

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2022	31/12/2021
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	11 573 225		11 573 225	
Production vendue de services	3 076 854		3 076 854	3 238 708
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	14 650 079		14 650 079	3 238 708
Production stockée			19 182 668	6 904 205
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			80 000	159 000
Autres produits			339 713	194 033
PRODUITS D'EXPLOITATION			34 252 461	10 495 946
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			29 185 483	6 904 205
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			3 145 768	2 013 719
Impôts, taxes et versements assimilés			298 616	208 848
Salaires et traitements			997 555	1 201 142
Charges sociales			287 759	390 212
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			6 557	7 595
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			19 382	1
CHARGES D'EXPLOITATION			33 941 120	10 725 722
RESULTAT D'EXPLOITATION			311 341	-229 776
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée			245 493	
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations			4 232 737	30 242 491
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			492 304	43 104
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			4 725 040	30 285 596
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			461 601	
Intérêts et charges assimilées			2 046 135	624 507
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES			2 507 736	624 507
RESULTAT FINANCIER			2 217 304	29 661 089
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			2 774 138	29 431 312

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 102 617	
Produits exceptionnels sur opérations en capital		1 000
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 102 617	1 000
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	20 775	36 397 391
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		3 440
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	20 775	36 400 831
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 081 842	-36 399 831
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	407 783	2
TOTAL DES PRODUITS	40 325 611	40 782 541
TOTAL DES CHARGES	36 877 414	47 751 062
BENEFICE OU PERTE	3 448 197	-6 968 521

SEFRI CIME PROMOTION
Société anonyme au capital de 454.860 euros
Siège social : 20 Place de Catalogne - 75014 Paris
592 011 282 RCS PARIS

--ooOoo--

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
EN DATE DU 30 JUIN 2023

AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

DEUXIEME RESOLUTION

(Affectation des résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice clos le 31 décembre 2022 d'un montant de **3.448.196,78 €**, augmenté du report à nouveau bénéficiaire, soit la somme globale de **41.984.989,92 €** comme suit :

- distribution de dividende,..... 700.000 €
soit 22,15 € par action
- et le solde, soit 41.284.989,92 €
au compte «Report à nouveau».

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'assemblée générale prend acte que les dividendes distribués au titre des trois exercices précédents ont été les suivants :

Exercice	Revenus éligibles à l'abattement En €	Revenus non éligibles à l'abattement	Total des revenus distribués En €
01.01.2019 au 31.12.2019	700.000		700.000 (22,15 € par action)
01.01.2020 au 31.12.2020	1.000.000		1.000.000 (31,64 € par action)
01.01.2021 au 31.12.2021	1.000.000		1.000.000 (10,99 € par action)

Cette résolution a été adoptée à l'unanimité.

Le Président du Conseil d'administration
Monsieur Claude CAGOL



Règles et méthodes comptables

Les comptes ont été établis en conformité avec les dispositions du code de commerce (articles L123-12 à L123-28) du règlement ANC n° 2016-07 du 04/11/2016 relatif au Plan Comptable Général et du règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

- 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 en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

OPERATION A LONG TERME

Elles sont comptabilisées suivant la méthode à l'achèvement des travaux.

CHANGEMENT DE METHODE D'EVALUATION

Aucun changement notable de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

CHANGEMENT DE METHODE DE PRESENTATION

Aucun changement notable de méthode de présentation n'est intervenu au cours de l'exercice.

IMMOBILISATIONS

Les immobilisations incorporelles, corporelles et financières sont évaluées à leur coût historique et à leur valeur d'achat, cette méthode demeurant la plus proche de la valeur réelle.

Leur évaluation au 31.12.2022, tant des immobilisations corporelles que des titres de participations et créances rattachées n'a pas nécessité de dépréciation spécifique au titre de l'exercice écoulé.

Immobilisations incorporelles

Elles sont uniquement représentées par des logiciels informatiques.

Immobilisations corporelles

Elles sont amorties sans dérogation aux usages et selon le mode linéaire, soit :

- Constructions : 25 ans
- Agencements, installations, mobiliers : 8 ans
- Matériel de bureau et de transport : 5 ans
- Matériel informatique : 3 ans

Règles et méthodes comptables

Immobilisations financières

Les mouvements au cours de l'exercice représentent les avances faites en comptes-courants à des Sociétés filiales et les remboursements effectués par certaines de ces Sociétés ainsi que de dissolutions.

PARTICIPATIONS ET AUTRES TITRES

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une provision pour dépréciation est constituée du montant de la différence.

ETATS DES STOCKS ET EN COURS

Ils correspondent aux avancements techniques des opérations en cours ou en phase de démarrage.

Ces en-cours sont valorisés selon la méthode des coûts historiques.

CREANCES ET DETTES

Les créances et dettes sont valorisées à leurs valeurs nominales. Une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur du marché est inférieure à la valeur nominale.

Valeur Mobilières de Placement

La méthode FIFO, qui est une méthode d'évaluation du prix d'éléments fongibles par laquelle ceux-ci sont valorisés au prix le plus ancien, est appliquée. La plus-value latente de 19 026 € est fiscalisée.

PROVISIONS DIVERSES

1. Provisions pour risques et charges

Les provisions ont été ajustées en fonction des risques sur certaines opérations.

Une provision pour IDR de 250 000 € a été constituée.

2. Provisions pour dépréciation des actifs circulants

Néant

2.1 Provisions pour dépréciation des stocks

La provision de 822 653,09 € constituée précédemment est maintenue, la situation administrative du terrain n'ayant pas évolué.

Règles et méthodes comptables

2.2 Provisions pour dépréciation des créances

Néant

3. Provisions pour dépréciation des titres de participations

Les provisions pour dépréciation des titres ont augmentées de 461 601 € sur l'exercice. Une dotation de 389 601 € a été constituée pour les titres de participation de la SCCV Vanves rue de la paix et 72 000€ pour les titres de la SCCV Victor Hugo. Les provisions pour dépréciation des titres de participation s'élèvent à la clôture à 573 726€.

INFORMATIONS SIGNIFICATIVES

Pas de coûts pour recherche et développement.

Notre Société produit des comptes consolidés.

AUTRES INFORMATIONS SIGNIFICATIVES

Néant

FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Néant

EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

ENGAGEMENTS HORS BILAN

AU TITRE DE L'EXPLOITATION SEFRI-CIME

De par son activité courante, SEFRI-CIME PROMOTION est appelée à régulariser et à prendre ou à recevoir un certain nombre d'engagements dont l'application et la mise en œuvre sont la traduction de son activité de promotion.

A chaque stade de leur réalisation, ces derniers trouvent leur correspondance dans les comptes de SEFRI-CIME PROMOTION.

Aussi ces engagements donnés ou reçus à travers des contrats, marchés, VEFA, garanties d'achèvement, etc... ne font pas l'objet d'une liste détaillée.

Dans le cadre de son activité de promotion immobilière, Sefri Cime Promotion est bénéficiaire de promesses unilatérales de vente sous conditions suspensives usuelles (permis de construire notamment) lui donnant la possibilité d'acquérir des terrains pour un montant total maximal de 15 515 675 €, ou à défaut de perdre les dépôts de garantie/indemnités d'immobilisation, traduites dans les comptes au 31.12.2022 par des dépôts de garantie/indemnités

Règles et méthodes comptables

d'immobilisation versés d'un montant 125 000 € ou faisant l'objet d'un cautionnement d'un montant de 690 784 €.

Une faculté de substitution figure dans les promesses de vente afin de permettre la réalisation de l'opération par une société projet associant des partenaires extérieurs.

Sefri Cime Promotion est également bénéficiaire de promesses synallagmatiques de vente par laquelle elle est engagée sous conditions suspensives usuelles (permis de construire notamment) à acquérir des terrains pour un montant total maximal de 20 495 000 €, traduites dans les comptes au 31.12.2022 par des dépôts de garantie/indemnités d'immobilisation versés de 2 049 500 €.

Une faculté de substitution figure dans les promesses de vente afin de permettre la réalisation de l'opération par une société projet associant des partenaires extérieurs.

Nantissement de parts de SEFRI-CIME PROMOTION détenues dans la SNC Des Quais d'Issy au profit de la BECM dans le cadre du crédit consenti à la SNC des Quais d'Issy à hauteur de la participation de SEFRI-CIME PROMOTION soit la somme de 2 853 921 €.

Immobilisations

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	83 160		
Terrains	42 686		
	Dont composants		
Constructions sur sol propre	170 743		
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.	820 238		37 342
Matériel de transport	5 796		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	298 653		
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes	19 341		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 357 456		37 342
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	6 151 014		47 637 888
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	2 698 916		504
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	8 849 930		47 638 392
TOTAL GENERAL	10 290 547		47 675 734

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES			83 160	
Terrains			42 686	
Constructions sur sol propre			170 743	
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers			857 580	
Matériel de transport			5 796	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			298 653	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes		19 341		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		19 341	1 375 457	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations	21 571 524		32 217 377	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	350 500		2 348 920	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	21 922 024		34 566 298	
TOTAL GENERAL	21 941 365		36 024 915	

Créances et Dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	29 207 657	29 207 657	
Prêts			
Autres immobilisations financières	2 348 920	2 348 920	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	19 264 976	19 264 976	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	1 166	1 166	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	433 093	433 093	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	71 999	71 999	
Groupe et associés	268 200	268 200	
Débiteurs divers	5 600 019	5 600 019	
Charges constatées d'avance	9 242	9 242	
TOTAL GENERAL	57 205 272	57 205 272	

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	9 043 348	9 043 348		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers	1 883 152	1 883 152		
Fournisseurs et comptes rattachés	6 908 907	6 908 907		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	53 999	53 999		
Etat : impôt sur les bénéfices	465 404	465 404		
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	2 047 489	2 047 489		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	129 844	129 844		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	971 381	971 381		
Autres dettes	2 211 193	2 211 193		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	44 462 278	34 652 945	9 809 333	
TOTAL GENERAL	68 176 994	58 367 661	9 809 333	

Emprunts souscrits en cours d'exercice

1 600 480

Emprunts remboursés en cours d'exercice

Emprunts, dettes contractés auprès d'associés

Ventilation de l'Impôt Société

Répartition du montant global des impôts sur le bénéfice entre le résultat courant et résultat exceptionnel.

Eléments	Global	Courant	Exceptionnel
Résultat net global	3 855 980	2 774 138	1 081 842
+ Réintégrations (y compris IS)	494 030	491 060	2 970
- Déductions	87 746	87 746	
Résultat fiscal avant amortissements réputés différés	4 262 264	3 177 452	1 084 812
+/- Amortissements réputés différés créés penant l'exercice			
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables et ARD	4 262 264	3 177 452	1 084 812
- Déficits antérieurs reportables et ARD	2 631 132	2 631 132	
Résultat fiscal après imputations	1 631 132	546 320	1 084 812
Impôt sur les sociétés (y compris contributions additionnelle et exceptionnelle)	407 783	136 580	271 203

Etats Charges et Produits exceptionnels

CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

Charges exceptionnelles

Opération de Gestion

Pénalités et amendes	20 775 €
	0 €

Opération de capital

VNC immo financières	0 €
----------------------	-----

Produits exceptionnels

Opération de capital

Remboursement Fraude	1 102 617 €
----------------------	-------------

Filiales et Participations

		SITUATION GLOBALE				QUOTE-PART POUR LA SOCIETE SEFRI-CIME			
		CAPITAL	RESERVES & REPORT A NOUVEAU	CHIFFRE D'AFFAIRES	RESULTAT	CAPITAL DETENU EN %	VALEUR INVENTAIRE DES TITRES	PART DE RESULTAT DISTRIBUE	AVANCES & PRETS & CONSENTIS
<u>I - FILIALES</u>									
S.A. G.L.L.	C	152 000 €	3 406 125 €	216 671 €	131 075 €	98,00%	543 894 €	RAN	463 961 €
SARL I.C.A.	C	150 000 €	6 287 226 €	1 397 403 €	228 544 €	99,50%	151 687 €	RAN	
SARL CIME	C	30 000 €	3 688 923 €	1 601 625 €	14 840 €	88,50%	27 746 €	RAN	
SARL CIME MEDITERRANEE	C	15 000 €	961 232 €	375 444 €	26 304 €	85,00%	46 345 €	RAN	
SARL SEFRI CIME PARTICIPATIONS	C	8 000 €	3 705 360 €		17 153 €	100,00%	354 232 €	RAN	51 421 €
SAS SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES	C	1 496 275 €	5 945 699 €	14 216 859 €	376 281 €	75,00%	1 122 227 €	RAN	
SNC DU PARC DES BRUYERES	C	10 000 €		125 714 €	95 929 €	99,99%	9 999 €	95 919 €	576 636 €
SCI VILLA LUCIA		1 524 €			341 €	50,00%	762 €	170 €	15 494 €
SNC LOUIS BLERIOT	C	1 500 €		0 €	-47 406 €	99,00%	1 485 €	-46 932 €	470 317 €
SNC IGNU PARK		15 000 €			-797 €	55,00%	1 771 €	-438 €	
SNC DU PRE DES PALMIERS	C	10 000 €		25 000 €	-239 865 €	67,71%	115 161 €	-162 412 €	2 103 695 €
SNC COLISEE TERRASSES		15 000 €			-697 €	90,00%	13 500 €	-627 €	26 063 €
SCCV BOIS COLOMBES EFFIGY		10 000 €		71 518 €	24 049 €	99,99%	9 999 €	24 047 €	1 373 942 €
SNC BOIS COLOMBES COULEE VERTE		10 000 €		397 369 €	1 782 678 €	99,99%	9 999 €	1 782 499 €	41 749 €
SCI CHARTREUX ILOT 5	C	10 000 €			388 549 €	99,00%	9 900 €	384 664 €	
SCI CHARTREUX ILOT 9	C	10 000 €			0 €	99,00%	9 900 €	0 €	70 948 €
SCI CHARTREUX ILOT 10/11	C	10 000 €			-464 863 €	99,00%	9 900 €	-460 215 €	20 563 €
SNC VERT PATIO	C	10 000 €			0 €	99,00%	9 900 €	0 €	82 951 €
SCI ANTONY PYRENEES		0 €			0 €	50,00%	0 €	0 €	
SNC 4 RUE BOIS COLOMBES	C	10 000 €			-2 899 €	99,00%	9 900 €	-2 870 €	627 720 €
SCI CERGY-LE-HAUT ILOT 584b	C	10 000 €			-798 €	50,00%	5 000 €	-399 €	23 387 €
SCI PONT COURBEVOIE ILOT B	C	10 000 €			-677 €	50,00%	5 000 €	-339 €	35 915 €
SCCV RESIDENCE OKABE	C	1 000 €			-342 €	95,00%	950 €	-325 €	2 060 €
SCI BATIGNOLLES LOT 5	C	10 000 €			-429 392 €	99,00%	9 900 €	-425 098 €	6 416 €
SNC PARKINGS LOT 5	C	10 000 €			-4 645 €	99,00%	9 900 €	-4 599 €	0 €
SCCV 154 VICTOR HUGO PARIS 16E	C	1 500 €		5 166 667 €	892 032 €	99,00%	73 485 €	883 111 €	136 234 €
SAS VILLA MONCEY	C	10 000 €	1 000 €	0 €	29 443 €	44,00%	4 400 €	RAN	
SCCV ISSY LEON BLUM A2	C	10 000 €		0 €	-415 697 €	60,00%	6 000 €	-222 343 €	1 379 629 €
SCCV ISSY LEON BLUM A3	C	10 000 €			-986 973 €	60,00%	6 000 €	-56 €	10 163 989 €
SCCV ISSY LEON BLUM A4	C	10 000 €			0 €	50,00%	5 000 €	-56 €	210 500 €
SCI VANVES 17-23 AVE DE LA PAIX	C	1 000 €			647 237 €	99,99%	399 600 €	-36 270 €	0 €
SAS ANTONY PLACE ET VILLAS	C	1 000 €	-1 179 892 €	0 €	-420 017 €	40,00%	400 €		8 875 554 €
SCCV SAINT MAURICE	C	10 000 €			0 €	99,00%	9 900 €	0 €	4 000 000 €
<u>II - PARTICIPATIONS</u>									
SAFRINANCE	NC					0,05%	0,05 €	RAN	
SAFRIRAN	NC					0,05%	0,05 €	RAN	
SAFRICONSULT	NC	1 524 €				0,05%	0,05 €	RAN	
S.E.P.E.P.	NC	38 112 €				24,50%	3 735 €	RAN	1 056 €
SCCV MEUDON POINTE TRIVAUX	NC	1 000 €		1 237 705 €	66 744 €	20,00%	200 €	13 349 €	584 140 €
SCI LE PALAZZO		0 €			0 €	30,00%	0 €	0 €	
SNC DEAUVILLE PARC		1 500 €		0 €	-70 395 €	1,00%	15 €	-704 €	42 244 €
SNC VAL DE MORANGIS		7 622 €		0 €	-7 173 €	20,00%	1 524 €	-1 435 €	32 533 €
SNC DES QUAIS D'ISSY	C	10 000 €	5 846 481 €	2 687 150 €	331 860 €	30,00%	3 000 €	RAN	0 €
SNC ASNIERES III		10 000 €			-236 257 €	10,00%	1 000 €	-23 626 €	485 301 €
SCI DEAUVILLE ILOTS 1 ET 2	C	10 000 €		68 107 €	106 353 €	4,00%	400 €	4 254 €	8 991 €
SCI MORANGIS GABRIELLE FONTAINE	C	10 000 €			10 754 €	25,00%	2 500 €	2 689 €	17 345 €
SCI ISSY RIVE GAUCHE		10 000 €			-417 €	0,01%	1 €	0 €	15 €
SCI PONT COURBEVOIE ILOT C	C	10 000 €			-1 154 €	25,00%	2 500 €	-289 €	40 634 €
SCI BOIS COLOMBES ILOT 6		10 000 €			11 685 €	0,01%	1 €	1 €	
SCI BOIS COLOMBES ILOT 9		10 000 €			-21 €	0,01%	1 €	0 €	
SCI BOIS COLOMBES ILOT 10		10 000 €			-211 €	0,01%	1 €	0 €	
SCI MEUDON 4TER ROUTE DES GARDES		10 000 €			19 466 €	10,00%	1 000 €	1 947 €	3 109 €
TOTAUX FIGURANT A L'ACTIF DU BILAN							3 009 721 €	1 803 618 €	31 974 511 €

Variation Capitaux Propres

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

	Montant au 01/01/2022	Augmentation	Diminution	Montant au 31/12/2022
Capital	454 860 €		0 €	454 860 €
Réserve légale	47 978 €			47 978 €
Autres réserves	24 164 473 €	0 €	0 €	24 164 473 €
Réserves relatives œuvres	71 636 €			71 636 €
Report à nouveau	46 505 314 €	0 €	7 968 521 €	38 536 793 €
Résultat de l'exercice	-6 968 521 €	3 448 197 €	-6 968 521 €	3 448 197 €
	64 275 740 €	3 448 197 €	1 000 000 €	66 723 936 €

Répartition du Capital

Au 31/12/2022 le capital est composé de 90 972 actions d'un nominal de 5 € et réparti de la façon suivante :

	<u>Actions</u>
1. SARL BAROQUE MONTPARNASSE PROMOTION	13 500
20, place de Catalogne - 75014	
2. Monsieur Claude CAGOL	8 052
6 avenue de Lowendal -75007 PARIS	
3. Mme Alexandra CAGOL	14 673
3, rue Michel Jean Jazy - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	
4. Mme Estelle FRANCOISE	13 218
3, rue Michel Jean Jazy - 92130 ISSY-LES-MOULINEAUX	
5. M. Rodolphe CAGOL	11 880
28 avenue du Gouverneur GI F. Eboué - 92130 ISSY LES MOULINEAUX	
6a. M. Claude CAGOL	En usufruit
6b. Indivision, R CAGOL, A. CAGOL, E. FRANCOISE	29 649 En nue-propiété

Effectif**b) Ventillation de l'effectif moyen :**

	Effectif Administratif	Effectif Opérationnel	Effectif Commercial	TOTAL
Cadres	2	0	0	2,0
Employés	0	0	0	0
	2,0	0	0	2,0

Ventilation du Chiffre d'Affaires

Le chiffre d'affaires est constitué des ventes d'immeubles et de l'ensemble des honoraires acquis au titre de nos différentes missions selon la composition suivante :

Ventilation du chiffre d'affaires de l'exercice 2022

	SECTEURS D'ACTIVITES						
	Terrain & Aménagement	Bureaux	Logements		Mixte bureaux & logements	Totaux	%
			Logements collectifs	Maisons individuelles			
Production vendue	0 €	0 €	0 €	0 €	11 573 225 €	11 573 225 €	79%
Services & Divers	0 €	0 €	0 €	0 €	3 076 854 €	3 076 854 €	21%
	0 €	0 €	0 €	0 €	14 650 079 €	14 650 079 €	100%

Détermination du résultat fiscal

REINTEGRATIONS		BENEFICE COMPTABLE DE L'EXERCICE	3 448 197
Rémunération du travail de l'exploitant ou des associés de sociétés soumises à l'impôt sur le revenu			
Avantages personnels non déductibles (sauf amortissements)		Amort. Excédent. (art. 39-4 CGI) et autres amort. non déductibles	10 398
Autres charges et dépenses somptuaires visées à l'art.39-4 du CGI		Taxe sur les véhicules des sociétés (entreprises à l'IS)	10 398
Fraction des loyers à réintégrer (crédit bail immobilier et levée d'option)		Dont part des loyers dispensée de réintégration (art 239 sexies D)	
Provisions et charges à payer non déductibles	461 601	Charges à payer liées à des états non coopératifs	464 571
Amendes et pénalités	2 970	Ch. F. art 39.1.3 & 212 t	
Réintégrations prévues à l'article 155 du CGI			407 783
Impôt sur les sociétés			
Quote-part			
Bénéfices réalisés par Sté de person. ou un GIE		Résultat art.209B	
Moins-values nettes à long terme relevant du taux de 15 % ou 19 % (ou 12,8 % : pour l'I.R.)			
Moins-values nettes à long terme relevant du taux de 0 %			
Fraction imposable des plus-values réalisées au cours d'exercices antérieurs		- plus-values nettes à court terme - plus-values soumises au régime des fusions	
Ecart de valeurs liquidatives sur OPC			19 060
Réintégrations diverses Intérêts excédentaires		Zones entreprises	
Quote part PV à taux 0			
Réintégration des charges affectées aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage			
Résultat fiscal afférent à l'activité relevant du régime optionnel au tonnage			
		TOTAL REINTEGRATIONS	4 350 009
DEDUCTIONS		PERTE COMPTABLE DE L'EXERCICE	
Quote-part dans les pertes subies par une société de personnes ou un GIE			
Provisions et charges à payer non déductibles, antérieurement taxées et réintégrées dans les résultats			80 000
		- imposées au taux de 15 % (ou 12,8 % : entreprises soumises à l'I.R.)	
Plus-values nettes à long terme		- imposées au taux de 0 % - imposées au taux de 19 % - imputées sur les moins-values nettes à long terme antérieures - imputées sur les déficits antérieurs	
Autres plus-values imposées au taux de 19 %			
Fraction des plus-values nettes à court terme de l'exercice dont l'imposition est différée			
Régime stés mères et filiales : produit net actions, parts d'intérêts quote-part à déduire			
Produits de participation inéligibles au régime des sociétés mères déductibles à hauteur de 99%			
Déduction autorisée au titre des investissements réalisés dans les collectivités d'Outre-Mer			
Majoration d'amortissements			
Abattement sur bénéfice et exonérations		Entreprises nouvelles Restruct. Défense Bassin emploi à redyn. Zone franche d'activités Bass. urbain à dynam. Revitalisation rurale	
Reprise d'entreprises en difficultés			
Jeunes entreprises innovantes			
Sociétés investissements immobilier côtées			
Zone franche urbaine- TE			
Zone de développement prioritaire			
Ecart de valeurs liquidatives sur OPC			7 746
Déductions diverses		Créance dérogée par le report en arrière du déficit	
Dont déduction exceptionnelle article 39		Déd. except. article 39 A	
Dont déduction exceptionnelle article 39 B		Déd. except. article 39 C	
Dont déduction exceptionnelle article 39 D		Déd. except. article 39 E	
Dont déduction exceptionnelle article 39 F		Déd. except. article 39 G	
Déduction des produits affectés aux activités éligibles au régime de la taxation au tonnage			
		TOTAL DEDUCTIONS	87 746
RESULTAT		BENEFICE	DEFICIT
Résultat fiscal avant imputation des déficits reportables		4 262 263	
Déficit de l'exercice reporté en arrière			
Déficits antérieurs imputés sur les résultats de l'exercice			2 631 132
		RESULTAT FISCAL	1 631 132

Charges à payer

Compte	Libellé	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
CHARGES A PAYER				
DETTES FOURNISSEURS CPTEs RATTACH				
408100	FOURNISSEURS FACT. NON PARVENUES	165 760,00	836 870,80	-671 110,80
408101	FNP OP NOISY LE GRAND	2 014 908,07	639 772,81	1 375 135,26
408103	FNP TOIT DE BOULOGNE	634 080,74		634 080,74
408115	FNP ORSAY	36 070,09	211 270,09	-175 200,00
408125	FNP STEPHENSON	-134 076,64	135 923,36	-270 000,00
408132	FNP ST LAMBERT		106 393,41	-106 393,41
408133	FNP GENTILLY	51 788,48		51 788,48
408134	FNP SAINT CYR	254 325,07		254 325,07
408135	FNP ASNIERES PAUL DEROULEDE	79 007,05		79 007,05
TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTEs RATTACH		3 101 862,86	1 930 230,47	1 171 632,39
AUTRES DETTES				
468524	SCCV VANVES RUE DE LA PAIX		36 270,53	-36 270,53
468527	PERTES LEON BLUM ISSY MLX		222 455,75	-222 455,75
468528	PERTE SNC ASNIERES III	23 625,70	20 432,55	3 193,15
468532	PERTE SCI BOIS COLOMBES 10	0,02	0,01	0,01
468539	PERTE SCI ISSY RIVE GAUCHE	0,04		0,04
468585	PERTE SCI BATIGNOLLES LOT 5	425 098,18	5 178,36	419 919,82
468586	PERTE SNC PARKING LOT 5		1 036,59	-1 036,59
468589	PERTE SCCV RESIDENCE OKABE	324,90	102,60	222,30
468590	PERTE SCI CHARTREUX 9		671,32	-671,32
468591	PERTE SCI CHARTREUX 10/11	460 214,78		460 214,78
468592	PERTE SCCV 154 VICTOR HUGO PARIS 1		111 061,24	-111 061,24
468610	PERTE SCI BOIS COLOMBES 6		0,35	-0,35
468612	PERTE SCI BOIS COLOMBES 9		0,04	-0,04
468614	PERTE SCI CERGY LE HAUT	399,00	446,17	-47,17
468627	PERTE SCI PONT COURBEVOIE B	338,60	598,80	-260,20
468650	PERTE SNC DEAUVILLE PARC	703,95	2,29	701,66
468651	PERTE SNC PRE DES PALMIERS	162 412,37	185 077,63	-22 665,26
468654	PERTE SCI CHARTREUX 5		4 351,05	-4 351,05
468658	PERTE SCI VILLA LUCIA		789,57	-789,57
468661	PERTE SNC COLISEE TERRASSES	627,17		627,17
468662	PERTE SNC VAL DE MORANGIS	1 434,68		1 434,68
468664	PERTE SCI PONT COURBEVOIE C	288,53	150,31	138,22
468665	PERTE SNC IGNY PARK	438,50	509,29	-70,79
468667	PERTE SNC 4 BOIS COLOMBES	2 869,52	14 677,76	-11 808,24
468670	PERTE SCI MORANGIS GABRIEL FONTAIN		310,50	-310,50
468686	PERTE SNC PARKING LOT 5	4 599,00		4 599,00
468691	PERTE SCI CHARTREUX 10/11		5 083,63	-5 083,63
468692	PERTE LEON BLUM A2	249 418,49		249 418,49
468693	PERTE SNC LOUIS BLERHOT	46 932,41		46 932,41
468694	PERTE LEON BLUM A3	592 184,07		592 184,07
TOTAL AUTRES DETTES		1 971 909,91	609 206,34	1 362 703,57
INTERETS COURUS SUR DECOUVERT				

Charges à payer

Compte	Libellé	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
518600	INTERETS COURUS NON ECHUS		1 098,07	-1 098,07
TOTAL INTERETS COURUS SUR DECOUVERT			1 098,07	-1 098,07
TOTAL CHARGES A PAYER		5 073 772,77	2 540 534,88	2 533 237,89

Charges et produits constatés d'avance

Comptes	Libelle	CHARGES	CHARGES	CHARGES
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE				
486000	CHGES CONSTATEES AVANCES	9 242,47		9 242,47
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		9 242,47		9 242,47
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE				
487016	PCA OP NOISY GRAND		-11 558 425,67	11 558 425,67
487017	PCA OP ASNIERES MENIL	-34 652 944,73	-31 578 278,04	-3 074 666,69
487018	PCA SAINT CYR	-3 483 333,34		-3 483 333,34
487019	PCA ASNIERES PAUL DEROULEDE	-6 325 999,99		-6 325 999,99
TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		-44 462 278,06	-43 136 703,71	-1 325 574,35

Produits à recevoir

Compte	Libellé	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
PRODUITS A RECEVOIR				
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES				
418100	CLIENTS - FACTURES A ETABLIR	111 561,91		111 561,91
418106	FACT A ETAB TOIT BOULOGNE	42 000,00	42 000,00	
TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES		153 561,91	42 000,00	111 561,91
AUTRES CREANCES				
448700	ETATS - PRODUITS A RECEVOIR	71 998,63	173 327,63	-101 329,00
468705	BENEFICE SCCV BOIS CO EFFIGY	24 046,52	302 123,26	-278 076,74
468706	BENEFICE SCI MEUDON 4TER RTE	1 946,60	2 137,45	-190,85
468708	BENEFICE SCI DEAUVILLE 1 ET 2	4 254,10	8 990,80	-4 736,70
468710	BENEF. MEUDON POINTE TRIVAUX	13 348,70	631 745,00	-618 396,30
468713	BENEFICE SNC DU PARC DES BRUYERES	95 919,36	45 354,83	50 564,53
468715	BENEFICE SCI VILLA LUCIA	170,44		170,44
468721	BENEFICE MORANGIS GABRIEL FONTAINE	2 688,50		2 688,50
468752	BENEFICE SCI BOIS COLOMBES 6	1,17		1,17
468761	BENEFICE SNC COLISEE TERRASSES		6 126,13	-6 126,13
468767	BENEFICE SNC LE VAL DE MORANGIS		19 113,80	-19 113,80
468778	BENEFICE VANVES RUE DE LA PAIX	647 171,95		647 171,95
468789	BENEFICE SCCV 154 VICTOR HUGO	883 111,34		883 111,34
468796	BENEFICE SCI CHARTREUX ILOT 5	384 663,92		384 663,92
468797	BENEFICE SNC LOUIS BLERIOT		26 210 502,74	-26 210 502,74
468799	BENEFICE COULEE VERTE	1 782 499,25	2 451 990,66	-669 491,41
TOTAL AUTRES CREANCES		3 911 820,48	29 851 412,30	-25 939 591,82
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR		4 065 382,39	29 893 412,30	-25 828 029,91

SEFRI CIME PROMOTION


CERTIFIE CONFORME



0020 PLACE DE CATALOGNE

75014 PARIS

Comptes au 31/12/2022



NOTE PRELIMINAIRE

Le bilan avant répartition des résultats de l'exercice clos au 31/12/2022 présente un total de 136 562 801 €.

Le compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste fait ressortir un résultat de 3 448 197 €.

L'exercice a une durée de 12 mois du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Les notes ou tableaux font partie intégrante des comptes annuels.

Comptes annuels

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2022	31/12/2021
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	83 160	83 160		
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains	42 686		42 686	42 686
Constructions	170 743	170 743		
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	1 162 029	893 481	268 548	237 764
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				19 341
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	3 009 720	573 726	2 435 994	2 886 695
Créances rattachées à des participations	29 207 657		29 207 657	3 152 193
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	2 348 920		2 348 920	2 698 916
ACTIF IMMOBILISE	36 024 915	1 721 110	34 303 806	9 037 595
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	39 768 891		39 768 891	17 177 243
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis	822 653	822 653		
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	2 085		2 085	17 395
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	19 264 976		19 264 976	28 705 733
Autres créances	6 374 476		6 374 476	36 323 403
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 991 724		1 991 724	1 991 724
(dont actions propres :)				
Disponibilités	34 847 600		34 847 600	26 487 543
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	9 242		9 242	
ACTIF CIRCULANT	103 081 648	822 653	102 258 995	110 703 042
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	139 106 563	2 543 763	136 562 801	119 740 637

Bilan - Passif

Rubriques		31/12/2022	31/12/2021
Capital social ou individuel	(dont versé : 454 860)	454 860	454 860
Primes d'émission, de fusion, d'apport			
Ecart de réévaluation	(dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale		47 978	47 978
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)	71 636	71 636
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)	24 164 473	24 164 473
Report à nouveau		38 536 793	46 505 314
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		3 448 197	-6 968 521
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES		66 723 936	64 275 740
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques		1 666 000	1 746 000
Provisions pour charges			
PROVISIONS		1 666 000	1 746 000
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		9 043 348	1 098
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)	1 879 022	278 541
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		6 908 907	3 711 329
Dettes fiscales et sociales		2 696 736	4 801 533
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		3 182 574	1 789 692
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance		44 462 278	43 136 704
DETTES		68 172 864	53 718 897
Ecart de conversion passif			
TOTAL GENERAL		136 562 801	119 740 637

CERTIFIÉ CONFORME

OK

SEFRI-CIME PROMOTION

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

Audit, Conseil et Informatique
80 Boulevard Flandrin
75116 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

A l'assemblée générale
SEFRI-CIME PROMOTION
20, PLACE DE CATALOGNE
75014 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société SEFRI-CIME PROMOTION 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.

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 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 de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

lm

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

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 conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires 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.

En application de la loi, nous vous signalons par ailleurs qu'en raison de la réception tardive de certains documents nous n'avons pas été en mesure d'émettre le présent rapport dans les délais légaux.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 22 juin 2023

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit



Mathilde Hauswirth

Audit, Conseil et Informatique



Christophe Maurin