

Compte de Résultat (Première Partie)

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	129 167		129 167	
Production vendue de services	4 768 335		4 768 335	2 835 326
Chiffres d'affaires nets	4 897 502		4 897 502	2 835 326
Production stockée			296 465	7 979
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			33 333	13 333
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			(49 651)	(20 130)
Autres produits			159 488	84 407
PRODUITS D'EXPLOITATION			5 337 137	2 920 915
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				51 169
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				23 451
Autres achats et charges externes			1 750 933	981 054
TOTAL charges externes :			1 750 933	1 055 674
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			23 949	43 233
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			1 891 296	1 480 150
Charges sociales			936 831	786 262
TOTAL charges de personnel :			2 828 127	2 266 412
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			137 936	116 008
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			53 851	
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			191 786	116 008
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			14 079	1 313
CHARGES D'EXPLOITATION			4 808 874	3 482 641
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			528 263	(561 726)

Compte de Résultat (Seconde Partie)

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	528 263	(561 726)
Bénéfice attribué ou perte transférée	1 703 697	2 487 630
Perte supportée ou bénéfice transféré	440 002	583 787
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		607 525
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	2 792	487 000
Reprises sur provisions et transferts de charges	52 575	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	55 368	1 094 525
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		52 299
Intérêts et charges assimilées	73 388	329 107
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	84 963	
	158 351	381 406
RÉSULTAT FINANCIER	(102 984)	713 119
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 688 974	2 055 236
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		846 000
Reprises sur provisions et transferts de charges		
		846 000
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	45 000	326
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		1 447 229
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	78 006	78 193
	123 006	1 525 748
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(123 006)	(679 748)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		358 283
TOTAL DES PRODUITS	7 096 202	7 349 070
TOTAL DES CHARGES	5 530 234	6 331 865
BÉNÉFICE OU PERTE	1 565 968	1 017 204



DES PLANS POUR L'AVENIR

Règles et Méthodes Comptables

Période du 01/01/22 au 31/12/22

L'exercice clôturé le 31/12/2022 présente un montant total du bilan de 28 547 648 €, et dégage un résultat net après impôt de 1 565 968 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

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

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

Les règles issues :

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

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

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

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

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

Immobilisations corporelles :

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

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

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

Matériel de bureau et informatique 3 à 10 ans.

Immobilisations financières :

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

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



DES PLANS POUR L'AVENIR

Stocks :

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

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

Créances :

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

Emprunt Obligataire Convertible en Actions :

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

En juin 2021, FEDERALE ASSURANCE avait fait part de sa volonté de convertir au cours de l'exercice 2022. Ainsi, la prime de non-conversion de 487 K€ a été reprise au 31 décembre 2021.

La conversion de FEDERALE ASSURANCE a été constatée par le Directoire le 20 mai 2022. Celle-ci a pour effet d'augmenter le capital de 1 M€ (950 500 actions de 3,20€ de nominal) pour le porter à 3 041 600€. Le solde de 4 M€ de l'OC a été comptabilisé en prime d'émission chez SEPIMO.

Provisions pour risques et charges :

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

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

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



DES PLANS POUR L'AVENIR

Engagements :

Indemnités de fin de carrière : L'évaluation de l'engagement n'est pas significative dans la mesure où tous les salariés ont une ancienneté inférieure à 10 ans à la clôture de l'exercice.

Cession de titres : Néant

Engagement reçu : Néant

Détermination des résultats au niveau des filiales de Promotion immobilière :

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

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

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

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

Comptabilisation des résultats des Sociétés filiales translucides de SEPIMO

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

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

Règles de facturation des honoraires de gestion :

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

- 20% à la signature de la promesse de vente
- 10% au dépôt du Permis de Construire
- 5% après l'obtention du Permis de Construire définitif
- 10% à la purge du Permis de Construire
- 5% le jour de l'acquisition des terrains
- 45% pendant la durée des travaux payables par mensualités
- 2,50% au dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux
- 2,50% 1 mois après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux



DES PLANS POUR L'AVENIR

Effectif moyen SEPIMO :

EFFECTIFS	Personnel salarié au 31/12/22	Personnel salarié au 31/12/21
Cadres	18	15
Agents de maîtrise et techniciens	7	6
Employés	5	5
Ouvriers	0	0
TOTAL	30	26

Faits caractéristiques de l'exercice :

Changement du mode de gestion de SEPIMO SA

L'AG du 24 juin 2022 a adopté la résolution visant à modifier le mode de direction et d'administration de SEPIMO. Le Directoire et le Conseil de surveillance sont ainsi remplacés par un Conseil d'Administration et une Direction Générale. Louis-Guillaume BEAUCHEF a ainsi été nommé Président Directeur Général de SEPIMO.

Croissance externe

Le 11 octobre 2022, dans une logique d'élargir son implantation en dehors de l'IDF, SEPIMO a fait l'acquisition de PROMOTY SAS à hauteur de 50,06% du capital. Cette prise de participation s'est faite par émission de 10 025 nouvelles actions au prix unitaire de 40€ et d'une valeur nominale de 10€. Cela représente un prix de souscription total de 401 000€ ventilé à hauteur de 100 250€ en capital social et 300 750€ en prime d'émission dans les comptes de PROMOTY SAS.

Obligation convertible en action

Le Directoire a constaté la conversion de l'OC par FEDERALE ASSURANCE le 20 mai 2022. Celle-ci a pour effet d'augmenter le capital de 1 M€ (950 500 actions de 3,20€ de nominal) pour le porter à 3 041 600€. Le solde de 4 M€ de l'OC a été comptabilisé en prime d'émission chez SEPIMO.

Événement postérieur à la clôture :

Néant

Immobilisations

Période du 01/01/22 au 31/12/22

SEPIMO

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	126 202		
TOTAL immobilisations incorporelles :	126 202		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	137 597		12 630
Matériel de transport	24 886		
Matériel de bureau, informatique et mobilier	130 323		4 497
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	292 806		17 127
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	11 356 626		10 361 866
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	76 276		2 233
TOTAL immobilisations financières :	11 432 902		10 364 100
TOTAL GÉNÉRAL	11 851 910		10 381 226

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			126 202	
TOTAL immobilisations incorporelles :			126 202	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			150 226	
Matériel de transport			24 886	
Mat. de bureau, informatique et mobil.			134 820	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			309 932	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		6 874 285	14 844 207	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			78 509	
TOTAL immobilisations financières :		6 874 285	14 922 716	
TOTAL GÉNÉRAL		6 874 285	15 358 851	

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Amortissements

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	98 662	7 540		106 202
TOTAL immobilisations incorporelles :	98 662	7 540		106 202
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	69 013	11 252		80 265
Matériel de transport	12 476	8 522		20 998
Mat. de bureau, informatique et mobil.	88 312	21 590		109 901
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	169 801	41 363		211 164
TOTAL GÉNÉRAL	268 464	48 903		317 367

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

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Amortissements (suite)

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

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

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

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES				
RUBRIQUES	Montant net début exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net fin exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	(92 494)		89 033	(3 461)
Primes de remboursem. des obligations				

Provisions Inscrites au Bilan

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	313 200	78 006		391 207
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	313 200	78 006		391 207

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

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	311 368		52 575	258 793
	1			1
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	311 370		52 575	258 794

TOTAL GÉNÉRAL	624 570	78 006	52 575	650 001
----------------------	----------------	---------------	---------------	----------------

État des Échéances des Créances et Dettes

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	8 463 213		8 463 213
Prêts			
Autres immobilisations financières	78 509		78 509
TOTAL de l'actif immobilisé :	8 541 722		8 541 722
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	5 639 461	5 639 461	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	396	396	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices	20 484	20 484	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	113 047	113 047	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	15 046	15 046	
État - Divers			
Groupe et associés	4 720 781	4 720 781	
Débiteurs divers	28 733	28 733	
TOTAL de l'actif circulant :	10 537 947	10 537 947	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	39 089	39 089	

TOTAL GÉNÉRAL	19 118 758	10 577 036	8 541 722
----------------------	-------------------	-------------------	------------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	2 628 082	1 828 082	800 000	
Emprunts et dettes financières divers	5 866 943		5 866 943	
Fournisseurs et comptes rattachés	329 540	329 540		
Personnel et comptes rattachés	244 982	244 982		
Sécurité sociale et autres organismes	349 791	349 791		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	1 084 342	1 084 342		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	46 619	46 619		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	63 118	63 118		
Groupe et associés	49 766	49 766		
Autres dettes	2 680	2 680		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	279 712	279 712		

TOTAL GÉNÉRAL	10 945 574	4 278 631	6 666 943
----------------------	-------------------	------------------	------------------

Charges à Payer

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	168 809
Dettes fiscales et sociales	324 987
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	39 231
Autres dettes	
TOTAL	533 027

Produits à Recevoir

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	5 256 690
Personnel	
Organismes sociaux	
État	4 000
Divers, produits à recevoir	
Autres créances	15 601
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	
TOTAL	5 276 291

Charges à Répartir sur Plusieurs Exercices

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant	Taux d'amortissem.
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	3 461	
Charges à étaler		
TOTAL	3 461	

Charges et Produits Constatés d'Avance

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	39 089	279 712
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	39 089	279 712

Composition du Capital Social

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	638000	3,2
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	312500	3,2
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	950500	3,2



DES PLANS POUR L'AVENIR


SEPIMO PARTICIPATION FILIALES												
N°	SOCIETES	Date de Clôture	Nature	Capital Social	Nombre de Titres	Valeur du Titre	Nombre de Titres détenus	Quote-Part du Capital détenu	% d'intérêt	% de contrôle	Valeur Comptable des Titres détenus	Résultat 2022 (en €)
Participations < à 10% du Capital												
1	SA Colline de Saint-Cloud	31/12	SA	477 165,42	31 300	15,24	5	0,02%	0,02%	0,02%	305,25	
Participations de 10% à 50% du Capital												
2	SCI 128 rue Marius Aulan à Levallois	31/12	SCI	1 524,48	1 000	1,52	400	40,00%	40,00%	40,00%	609,86	-225,78
3	SCI 210 rue Marcadet à Paris	31/10	SCI	1 524,48	1 000	1,52	500	50,00%	50,00%	50,00%	762,25	-11 423,84
5	SCI Artois François 1er	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	990	31,00%	31,00%	31,00%	930,00	-73,68
7	SCI 5 rue de Vezeley à Paris	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	1 000	33,33%	33,33%	33,33%	1 000,00	-388,00
8	SCI Hunneville François 1er	31/12	SCI	4 000,00	4 000	4,00	1 000	25,05%	25,05%	25,05%	1 002,00	-288,00
9	SCI 17 rue du Transvaal à Boulogne	31/12	SCI	4 000,00	4 000	1,00	702	17,55%	17,55%	17,55%	702,00	-653,00
10	SCI 133 rue Paul Bert à Boulogne	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	900	30,00%	30,00%	30,00%	900,00	-432,00
11	SCI 10/12 rue du Fossé Maisons-Laffitte	31/12	SCI	1 000,00	100	10,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-324,00
12	SCI Les Lilas Croix de l'Épinette	31/12	SCI	2 500,00	2 500	1,00	1 255	50,20%	50,20%	50,20%	1 255,00	-324,00
14	SCI 24-26 Jean Baptiste Clément Boulogne	31/12	SCI	4 000,00	4 000	1,00	702	17,55%	17,55%	17,55%	702,00	-382,68
17	SCI Clavel-Magnan à Suresnes	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-432,00
19	SNC Parmain Foch	31/12	SNC	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-432,00
21	SCI Pontoise 5 et 7 rue de l'Ordre	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-533,77
31	SCI 54 avenue de Rosny à Villemomble	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-396,00
26	SCI 19 avenue du Général de Gaulle Le Plessis Trevisse	31/12	SCI	900,00	900	1,00	300	33,33%	33,33%	33,33%	300,00	-340,00
27	SCI Nogent sur Marne Libération	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-8 332,00
35	SCI du 5 Chemin Vert Chambourcy	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-795,00
28	SCI Plessis Trevisse-Ardouin	31/12	SCI	900,00	900	1,00	450	50,00%	50,00%	50,00%	450,00	0,00
37	SCI Villemomble-Guerin	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	400	40,00%	40,00%	40,00%	400,00	-158,98
39	SCI 35/37 rue du Marais à Montreuil	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-3 878,00
41	SCI Fraternité-Michelet à Noisy-le-Sec	31/12	SCI	100,00	10 000	0,01	4 999	49,99%	49,99%	49,99%	49,99	0,00
43	SCCV Meudon Hetzel Cerf	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	49	49,00%	49,00%	49,00%	490,00	-120,00
45	SCI Trappes Les Olympiennes	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	600	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	-815,00
47	SCCV CHENNEVIERES	31/12	SCCV	10 000,00	100	100,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	5 000,00	-8 427,00
60	SCCV Athis 28 Sembat	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	9 657,92
58	SCCV Suresnes 14bis rue du Ratraat	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	50	30,00%	30,00%	30,00%	300,00	0,00
64	SCCV Villejuif Saint Roch	31/12	SCCV	1 000,00	1 000	1,00	250	25,00%	25,00%	25,00%	250,00	-79 989,98
65	SCI Mont Saint Aignan Athenee	31/12	SCI	2 000,00	100	20,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	1 000,00	61 145,30
86	SAS Villers sur Mer Champs Rabats	31/12	SAS	10 000,00	100	100,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	5 000,00	0,00
123	SAS DE LA BERGERIE	31/12	SAS	10 000,00	100	100,00	29	29,00%	29,00%	29,00%	2 900,00	0,00

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

BILAN ET COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

Certifiés conformes,



Monsieur Louis-Guillaume BEAUCHEF,
Président Directeur Général

Bilan Actif

Période du 01/01/22 au 31/12/22

SEPIMO

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	106 202	106 202		7 540
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	20 000		20 000	20 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	126 202	106 202	20 000	27 540
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	309 932	211 164	98 768	123 005
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	309 932	211 164	98 768	123 005
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	6 380 994		6 380 994	5 645 102
Créances rattachées à des participations	8 463 213	258 793	8 204 420	5 400 155
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	78 509		78 509	76 276
TOTAL immobilisations financières :	14 922 716	258 793	14 663 923	11 121 533
ACTIF IMMOBILISÉ	15 358 851	576 160	14 782 691	11 272 078
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	496 622		496 622	200 157
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	496 622		496 622	200 157
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	5 639 461		5 639 461	4 395 238
Autres créances	4 889 494		4 889 494	3 985 606
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	10 528 954		10 528 954	8 380 844
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 769	1	1 767	1 605
Disponibilités	2 695 063		2 695 063	6 229 092
Charges constatées d'avance	39 089		39 089	30 023
TOTAL disponibilités et divers :	2 735 921	1	2 735 919	6 260 721
ACTIF CIRCULANT	13 761 498	1	13 761 496	14 841 722
Frais d'émission d'emprunts à étaler	3 461		3 461	92 494
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				

TOTAL GÉNÉRAL	29 123 809	576 161	28 547 648	26 206 294
----------------------	-------------------	----------------	-------------------	-------------------

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Bilan Passif

Période du 01/01/22 au 31/12/22

SEPIMO

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 3 041 600	3 041 600	2 041 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	4 000 000	
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	304 160	204 160
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 499 928	1 499 928
Report à nouveau	6 808 303	6 145 098
Résultat de l'exercice	1 565 968	1 017 205
TOTAL situation nette :	17 219 958	10 907 991
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	391 207	313 200
CAPITAUX PROPRES	17 611 165	11 221 191
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		5 032 891
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 628 082	2 618 038
Emprunts et dettes financières divers	5 916 709	5 078 638
TOTAL dettes financières :	8 544 791	12 729 567
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	329 540	357 237
Dettes fiscales et sociales	1 716 643	1 534 456
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	63 118	159 505
Autres dettes	2 680	980
TOTAL dettes diverses :	2 111 981	2 052 179
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	279 712	203 356
DETTES	10 936 483	14 985 103
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	28 547 648	26 206 294

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

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
DU 20 JUN 2023**

... / ...

Première résolution (*Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et quitus aux membres du conseil d'administration*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance (i) du rapport de gestion du conseil d'administration sur l'activité et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022, et (ii) du rapport général du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022,

approuve les opérations qui sont traduites dans les comptes annuels ou résumées dans ces rapports, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 tels qu'ils ont été présentés, et qui font apparaître un bénéfice net de 1.565.968 euros.

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

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

Voix pour : 1.582.580

Voix contre : 0

Abstentions : 0

Hors vote : 0

Deuxième résolution (*Affectation du résultat des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance (i) du rapport de gestion du conseil d'administration sur l'activité et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022 (ii) du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022,

décide d'affecter le bénéfice net de 1.565.968 euros de l'exercice clos le 31 décembre 2022 de la manière suivante :



Report à nouveau antérieur	:	6.808.303 euros
Résultat de l'exercice 2022	:	1.565.968 euros
Pour former un bénéfice distribuable de	:	8.374.271 euros
<hr/>		
Dividendes à distribuer	:	390.000 euros
Soit 0,41€ par action	:	

et constate que après cette distribution, le compte « report à nouveau » s'élèverait à 7.984.271 euros.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

Voix pour : 1.582.580

Voix contre : 0

Abstentions : 0

Hors vote : 0

Troisième résolution (*Approbation des conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce*)

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du (i) rapport de gestion du conseil d'administration et (ii) du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions relevant des articles L. 225-38 et suivants du Code de Commerce,

approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées par application des dispositions de l'article L. 225-38 du Code de Commerce.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

Voix pour : 1.582.580


Voix contre : 0

Abstentions : 0

Hors vote : 0

... / ...

Certifié conforme,


 Monsieur Louis-Guillaume BEAUCHEF,
 Président Directeur Général

SEPIMO

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2022

SEPIMO
31 rue François 1^{er}
75008 PARIS

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

Exercice clos le 31 décembre 2022

A l'Assemblée Générale de la société SEPIMO,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société SEPIMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 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 du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

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

- Les notes « Emprunt Obligataire Convertible en Actions » et « Faits caractéristiques de l'exercice » de l'annexe qui rappellent la situation au regard de l'emprunt obligataire et ses incidences sur les comptes de votre société en 2022 suite à la conversion de celui-ci.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.823-9 et R. 823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2022 s'établit à 6.380.994 euros, ainsi que les créances nettes rattachées aux participations qui totalisent 8.204.420 euros sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note « Immobilisations financières » dans les règles et méthodes comptables de l'annexe.

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

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

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

Société	Pourcentage de détention au 31/12/2022	Pourcentage de détention au 31/12/2021
SAS DE LA PLACE DU CONSEIL DE L'EUROPE A MASSY	100 %	50,52 %
SCCV VILLEPINTE 14 PARIS	51 %	0 %
SCCV JUVISY MEUBLES JULIEN	99 %	0 %
SAS DE LA BERGERIE	29 %	0 %
SCCV JUVISY 9 BARA	99 %	0 %
SCCV ALFORTVILLE 26 COUTURIER	99 %	0 %
SCCV VILLEJUIF NEWCO	99 %	0 %
SAS PROMOTY	50,60%	0 %

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

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

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

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

Fait à Paris, le 31 mai 2023

Le commissaire aux comptes

SOCIETE PARISIENNE D'EXPERTISE

« SOPAREX »



Philippe GARNIER

ANNEXE AU RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

DESCRIPTION DETAILLEE DES RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

- Il identifie et évalue les risques que des comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une 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 les circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Bilan Actif

Période du 01/01/22 au 31/12/22

SEPIMO

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	106 202	106 202		7 540
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	20 000		20 000	20 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	126 202	106 202	20 000	27 540
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	309 932	211 164	98 768	123 005
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	309 932	211 164	98 768	123 005
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	6 380 994		6 380 994	5 645 102
Créances rattachées à des participations	8 463 213	258 793	8 204 420	5 400 155
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	78 509		78 509	76 276
TOTAL immobilisations financières :	14 922 716	258 793	14 663 923	11 121 533
ACTIF IMMOBILISÉ	15 358 851	576 160	14 782 691	11 272 078
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	496 622		496 622	200 157
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	496 622		496 622	200 157
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	5 639 461		5 639 461	4 395 238
Autres créances	4 889 494		4 889 494	3 985 606
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	10 528 954		10 528 954	8 380 844
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 769	1	1 767	1 605
Disponibilités	2 695 063		2 695 063	6 229 092
Charges constatées d'avance	39 089		39 089	30 023
TOTAL disponibilités et divers :	2 735 921	1	2 735 919	6 260 721
ACTIF CIRCULANT	13 761 498	1	13 761 496	14 841 722
Frais d'émission d'emprunts à étaler	3 461		3 461	92 494
Primes remboursement des obligations				
Écart de conversion actif				

TOTAL GÉNÉRAL
29 123 809
576 161
28 547 648
26 206 294

Bilan Passif

Période du 01/01/22 au 31/12/22

SEPIMO

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 3 041 600	3 041 600	2 041 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	4 000 000	
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	304 160	204 160
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 499 928	1 499 928
Report à nouveau	6 808 303	6 145 098
Résultat de l'exercice	1 565 968	1 017 205
TOTAL situation nette :	17 219 958	10 907 991
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	391 207	313 200
CAPITAUX PROPRES	17 611 165	11 221 191
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		5 032 891
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	2 628 082	2 618 038
Emprunts et dettes financières divers	5 916 709	5 078 638
TOTAL dettes financières :	8 544 791	12 729 567
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	329 540	357 237
Dettes fiscales et sociales	1 716 643	1 534 456
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	63 118	159 505
Autres dettes	2 680	980
TOTAL dettes diverses :	2 111 981	2 052 179
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	279 712	203 356
DETTES	10 936 483	14 985 103
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	28 547 648	26 206 294

Compte de Résultat (Première Partie)

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	129 167		129 167	
Production vendue de services	4 768 335		4 768 335	2 835 326
Chiffres d'affaires nets	4 897 502		4 897 502	2 835 326
Production stockée			296 465	7 979
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			33 333	13 333
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			(49 651)	(20 130)
Autres produits			159 488	84 407
PRODUITS D'EXPLOITATION			5 337 137	2 920 915
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				51 169
Achats de matières premières et autres approvisionnements				23 451
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			1 750 933	981 054
TOTAL charges externes :			1 750 933	1 055 674
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			23 949	43 233
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			1 891 296	1 480 150
Charges sociales			936 831	786 262
TOTAL charges de personnel :			2 828 127	2 266 412
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			137 936	116 008
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant			53 851	
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			191 786	116 008
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			14 079	1 313
CHARGES D'EXPLOITATION			4 808 874	3 482 641
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			528 263	(561 726)

Compte de Résultat (Seconde Partie)

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2022	Net (N-1) 31/12/2021
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	528 263	(561 726)
Bénéfice attribué ou perte transférée	1 703 697	2 487 630
Perte supportée ou bénéfice transféré	440 002	583 787
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation		607 525
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	2 792	487 000
Reprises sur provisions et transferts de charges	52 575	
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	55 368	1 094 525
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		52 299
Intérêts et charges assimilées	73 388	329 107
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	84 963	
	158 351	381 406
RÉSULTAT FINANCIER	(102 984)	713 119
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 688 974	2 055 236
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		846 000
Reprises sur provisions et transferts de charges		
		846 000
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	45 000	326
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		1 447 229
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	78 006	78 193
	123 006	1 525 748
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(123 006)	(679 748)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices		358 283
TOTAL DES PRODUITS	7 096 202	7 349 070
TOTAL DES CHARGES	5 530 234	6 331 865
BÉNÉFICE OU PERTE	1 565 968	1 017 204



DES PLANS POUR L'AVENIR

Règles et Méthodes Comptables

Période du 01/01/22 au 31/12/22

L'exercice clôturé le 31/12/2022 présente un montant total du bilan de 28 547 648 €, et dégage un résultat net après impôt de 1 565 968 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période 01/01/2022 au 31/12/2022.

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

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

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

Les règles issues :

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

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

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

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

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

Immobilisations corporelles :

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

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

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

Matériel de bureau et informatique 3 à 10 ans.

Immobilisations financières :

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

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



DES PLANS POUR L'AVENIR

Stocks :

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

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

Créances :

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

Emprunt Obligataire Convertible en Actions :

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

En juin 2021, FEDERALE ASSURANCE avait fait part de sa volonté de convertir au cours de l'exercice 2022. Ainsi, la prime de non-conversion de 487 K€ a été reprise au 31 décembre 2021.

La conversion de FEDERALE ASSURANCE a été constatée par le Directoire le 20 mai 2022. Celle-ci a pour effet d'augmenter le capital de 1 M€ (950 500 actions de 3,20€ de nominal) pour le porter à 3 041 600€. Le solde de 4 M€ de l'OC a été comptabilisé en prime d'émission chez SEPIMO.

Provisions pour risques et charges :

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

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

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



DES PLANS POUR L'AVENIR

Engagements :

Indemnités de fin de carrière : L'évaluation de l'engagement n'est pas significative dans la mesure où tous les salariés ont une ancienneté inférieure à 10 ans à la clôture de l'exercice.

Cession de titres : Néant

Engagement reçu : Néant

Détermination des résultats au niveau des filiales de Promotion immobilière :

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

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

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

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

Comptabilisation des résultats des Sociétés filiales translucides de SEPIMO

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

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

Règles de facturation des honoraires de gestion :

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

- 20% à la signature de la promesse de vente
- 10% au dépôt du Permis de Construire
- 5% après l'obtention du Permis de Construire définitif
- 10% à la purge du Permis de Construire
- 5% le jour de l'acquisition des terrains
- 45% pendant la durée des travaux payables par mensualités
- 2,50% au dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux
- 2,50% 1 mois après le dépôt de la déclaration d'achèvement des travaux



DES PLANS POUR L'AVENIR

Effectif moyen SEPIMO :

EFFECTIFS	Personnel salarié au 31/12/22	Personnel salarié au 31/12/21
Cadres	18	15
Agents de maîtrise et techniciens	7	6
Employés	5	5
Ouvriers	0	0
TOTAL	30	26

Faits caractéristiques de l'exercice :

Changement du mode de gestion de SEPIMO SA

L'AG du 24 juin 2022 a adopté la résolution visant à modifier le mode de direction et d'administration de SEPIMO. Le Directoire et le Conseil de surveillance sont ainsi remplacés par un Conseil d'Administration et une Direction Générale. Louis-Guillaume BEAUCHEF a ainsi été nommé Président Directeur Général de SEPIMO.

Croissance externe

Le 11 octobre 2022, dans une logique d'élargir son implantation en dehors de l'IDF, SEPIMO a fait l'acquisition de PROMOTY SAS à hauteur de 50,06% du capital. Cette prise de participation s'est faite par émission de 10 025 nouvelles actions au prix unitaire de 40€ et d'une valeur nominale de 10€. Cela représente un prix de souscription total de 401 000€ ventilé à hauteur de 100 250€ en capital social et 300 750€ en prime d'émission dans les comptes de PROMOTY SAS.

Obligation convertible en action

Le Directoire a constaté la conversion de l'OC par FEDERALE ASSURANCE le 20 mai 2022. Celle-ci a pour effet d'augmenter le capital de 1 M€ (950 500 actions de 3,20€ de nominal) pour le porter à 3 041 600€. Le solde de 4 M€ de l'OC a été comptabilisé en prime d'émission chez SEPIMO.

Evénement postérieur à la clôture :

Néant

Immobilisations

Période du 01/01/22 au 31/12/22

SEPIMO

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	126 202		
TOTAL immobilisations incorporelles :	126 202		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	137 597		12 630
Matériel de transport	24 886		
Matériel de bureau, informatique et mobilier	130 323		4 497
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	292 806		17 127
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	11 356 626		10 361 866
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	76 276		2 233
TOTAL immobilisations financières :	11 432 902		10 364 100
TOTAL GÉNÉRAL	11 851 910		10 381 226

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légales
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			126 202	
TOTAL immobilisations incorporelles :			126 202	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			150 226	
Matériel de transport			24 886	
Mat. de bureau, informatique et mobil.			134 820	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			309 932	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		6 874 285	14 844 207	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			78 509	
TOTAL immobilisations financières :		6 874 285	14 922 716	
TOTAL GÉNÉRAL		6 874 285	15 358 851	

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Amortissements

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	98 662	7 540		106 202
TOTAL immobilisations incorporelles :	98 662	7 540		106 202
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	69 013	11 252		80 265
Matériel de transport	12 476	8 522		20 998
Mat. de bureau, informatique et mobil.	88 312	21 590		109 901
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	169 801	41 363		211 164
TOTAL GÉNÉRAL	268 464	48 903		317 367

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

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Amortissements (suite)

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

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

TOTAL GÉNÉRAL

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES				
RUBRIQUES	Montant net début exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net fin exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	(92 494)		89 033	(3 461)
Primes de remboursem. des obligations				

Provisions Inscrites au Bilan

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	313 200	78 006		391 207
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	313 200	78 006		391 207

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

Prov. sur immobilisations incorporelles Prov. sur immobilisations corporelles Prov. sur immo. titres mis en équival. Prov. sur immo. titres de participation Prov. sur autres immo. financières Provisions sur stocks et en cours Provisions sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation	311 368 1		52 575	258 793 1
PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION	311 370		52 575	258 794

TOTAL GÉNÉRAL	624 570	78 006	52 575	650 001
----------------------	----------------	---------------	---------------	----------------

État des Échéances des Créances et Dettes

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	8 463 213		8 463 213
Prêts			
Autres immobilisations financières	78 509		78 509
TOTAL de l'actif immobilisé :	8 541 722		8 541 722
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	5 639 461	5 639 461	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	396	396	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfiques	20 484	20 484	
État - Taxe sur la valeur ajoutée	113 047	113 047	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	15 046	15 046	
État - Divers			
Groupe et associés	4 720 781	4 720 781	
Débiteurs divers	28 733	28 733	
TOTAL de l'actif circulant :	10 537 947	10 537 947	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	39 089	39 089	

TOTAL GÉNÉRAL	19 118 758	10 577 036	8 541 722
----------------------	-------------------	-------------------	------------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Auprès des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	2 628 082	1 828 082	800 000	
Emprunts et dettes financières divers	5 866 943		5 866 943	
Fournisseurs et comptes rattachés	329 540	329 540		
Personnel et comptes rattachés	244 982	244 982		
Sécurité sociale et autres organismes	349 791	349 791		
Impôts sur les bénéfiques				
Taxe sur la valeur ajoutée	1 084 342	1 084 342		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	46 619	46 619		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	63 118	63 118		
Groupe et associés	49 766	49 766		
Autres dettes	2 680	2 680		
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	279 712	279 712		

TOTAL GÉNÉRAL	10 945 574	4 278 631	6 666 943	
----------------------	-------------------	------------------	------------------	--

Charges à Payer

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	168 809
Dettes fiscales et sociales	324 987
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	39 231
Autres dettes	
TOTAL	533 027

Produits à Recevoir

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières	
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	
Créances	
Créances clients et comptes rattachés	5 256 690
Personnel	
Organismes sociaux	
État	4 000
Divers, produits à recevoir	
Autres créances	15 601
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	
TOTAL	5 276 291

Charges à Répartir sur Plusieurs Exercices

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant	Taux d'amortissem.
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	3 461	
Charges à étaler		
TOTAL	3 461	

Charges et Produits Constatés d'Avance

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	39 089	279 712
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	39 089	279 712

Composition du Capital Social

SEPIMO

Période du 01/01/22 au 31/12/22

Devise d'édition EURO

CATEGORIES DE TITRES	Nombre	Valeur nominale
1 - Actions ou parts sociales composant le capital soc. au début de l'exercice	638000	3,2
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice	312500	3,2
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice		
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	950500	3,2



DES PLANS POUR L'AVENIR

SEPIMO PARTICIPATION FILIALES												
N°	SOCIETES	Date de Clôture	Nature	Capital Social	Nombre de Titres	Valeur du Titre	Nombre de Titres détenus	Quote-Part du Capital détenu	% d'intérêt	% de contrôle	Valeur Comptable des Titres détenus	Résultat 2022 (en €)
Participations < à 10% du Capital												
1	SA Colline de Saint-Cloud	31/12	SA	477 165,42	31 300	15,24	5	0,02%	0,02%	0,02%	305,25	
Participations de 10% à 50% du Capital												
2	SCI 128 rue Marius Aujan à Levallois	31/12	SCI	1 524,49	1 000	1,52	400	40,00%	40,00%	40,00%	609,80	-225,75
3	SCI 210 rue Marcadet à Paris	31/10	SCI	1 524,49	1 000	1,52	500	50,00%	50,00%	50,00%	762,25	-11 423,84
5	SCI Artois François 1er	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	930	31,00%	31,00%	31,00%	930,00	-73,66
7	SCI 5 rue de Vezelay à Paris	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	1 000	33,33%	33,33%	33,33%	1 000,00	-396,00
8	SCI Hunneville François 1er	31/12	SCI	4 000,00	4 000	4,00	1 002	25,05%	25,05%	25,05%	1 002,00	-288,00
9	SCI 7 rue du Transvaal à Boulogne	31/12	SCI	4 000,00	4 000	1,00	702	17,55%	17,55%	17,55%	702,00	-953,00
10	SCI 33 rue Paul Bert à Boulogne	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	900	30,00%	30,00%	30,00%	900,00	-432,00
11	SCI 10/12 rue du Fossé Maisons-Laffitte	31/12	SCI	1 000,00	100	10,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-324,00
12	SCI Les Lias Croix de l'Épinette	31/12	SCI	2 500,00	2 500	1,00	1 255	50,20%	50,20%	50,20%	1 255,00	-324,00
14	SCI 24-26 Jean Baptiste Clément Boulogne	31/12	SCI	4 000,00	4 000	1,00	702	17,55%	17,55%	17,55%	702,00	-382,66
17	SCI Clavel-Magnan à Suresnes	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-432,00
19	SNC Parmain Foch	31/12	SNC	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-432,00
21	SCI Pontoise 5 et 7 rue de l'Ordre	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-533,77
31	SCI 54 avenue de Rosny à Villemomble	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-396,00
26	SCI 19 avenue du Général de Gaulle Le Plessis Trevisse	31/12	SCI	900,00	900	1,00	300	33,33%	33,33%	33,33%	300,00	-340,00
27	SCI Nogent sur Marne Libération	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-6 332,00
35	SCI du 5 Chemin Vert Chambourcy	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-795,00
28	SCI Plessis Trevisse-Ardouin	31/12	SCI	900,00	900	1,00	450	50,00%	50,00%	50,00%	450,00	0,00
37	SCI Villemomble-Guerin	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	400	40,00%	40,00%	40,00%	400,00	-158,99
39	SCI 35/37 rue du Marais à Montreuil	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-3 878,02
41	SCI Fraternité-Michelet à Noisy-le-Sec	31/12	SCI	100,00	10 000	0,01	4 999	49,99%	49,99%	49,99%	49,99	0,00
43	SCCV Meudon Hetzel Cerf	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	49	49,00%	49,00%	49,00%	490,00	-120,00
45	SCI Trappes Les Olympiennes	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	600	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	-815,00
47	SCCV CHENNEVERES	31/12	SCCV	10 000,00	100	100,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	5 000,00	-8 427,00
60	SCCV Athis 28 Sembat	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	9 657,92
58	SCCV Suresnes 14bis rue du Ratrait	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	50	30,00%	30,00%	30,00%	300,00	0,00
64	SCCV Villejuif Saint Roch	31/12	SCCV	1 000,00	1 000	1,00	250	25,00%	25,00%	25,00%	250,00	-79 969,99
65	SCI Mont Saint Aignan Athenee	31/12	SCI	2 000,00	100	20,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	1 000,00	61 145,30
86	SAS Villers sur Mer Champs Rabats	31/12	SAS	10 000,00	100	100,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	5 000,00	0,00
123	SAS DE LA BERGERIE	31/12	SAS	10 000,00	100	100,00	29	29,00%	29,00%	29,00%	2 900,00	0,00



DES PLANS POUR L'AVENIR

SEPIMO PARTICIPATION FILIALES													
N°	SOCIETES	Date de Clôture	Nature	Capital Social	Nombre de Titres	Valeur du Titre	Nombre de Titres détenus	Quote-Part du Capital détenu	% d'intérêt	% de contrôle	Valeur Comptable des Titres détenus	Résultat 2022 (en €)	
Participations > à 50% du Capital													
15	SARL Le Clos de Montausier	31/12	SARL	10 000,00	1 000	10,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	10 000,00	0,00	
18	SARL Place du Conseil Europe à Massy	31/12	SAS	717 500,00	71 750	10,00	7 175	100,00%	100,00%	100,00%	746 500,00	24 351,04	
22	SCI 46 Boulevard de la Marne à Nogent sur Marne	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	600	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	-6 038,87	
23	SCI 8 avenue du Marechal Joffre à Neuilly Plaisance	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	700	70,00%	70,00%	70,00%	700,00	-240,00	
25	SCI Rosny Sous Bois Général de Gaulle	31/12	SCI	100,00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	-458,00	
29	SNC Brossolette à Créteil	31/12	SNC	100,00	100	1,00	55	55,00%	55,00%	55,00%	55,00	0,00	
30	SCI Corbeil Essonnes rue d Angoulême	31/12	SCI	100,00	100	1,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	99,00	-432,00	
32	SCI 53bis rue du Marechal Joffre à Colombes	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	600	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	-252,00	
36	SCI Vitry Jean Jaurès	31/12	SCI	100,00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	-396,00	
34	SCI Rosny Rivoly	31/12	SCI	100,00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	-1 288,36	
42	SCI 1-3 rue de la Perche à Alfortville	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	950	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	-432,00	
48	SCCV Bois-Guillaume 276 Route de Darnetal	31/12	SCCV	1 000,00	100	100,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-430,41	
50	SCCV ELANCOURT La Clef St Pierre	31/12	SCCV	1 000,00	100	100,00	100	100,00%	100,00%	100,00%	1 000,00	11 622,31	
46	SCCV Draveil 38-42 av. du Général de Gaulle	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-420,03	
51	SCCV Draveil Barbusse Jaurès	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	60	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	-488,22	
52	SCCV Le Mesnil Le Roi 30 rue des écoles	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	1,60	
49	SCCV Franconville 11 Berteaux	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	70	70,00%	70,00%	70,00%	700,00	-420,00	
54	SCCV Confians Ste Honorine 25 Le prince	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-1 804,02	
53	SCCV Rouen Grand R	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-420,00	
57	SCCV Draveil 302 Barbusse	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	0,00	
56	SCCV Boulogne 141 Sèvres	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-20 788,01	
61	SCCV Franconville 65 Cesar	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	0,00	
63	SCCV Montreuil 89 Chanzy	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	-13 408,18	
59	SCCV Athis 1 Concorde	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	0,00	
66	SAS Sepimo Franconville FP	31/12	SAS	1 000,00	1 000	1,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	10 000,00	0,00	
67	SCCV Garges 50 Couturier	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	-3 785,17	
69	SCCV Juvisy 2 Kleber	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	12 550,35	
71	SNC MSA Aik	31/12	SNC	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-4 460,91	
72	SCCV Franconville 260 Leclerc	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-32 579,65	
73	SAS Sepimo Garge FP	31/12	SAS	1 000,00	1 000	1,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	1 000,00	-1 279,97	
74	SCCV Trappes 6 Joliot Curie	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-9 354,00	
75	SCCV Athis 53 Mitterand	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	25 875,98	
76	SARL Jouy Ravine	31/12	SARL	1 000,00	100	10,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	-1 325,11	
78	SCCV BG Vellocasse	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	2 152,01	
79	SCCV Juvisy 50 Cour France	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-36 213,67	
80	SCCV Trappes 19 Joliot Curie	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	32 723,30	
83	SCCV Gagny 8 Briand	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	24 163,13	
84	SCCV Gagny 6 Guesde	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	40 450,10	
85	SAS Jean Coeur Promotion	31/12	SAS	1 000 000,00	100	10 000,00	100	100,00%	100,00%	100,00%	5 115 967,26	0,00	
87	SCCV Paray 5 Verdun	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-16 852,01	
88	SCCV Rosny Zouave	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00	
89	SCCV Plesis 13 Grangeret	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-1 360,00	
90	SCCV Paray 148 Verdun	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-0,05	
91	SCCV Asnières 18 Louise	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	22 383,87	
92	SCCV Montreuil 8 Demi Lune	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-54 486,61	
93	SCCV Paris 9 Aleray	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00	
94	SCCV Bezons 56 Jaures	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	681 785,07	
95	SCCV Clamart 115 De Gaulle	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-13 779,48	
96	SCCV Beauchamp 70 Leclerc	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-629,92	
97	SCCV Villemoble 94 Auiney	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-419,90	
98	SCCV Colombes 436 Peri	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-1 000,00	
99	SCCV Champigny 54 Allende	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-682,55	
100	SCCV Arcueil 18-20 Laplace	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-1 048,57	
101	SCCV Livry 31 Gare	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-2 685,67	
102	SCCV Livry 121 Jaures	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-5 907,23	
103	SCCV Gretz 10 Briand	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-118 087,64	
104	SCCV PARAY 81 FONTAINEBLEAU	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	99 004,80	
105	SCCV Asnières 10 Champagne	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-422,24	
106	SCCV Blanc Mesnil 204 Couturier	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	24 590,07	
107	SCCV Stains 54 Renelle	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-23 661,25	
108	SCCV Chelles 5 Foch	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	430 034,43	
109	SCCV VLB 73 Gambetta	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00	
110	SCCV PSB 211 Jaures	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	38 323,68	
111	SCCV NANTERRE GALLIENI	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00	
112	NEWCO FP SEPIMO	31/12	SAS	100,00	100	1,00	100	100,00%	100,00%	100,00%	100,00	-288 904,58	
113	SCCV JUVISY 5 GAULOIS	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	239 243,75	
115	SCCV SAINT AUBIN 64 LECLERC	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00	
116	SCCV BEZONS NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-584,66	
118	SCCV DEUIL NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00	
119	SCCV SAVIGNY NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00	
120	SCCV VILLEPINTÉ 14 PARIS	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	51	51,00%	51,00%	51,00%	510,00	-19 813,00	
121	SCCV JUVISY MEUBLES JULIEN	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00	
124	SCCV JUVISY 9 BARA	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00	
125	SCCV ALFORTVILLE 26 COUTURIER	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00	
126	SCCV VILLEJUIF NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00	
127	SCCV JUVISY NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00	
20000	PROMOTY	31/12	SAS	200 250,00	20 025	10,00	10 025	50,06%	50,06%	50,06%	408 243,68	288 652,98	

* Total actif et passif < 10 000€

Sous-Total :

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

6 380 770,23

1 264 218,87