

RCS : BOBIGNY Code greffe : 9301

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

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

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 2018 B 12046 Numéro SIREN : 844 856 849 Nom ou dénomination : Séquano résidentiel

Ce dépôt a été enregistré le 04/08/2022 sous le numéro de dépôt 20247

Comptes annuels au 31 décembre 2021

4 ACUT 2022

Certifié conforme à l'original
Le président,


Pascal Popelin

2024

- SOMMAIRE -

Comptes annuels

Annexe	2
Bilan - Actif	3
Bilan - Passif	4
Compte de résultat	5

Détail des comptes

Détail des comptes - Actif	N/A *
Détail des comptes - Passif	N/A *
Détail des comptes - Charges	N/A *
Détail des comptes - Produits	N/A *

Annexes

Annexe	7
Règles et méthodes comptables	8
Immobilisations	12
Créances et dettes	13
Charges à payer	14
Charges et produits constatés d'avance	15
Composition du capital social	16
Filiales et participations	17
Engagements hors bilan	18

* : N/A Non applicable

==--==--==--==

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2021, dont le total est de 15 609 922,78 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat excédentaire après impôt de 485 310,79 euros.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

==--==--==--==

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2021	31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	1 590		1 590	840
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	60 525		60 525	
ACTIF IMMOBILISE	62 115		62 115	840
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				920 954
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	283 423		283 423	
Autres créances	3 495 667		3 495 667	1 901 175
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités	11 768 366		11 768 366	703 041
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	353		353	
ACTIF CIRCULANT	15 547 808		15 547 808	3 525 170
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	15 609 923		15 609 923	3 526 010

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
Capital social ou individuel (dont versé : 10 000)	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	218 862	130 275
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	485 311	28 005
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	714 173	168 280
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 901 553	
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 657 998	380 861
Dettes fiscales et sociales	122 417	6 029
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	5 070 840	2 970 840
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	5 142 942	
DETTES	14 895 750	3 357 730
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	15 609 923	3 526 010

Rubriques	France	Exportation	31/12/2021	31/12/2020
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens		9 989 994	9 989 994	
Production vendue de services	637 885		637 885	721 875
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	637 885	9 989 994	10 627 880	721 875
Production stockée				666 980
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				366 497
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			10 627 880	1 755 353
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			9 362 831	666 980
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			513 253	734 002
Impôts, taxes et versements assimilés			43 213	23 394
Salaires et traitements			65 793	52 140
Charges sociales			25 246	17 347
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			270	270
CHARGES D'EXPLOITATION			10 010 606	1 494 133
RESULTAT D'EXPLOITATION			617 274	261 219
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré			129 129	232 771
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			2 834	894
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			2 834	894
RESULTAT FINANCIER			-2 834	-894
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			485 311	27 554

Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		452
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		452
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		1
RESULTAT EXCEPTIONNEL		451
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	10 627 880	1 755 805
TOTAL DES CHARGES	10 142 569	1 727 799
BENEFICE OU PERTE	485 311	28 005

Annexe

I. Présentation de la SAS Séquano résidentiel

La société par actions simplifiée Séquano résidentiel, filiale à 100 % de Séquano, a été constituée le 26 décembre 2018 avec un début d'activité au 1^{er} janvier 2019.

L'objet social de la SAS Séquano résidentiel, défini par l'article 2 de ses statuts, comprend principalement :

- la réalisation d'opérations de promotion immobilière ;
- l'acquisition, la construction, par la société ou par des tiers, et la vente d'immeubles ;
- l'acquisition et l'aménagement de terrains en vue de constructions ultérieures par la société ou par des tiers ;
- toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :
 - la constitution, ainsi que la prise de participation dans des sociétés civiles de construction vente, sociétés civiles, se rattachant à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
 - la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise de bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, tous biens immeubles se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
 - la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ou rattachés à ces activités ;
 - la participation, la prise de participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

La société peut, en outre, réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

A la clôture de l'exercice, les opérations en cours sont les suivantes :

- deux opérations de promotion ;
- cinq opérations de co-promotion.

II. Faits marquants de l'exercice

La société porte sept opérations à la fin de l'exercice 2021.

- Deux opérations de promotion :
 - réalisation en Vefa d'une résidence sociale de 151 logements et d'une résidence d'étudiants de 157 logements dans la Zac de l'Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine ;
 - réalisation en Vefa de 68 logements sociaux dans la Zac des Rives de l'Ourcq à Bondy.
- Cinq opérations de co-promotion :
 - réalisation de 182 logements et 8 commerces dans la Zac Ecocité à Bobigny en partenariat avec la société Emerige à hauteur de 50 % du capital social de la SCCV Bobigny Ecocité J2 ;

- réalisation de 90 logements et commerces à Bobigny en partenariat avec la société Eliasun à hauteur de 34 % du capital social de la SCCV 307 BPVC ;
- réalisation de 28 villas d'artisanat à Bagnolet en partenariat avec Yuman immobilier à hauteur de 50 % du capital social de la SCCV Village Business Bagnolet ;
- réalisation de 354 logements dans la Zac de l'Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine en partenariat avec la société Les Villages d'Or à hauteur de 49 % du capital social de la SCCV Village d'Or des Docks ;
- réalisation de 372 logements au Blanc-Mesnil en partenariat avec la société Emerige à hauteur de 15 % du capital social de la SCCV Emerige Le Blanc Mesnil.

La société est dirigée par deux mandataires sociaux, un président et une directrice générale et n'a pas de moyens propres.

III. Evénements postérieurs à la clôture

- a) La crise sanitaire liée au Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise. Néanmoins, étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.
- b) Par ailleurs, les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats, ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Séquano résidentiel n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Néanmoins, ces événements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

IV. Changement de méthode comptable

La société, pour l'ensemble de ses opérations de promotion, avait retenu la méthode de comptabilisation « à l'achèvement ».

Afin de donner une image plus fidèle de la situation financière et du résultat de ces opérations, la société a décidé de retenir la méthode « à l'avancement ».

Les modalités de mise en œuvre de cette méthode « à l'avancement » sont précisées dans le paragraphe VI d) Stocks d'encours de production.

Un retraitement a, par ailleurs, été effectué sur les capitaux propres pour tenir compte de l'impact sur le résultat de l'exercice précédent à hauteur de 60 581,78 €.

V. Changement de méthode de présentation

Sans objet

VI. Principes et méthodes comptables

a) Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis conformément au règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

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

b) Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes

- les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ;
- les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue ;
- les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants : L= linéaire ; D = dégressif ; E= exceptionnel.

c) Quotes-parts de résultats

Les quotes-parts de résultats sont comptabilisées dès qu'elles sont connues, sans décalages, conformément aux clauses statutaires.

Elles sont inscrites en compte 655 (quotes-parts de pertes) ou 755 (quotes-parts de bénéfices).

d) Stocks d'encours de production

- Modalités de la méthode à l'avancement

Les en-cours de production et les produits finis sont évalués selon les dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs à leur coût de production comprenant le coût des matières premières consommés et les charges directes et indirectes de production.

Lorsque la valeur actuelle est inférieure au coût de revient, l'entreprise constitue une provision pour dépréciation (CGI Ann. II art.38 decies). Au 31 décembre 2021, aucune provision n'a été constituée.

Les opérations de promotion portées sont des contrats à long terme comptabilisés depuis 2021 selon la méthode à l'avancement.

Les éléments suivants sont réunis pour une détermination fiable du résultat à terminaison :

- le montant global du contrat peut être évalué de façon certaine ;
 - le pourcentage d'avancement peut faire l'objet d'une évaluation lors de l'arrêté des comptes ;
 - les coûts peuvent être identifiés de façon fiable ;
 - ces éléments rentrent avec une certitude raisonnable dans les conditions d'acceptation prévues par le contrat.
- Méthode de calcul du pourcentage d'avancement

Le taux d'avancement est déterminé par la formule suivante : (avancement des recettes au regard de leur contractualisation x avancement des dépenses au regard de leur constatation comptable rapportés aux éléments prévisionnels issus du résultat à terminaison du contrat).

e) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsqu'un risque sérieux de non-recouvrement existe.

f) Capitaux propres

Le capital social est composé de 1 000 actions entièrement libérées d'un nominal de 10 €.

Le capital de la société s'élève à 10 000 euros au 31 décembre 2021.

g) Information sur les honoraires du commissaire aux comptes

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à la somme de 3 700,00 €.

h) Intégration fiscale

Une demande d'intégration fiscale a été prise en compte à compter du 1^{er} janvier 2020 par l'administration fiscale.

La société redevable de l'impôt sur les sociétés au titre du bilan clos au 31 décembre 2021 sera la société mère Séquano, la société fille étant Séquano résidentiel.

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Terrains			
	Dont composants		
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	840		750
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières			60 525
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	840		61 275
TOTAL GENERAL	840		61 275

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			1 590	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			60 525	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			62 115	
TOTAL GENERAL			62 115	

ETAT DES CREANCES **Montant brut** **1 an au plus** **plus d'un an**

Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres immobilisations financières	60 525	60 525
Clients douteux ou litigieux		
Autres créances clients	283 423	283 423
Créance représentative de titres prêtés		
Personnel et comptes rattachés		
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	1 090	1 090
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices		
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	306 466	306 466
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés		
Etat, autres collectivités : créances diverses		
Groupe et associés	3 188 110	3 188 110
Débiteurs divers		
Charges constatées d'avance	353	353

TOTAL GENERAL **3 839 967** **3 839 967**

Montant des prêts accordés en cours d'exercice
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice
Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES **Montant brut** **1 an au plus** **plus d'1 an,-5 ans** **plus de 5 ans**

Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	2 901 553	1 553	2 900 000
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine			
Emprunts et dettes financières divers			
Fournisseurs et comptes rattachés	1 657 998	1 657 998	
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	30	30	
Etat : impôt sur les bénéfices			
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	112 977	112 977	
Etat : obligations cautionnées			
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	9 410	9 410	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Groupe et associés	5 070 840	5 070 840	
Autres dettes			
Dettes représentatives de titres empruntés			
Produits constatés d'avance	5 142 942	5 142 942	

TOTAL GENERAL **14 895 750** **11 995 750** **2 900 000**

Emprunts souscrits en cours d'exercice
Emprunts remboursés en cours d'exercice
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés

Compte	Libellé	31/12/2021	Ecart
CHARGES A PAYER			
4081000	FACTURES NON PARVENUES	3 240,00	
4486000	ETAT CHARGES A PAYER	8 463,00	
5186000	INTERETS COURUS A PAYER	1 553,19	
TOTAL CHARGES A PAYER		13 256,19	
TOTAL GÉNÉRAL		13 256,19	

Compte	Libellé	31/12/2021	Ecart
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE			
4860000	CHARGES PAYEES OU COMPT D'AVANCE	352,79	
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		352,79	
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			
4872000	PROD PERCUS OU COMPT D'AVANCE	-5 142 941,68	
TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		-5 142 941,68	

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	1 000			10
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.encaiss.	Val. nette Titres	Cautions	Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
SCCV BOBIGNY ECOCITE J2	1 000	50	500	1 100 000	
121 avenue Malakoff 75116 Paris	-79 108				-80 108
SCCV 307 BPVC	1 000	34	340	745 960	
33rue Croulebarbe 75013 Paris					
SCCV VILLAGE BUSINESS BAGNOLET	1 000	50	500	100 000	
2-8 ue de la Fraternité 93230 Romainville					
SCCV VILLAGE D'OR DES DOCKS	1 000	49	490	386 500	
1421 avenue des Platanes 34970 Lattes					
SCCV EMERIGE BLANC MESNIL	5 000	15	750	1 217 550	
121 avenue Malakoff 75116 Paris	-584 568				-589 568
		0,00			
AUTRES PARTICIPATIONS					
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			

<i>Engagements reçus</i>		<i>Montant hors bilan</i>
Cautions, retenues de garantie et avances forfaitaires fournisseurs		567 960
Cautions, garantie de paiement vente clients		13 822 206
	TOTAL	14 390 166

<i>Engagements donnés</i>		<i>Montant hors bilan</i>
Caution garantie de paiement fournisseurs		3 407 760
	TOTAL	3 407 760

Rapport de gestion du président à l'actionnaire unique

Exercice 2021

Certifié conforme à l'original
Le président,


Pascal Popelin



- 1 – Composition du capital social**
- 2 – Gouvernance et effectif de la société**
- 3 – Vie sociale**
- 4 – Activité opérationnelle**
- 5 – Situation financière au 31 décembre 2021**
- 6 – Résultat de l'exercice et affectation**
- 7 – Conventions passées entre la société et son actionnaire unique**
- 8 – Information sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients**
- 9 – Prévisions 2022**
- 10 – Distribution de dividendes**
- 11 – Prises de participation**
- 12 – Événement important intervenu depuis la fin de l'exercice**

1 – Composition du capital social

La société a été créée le 26 décembre 2018 avec un début d'activité au 1^{er} janvier 2019. Il s'agit donc de son 3^e exercice.

Son capital s'élève à 10 000 € entièrement détenu par la société d'économie mixte Séquano Aménagement. Il est composé de 1 000 actions d'une valeur de 10 euros chacune.

2 – Gouvernance et effectif de la société

La société est dirigée par deux mandataires sociaux : un président et une directrice générale. Celle-ci a été nommée par décision de l'associé unique en date du 16 février 2021, en remplacement de l'ancien directeur général, démissionnaire, pour une période débutant le 1^{er} mars 2021 et s'achevant au terme du mandat en cours confié au président, soit le 13 novembre 2023. Séquano résidentiel n'emploie aucun salarié.

3 – Vie sociale

L'associé unique a pris au cours de l'exercice les décisions suivantes.

Le 16 février, il a :

- renouvelé le mandat du président de Séquano résidentiel ;
- pris acte de la démission du directeur général de Séquano résidentiel ;
- nommé une nouvelle directrice générale.

Le 28 mai, il a :

- approuvé le rapport de gestion de l'exercice 2020 ;
- approuvé les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2020 ;
- affecté le bénéfice de l'exercice au compte « report à nouveau » ;
- validé les conventions signées avec l'actionnaire unique Séquano ;
- donné quitus au président et au directeur général pour l'exécution de leur mandat.

Le 14 décembre 2021, il a :

- autorisé la signature de l'avenant n° 3 à la convention d'assistance signée avec l'associé unique le 17 janvier 2019 ;
- modifié l'indemnité de la directrice générale.

4 – Activité opérationnelle

L'activité de la société a porté sur les opérations suivantes :

Construction de logements à Bobigny (îlot J2 de la Zac Ecocité – canal de l'Ourcq) en co-promotion avec Emerige

Les statuts de la SCCV Bobigny Ecocité J2 ont été signés le 23 juillet 2019 entre Séquano résidentiel (50 %) et Emerige (50 %). Le programme de l'opération consiste en la réalisation de 182 logements représentant 13 740 m² SDP, dont 109 logements en accession, 29 logements LLI, 44 logements sociaux, six soho et deux commerces.

Une promesse de vente entre Séquano, propriétaire de l'îlot J2 en qualité de concessionnaire de la Zac Ecocité – canal de l'Ourcq et la SCCV, a été signée le 22 juillet 2019. Le permis de construire a été obtenu le 23 octobre 2019. La commercialisation a été lancée en suivant. L'ensemble des logements est aujourd'hui vendu, trois réservations restant toutefois à régulariser. Le contrat de réservation portant sur les 44 logements sociaux et un commerce au profit du bailleur Seine-Saint-Denis habitat a été signé le 16 juin 2020. Le montage en démembrement du droit de propriété, en partenariat avec Tonus Territoire pour permettre la vente à SSDH, a été abandonné au profit d'une Vefa classique. Une substitution a été opérée au profit de CDC Habitat. Les actes authentiques ont été signés le 21 décembre 2020 pour CDC Habitat et le 31 décembre 2020 pour In'li, après obtention des agréments pour les logements sociaux et intermédiaires.

Consécutivement à la libération du terrain en janvier 2020 et aux sondages de sols complémentaires, l'acquisition foncière est intervenue le 23 juin 2020. Dès lors, ont pu démarrer les travaux de démolitions en juillet 2020, puis de confortement de sol en août 2020 et enfin les travaux de construction le 19 octobre 2020. La livraison est programmée au deuxième trimestre 2023.

La marge prévisionnelle de l'opération s'élève à environ 3,358 M€, dont environ 1,679 M€ pour Séquano résidentiel. Cette marge sera perçue à l'horizon 2023.

Les honoraires s'élèvent à 2,644 M€, dont environ 1,321 M€ pour Séquano résidentiel. 20 % de ces honoraires ont été perçus au titre de l'exercice 2019, consécutivement à l'obtention du permis de construire, 50 % à l'acquisition du terrain en juin 2020. Les 30 % restant le sont à l'avancement des travaux.

Construction de logements à Bobigny en co-promotion avec Eliasun

Les statuts de la SCCV 307 BPVC ont été signés le 25 juillet 2019 entre la SCI 307 BPVC Eliasun (66 %) et Séquano résidentiel (34 %).

Le permis de construire portant sur la construction de 90 logements (85 % en accession et 15 % en logements locatifs intermédiaires) et des commerces a été obtenu le 24 juin 2020. Un permis de construire modificatif a été déposé le 4 mai 2021 pour répondre à la demande de la municipalité élue en 2020 d'intégrer une vingtaine de logements sociaux au programme, en lieu et place des logements locatifs intermédiaires. Le permis modificatif, délivré le 23 septembre 2021 est aujourd'hui purgé de tout recours. Le nombre de logements est désormais fixé à 91.

La cage d'escalier composée de 22 logements sociaux sera vendue en état futur d'achèvement à CDC Habitat. Le contrat de réservation a été signé le 16 novembre 2021. La Vefa sera signée en 2022.

Le lancement commercial des 69 logements en accession a eu lieu le 29 mai 2021. À la fin de l'année 2021, 30 logements étaient commercialisés, portant le taux de commercialisation à 43 % (hors logements sociaux).

Les deux commerces sont prévus d'être acquis par la filiale foncière du groupe Eliasun.

Un avenant à la promesse de vente relative aux parcelles communales du 10 mars 2020 a été signé le 29 mars 2021, prorogeant la possibilité d'acquisition du terrain jusqu'en décembre 2021. S'agissant du foncier de l'Epif, une promesse de vente avait été signée le 8 octobre 2021. Les acquisitions de l'ensemble des terrains, y compris ceux de l'Etat, ont eu lieu fin décembre 2021. Les travaux de construction ont débuté 2022 pour une livraison prévue au second trimestre 2024.

La marge prévisionnelle de l'opération s'élève à environ 1 403 k€, dont 477 k€ pour Séquano résidentiel. Les honoraires sont estimés à 1 301 k€, soit 442 k€ pour la part revenant à Séquano résidentiel.

Construction d'une résidence sociale et d'une résidence d'étudiants à Saint-Ouen-sur-Seine (îlots R8a et R8b de la Zac de l'Ecoquartier des Docks)

Cette opération est développée en compte propre par Séquano résidentiel.

Sa programmation répond notamment à la nécessité de relocalisation d'une résidence sociale existante dans le site du futur Village Olympique à Saint-Ouen-sur-Seine. Ainsi, une nouvelle résidence sociale de 151 logements gérée par Adef s'implantera dans l'emprise du lot R8b de la Zac de l'Ecoquartier des Docks. Le projet prévoit la réalisation concomitante, dans l'emprise du lot R8a, d'une résidence d'étudiants de 157 chambres et d'un logement de fonction. Un niveau de sous-sol doit abriter 54 places de parkings pour les deux résidences. Ces places ont fait l'objet, à la demande de la ville, d'une réaffectation entre les deux programmes, via une division en volumes (11 places pour la résidence sociale, 43 places pour la résidence d'étudiants).

Le permis de construire, déposé le 21 novembre 2019 et complété le 13 mars 2020, a été délivré le 26 août 2020. Un permis modificatif sera déposé au 2^e trimestre 2022, les nouvelles façades souhaitées par la municipalité élue en 2020 ayant été validées.

Séquano résidentiel a acquis le terrain le 24 mars 2021 auprès de Séquano, concessionnaire de la Zac de l'Ecoquartier des Docks. Le même jour, a été signée la Vente en l'état futur d'achèvement (Vefa) de la résidence sociale à Adef.

La Vefa de la résidence d'étudiants a été signée le 28 juillet 2021 avec la Fondation Dauphine, après levée de la condition suspensive d'obtention de l'agrément PLS.

Le marché de travaux a été conclu avec l'entreprise Legendre le 23 mars 2021. Après le terrassement et les fondations, les travaux de gros-œuvre ont atteint le rez-de-chaussée. La livraison est prévue au 1^{er} trimestre 2023.

La marge prévisionnelle de l'opération s'élève à environ 1,544 M€ et les honoraires prévisionnels à 1,416 M€.

Construction de logements sociaux à Bondy (îlot C9b de la Zac des Rives de l'Ourcq)

Cette opération est développée en compte propre par Séquano résidentiel.

Sa programmation répond notamment à la nécessité de reconstituer une partie de l'offre d'habitat social inscrite à l'intérieur du nouveau programme national pour la rénovation urbaine (NPNRU) du secteur Bondy-Villemomble/Les Marnaudes. La SA HLM ICF La Sablière a été désignée comme acquéreur au moyen d'une Vefa par Séquano Résidentiel, maître d'ouvrage de l'opération, pour permettre la reconstitution de 40 logements sur un total de 68 logements collectifs. Un protocole d'accord a été conclu avec la SA HLM ICF La Sablière en février 2020.

Le permis de construire en date du 28 décembre 2020 a fait l'objet d'un permis de construire modificatif pour mise en conformité de la surface de plancher. Le permis modificatif a été délivré le 28 juillet 2021 et est purgé de tout recours.

À la fin du mois de juillet 2021, l'aménageur a acquis auprès de la ville de Paris, le foncier libéré par le cimentier Eqiom et a piloté les divers dévoiements de réseaux nécessaires à la revente de la cession de l'emprise C9b.

A l'issue de la remise du rapport géotechnique et du diagnostic de dépollution des sols en avril 2021, trois entreprises générales ont été consultées. Après avoir été confronté au refus de deux d'entre elles ayant considéré le budget trop contraint, l'entreprise générale Demathieu Bard Construction (agence Marne-la-Vallée) a remis une offre ferme à la suite d'échanges et de mises au point en liaison avec la maîtrise d'œuvre. Le montant des travaux s'est révélé fortement supérieur aux prévisions budgétaires, notamment en considération des nouvelles données de sols et de la hausse générale du coût des travaux depuis le début de la crise sanitaire. Dans ces conditions, Séquano résidentiel s'est tourné vers l'acquéreur afin de négocier une augmentation du prix de vente de 3 000 € HT/m² à 3 230 € HT/m² Shab parking inclus. Le conseil de surveillance d'ICF Habitat La Sablière a accepté cette proposition le 13 octobre 2021.

Le marché de travaux a été signé le 4 novembre 2021, avec un ordre de service de préparation de chantier au 8 novembre 2021.

Séquano résidentiel a acquis le terrain auprès de Séquano le 22 novembre 2021. La Vefa avec ICF La Sablière a été signée le 10 décembre 2021.

La marge prévisionnelle de l'opération est en augmentation à 742 k€ (au lieu de 666 k€).

Les honoraires prévisionnels sont également en augmentation et passent de 666 k€ à 717 k€.

Construction d'un *Village Business Park* à Bagnole en co-promotion avec Yuman Immobilier

Les statuts de la SCCV Village Business Bagnole ont été signés le 1^{er} avril 2021 entre Séquano résidentiel (50 %) et Yuman immobilier (50 %).

Le projet consiste à réaliser un *Village Business Park* constitué de 28 villas d'artisanat de 120 à 164 m², selon un concept développé par le promoteur Yuman immobilier. Ces villas proposent un espace d'atelier ou de stockage en double hauteur, une zone de bureau en mezzanine et un local de vie en accès direct depuis l'atelier. Elles disposent chacune d'une place de parking. Les lots seront livrés bruts, pour permettre des prix de cession maîtrisés et laisser à chaque acquéreur la possibilité de personnaliser les finitions intérieures.

Le projet prévoit également la réalisation d'une liaison piétonne vers la dalle de couverture de l'autoroute A3, qui sera rétrocédée à la ville après travaux. Ce mail piéton servira également de séparatif physique avec le projet voisin de 60 logements locatifs intermédiaires porté par Seqens.

La ville de Bagnole, propriétaire du foncier, devrait être en mesure de signer une promesse de vente au cours du 1^{er} trimestre 2022, après autorisation du conseil municipal du 16 décembre 2021. Le permis de construire a été déposé le 17 décembre 2021.

Le lancement commercial est prévu au deuxième trimestre 2022. L'acquisition du terrain devrait intervenir après la purge de tout recours sur le permis, soit au quatrième trimestre 2022. Les travaux pourraient démarrer début 2023, pour une livraison fin 2024.

La marge prévisionnelle de l'opération est estimée à 1,261 M€ HT, dont 630 k€ HT pour Séquano résidentiel.

Les honoraires prévisionnels s'élèvent à environ 906 k€ HT, dont 453 k€ HT pour Séquano résidentiel.

Construction d'un programme multigénérationnel mixte à Saint-Ouen-sur-Seine (îlot M1 de la Zac de l'Ecoquartier des Docks) en co-promotion avec Les Villages d'Or

Les statuts de la SCCV Village d'Or des Docks ont été signés le 18 mai 2021 entre Les Villages d'Or (51 %) et Séquano résidentiel (49 %).

Le projet consiste à réaliser, sur un foncier de 3 515 m² constituant l'îlot M1 de la Zac de l'Ecoquartier des Docks, un programme multigénérationnel mixte, constitué d'une résidence d'étudiants de 160 logements (dont 69 % de logements sociaux), de 40 logements familiaux collectifs en accession et d'une résidence pour seniors de 101 logements (49 % social et 51 % libre) dont le concept est développé par le promoteur Les Villages d'Or. Ce programme pourrait être complété par un espace de *coworking* implanté au sein de la résidence d'étudiants et, en fonction de l'état des sols, d'une micro-crèche au rez-de-chaussée de l'immeuble de logements collectifs.

Des discussions sont en cours avec CDC Habitat, qui pourrait se porter acquéreur des logements sociaux des résidences pour seniors et d'étudiants. En novembre 2021, la ville de Saint-Ouen-sur-Seine a exprimé le souhait de positionner des investisseurs institutionnels pour l'acquisition des deux résidences vendues en accession. Vendre en bloc à un preneur unique constituerait, pour la collectivité, une garantie de maintien de la vocation initiale des résidences gérées, pour un public d'étudiants et de seniors. Des discussions sont en cours avec Aviva pour l'acquisition des logements libres des deux résidences.

Le permis de construire a été déposé le 15 décembre 2021. Après purge de tout recours sur ce dernier, la commercialisation des logements familiaux en accession devrait être engagée en septembre 2022. L'acquisition du terrain auprès de Séquano est prévue fin 2022, pour un démarrage des travaux début 2023.

Après stabilisation du programme (changement de volumétrie à la demande de la ville et abandon du BRS) et prise en compte des dernières études de marché, la marge prévisionnelle de l'opération est portée à 4 845 k€ HT, dont 2 374 k€ HT pour Séquano résidentiel.

Les honoraires prévisionnels représentent environ 3 416 k€ dont 1 673 k€ pour Séquano résidentiel.

Construction de logements au Blanc-Mesnil en co-promotion avec Emerige et DG Group

Séquano résidentiel a acquis auprès d'Emerige, le 15 juillet 2021, 15 % des parts sociales composant le capital social de la SCCV Emerige Le Blanc-Mesnil, dont les statuts avaient été signés le 21 janvier 2021. 20% du capital ont, par ailleurs, été cédés par Emerige à DGPAM.

Le projet prévoit la construction de 372 logements et parkings associés (70 % en accession libre et 30 % de vente en bloc), sur un foncier d'une superficie totale de 15 333 m².

La SCCV a acquis le foncier le 17 décembre 2021 après le départ des locataires et du propriétaire occupant.

Le permis de construire, déposé en avril 2021 par la société civile déjà constituée, a été obtenu le 20 juillet 2021 et est désormais purgé de tout recours.

La commercialisation a débuté le 25 septembre 2021. En décembre 2021, 65 logements étaient réservés, soit 25 % des logements vendus en accession. Des discussions sont menées avec un investisseur pour les logements situés dans les cages d'escalier H et I qui ont vocation à être vendus en bloc.

Les travaux de démolition ont débuté en janvier 2022, suivis des travaux de construction pour une durée de trois ans.

La marge prévisionnelle est estimée à 7 509 k€ HT, dont 1 126 k€ HT pour Séquano résidentiel.

Les honoraires prévisionnels s'élèvent à environ 4 266 k€ HT, dont 540 k€ HT pour Séquano résidentiel.

5 – Situation financière au 31 décembre 2021

L'événement Covid-19 n'a pas eu d'impact sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise. Néanmoins, étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.

Par ailleurs, les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux états ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale. Séquano n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Néanmoins, ces événements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

À la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

Les produits de Séquano résidentiel regroupent principalement :

- les honoraires de gestion perçus aux différentes étapes de la réalisation des opérations de co-promotion ;
- les résultats (marges) perçus au fur et à mesure de l'avancement des opérations de promotion immobilière réalisées en compte propre.

Ses charges sont constituées par :

- la convention d'assistance avec Séquano signée le 13 décembre 2018 et modifiée par un avenant n° 3 signé le 17 décembre 2021, ainsi que les indemnités des deux mandataires sociaux de la société ;
- les frais de fonctionnement, constitués notamment des honoraires des commissaires aux comptes, de l'expert-comptable et de diverses taxes (CVAE, CFE).

Les produits constatés à la clôture de l'exercice 2021, s'élèvent à 1 265 k€. Ils sont en augmentation de 16,2 % par rapport à 2020 (1 088 k€).

Ces produits correspondent, pour un montant de 638 k€, aux honoraires de gestion perçus au titre de trois des six opérations qui constituent à ce jour le portefeuille d'affaires de co-promotion de la société, autorisé par le conseil d'administration de Séquano :

- le projet Paris-Canal dans la Zac Ecocité – canal de l'Ourcq à Bobigny (logements libres et sociaux), en partenariat avec Emerige, a généré 146 k€ en 2021, correspondant à l'avancement des travaux de construction ;
- le projet Grand-Angle, rue Vallière à Bobigny (logements libres et sociaux, ainsi que commerces), en partenariat avec Eliasun, a généré 111 k€ en 2021, correspondant à l'acquisition des terrains ;
- le projet 102 avenue Aristide-Briand au Blanc-Mesnil (logements libres), en partenariat avec Emerige, a généré 381 k€ en 2021, correspondant à l'acquisition des terrains.

Pour la première fois depuis sa création, Séquano résidentiel a pu intégrer en 2021 à ses produits une quote-part de la marge prévisionnelle de ses deux opérations de promotion en compte propre autorisées par le conseil d'administration de Séquano :

- les résidences sociale et d'étudiants des îlots R8a et R8b de la Zac de l'Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine, réalisées en Vefa pour le compte d'Adef et de Fondation Dauphine, ont généré 526 k€ en 2021, correspondant à l'acquisition du foncier, à la signature des contrats de vente et au démarrage des travaux ;
- les logements sociaux de l'îlot C9b de la Zac des Rives de l'Ourcq à Bondy, réalisés en Vefa pour le compte de la SA d'HLM ICF La Sablière, ont généré 101 k€ en 2021, correspondant à l'acquisition du foncier, à la signature des contrats de vente et au démarrage des travaux.

Les charges constatées à la clôture de l'exercice le 31 décembre 2021, s'élèvent à 648 k€. Elles sont inférieures de 30,4 % à la prévision (931 k€), en raison principalement de la modification du mode calcul de la rémunération facturée par Séquano dans le cadre de la convention d'assistance, consécutivement à la signature de l'avenant n° 3.

Le résultat financier est de - 131 k€. Il correspond aux résultats comptables des SCCV dont Séquano résidentiel est actionnaire pour les co-promotions en cours de développement. Il est donc normal qu'il soit négatif, les SCCV ne produisant des résultats excédentaires que lorsqu'une opération approche de son terme.

Le résultat net de clôture de Séquano résidentiel au 31 décembre 2021 s'établit donc à + 486 k€.

6 – Résultat de l'exercice et affectation

Il est proposé d'affecter le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 485 310,79 euros au compte « report à nouveau » qui s'établira ainsi à la somme de 704 173,00 euros.

7 – Conventions passées entre la société et son actionnaire unique

Les conventions réglementées sont des conventions conclues, ou qui se sont poursuivies, en 2021, entre la société et son actionnaire ou ses dirigeants.

Elles sont au nombre de deux.

La première est la convention d'assistance signée entre Séquano résidentiel et son actionnaire unique, Séquano, pour la mise à disposition de services administratifs et opérationnels tels que

directions financière et juridique, comptabilité générale ou chefs de projets construction. Elle a été approuvée par une décision de l'associé unique du 16 janvier 2019 pour un montant annuel de 30 000 € HT. Un avenant n° 1 a été signé le 20 décembre 2019, afin de porter ce montant à 110 000 € HT à compter du deuxième semestre 2019, en lien avec l'accroissement de l'activité de la filiale. Un avenant n° 2 a été approuvé par une décision de l'associé unique du 16 octobre 2020, pour tenir compte de la montée en charge du volume, de la diversification des opérations menées par Séquano résidentiel et de la nécessité d'ajuster de nouveau la rémunération facturée par Séquano, en proposant un mode de calcul pérenne de nature à éviter la multiplication des avenants. Un avenant n° 3 a été approuvé par une décision de l'associé unique du 14 décembre 2021, afin de disposer d'une convention d'assistance conforme à l'évolution de la réalité opérationnelle constatée. Le montant total payé par Séquano résidentiel à Séquano au titre de l'exercice 2021 et en application de cet avenant n° 3, s'élève à 1 267 049,09 € HT. La convention est reconductible de manière tacite.

La seconde convention règlementée est la convention de trésorerie signée entre Séquano résidentiel et Séquano afin de mettre en place un système de centralisation de la trésorerie, sous la direction de Séquano, dans le but d'optimiser la gestion de la trésorerie des deux sociétés. Elle a été approuvée par une décision de l'associé unique du 16 janvier 2019. Un avenant n° 1 a été approuvé par une décision de l'associé unique du 16 octobre 2020, afin que cette convention soit désormais reconductible de manière tacite. Aucune rémunération au profit de Séquano n'est prévue au titre de cette convention.

8 – Information sur les délais de paiement des fournisseurs et clients

1) Fournisseurs

Le tableau ci-après retrace le solde de la dette fournisseurs au 31 décembre 2021 par date d'échéance :

en K€	A échoir	< 30 jours	30 < < 60	60 < < 90	> 90 jours	Total TTC
Montants TTC	1 545	-	110	-	-	1 655
%achats HT 2021	16,5 %	-	1,2 %	-	-	17,7 %
Nbre de factures	25	-	3	-	-	28

Pour mémoire, ce tableau était le suivant au 31 décembre 2020 :

en K€	A échoir	< 30 jours	30 < < 60	60 < < 90	> 90 jours	Total TTC
Montants TTC	340	38	-	-	-	378
%achats HT 2020	51,0 %	5,7 %	-	-	-	56,7 %
Nbre de factures	9	2	-	-	-	11

2) Clients

Le tableau ci-après retrace le solde de la dette au 31 décembre 2021 par date d'échéance :

en K€	A échoir	<30 jours	30 < < 60	60 < < 90	> 90 jours	Total TTC
Montants TTC	283	-	-	-	-	283
% CA HT 2021	3,0 %	-	-	-	-	3,0 %
Nbre de factures	4	-	-	-	-	4

Pour mémoire, ce tableau était le suivant au 31 décembre 2020 :

en K€	A échoir	<30 jours	30 < < 60	60 < < 90	> 90 jours	Total TTC
Montants TTC	367	-	-	-	-	367
% CA HT 2020	51%	-	-	-	-	51 %
Nbre de factures	4	-	-	-	-	4

9 – Prévisions 2022

En 2022, les cinq opérations de co-promotion en cours devraient générer des honoraires de gestion estimés, à ce jour, à 1 181 k€, en progression de 85,1 % par rapport à 2021. Quant à l'avancement des deux opérations de promotion en compte propre, il devrait permettre une comptabilisation anticipée de la marge pour un montant estimé, à ce jour, à 422 k€.

Les charges sont estimées, à ce jour, à 1 078 k€. La progression de 66,4 % par rapport à 2021 correspond, pour l'essentiel, à l'augmentation des frais de fonctionnement (convention d'assistance notamment), qui découle de la montée en charge progressive de l'activité de Séquano résidentiel.

Le résultat financier est estimé, à ce jour, à - 360 k€ (il correspond aux résultats comptables des SCCV dont Séquano résidentiel est actionnaire pour les co-promotions en cours de développement).

Pour 2022, le résultat d'exploitation fondé sur les prévisions qui précèdent, est donc estimé à + 121 k€.

10 – Distribution de dividendes sur les trois derniers exercices

Aucune distribution de dividendes n'est intervenue au cours des trois derniers exercices.

11 – Prises de participations

Séquano résidentiel a pris une participation de 50 % dans le capital de la SCCV Village Business Bagnolet, en partenariat avec la société Yuman Immobilier. Les statuts ont été signés le 1^{er} avril 2021.

Séquano résidentiel a pris une seconde participation à hauteur de 49 % dans le capital de la SCCV Village d'Or des Docks, en co-promotion avec Les Villages d'Or. Les statuts ont été signés le 18 mai 2021.

Enfin, la société a également acquis auprès du promoteur Emerige le 15 juillet 2021, 15 % des parts sociales composant le capital social de la SCCV Emerige Le Blanc-Mesnil dont les statuts avaient été signés le 21 janvier 2021. 20 % du capital ont, par ailleurs, été cédés par Emerige à DGPAM.

12 – Événement important intervenu depuis la fin de l'exercice

Aucun événement n'est intervenu depuis le début de l'année 2022 (hormis la situation en Ukraine évoquée plus haut).



SEMAPHORES

GROUPE ALPHA

SAS SEQUANO RESIDENTIEL

15-17 Promenade Jean Rostand

93 000 BOBIGNY

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2021

(au terme d'une période de 12 mois)

Paris, le 7 juin 2022

Sémaphores Audit SA

SA au capital de 200 000 €

Société de Commissariat aux comptes • Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Bureau : 105 Avenue Raymond Poincaré • 75116 PARIS • Tél. 01 43 90 53 00

Siège social : 20/24 rue Martin Bernard • 75013 Paris • Tél. 01 53 62 70 00

337 630 792 RCS Paris • Numéro d'identification intracommunautaire FR 55 337 630 792

Une société du Groupe Alpha

BORDEAUX • LILLE • LYON • MARSEILLE • METZ • MONTPELLIER • NANTES • NOUMEA • ORLEANS • PARIS • ROUEN • SAINT-DENIS DE LA REUNION • TOULOUSE



SAS SEQUANO RESIDENTIEL
15-17 Promenade Jean Rostand
93 000 BOBIGNY

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

Exercice clos le 31 décembre 2021
(au terme d'une période de 12 mois)

A l'Associé Unique de la SAS SEQUANO RESIDENTIEL,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les décisions de l'Associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SAS SEQUANO RESIDENTIEL 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.

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du (des) commissaires 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 commerce et par le code déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1 janvier 2020 à la date d'émission de notre rapport.

III. Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note IV de l'annexe des comptes annuels concernant le changement de méthode comptable lié à la comptabilisation des marges sur opérations propres à l'avancement.

IV. Justification des appréciations

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 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.



- Opérations de promotion immobilière

La note VI.d).1) « Stocks d'encours de production » de l'annexe présente les principes comptables retenus concernant la prise de résultat à l'avancement des opérations immobilières. Ces résultats sont dépendants des estimations à terminaison.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces opérations, à revoir les calculs effectués par la société et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

V. Vérification spécifiques

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

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnés à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.



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

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

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

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

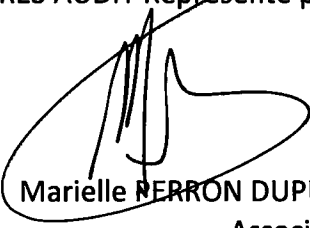
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion.
Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;



- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 7 juin 2022

Le Commissaire aux Comptes
SEMAPHORES AUDIT Représenté par



Marielle FERRON DUPUY
Associée



Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2021	31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	1 590		1 590	840
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	60 525		60 525	
ACTIF IMMOBILISE	62 115		62 115	840
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				920 954
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	283 423		283 423	
Autres créances	3 495 667		3 495 667	1 901 175
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités	11 768 366		11 768 366	703 041
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	353		353	
ACTIF CIRCULANT	15 547 808		15 547 808	3 525 170
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	15 609 923		15 609 923	3 526 010



Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
Capital social ou individuel (dont versé : 10 000)	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	218 862	130 275
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	485 311	28 005
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	714 173	168 280
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 901 553	
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 657 998	380 861
Dettes fiscales et sociales	122 417	6 029
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	5 070 840	2 970 840
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	5 142 942	
DETTES	14 895 750	3 357 730
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	15 609 923	3 526 010



Rubriques	France	Exportation	31/12/2021	31/12/2020
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens		9 989 994	9 989 994	
Production vendue de services	637 885		637 885	721 875
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	637 885	9 989 994	10 627 880	721 875
Production stockée				666 980
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				366 497
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			10 627 880	1 755 353
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			9 362 831	666 980
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			513 253	734 002
Impôts, taxes et versements assimilés			43 213	23 394
Salaires et traitements			65 793	52 140
Charges sociales			25 246	17 347
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			270	270
CHARGES D'EXPLOITATION			10 010 606	1 494 133
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			617 274	261 219
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré			129 129	232 771
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées			2 834	894
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			2 834	894
RÉSULTAT FINANCIER			-2 834	-894
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			485 311	27 554



Rubriques	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		452
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		452
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		1
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		1
RESULTAT EXCEPTIONNEL		451
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	10 627 880	1 755 805
TOTAL DES CHARGES	10 142 569	1 727 799
BENEFICE OU PERTE	485 311	28 005



Annexe



I. Présentation de la SAS Séquano résidentiel

La société par actions simplifiée Séquano résidentiel, filiale à 100 % de Séquano, a été constituée le 26 décembre 2018 avec un début d'activité au 1^{er} janvier 2019.

L'objet social de la SAS Séquano résidentiel, défini par l'article 2 de ses statuts, comprend principalement :

- la réalisation d'opérations de promotion immobilière ;
- l'acquisition, la construction, par la société ou par des tiers, et la vente d'immeubles ;
- l'acquisition et l'aménagement de terrains en vue de constructions ultérieures par la société ou par des tiers ;
- toutes opérations industrielles et commerciales se rapportant à :
 - la constitution, ainsi que la prise de participation dans des sociétés civiles de construction vente, sociétés civiles, se rattachant à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe ;
 - la création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise de bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, tous biens immeubles se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées ci-dessus ;
 - la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, brevets et droits de propriété intellectuelle concernant ou rattachés à ces activités ;
 - la participation, la prise de participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes opérations financières, mobilières ou immobilières ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

La société peut, en outre, réaliser de manière générale toutes les opérations qui sont compatibles avec cet objet et qui contribuent à sa réalisation.

A la clôture de l'exercice, les opérations en cours sont les suivantes :

- deux opérations de promotion ;
- cinq opérations de co-promotion.

II. Faits marquants de l'exercice

La société porte sept opérations à la fin de l'exercice 2021.

- Deux opérations de promotion :
 - réalisation en Vefa d'une résidence sociale de 151 logements et d'une résidence d'étudiants de 157 logements dans la Zac de l'Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine ;
 - réalisation en Vefa de 68 logements sociaux dans la Zac des Rives de l'Ourcq à Bondy.
- Cinq opérations de co-promotion :
 - réalisation de 182 logements et 8 commerces dans la Zac Ecocité à Bobigny en partenariat avec la société Emerige à hauteur de 50 % du capital social de la SCCV Bobigny Ecocité J2 ;



- réalisation de 90 logements et commerces à Bobigny en partenariat avec la société Eliasun à hauteur de 34 % du capital social de la SCCV 307 BPVC ;
- réalisation de 28 villas d'artisanat à Bagnolet en partenariat avec Yuman immobilier à hauteur de 50 % du capital social de la SCCV Village Business Bagnolet ;
- réalisation de 354 logements dans la Zac de l'Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine en partenariat avec la société Les Villages d'Or à hauteur de 49 % du capital social de la SCCV Village d'Or des Docks ;
- réalisation de 372 logements au Blanc-Mesnil en partenariat avec la société Emerige à hauteur de 15 % du capital social de la SCCV Emerige Le Blanc Mesnil.

La société est dirigée par deux mandataires sociaux, un président et une directrice générale et n'a pas de moyens propres.

III. Evénements postérieurs à la clôture

- a) La crise sanitaire liée au Covid-19 n'a pas eu d'impact significatif sur le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'entreprise. Néanmoins, étant toujours en cours à la date d'établissement des comptes annuels, l'entreprise est en incapacité d'en évaluer les conséquences précises sur les exercices à venir.
- b) Par ailleurs, les opérations militaires en Ukraine qui ont commencé le 24 février 2022 et les sanctions prises contre la Russie par de nombreux Etats, ont des incidences sur l'activité de nombreux groupes internationaux et auront une incidence sur l'économie mondiale.

Séquano résidentiel n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Néanmoins, ces événements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

IV. Changement de méthode comptable

La société, pour l'ensemble de ses opérations de promotion, avait retenu la méthode de comptabilisation « à l'achèvement ».

Afin de donner une image plus fidèle de la situation financière et du résultat de ces opérations, la société a décidé de retenir la méthode « à l'avancement ».

Les modalités de mise en œuvre de cette méthode « à l'avancement » sont précisées dans le paragraphe VI d) Stocks d'encours de production.

Un retraitement a, par ailleurs, été effectué sur les capitaux propres pour tenir compte de l'impact sur le résultat de l'exercice précédent à hauteur de 60 581,78 €.



V. Changement de méthode de présentation

Sans objet

VI. Principes et méthodes comptables

a) Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice ont été établis conformément au règlement de l'ANC n°2016-07 du 4 novembre 2016 modifiant le règlement n°2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général (PCG).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre ;
- indépendance des exercices.

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

b) Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes

- les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ;
- les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue ;
- les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants : L= linéaire ; D = dégressif ; E= exceptionnel.

c) Quotes-parts de résultats

Les quotes-parts de résultats sont comptabilisées dès qu'elles sont connues, sans décalages, conformément aux clauses statutaires.

Elles sont inscrites en compte 655 (quotes-parts de pertes) ou 755 (quotes-parts de bénéfices).

d) Stocks d'encours de production

- Modalités de la méthode à l'avancement

Les en-cours de production et les produits finis sont évalués selon les dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatives à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs à leur coût de production comprenant le coût des matières premières consommés et les charges directes et indirectes de production.

Lorsque la valeur actuelle est inférieure au coût de revient, l'entreprise constitue une provision pour dépréciation (CGI Ann. II art.38 decies). Au 31 décembre 2021, aucune provision n'a été constituée.

SEMAPHORES AUDIT

Commissariat aux comptes

20-24 rue Martin Bernard

75013 PARIS

SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z



Les opérations de promotion portées sont des contrats à long terme comptabilisés depuis 2021 selon la méthode à l'avancement.

Les éléments suivants sont réunis pour une détermination fiable du résultat à terminaison :

- le montant global du contrat peut être évalué de façon certaine ;
- le pourcentage d'avancement peut faire l'objet d'une évaluation lors de l'arrêté des comptes ;
- les coûts peuvent être identifiés de façon fiable ;
- ces éléments rentrent avec une certitude raisonnable dans les conditions d'acceptation prévues par le contrat.

▪ Méthode de calcul du pourcentage d'avancement

Le taux d'avancement est déterminé par la formule suivante : (avancement des recettes au regard de leur contractualisation x avancement des dépenses au regard de leur constatation comptable rapportés aux éléments prévisionnels issus du résultat à terminaison du contrat).

e) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsqu'un risque sérieux de non-recouvrement existe.

f) Capitaux propres

Le capital social est composé de 1 000 actions entièrement libérées d'un nominal de 10 €.

Le capital de la société s'élève à 10 000 euros au 31 décembre 2021.

g) Information sur les honoraires du commissaire aux comptes

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à la somme de 3 700,00 €.

h) Intégration fiscale

Une demande d'intégration fiscale a été prise en compte à compter du 1^{er} janvier 2020 par l'administration fiscale.

La société redevable de l'impôt sur les sociétés au titre du bilan clos au 31 décembre 2021 sera la société mère Séquano, la société fille étant Séquano résidentiel.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
-----------	------------------	--------------	--------------------

FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Terrains

Dont composants

Constructions sur sol propre
Constructions sur sol d'autrui
Const. Install. générales, agenc., aménag.
Install. techniques, matériel et outillage ind.
Installations générales, agenc., aménag.
Matériel de transport
Matériel de bureau, informatique, mobilier
Emballages récupérables et divers
Immobilisations corporelles en cours
Avances et acomptes

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Participations évaluées par mise en équivalence		
Autres participations	840	750
Autres titres immobilisés		
Prêts et autres immobilisations financières		60 525
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	840	61 275
TOTAL GENERAL	840	61 275

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
-----------	----------	---------	----------------	------------------

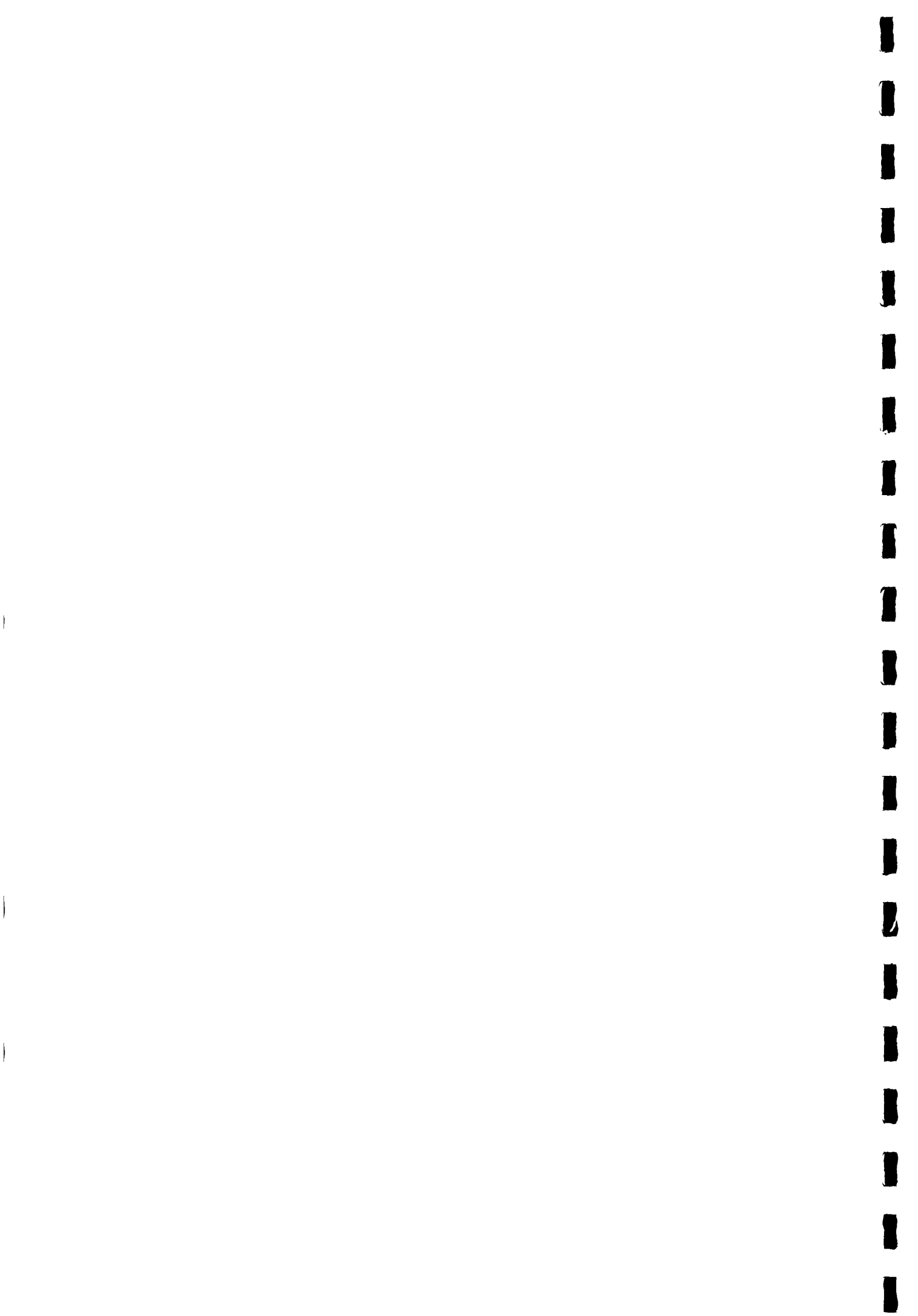
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT

AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES

Terrains
Constructions sur sol propre
Constructions sur sol d'autrui
Constructions, installations générales, agenc.
Installations techn., matériel et outillages ind.
Installations générales, agencements divers
Matériel de transport
Matériel de bureau, informatique, mobilier
Emballages récupérables et divers
Immobilisations corporelles en cours
Avances et acomptes

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Participations évaluées par mise équivalence	
Autres participations	1 590
Autres titres immobilisés	
Prêts et autres immobilisations financières	60 525
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	62 115
TOTAL GENERAL	62 115



ETAT DES CREANCES Montant brut 1 an au plus plus d'un an

Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Autres immobilisations financières	60 525	60 525
Clients douteux ou litigieux		
Autres créances clients	283 423	283 423
Créance représentative de titres prêtés		
Personnel et comptes rattachés		
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	1 090	1 090
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices		
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	306 466	306 466
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés		
Etat, autres collectivités : créances diverses		
Groupe et associés	3 188 110	3 188 110
Débiteurs divers		
Charges constatées d'avance	353	353

TOTAL GENERAL 3 839 967 3 839 967

Montant des prêts accordés en cours d'exercice
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice
Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES Montant brut 1 an au plus plus d'1 an, -5 ans plus de 5 ans

Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	2 901 553	1 553	2 900 000
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine			
Emprunts et dettes financières divers			
Fournisseurs et comptes rattachés	1 657 998	1 657 998	
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	30	30	
Etat : impôt sur les bénéfices			
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	112 977	112 977	
Etat : obligations cautionnées			
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	9 410	9 410	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Groupe et associés	5 070 840	5 070 840	
Autres dettes			
Dettes représentatives de titres empruntés			
Produits constatés d'avance	5 142 942	5 142 942	

TOTAL GENERAL 14 895 750 11 995 750 2 900 000

Emprunts souscrits en cours d'exercice
Emprunts remboursés en cours d'exercice
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés

SEMAPHORES AUDIT

Commissariat aux comptes
20-24 rue Martin Bernard
75013 PARIS

SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z



Compte	Libellé	31/12/2021	Ecart
CHARGES A PAYER			
4081000	FACTURES NON PARVENUES	3 240,00	
4486000	ETAT CHARGES A PAYER	8 463,00	
5186000	INTERETS COURUS A PAYER	1 553,19	
TOTAL CHARGES A PAYER		13 256,19	
TOTAL GENERAL		13 256,19	



Compte	Libellé	31/12/2021	Ecart
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE			
4860000	CHARGES PAYEES OU COMPT D'AVANCE	352,79	
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		352,79	
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			
4872000	PROD PERCUS OU COMPT D'AVANCE	-5 142 941,68	
TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		-5 142 941,68	



Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	

Actions ordinaires

1 000

10

Actions amorties

Actions à dividende prioritaire sans droit de vote

Actions préférentielles

Parts sociales

Certificats d'investissements

SEMAPHORES AUDIT

Commissariat aux comptes

20-24 rue Martin Bernard

75013 PARIS

SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z



Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid. encaiss.	Val. nette Titres	Cautions	Résultat

FILIALES (plus de 50%)

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

PARTICIPATIONS (10 à 50%)

SCCV BOBIGNY ECOCITE J2	1 000	50	500	1 100 000	
121 avenue Malakoff 75116 Paris	-79 108				-80 108
SCCV 307 BPVC	1 000	34	340	745 960	
33rue Croulebarbe 75013 Paris					
SCCV VILLAGE BUSINESS BAGNOLET	1 000	50	500	100 000	
2-8 ue de la Fraternité 93230 Romainville					
SCCV VILLAGE D'OR DES DOCKS	1 000	49	490	386 500	
1421 avenue des Platanes 34970 Lattes					
SCCV EMERIGE BLANC MESNIL	5 000	15	750	1 217 550	
121 avenue Malakoff 75116 Paris	-584 568				-589 568

0,00

AUTRES PARTICIPATIONS

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

0,00

SEMAPHORES AUDIT

Commissariat aux comptes

20-24 rue Martin Bernard

75013 PARIS

SIRET 337 630 792 00063 - APE 6920Z



Engagements reçus	Montant hors bilan
Cautions, retenues de garantie et avances forfaitaires fournisseurs	567 960
Cautions, garantie de paiement vente clients	13 822 206
TOTAL	14 390 166

Engagements donnés	Montant hors bilan
Caution garantie de paiement fournisseurs	3 407 760
TOTAL	3 407 760



Certifié conforme à l'original
Le président,

Pascal Popelin

Décisions de l'associé unique du 20 juin 2022

L'an deux mille vingt deux,
Le 20 juin,
À onze heures.

La société Séquano aménagement, société anonyme d'économie mixte au capital de 10 444 872 €, dont le siège social est situé immeuble Carré Plaza, 15/17 promenade Jean-Rostand à Bobigny, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le n° B 301 852 042, agissant en qualité d'associé unique de la société Séquano résidentiel est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021 ;
- affectation du résultat ;
- conventions signées avec l'actionnaire unique Séquano ;
- quitus au président et au directeur général ;
- pouvoirs pour les formalités.

L'associé unique a pris les résolutions suivantes :

Première résolution

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021

L'associé unique, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du président, du rapport du commissaire aux comptes et pris connaissance des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021, approuve ledit rapport et lesdits comptes, tels qu'ils lui ont été présentés, lesquels se traduisent par un résultat net excédentaire de 485 311,79 euros.

Deuxième résolution

Affectation du résultat

L'associé unique, sur proposition du président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 485 311,79 euros au compte « report à nouveau » qui est ainsi porté à la somme de 704 174 euros.

L'associé unique reconnaît également qu'il lui a été rappelé, s'agissant de la troisième année d'activité de la société Séquano résidentiel, qu'il n'y a eu à ce jour aucune distribution de dividendes.

Troisième résolution

Conventions signées avec l'actionnaire unique Séquano

Deux conventions ont été signées avec l'actionnaire unique Séquano et sont toujours en cours.

La première concerne la convention d'assistance signée le 17 janvier 2019. Séquano résidentiel est en effet dépourvue de services administratifs et opérationnels tels que directions financière et juridique, comptabilité générale, chefs de projets construction. Séquano dispose de ces services et les a donc mis à disposition de sa filiale dans le cadre d'une convention d'assistance approuvée par l'associé unique le 16 janvier 2019 pour un montant annuel de 30 000 € HT.

Compte tenu de l'accroissement d'activité, un avenant n° 1 a été signé le 20 décembre 2019 afin de porter ce montant à la somme de 110 000 € HT à compter du deuxième semestre 2019.

Un avenant n° 2, approuvé par une décision de l'associé unique en date du 16 octobre 2020 a été signé le 20 octobre 2020, pour tenir compte de la montée en charge du volume, de la diversification des opérations menées par Séquano résidentiel et de la nécessité d'ajuster de nouveau la rémunération facturée par Séquano, en proposant un mode de calcul pérenne de nature à éviter la multiplication des avenants.

La signature d'un avenant n° 3 a ensuite été autorisée par l'associé unique le 14 décembre 2021 afin de disposer d'une convention d'assistance conforme à l'évolution de la réalité opérationnelle constatée. L'avenant a été signé le 17 décembre 2021. Le montant total payé par Séquano résidentiel à Séquano s'est élevé, au titre de l'exercice 2021 et en application de cet avenant n° 3, à 1 267 049,09 € HT.

La convention est reconductible de manière tacite.

La seconde convention signée avec l'actionnaire unique concerne la convention de trésorerie signée également le 17 janvier 2019. Celle-ci a pour objectif de mettre en place un système de centralisation de la trésorerie, sous la direction de Séquano, dans le but d'optimiser la gestion de la trésorerie des deux sociétés. Elle a été approuvée par le conseil d'administration du 13 décembre 2018. Un avenant n° 1, approuvé par décision de l'associé unique en date du 16 octobre 2020 a été signé le 19 octobre 2020 afin que cette convention soit désormais reconductible de manière tacite. Aucune rémunération au profit de Séquano n'est prévue au titre de cette convention.

Quatrième résolution

Quitus au président et aux directeurs généraux

En conséquence des résolutions qui précèdent, l'associé unique donne quitus au président et aux deux directeurs généraux (jusqu'au 28 février pour le premier et à compter du 1^{er} mars pour la seconde), pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Pouvoirs

L'associé unique donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal certifié conforme par le président, pour effectuer toutes formalités, dépôts ou publications qui s'avéreraient nécessaires.

Le président,



Pascal Popelin