs Rabats	31/12	SAS	10 000,00	100	100,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	5 000,00	0,00

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION



DES PLANS POUR L'AVENIR

SEPIMO PARTICIPATION FILIALES												
N°	SOCIETES	Date de Clôture	Nature	Capital Social	Nombre de Titres	Valeur du Titre	Nombre de Titres détenus	Quote-Part du Capital détenu	% d'intérêt	% de contrôle	Valeur Comptable des Titres détenus	Résultat 2021 (en €)
Participations > à 50% du Capital												
15	SARL Le Clos de Montausier	31/12	SARL	10 000,00	1 000	10,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	10 000,00	0,00
18	SARL Place du Conseil Europe à Massy	31/12	SAS	717 500,00	71 750	10,00	36 250	50,52%	50,52%	50,52%	391 500,00	14 401,48
22	SCI 46 Boulevard de la Marne à Nogent sur Marne	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	600	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	34,00
23	SCI 8 avenue du Marechal Joffre à Neuilly Plaisance	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	700	70,00%	70,00%	70,00%	700,00	-105,00
25	SCI Rosny Sous Bois Général de Gaulle	31/12	SCI	100,00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	-384,00
29	SNC Brossollette à Créteil	31/12	SNC	100,00	100	1,00	55	55,00%	55,00%	55,00%	55,00	-30,00
30	SCI Corbell Essonnes rue d Angoulême	31/12	SCI	100,00	100	1,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	99,00	-408,00
32	SCI 53bis rue du Marechal Joffre à Colombes	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	600	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	-408,00
36	SCI Vitry Jean Jaurès	31/12	SCI	100,00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	-408,00
34	SCI Rosny Rivoly	31/12	SCI	100,00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	-442,00
42	SCI 1-3 rue de la Perche à Alfortville	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	950	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	-408,00
48	SCCV Bois-Guillaume 276 Route de Darnetal	31/12	SCCV	1 000,00	100	100,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-480,03
50	SCCV ELANCOURT La Clef St Pierre	31/12	SCCV	1 000,00	100	100,00	100	100,00%	100,00%	100,00%	1 000,00	46 972,62
46	SCCV Draveil 38-42 av. du Général de Gaulle	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-838,41
51	SCCV Draveil Barbusse Jaurès	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	60	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	-408,01
52	SCCV Le Mesnil Le Roi 30 rue des écoles	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-326,00
49	SCCV Franconville 11 Berteaux	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	70	70,00%	70,00%	70,00%	700,00	-500,00
54	SCCV Conflans Ste Honorine 25 Le prince	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-355,98
53	SCCV Rouen Grand R	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-500,00
57	SCCV Draveil 302 Barbusse	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	0,00
56	SCCV Boulogne 141 Sèvres	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-105,10
61	SCCV Franconville 65 Cesar	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	30 866,36
63	SCCV Montreuil 89 Chanzy	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	-630,00
59	SCCV Athis 1 Concorde	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	26 583,35
66	SAS Sepimo Franconville FP	31/12	SAS	1 000,00	1 000	1,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	10 000,00	-2 017,50
67	SCCV Garges 50 Couturier	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	37 326,86
69	SCCV Juvisy 2 Kleber	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-123 295,99
71	SNC MSA Aik	31/12	SNC	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	87 971,96
72	SCCV Franconville 260 Leclerc	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-1 947,94
73	SAS Sepimo Garge FP	31/12	SAS	1 000,00	1 000	1,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	1 000,00	-1 607,50
74	SCCV Trappes 6 Joliot Curie	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-41 070,43
75	SCCV Athis 53 Mitterand	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	60 604,69
76	SARL Jouy Ravine	31/12	SARL	1 000,00	100	10,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	-1 537,18
78	SCCV BG Vellocasce	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	96 066,92
79	SCCV Juvisy 50 Cour France	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	23 209,03
80	SCCV Trappes 19 Joliot Curie	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	186 084,10
81	SNC Texport Texline	31/12	SNC	874 200,00	29 140	30,00	29 139	100,00%	100,00%	100,00%	1 533 536,96	55 008,38
83	SCCV Gagny 8 Briand	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	122 259,90
84	SCCV Gagny 6 Guesde	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	118 448,00
85	SAS Jean Coeur Promotion	31/12	SAS	1 000 000,00	100	10 000,00	100	100,00%	100,00%	100,00%	5 115 967,26	47 968,10
87	SCCV Paray 5 Verdun	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	67 318,26
88	SCCV Rosny Zouave	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
89	SCCV Plesis 13 Grangeret	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	128 653,23
90	SCCV Paray 148 Verdun	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-15 316,34
91	SCCV Asnières 18 Louise	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	31 080,87
92	SCCV Montreuil 8 Demi Lune	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
93	SCCV Paris 9 Allieray	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
94	SCCV Bezons 56 Jaures	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	798 017,15
95	SCCV Clamart 115 De Gaulle	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
96	SCCV Beauchamp 70 Leclerc	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
97	SCCV Villenoble 94 Aulney	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-41 429,53
98	SCCV Colombes 436 Peri	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
99	SCCV Champigny 54 Allende	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-500,00
100	SCCV Arcueil 18-20 Laplace	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	243 170,73
101	SCCV Livry 31 Gare	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-32 648,36
102	SCCV Livry 121 Jaures	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-91 626,19
103	SCCV Gretz 10 Briand	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-589,00
105	SCCV Asnières 10 Champagne	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-70 126,69
106	SCCV Blanc Mesnil 204 Couturier	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-51 881,57
107	SCCV Stains 54 Renelle	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	115 205,51
108	SCCV Chelles 5 Foch	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-89 823,83
109	SCCV VLB 73 Gambetta	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-1 500,00
110	SCCV PSB 211 Jaures	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	183 284,15
111	SCCV NANTERRE GALLIENI	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
112	NEWCO FP SEPIMO	31/12	SAS	100,00	100	1,00	94	94,00%	94,00%	94,00%	94,00	-96 480,60
113	SCCV JUVISY 5 GAULOIS	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-22 797,38
114	SCCV ERQUY NOTRE DAME	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
115	SCCV SAINT AUBIN 64 LECLERC	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
116	SCCV BEZONS NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
117	SCCV SAINT BRIEUC 54 FERRY	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
118	SCCV DEUIL NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
119	SCCV SAIGNY NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
* Total actif et passif < 10 000€												
Sous-Total :											7 143 687,11	2 367 561,95