

|                                     |
|-------------------------------------|
| RCS : BOBIGNY<br>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<br>Numéro SIREN : 844 856 849<br>Nom ou dénomination : Séquano résidentiel |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ce dépôt a été enregistré le 07/08/2023 sous le numéro de dépôt 11151

# Comptes annuels au 31 décembre 2022

- 7 AOUT 2023

*Handwritten signature*

## - 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 |
| Affectation des résultats soumise à approbation de l'AG ..... | 17 |
| Filiales et participations .....                              | 18 |
| Engagements hors bilan .....                                  | 19 |

\* : N/A Non applicable

==--==--==

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2022, dont le total est de 13 239 189,52 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat excédentaire après impôt de 1 083 725,09 euros.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

==--==--==

| Rubriques                                     | Montant Brut      | Amort. Prov. | 31/12/2022        | 31/12/2021        |
|-----------------------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Capital souscrit non appelé                   |                   |              |                   |                   |
| <b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>          |                   |              |                   |                   |
| Frais d'établissement                         |                   |              |                   |                   |
| Frais de développement                        |                   |              |                   |                   |
| Concessions, brevets et droits similaires     |                   |              |                   |                   |
| Fonds commercial                              |                   |              |                   |                   |
| Autres immobilisations incorporelles          |                   |              |                   |                   |
| Avances, acomptes sur immo. incorporelles     |                   |              |                   |                   |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>            |                   |              |                   |                   |
| Terrains                                      |                   |              |                   |                   |
| Constructions                                 |                   |              |                   |                   |
| Installations techniques, matériel, outillage |                   |              |                   |                   |
| Autres immobilisations corporelles            |                   |              |                   |                   |
| Immobilisations en cours                      |                   |              |                   |                   |
| Avances et acomptes                           |                   |              |                   |                   |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>            |                   |              |                   |                   |
| Participations par mise en équivalence        |                   |              |                   |                   |
| Autres participations                         | 2 580             |              | 2 580             | 1 590             |
| Créances rattachées à des participations      |                   |              |                   |                   |
| Autres titres immobilisés                     |                   |              |                   |                   |
| Prêts                                         |                   |              |                   |                   |
| Autres immobilisations financières            | 60 525            |              | 60 525            | 60 525            |
| <b>ACTIF IMMOBILISE</b>                       | <b>63 105</b>     |              | <b>63 105</b>     | <b>62 115</b>     |
| <b>STOCKS ET EN-COURS</b>                     |                   |              |                   |                   |
| Matières premières, approvisionnements        |                   |              |                   |                   |
| En-cours de production de biens               | 629               |              | 629               |                   |
| En-cours de production de services            |                   |              |                   |                   |
| Produits intermédiaires et finis              |                   |              |                   |                   |
| Marchandises                                  |                   |              |                   |                   |
| Avances et acomptes versés sur commandes      |                   |              |                   |                   |
| <b>CREANCES</b>                               |                   |              |                   |                   |
| Créances clients et comptes rattachés         | 2 168 929         |              | 2 168 929         | 283 423           |
| Autres créances                               | 5 885 982         |              | 5 885 982         | 3 495 667         |
| Capital souscrit et appelé, non versé         |                   |              |                   |                   |
| <b>DIVERS</b>                                 |                   |              |                   |                   |
| Valeurs mobilières de placement               |                   |              |                   |                   |
| (dont actions propres : )                     |                   |              |                   |                   |
| Disponibilités                                | 5 120 156         |              | 5 120 156         | 11 768 366        |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>              |                   |              |                   |                   |
| Charges constatées d'avance                   | 387               |              | 387               | 353               |
| <b>ACTIF CIRCULANT</b>                        | <b>13 176 085</b> |              | <b>13 176 085</b> | <b>15 547 808</b> |
| Frais d'émission d'emprunts à étaler          |                   |              |                   |                   |
| Primes de remboursement des obligations       |                   |              |                   |                   |
| Ecarts de conversion actif                    |                   |              |                   |                   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                          | <b>13 239 190</b> |              | <b>13 239 190</b> | <b>15 609 923</b> |

| Rubriques                                                         | 31/12/2022        | 31/12/2021        |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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                                                  | 704 173           | 218 862           |
| <b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>                 | <b>1 083 725</b>  | <b>485 311</b>    |
| Subventions d'investissement                                      |                   |                   |
| Provisions réglementées                                           |                   |                   |
| <b>CAPITAUX PROPRES</b>                                           | <b>1 797 898</b>  | <b>714 173</b>    |
| Produits des émissions de titres participatifs                    |                   |                   |
| Avances conditionnées                                             |                   |                   |
| <b>AUTRES FONDS PROPRES</b>                                       |                   |                   |
| Provisions pour risques                                           |                   |                   |
| Provisions pour charges                                           |                   |                   |
| <b>PROVISIONS</b>                                                 |                   |                   |
| <b>DETTES FINANCIERES</b>                                         |                   |                   |
| Emprunts obligataires convertibles                                |                   |                   |
| Autres emprunts obligataires                                      |                   |                   |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit            | 2 900 000         | 2 901 553         |
| Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs ) |                   |                   |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                  |                   |                   |
| <b>DETTES D'EXPLOITATION</b>                                      |                   |                   |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés                          | 1 845 311         | 1 657 998         |
| Dettes fiscales et sociales                                       | 211 986           | 122 417           |
| <b>DETTES DIVERSES</b>                                            |                   |                   |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                   |                   |                   |
| Autres dettes                                                     | 5 570 840         | 5 070 840         |
| <b>COMPTES DE REGULARISATION</b>                                  |                   |                   |
| Produits constatés d'avance                                       | 913 155           | 5 142 942         |
| <b>DETTES</b>                                                     | <b>11 441 291</b> | <b>14 895 750</b> |
| Ecarts de conversion passif                                       |                   |                   |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                              | <b>13 239 190</b> | <b>15 609 923</b> |

| Rubriques                                                                         | France           | Exportation       | 31/12/2022        | 31/12/2021        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ventes de marchandises                                                            |                  |                   |                   |                   |
| Production vendue de biens                                                        |                  | 18 719 311        | 18 719 311        | 9 989 994         |
| Production vendue de services                                                     | 1 553 361        |                   | 1 553 361         | 637 885           |
| <b>CHIFFRES D'AFFAIRES NETS</b>                                                   | <b>1 553 361</b> | <b>18 719 311</b> | <b>20 272 672</b> | <b>10 627 880</b> |
| Production stockée                                                                |                  |                   |                   |                   |
| Production immobilisée                                                            |                  |                   |                   |                   |
| Subventions d'exploitation                                                        |                  |                   |                   |                   |
| Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges |                  |                   |                   |                   |
| Autres produits                                                                   |                  |                   |                   |                   |
| <b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>                                                    |                  |                   | <b>20 272 672</b> | <b>10 627 880</b> |
| Achats de marchandises (y compris droits de douane)                               |                  |                   |                   |                   |
| Variation de stock (marchandises)                                                 |                  |                   |                   |                   |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)   |                  |                   | 18 260 740        | 9 362 831         |
| Variation de stock (matières premières et approvisionnements)                     |                  |                   |                   |                   |
| Autres achats et charges externes                                                 |                  |                   | 620 912           | 513 253           |
| Impôts, taxes et versements assimilés                                             |                  |                   | 46 161            | 43 213            |
| Salaires et traitements                                                           |                  |                   | 73 560            | 65 793            |
| Charges sociales                                                                  |                  |                   | 25 118            | 25 246            |
| <b>DOTATIONS D'EXPLOITATION</b>                                                   |                  |                   |                   |                   |
| Sur immobilisations : dotations aux amortissements                                |                  |                   |                   |                   |
| Sur immobilisations : dotations aux dépréciations                                 |                  |                   |                   |                   |
| Sur actif circulant : dotations aux dépréciations                                 |                  |                   |                   |                   |
| Dotations aux provisions                                                          |                  |                   |                   |                   |
| Autres charges                                                                    |                  |                   |                   | 129 399           |
| <b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>                                                     |                  |                   | <b>19 026 491</b> | <b>10 139 734</b> |
| <b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>                                                    |                  |                   | <b>1 246 182</b>  | <b>488 145</b>    |
| <b>OPERATIONS EN COMMUN</b>                                                       |                  |                   |                   |                   |
| Bénéfice attribué ou perte transférée                                             |                  |                   |                   |                   |
| Perte supportée ou bénéfice transféré                                             |                  |                   | 162 633           |                   |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                                        |                  |                   |                   |                   |
| 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                     |                  |                   |                   |                   |
| <b>PRODUITS FINANCIERS</b>                                                        |                  |                   |                   |                   |
| Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions             |                  |                   |                   |                   |
| Intérêts et charges assimilées                                                    |                  |                   |                   | 2 834             |
| Différences négatives de change                                                   |                  |                   |                   |                   |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                    |                  |                   |                   |                   |
| <b>CHARGES FINANCIERES</b>                                                        |                  |                   |                   | <b>2 834</b>      |
| <b>RESULTAT FINANCIER</b>                                                         |                  |                   |                   | <b>-2 834</b>     |
| <b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS</b>                                              |                  |                   | <b>1 083 549</b>  | <b>485 311</b>    |

| Rubriques                                                                 | 31/12/2022        | 31/12/2021        |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Produits exceptionnels sur opérations de gestion                          | 176               |                   |
| Produits exceptionnels sur opérations en capital                          |                   |                   |
| Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges           |                   |                   |
| <b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>                                             | <b>176</b>        |                   |
| Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                         |                   |                   |
| Charges exceptionnelles sur opérations en capital                         |                   |                   |
| Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions |                   |                   |
| <b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>                                            |                   |                   |
| <b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>                                              | <b>176</b>        |                   |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise                  |                   |                   |
| Impôts sur les bénéfices                                                  |                   |                   |
| <b>TOTAL DES PRODUITS</b>                                                 | <b>20 272 849</b> | <b>10 627 880</b> |
| <b>TOTAL DES CHARGES</b>                                                  | <b>19 189 124</b> | <b>10 142 569</b> |
| <b>BENEFICE OU PERTE</b>                                                  | <b>1 083 725</b>  | <b>485 311</b>    |

# 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<sup>er</sup> 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 2022.

- 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. Autres informations

#### a) Activités

La société Séquano résidentiel n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie. Le contexte inflationniste généralisé n'a pas eu d'impact majeur sur les dépenses de l'exercice.

Par ailleurs, la société n'est pas en mesure d'évaluer les conséquences à moyen et long terme de cet évènement sur sa situation et son résultat.

#### b) Consolidation

A compter de l'exercice 2022, Séquano résidentiel fait l'objet d'une consolidation au sein du groupe Séquano (maison mère).

### IV. Changement de méthode comptable

Sans objet

### 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 2022, 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 et les capitaux propres à 1 797 898 € au 31 décembre 2022.

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 3 840,00 €.

h) Intégration fiscale

Une demande d'intégration fiscale a été prise en compte à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 par l'administration fiscale.

La société redevable de l'impôt sur les sociétés au titre du bilan clos au 31 décembre 2022 sera par conséquent la société mère Séquano, et la société fille étant Séquano résidentiel.

| Rubriques                                            | Début d'exercice       | Réévaluation | Acquisit., apports |
|------------------------------------------------------|------------------------|--------------|--------------------|
| <b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT</b>     |                        |              |                    |
| <b>AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b> |                        |              |                    |
| Terrains                                             |                        |              |                    |
|                                                      | <b>Dont composants</b> |              |                    |
| 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                                  |                        |              |                    |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                   |                        |              |                    |
| Participations évaluées par mise en équivalence      |                        |              |                    |
| Autres participations                                | 1 590                  |              | 990                |
| Autres titres immobilisés                            |                        |              |                    |
| Prêts et autres immobilisations financières          | 60 525                 |              |                    |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>                   | <b>62 115</b>          |              | <b>990</b>         |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                 | <b>62 115</b>          |              | <b>990</b>         |

| Rubriques                                         | Virement | Cession | Fin d'exercice | Valeur d'origine |
|---------------------------------------------------|----------|---------|----------------|------------------|
| <b>FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT</b>     |          |         |                |                  |
| <b>AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES</b>         |          |         |                |                  |
| 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                               |          |         |                |                  |
| <b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>                |          |         |                |                  |
| Participations évaluées par mise équivalence      |          |         |                |                  |
| Autres participations                             |          |         | 2 580          |                  |
| Autres titres immobilisés                         |          |         |                |                  |
| Prêts et autres immobilisations financières       |          |         | 60 525         |                  |
| <b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>                |          |         | <b>63 105</b>  |                  |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                              |          |         | <b>63 105</b>  |                  |

| 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                                                 | 2 168 929        | 2 168 929        |              |
| 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                 | 2 588 661        | 2 588 661        |              |
| Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés | 704              | 704              |              |
| Etat, autres collectivités : créances diverses                          |                  |                  |              |
| Groupe et associés                                                      | 3 295 528        | 3 295 528        |              |
| Débiteurs divers                                                        |                  |                  |              |
| Charges constatées d'avance                                             | 387              | 387              |              |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                    | <b>8 115 824</b> | <b>8 115 824</b> |              |

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   | 2 900 000         | 2 900 000         |                    |               |
| Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine   |                   |                   |                    |               |
| Emprunts et dettes financières divers           |                   |                   |                    |               |
| Fournisseurs et comptes rattachés               | 1 845 311         | 1 845 311         |                    |               |
| Personnel et comptes rattachés                  |                   |                   |                    |               |
| Sécurité sociale et autres organismes sociaux   | 803               | 803               |                    |               |
| Etat : impôt sur les bénéfices                  |                   |                   |                    |               |
| Etat : taxe sur la valeur ajoutée               | 209 276           | 209 276           |                    |               |
| Etat : obligations cautionnées                  |                   |                   |                    |               |
| Etat : autres impôts, taxes et assimilés        | 1 906             | 1 906             |                    |               |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés |                   |                   |                    |               |
| Groupe et associés                              | 5 570 840         | 5 570 840         |                    |               |
| Autres dettes                                   |                   |                   |                    |               |
| Dettes représentatives de titres empruntés      |                   |                   |                    |               |
| Produits constatés d'avance                     | 913 155           | 913 155           |                    |               |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                            | <b>11 441 291</b> | <b>11 441 291</b> |                    |               |

Emprunts souscrits en cours d'exercice

Emprunts remboursés en cours d'exercice

Emprunts, dettes contractés auprès d'associés

Séquano résidentiel  
15/17 Promenade Jean Rostand  
93000 Bobigny

Charges à payer

Comptes annuels au 31/12/2022

| Compte                       | Libellé                | 31/12/2022      | Ecart |
|------------------------------|------------------------|-----------------|-------|
| <b>CHARGES A PAYER</b>       |                        |                 |       |
| 4081000                      | FACTURES NON PARVENUES | 4 840,12        |       |
| 4486000                      | ETAT CHARGES A PAYER   | 755 00          |       |
| <b>TOTAL CHARGES A PAYER</b> |                        | <b>5 595,12</b> |       |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL</b>         |                        | <b>5 595,12</b> |       |

Séquano résidentiel  
15/17 Promenade Jean Rostand  
93000 Bobigny

Charges et produits constatés d'avance

Comptes annuels au 31/12/2022

| Compte                                   | Libellé                          | 31/12/2022         | Ecart |
|------------------------------------------|----------------------------------|--------------------|-------|
| <b>CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b>       |                                  |                    |       |
| 4860000                                  | CHARGES PAYEES OU COMPT D'AVANCE | 387,35             |       |
| <b>TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE</b> |                                  | <b>387,35</b>      |       |
| <b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>       |                                  |                    |       |
| 4870000                                  | PRODUITS CONSTATES D'AVANCE      | -25 989,18         |       |
| 4872000                                  | PROD PERCUS OU COMPT D'AVANCE    | -887 166,04        |       |
| <b>TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b> |                                  | <b>-913 155,22</b> |       |

| Catégories de titres                               | Nombre de titres              |                             |                                  | Valeur nominale |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-----------------|
|                                                    | à la clôture<br>de l'exercice | créés pendant<br>l'exercice | remboursés<br>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                      |                               |                             |                                  |                 |

| 1 - Origine                          | Montant          |
|--------------------------------------|------------------|
| Report à nouveau antérieur           | 704 173          |
| Résultat de l'exercice               | 1 083 725        |
| dont résultat courant après impôts : |                  |
| Prélèvements sur les réserves        |                  |
| <b>TOTAL</b>                         | <b>1 787 898</b> |

| 2 - Affectations                             | Montant          |
|----------------------------------------------|------------------|
| Réserve légale                               | 1 000            |
| Réserve spéciale de plus-values à long terme |                  |
| Autres réserves                              |                  |
| Dividendes                                   |                  |
| Autres répartitions :                        |                  |
| Report à nouveau                             | 1 786 898        |
| <b>TOTAL</b>                                 | <b>1 787 898</b> |

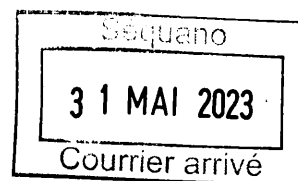
| Dénomination<br>Siège Social                                                 | Capital<br>Capitaux Propres | Q.P. Détenue<br>Divid. encaiss. | Val. brute<br>Val. nette | Titres<br>Titres | Prêts, avances<br>Cautions | Chiffre d'affaires<br>Résultat |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------|------------------|----------------------------|--------------------------------|
| <b>FILIALES (plus de 50%)</b>                                                |                             |                                 |                          |                  |                            |                                |
|                                                                              |                             | 0,00                            |                          |                  |                            |                                |
|                                                                              |                             | 0,00                            |                          |                  |                            |                                |
|                                                                              |                             | 0,00                            |                          |                  |                            |                                |
|                                                                              |                             | 0,00                            |                          |                  |                            |                                |
|                                                                              |                             | 0,00                            |                          |                  |                            |                                |
|                                                                              |                             | 0,00                            |                          |                  |                            |                                |
| <b>PARTICIPATIONS (10 à 50%)</b>                                             |                             |                                 |                          |                  |                            |                                |
| SCCV BOBIGNY ECOCITE J2<br>121 avenue Malkoff 75116 Paris                    | 1 000<br>-36 727            | 50                              |                          | 500              | 850 000                    | -37 727                        |
| SCCV 307 BPVC<br>33 rue Croulebarbe 75013 Paris                              | 1 000<br>-210 479           | 34                              |                          | 340              | 745 960                    | -209 599                       |
| SCCV VILLAGE BUSINESS BAGNOLET<br>2-8 rue de la Fraternité 93230 Romainville | 1 000                       | 50                              |                          | 500              | 100 000                    |                                |
| SCCV VILLAGE D'OR DES DOCKS<br>1421 avenue des Platanes 34970 Lattes         | 1 000<br>1 001              | 49                              |                          | 490              | 907 050                    | 1                              |
| SCCV EMERIGE BLANC MESNIL<br>121 avenue Malakoff 75116 Paris                 | 5 000<br>-341 931           | 15                              |                          | 750              | 1 217 550                  | -346 931                       |
|                                                                              |                             | 0,00                            |                          |                  |                            |                                |
| <b>AUTRES PARTICIPATIONS</b>                                                 |                             |                                 |                          |                  |                            |                                |
|                                                                              |                             | 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                |
| <b>TOTAL</b>                                                        | <b>14 390 166</b>         |

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



**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 2022  
(au terme d'une période de 12 mois)

Paris, le 22 mai 2023

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 • NOUMÉA • ORLÉANS • PARIS • ROUEN • SAINT-DENIS DE LA RÉUNION • 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 2022  
(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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

**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<sup>er</sup> janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

## **III. Justification des appréciations**

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous 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.

## **IV. 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.



## **V. 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.

## **VI. 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 :

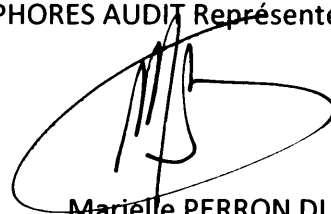
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder 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 22 mai 2023

Le Commissaire aux Comptes  
SEMAPHORES AUDIT Représenté par



Marielle PERRON DUPUY  
Associée





## Décisions de l'associé unique du 14 juin 2023

L'an deux mille vingt trois,  
Le 14 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 2022 ;
- affectation du résultat ;
- conventions signées avec l'actionnaire unique Séquano ;
- quitus au président et à la directrice générale ;
- pouvoirs pour les formalités.

L'associé unique a pris les résolutions suivantes :

### Première résolution

#### **Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022**

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 2022, approuve ledit rapport et lesdits comptes, tels qu'ils lui ont été présentés, lesquels se traduisent par un résultat net excédentaire de 1 083 725,09 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 1 083 725,09 euros de la manière suivante :

- 1 000 euros la réserve légale
- 1 082 725,09 euros au compte « report à nouveau » qui s'établira ainsi à la somme de 1 786 898,09 euros.

L'associé unique reconnaît également qu'il lui a été rappelé qu'il n'y a eu aucune distribution de dividendes durant les trois derniers exercices.

### **Troisième résolution**

#### **Conventions signées avec l'actionnaire unique Séquano**

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 k€ HT. Un avenant n° 1 a été signé le 20 décembre 2019, afin de porter ce montant à 110 k€ 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 2022 et en application de cet avenant n° 3, s'élève à 1 250 015,05 € 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.

L'associé unique prend acte de la communication qui vient de lui être faite sur les conventions passées entre Séquano résidentiel et son actionnaire unique.

### **Quatrième résolution**

#### **Quitus au président et à la directrice générale**

En conséquence des résolutions qui précèdent, l'associé unique donne quitus au président et à la directrice générale 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