

## Comptes consolidés au 31/12/2022

### Compte de résultat Consolidé

En EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>52 148 230</b>	<b>26 486 904</b>
Autres produits d'exploitation	68 221 765	20 396 480
Achats consommés	93 659 526	22 752 461
Charges de personnel (1)	11 051 719	10 956 068
Autres charges d'exploitations	10 566 988	9 310 023
Impôts et taxes	719 027	825 641
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	1 674 140	1 315 454
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition</b>	<b>2 698 595</b>	<b>1 723 737</b>
Dotation aux dépréciations des écarts d'acquisitions	409 500	
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition</b>	<b>2 289 095</b>	<b>1 723 737</b>
Produits et charges financières	501 318	-31 350
Produits et charges exceptionnelles	1 066 554	-9 601 494
Impôts sur les résultats	1 325 861	-1 784 507
Liaisons résultat	1	-1
<b>Résultat net des entités intégrées</b>	<b>2 531 105</b>	<b>-6 124 599</b>
Quote-part dans les résultats des entités mis en équivalence	219 847	1 241 915
<b>Résultat net d'ensemble consolidé</b>	<b>2 750 952</b>	<b>-4 882 684</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>-625 980</b>	<b>-187 625</b>
<b>Résultat net (Part du groupe)</b>	<b>3 376 932</b>	<b>-4 695 059</b>
Résultat par action	106,86156	-148,57311
Résultat dilué par action	106,86156	-148,57311

(1) Y compris participation des salariés

## Comptes Consolidés au 31/12/2022

### Soldes intermédiaires de gestion

Rubriques	31/12/2022	%	31/12/2021	%
Production vendue et ventes de marchandises	52 148 230		26 486 904	
+ Production stockée	84 808 437		22 139 984	
- Déstockage de production	17 375 511		3 385 902	
+ Production immobilisée	0		452 792	
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	<b>119 581 156</b>	<b>100,00</b>	<b>45 693 778</b>	<b>100,00</b>
<b>PRODUCTION + VENTES</b>	<b>119 581 156</b>	<b>100,00</b>	<b>45 693 778</b>	<b>100,00</b>
- Coût d'achat des marchandises vendues	180 417	0,15	2 081 708	4,56
- Consommations exercice en provenance des tiers	104 269 571	87,20	29 976 461	65,60
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>15 131 168</b>	<b>12,65</b>	<b>13 635 609</b>	<b>29,84</b>
+ Subventions d'exploitation	0	0,00	0	0,00
+ Impôts, taxes et versements assimilés	719 027	0,60	825 641	1,81
- Charges de personnel	11 051 719	9,24	10 956 068	23,98
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>3 360 422</b>	<b>2,81</b>	<b>1 853 900</b>	<b>4,06</b>
+ Reprises sur charges calculées, transferts	571 385	0,48	364 000	0,80
+ Autres produits	462 947	0,39	825 606	1,81
- Dotations aux amortissements et aux provisions	1 674 140	1,40	1 315 454	2,88
- Autres charges	22 019	0,02	4 315	0,01
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>2 698 595</b>	<b>2,26</b>	<b>1 723 737</b>	<b>3,77</b>
<b>EBIT DA</b>	<b>4 372 735</b>	<b>3,66</b>	<b>3 039 191</b>	<b>6,65</b>
+ Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	0	0,00	0	0,00
+ Produits financiers	621 340	0,52	55 007	0,12
- Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	1	0,00	-1	-0,00
- Charges financières	120 022	0,10	86 357	0,19
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>3 199 912</b>	<b>2,68</b>	<b>1 692 388</b>	<b>3,70</b>
Produits exceptionnels	1 110 413	0,93	31 010 777	67,87
- Charges exceptionnelles	-43 859	0,04	-40 612 271	-88,88
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>1 066 554</b>	<b>0,89</b>	<b>-9 601 494</b>	<b>-21,01</b>
- Impôts dus sur les bénéfices	561 181	0,47	661 103	1,45
- Impôt sur les bénéfices	764 680	0,64	-2 445 610	-5,35
Liaisons Résultat	1	0,00	-1	-0,00
<b>Résultat des sociétés intégrées</b>	<b>2 940 606</b>	<b>2,46</b>	<b>-6 124 600</b>	<b>-13,40</b>
<b>RESULTAT SOCIETES M.E</b>	<b>219 847</b>	<b>0,18</b>	<b>1 241 915</b>	<b>2,72</b>
- Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitions	409 500	0,34		0,00
<b>RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>2 750 953</b>	<b>2,30</b>	<b>-4 882 685</b>	<b>-10,69</b>
<b>RESULTAT GROUPE</b>	<b>3 376 932</b>	<b>2,82</b>	<b>-4 695 059</b>	<b>-10,28</b>
<b>RESULTAT HORS GROUPE</b>	<b>-625 979</b>	<b>-0,52</b>	<b>-187 628</b>	<b>-0,41</b>
Produits des cessions des éléments d'actifs	6 500		31 001 400	
- Valeur nette comptable des éléments d'actif cédés	0		4 365 516	
<b>PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS</b>	<b>6 500</b>		<b>26 635 884</b>	

## Comptes Consolidés au 31/12/2022

### Tableau de flux de trésorerie consolidé

En EUR	31/12/2022	31/12/2021
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>2 750 952</b>	<b>-4 882 687</b>
Résultat des sociétés mise en équivalence	-219 847	-1 241 915
Amortissements et provisions	1 516 638	947 719
Variation des impôts différés	764 680	-2 445 610
Plus-values de cession, nettes d'impôt	-6 500	-26 788 372
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>4 805 923</b>	<b>-34 410 865</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		382 762
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-30 892 384	17 328 041
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>-26 086 461</b>	<b>-16 700 062</b>
Acquisition d'immobilisations	-914 433	-1 213 590
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	-17 186	31 008 409
Incidence des variations de périmètres	-11 000	-75 375
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-942 619</b>	<b>29 719 444</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-1 000 000	-1 000 000
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	812 735	221 932
Augmentations ou diminutions de capital en numéraire		-4 501 425
Emissions d'emprunts		18 706
Remboursements d'emprunts		-3 868 130
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>-187 265</b>	<b>-9 128 917</b>
Incidence des variations de cours des devises		
<b>Variations de trésorerie</b>	<b>-27 216 345</b>	<b>3 890 465</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>61 500 073</b>	<b>57 609 608</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>34 283 728</b>	<b>61 500 073</b>

**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 :

<b>Exercice</b>	<b>Revenus éligibles à l'abattement En €</b>	<b>Revenus non éligibles à l'abattement</b>	<b>Total des revenus distribués En €</b>
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



## **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 2022**

Le bilan avant répartition des résultats consolidés de l'exercice clos le 31.12.2022, présente un total de 304.395.264 €.

Le compte de résultat consolidé de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total des produits d'exploitation est de 120.369.995 €, dégage un résultat d'ensemble consolidé de 3.376.932 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01.01.2022 au 31.12.2022.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes consolidés annuels.

### **I. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE**

#### **1.1. MODIFICATION DU PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

Le périmètre de consolidation de l'année 2022 a été légèrement modifié par rapport à l'exercice 2021 :

SEFRI CIME PROMOTION (SCP) ou ses filiales ont pris de nouvelles participations significatives dans des opérations en cours de démarrage.

Entrées dans le périmètre :

<b>Libellé entité</b>	<b>Méthode</b>	<b>% d'intégration</b>	<b>% d'intérêt</b>
SCCV LEON BLUM 3	IG	100,00	60,00
SCCV ST MAURICE SUREAUX	IG	100,00	99,00
SCCV LEON BLUM 4	IP	50,00	50,00

Sorties du périmètre :

- Aucune sortie au cours de l'exercice

L'année 2020 a été marquée par l'épidémie de coronavirus qui a impacté l'économie française à compter de début 2020.

En 2021 est intervenue la perte exceptionnelle relative à la Fraude au Président.

En 2022, l'activité n'a pas été impactée par ces événements ni par le conflit en Ukraine (qui a débuté en février) et les chantiers se sont poursuivis normalement. Par contre un ralentissement a été constaté suite à la hausse des taux des crédits immobiliers.

## **II. PRINCIPES – REGLES ET METHODES DE CONSOLIDATION**

### **2.1. PRINCIPES**

Les comptes consolidés sont établis selon les règles et méthodes comptables applicables en France et conformément au Plan Comptable Général (ANC 2016-07) et au règlement ANC 2020-01 (ex R99-02) en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021 dans le respect du principe de prudence selon les hypothèses suivantes :

- Continuité des exercices,
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

Ils conservent la présentation adoptée lors de l'exercice précédent.

### **2.2. METHODES DE CONSOLIDATION**

Jusqu'au 31 décembre 2010, les honoraires de commercialisation versés par les sociétés de construction-vente étaient comptabilisés par ces dernières et ceci jusqu'à la livraison en charges constatées d'avance. Ce n'est qu'à la livraison que le compte « charges » était mouvementé, alors que dans SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES ces honoraires étaient comptabilisés en « produits ».

L'élimination de ces opérations intra-groupe s'opérait dans SCAS par une écriture de « produits constatées d'avance ».

Depuis l'exercice clos au 31 décembre 2011, les honoraires de commercialisation versés par les sociétés de construction vente ont été comptabilisés en charges dès la signature de la VEFA.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, les honoraires de commercialisation sont comptabilisés en stock dans les sociétés de construction vente, ils sont retraités en charges de l'exercice et éliminés en intra-groupe avec les produits dans SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES et ICA dans les comptes consolidés.

### **2.3. METHODES DE COMPTABILISATION**

Comme pour les exercices précédents, les résultats des opérations de promotion-construction sont comptabilisés à l'achèvement conformément au plan comptable professionnel.

La méthode de l'avancement, n'est pas appliquée dans les comptes consolidés. Les incidences qu'auraient l'application de cette méthode n'ont pas été évaluées compte tenu de l'importance des travaux administratifs et comptables que cette évaluation aurait nécessité.

## **2.4. IMMOBILISATIONS**

Les immobilisations incorporelles, corporelles et financières sont valorisées à leur coût historique.

Les immobilisations corporelles et incorporelles sont amorties sans dérogation selon les usages de la profession et selon le mode linéaire.

Les immeubles sont amortis selon la règle des composants. Ces amortissements pratiqués correspondent à la quote-part des composants de la construction et sont distingués à travers quatre rubriques à savoir :

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| - Structure / gros œuvre                | taux d'amortissement 2,50 %   |
| - Façade / étanchéité                   | taux d'amortissement 4,00 %   |
| - Installations générales et techniques | taux d'amortissement 5,00 %   |
| - Agencements                           | taux d'amortissement 14,285 % |

Pour la SCI LOUIS BLERIOT, l'immeuble a été vendu au cours de l'exercice 2021 et ne figure plus à l'actif des comptes consolidés

Les immobilisations financières sont éventuellement dépréciées si leur valeur d'inventaire est inférieure à leur valeur historique. La valeur d'inventaire des titres de participation est appréciée au cas par cas en fonction de la situation financière et des perspectives d'évolution de chaque société considérée.

## **2.5. CREANCES ET DETTES**

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale. En matière de créances, une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur de recouvrement est inférieure à la valeur nominale.

## **2.6. STOCK ET EN-COURS**

Ils sont valorisés selon la méthode des coûts historiques pour la partie acquise auprès des fournisseurs (charges foncières et travaux).

Selon la phase d'avancement des opérations, le traitement des frais financiers obéit au principe suivant :

- Ils sont passés en charges de l'exercice des sociétés concernées à l'exception des opérations de logements pour lesquelles ils sont inclus dans les stocks pour la période correspondant à la phase de construction.

En consolidation, les frais financiers stockés liés aux rémunérations des comptes courants d'associés du Groupe sont neutralisés en intra-groupe ; après avoir au préalable été contrepassés en charges financières.

Contrairement aux honoraires de commercialisation, les honoraires facturés par SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES et ICA font partie intégrante du prix de revient des opérations et ils

figurent dans la valeur des stocks d'en-cours de production inscrits à l'actif des Sociétés Civiles Immobilières et de SEFRI CIME PROMOTION.

Le montant significatif des honoraires perçus par SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES et ICA en provenance des Sociétés consolidées au titre des missions qui leur sont confiées a conduit à effectuer un retraitement de la marge sur stock relative à ces honoraires. Il conduit à retraiter respectivement -42.411 € et +23.594 € pour l'exercice 2022.

Les en-cours concernent principalement les opérations : ANTONY PLACE DES VILLAS, NOISY LE GRAND et ISSY LES MOULINEAUX LEON BLUM et ASNIERES et VANVES mais qui devrait être abandonné.

NOISY le Grand a été livré en 2022. Meudon PT qui était quasiment livré à fin 2021 est à présent totalement livré.

Le retraitement des honoraires de commercialisation en charges pour les opérations non livrées s'élève en 2022 à -1.500.411 €.

## **2.7. TRESORERIE**

La trésorerie comprend les disponibilités (avoirs en banques et caisses), les valeurs mobilières de placement (VMP) et les comptes à terme.

Les VMP, qui représentaient 6.092.334 € à la clôture, étaient essentiellement composées de Sicav de trésorerie et de comptes à terme.

## **2.8. IMPOT DIFFERE**

Les incidences de la fiscalité différée ont conduit à constater un actif d'impôt différé net de 2.568.933 € résultant des retraitements fiscaux suivants :

PIDR	CIME	22 208 €
	CIMEMED	3 750 €
	ICA	100 000 €
	SCAS	350 000 €
ACTIVATION DO		
	SCP	1 210 227 €
	SCD	20 370 €
HONORAIRES DE GESTION		
	ICA	0 €
	SCAS	35 291 €
HONORAIRES DE VENTES		
	SCAS	758 006 €
AUTRES		69 081 €
	TOTAL	<b>2 568 933 €</b>

## **2.9. ECART D'ACQUISITION**

Lors de l'acquisition d'une entreprise, le coût d'acquisition des titres est affecté, sur la base de leur juste valeur, aux actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise. La juste valeur des éléments incorporels identifiables de l'actif, tels que les marques et les licences, est déterminée par référence aux méthodes généralement admises en la matière, telles que celles fondées sur les revenus, les coûts ou la valeur de marché.

La différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables de l'entreprise acquise est enregistrée à l'actif du bilan consolidé sous la rubrique « Ecart d'acquisition » lorsqu'il est positif, au passif du bilan dans un poste spécifique lorsqu'il est négatif. L'écart d'acquisition négatif est rapporté au résultat sur une durée qui doit refléter les hypothèses retenues et les objectifs fixés lors de l'acquisition. L'écart d'acquisition n'est pas amorti dans la mesure où le groupe considère qu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques.

Le règlement ANC 2020-01 impose la réalisation d'un test de dépréciation. Le test consiste à comparer la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition à sa valeur actuelle, c'est-à-dire à la valeur la plus élevée entre la valeur vénale et la valeur d'usage. La valeur actuelle d'un écart d'acquisition ne pouvant pas être déterminée séparément, il convient d'affecter l'écart d'acquisition à un groupe d'actifs ou à un regroupement de groupes d'actifs et de déterminer la valeur actuelle du groupe d'actifs auquel il appartient. Dans le cas du groupe, le test se fait au niveau du plus petit groupe d'actifs à partir duquel les activités sont suivies et gérées par la direction au niveau des pôles d'activité. Le résultat dégagé sur la cession d'une entité tient compte de la valeur comptable de l'écart d'acquisition de l'entité cédée. Ainsi, la valeur actuelle est le plus souvent déterminée sur la base de la valeur d'usage, celle-ci correspondant à la valeur des avantages économiques futurs attendus de son utilisation et de sa sortie.

Elle est appréciée notamment par référence à des flux de trésorerie futurs actualisés déterminés dans le cadre des hypothèses économiques et des conditions d'exploitation prévisionnelles retenues par la Direction du Groupe.

L'existence des écarts d'acquisition à la création du groupe est attribuable au capital humain des sociétés acquises et aux importantes synergies attendues de ces acquisitions.

## **III. PERIMETRE DE CONSOLIDATION**

Il est donné dans le tableau joint en annexe. Ont été exclues de ce périmètre les sociétés dont l'activité est achevée ou les sociétés dans lesquelles la participation de SEFRI CIME PROMOTION est peu significative.

#### IV. NOTE SUR LE BILAN

##### 4.1. AUTRES TITRES DE PARTICIPATION

Le détail en est donné dans le tableau joint en annexe.

##### 4.2. CAPITAL

	Actionnaires	Actions détenues en pleine propriété	Actions détenues en usufruit		Actions détenues en nue-propriété	Droits de vote AGO Uniquement sur la décision d'affectation du bénéfice	Droits de vote AGO Toutes les décisions sauf celle relative à l'affectation du bénéfice	Droits de vote AGE
			Usufruit limité AGO sur l'affectation du résultat	Usufruit général Sur toutes les décisions AGO				
1.	Monsieur Claude CAGOL	8.052 8,85%	28.440	29.649	0	66.141 72,70%	37.701 41,44%	8.052 8,85%
2.	Monsieur Rodolphe CAGOL	2.400 2,64%	0	0	9.480 10,42%	2.400 2,64%	11.880 13,06%	11.880 13,06%
3.	Madame Alexandra CAGOL	5.193 5,71%	0	0	9.480 10,42%	5.193 5,71%	14.673 16,13%	14.673 16,13%
4.	Madame Estelle CAGOL	3.738 4,11%		0	9.480 10,42%	3.738 4,11%	13.218 14,53%	13.218 14,53%
5.	BAROQUE MONTPARNASSE PROMOTION, représentée par Monsieur Rodolphe CAGOL	13.500 14,84%		0		13.500 14,84%	13.500 14,84%	13.500 14,84%
6.	En indivision : Rodolphe CAGOL, Alexandra CAGOL, Estelle CAGOL	0	0	0	29.649 32,59%	0 0%	0 0%	29.649 32,59%
		32.883	28.440	29.649	58.089	90.972	90.972	90.972
					90.972 100%			

##### 4.3. RESERVES ET RESULTAT CONSOLIDES

Le détail des capitaux propres est présenté en annexe.

##### 4.3. ETAT DES PROVISIONS

Les provisions pour risques figurant au bilan ont été constituées dans le respect des dispositifs de la norme CRC 2000-06.

Elles ont été constituées pour couvrir :

- Soit des charges d'ordre social,
- Soit des risques liés à des opérations immobilières et à diverses réclamations entreprises,

#### **4.4. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES**

**Emprunts bancaires :**

- Néant

Par ailleurs les concours bancaires s'établissent à 46.519.978 €.

#### **4.5. PRODUITS CONSTATES D'AVANCE**

Ils sont représentés principalement par le montant des VEFA régularisées mais non parvenues à leur achèvement et concernent principalement les opérations en phase de construction.

Les principales VEFA sont :

- Léon BLUM => 62.355 K€
- SCP => 41.741 K€
- Vanves => 2.101 K€

### **V. NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT**

#### **5.1. CHIFFRE D'AFFAIRES NET**

Du fait de son activité SCP et ses filiales ont un cycle de production qui dépend spécifiquement de la durée de réalisation des opérations immobilières et du cadre juridique dans lequel elles s'inscrivent.

Ainsi au titre de l'année 2022, il est la résultante des rémunérations du Groupe pour l'ensemble de ses interventions et prestations de services.

Il est représenté également par le produit des ventes d'immeubles.

Sa structure comparative est la suivante :

2021

- Ventes d'immeubles = 4.021 K€
- Prestations (Honoraires Gestion, de commercialisation et techniques) = 20.633 K€

2022

- Ventes d'immeubles = 31.006 K€
- Prestations (Honoraires Gestion, de commercialisation et techniques) = 21.143 K€

## 5.2. CHARGES DE PERSONNEL

### ➤ Frais de personnel :

	2021	2022
Frais de personnel :	10.956.068 €	11.051.719 €

Y compris :

- Charges sociales
- Rémunérations versées aux membres organes de Direction, dont la divulgation est réservée,
- Indemnité de départ.

### ➤ Ventilation de l'effectif au 31/12/2022 :

	Effectif Administratif	Effectif Opérationnel	Effectif Commercial	Totaux
Cadres	13	21	5	39
Employés	8	8	10	26
	21	29	15	65

## 5.3. RESULTAT FINANCIER

Le résultat financier comprend :

- des produits financiers obtenus par différents placements de trésorerie des Sociétés et opérations auprès des organismes extérieurs,
- et des frais financiers attachés aux lignes de crédit contractées auprès d'établissements extérieurs par certaines Sociétés.

## 5.4. RESULTAT EXCEPTIONNEL

Le résultat exceptionnel s'établit à 1.067 K€.

## 5.5. CHARGES D'IMPOT

### ➤ **Impôt sur les bénéfices :**

Il s'établit à : **561.181 €**

### ➤ **Impôt différé :**

Le calcul de l'impôt différé a conduit à constater une charge d'impôt différé de 764.680 € au 31.12.2022.

Cet impôt a pour base d'assiette :

- Les travaux en-cours ICA et SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES,
- Le retraitement des honoraires de commercialisation,
- Les plus-values latentes sur OPCVM,
- Le retraitement du stock relatif aux rémunérations de comptes courants d'associés du Groupe,
- Les indemnités de départ en retraite,
- L'activation des reports déficitaires.

## VI. ENGAGEMENTS HORS BILAN

### 6.1. ENGAGEMENTS DONNES OU RECUS AU TITRE DE L'ACTIVITE IMMOBILIERE

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 d'immobilisation versés d'un montant de 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 €.

## **6.2. AUTRES ENGAGEMENTS DONNES OU RECUS**

Nous nous limiterons aux engagements dont la mention est de nature à donner une information complémentaire et significative.

Nous avons procédé à l'évaluation des passifs sociaux de notre Société.

L'évaluation des engagements de retraite au 31 décembre 2022 tient compte des réformes législatives et réglementaires récentes, portant notamment sur le calcul de l'indemnité de mise à la retraite légale et la taxation de 50% de ces indemnités.

Au titre des indemnités de fin de carrière, en respect de l'article L.123-13 du Code du Commerce, l'évaluation du montant actuel probable des indemnités à verser provisionnées dans les comptes s'élève à 1.904 K€ sur la base d'un départ des salariés en retraite à l'âge de 65 ans.

## **VII. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Néant

## **VIII. COMMISSARIAT AUX COMPTES**

Les honoraires comptabilisés en charges sur 2022 au titre du commissariat aux comptes s'élèvent à 98.691 €. Le détail est le suivant :

PWC : 75.141 €

Maurin : 8.100 €

Autres : 15.450 €

**Comptes Consolidés au 31/12/2022**

Périmètre

Libellé entité	Méthode	% d'intégration	% d'intérêt	Statut
SEFRI CIME PROMOTION	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC 4 RUE DE BOIS COLOMBES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV BATIGNOLLES LOT 05	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC BOIS COLOMBES COULEE VERTE	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV BOIS COLOMBES EFFIGY	IG	100,00	99,99	Pas de changement
SCI LOUIS BLERIOT	IG	100,00	99,99	Pas de changement
SCI CHARTREUX ILOTS 10 & 11	IG	100,00	99,99	Pas de changement
CIME	IG	100,00	98,98	Pas de changement
CIME MEDITERRANEE	IG	100,00	99,85	Pas de changement
GIL	IG	100,00	98,99	Pas de changement
ICA	IG	100,00	99,73	Pas de changement
SCI MEUDON 4TER ROUTE DES GARDES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC LE PARC DES BRUYERES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC PARKINGS LOT 05	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SNC DU PRE DES PALMIERS	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCI PARIS 20 RUE DU SOLEIL	IG	100,00	80,00	Pas de changement
SCCV 154 VICTOR HUGO PARIS 16E	IG	100,00	75,00	Pas de changement
SEFRI CIME PARTICIPATIONS	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SEFRI CIME ACTIVITES ET SERVICES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV ISSY LES MOULINEAUX LEON BLUM	IG	100,00	60,00	Pas de changement
SCCV VANVES	IG	100,00	100,00	Pas de changement
SCCV LEON BLUM 3	IG	100,00	60,00	Entrée 2022
SCCV ST MAURICE SUREAUX	IG	100,00	99,00	Entrée 2022
SAS ANTONY PLACE DES VILLAS	ME	40,00	40,00	Pas de changement
SCI CERGY LE HAUT ILOT 584D	IP	50,00	50,00	Pas de changement
SCCV LEON BLUM 4	IP	50,00	50,00	Entrée 2022
SCI BRETIGNY LOT FB13	ME	34,00	34,00	Pas de changement
SCI LA GARENNE COLOMBES ILOT S6L2	ME	33,34	33,34	Pas de changement
SCI MAGNY LE HONGRE LOT 3 17A	ME	25,00	25,00	Pas de changement
SCCV MAISONS ALFORT	ME	34,00	34,00	Pas de changement
SNC DES QUAIS D'ISSY	ME	30,00	30,00	Pas de changement
SCCV VILLEMOMBLE SAINT CHARLES	ME	34,00	34,00	Pas de changement
SCCV MEUDON POINTE TRIVAUX	ME	20,00	20,00	Pas de changement
SAS PARIS 9 VILLA MONCEY	ME	44,00	44,00	Pas de changement

Comptes Consolidés au 31/12/2022  
Titres MEE

<b>SEFRI CIME</b>	<b>Détail des Titres MEE</b>	
<b>31/12/2022</b>		
ANTONY PLACE DES VILLAS	-1 054 105 €	40,00%
BRETIGNY LOT FB13	75 830 €	34,00%
GARENNE	945 €	33,34%
MAGNY	16 860 €	25,00%
MAISON ALFORT	10 561 €	34,00%
MEUDON POINTE TRIVAUX	13 549 €	20,00%
QUAI D'ISSY	1 856 503 €	30,00%
VILLA MONCEY	78 148 €	44,00%
VILLEMONTBLE	27 450 €	34,00%
<b>TOTAL</b>	<b>1 025 741 €</b>	

Comptes Consolidés au 31/12/2022  
Titres non Consolidés

SEFRI CIME 31/12/2022		Détail des titres non consolidés		
		BRUT	PROVISION	NET
<b>CIME</b>				
	Titres FNAIM	53 720 €		Non consolidé-Chambre syndicale
	<b>TOTAL</b>	<b>53 720 €</b>	<b>0 €</b>	<b>53 720 €</b>
<b>CIMEMED</b>				
	Titres FNAIM	3 215 €		Non consolidé-Chambre syndicale
	<b>TOTAL</b>	<b>3 215 €</b>	<b>0 €</b>	<b>3 215 €</b>
<b>GIL</b>				
	Titres SCI Villa Lucia	229 €		Fin de Programme
	Titres SCI Chartreux 10-11	100 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>329 €</b>	<b>0 €</b>	<b>329 €</b>
<b>ICA</b>				
	Titres SCI Chartreux ilot 5	100 €		Fin de Programme
	Titres SCI Villa Lucia	534 €		Fin de Programme
	Titres SNC Colisée Terrasses	1 500 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>2 134 €</b>	<b>0 €</b>	<b>2 134 €</b>
<b>SCDEVELOPPEMENT</b>				
	Titres SCCV Résidence Okabe	50 €		Fin de Programme
	Titres Issy Rive Gauche	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bois Colombe ilot 6	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bois Colombe ilot 10	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bois Colombe ilot 9	9 999 €		Fin de Programme
	Titres Bretigny Lot B3AA	3 334 €		Fin de Programme
	Titres Vert patio	100 €		Fin de Programme
	<b>TOTAL</b>	<b>43 480 €</b>	<b>0 €</b>	<b>43 480 €</b>
<b>SCP</b>				
	Titres Morangis Gabriel Fontaine	2 500 €		Fin de Programme
	Titres Asnières III	1 000 €		Pas d'activité
	Titres Chartreux ilot 5	9 900 €		Fin de Programme
	Titres Chartreux ilot 9	9 900 €		Fin de Programme
	Titres SNC vert Patio	9 900 €		Fin de Programme
	Titres Pont de Courbevoie ilot B	5 000 €		Fin de Programme
	Titres Villa Lucia	763 €		Fin de Programme
	Titres Pont de Courbevoie ilot C	2 500 €		Fin de Programme
	Titres Léon Blum Issy A3	5 000 €		Fin de Programme
	Titres Léon Blum Issy A4	5 000 €		Fin de Programme
	Titres Val de Morangis	1 525 €		Fin de Programme
	Titres SCCV Résidence Okabe	950 €		Fin de Programme
	Titres Igny Park	1 772 €		Fin de Programme
	Titres Colisée Terrasses	13 500 €		Fin de Programme
	Divers	4 254 €		
	<b>TOTAL</b>	<b>73 068 €</b>	<b>0 €</b>	<b>73 068 €</b>
	<b>TOTAL général</b>	<b>175 946 €</b>	<b>0 €</b>	<b>175 946 €</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2022

### Immobilisations incorporelles

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecarts d'acquisition	419 620					419 620
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	808	2 539				3 347
Immobilisations incorporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations incorporelles	563 420				13 225	576 645
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	13 225	11 400			-13 225	11 400
<b>Immobilisations incorporelles brutes</b>	<b>997 073</b>	<b>13 939</b>				<b>1 011 012</b>

Amortissements et provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecarts d'acquisition	10 120	409 500				419 620
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires		7				7
Immobilisations incorporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations incorporelles	511 037	11 056				522 093
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles						
<b>Amortissements et provisions</b>	<b>521 157</b>	<b>420 563</b>				<b>941 720</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecarts d'acquisition	409 500	-409 500				
Marques						
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	808	2 532				3 340
Autres immobilisations incorporelles	52 383	-11 056			13 225	54 552
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	13 225	11 400			-13 225	11 400
<b>Valeurs nettes</b>	<b>475 916</b>	<b>-406 624</b>				<b>69 292</b>

Comptes consolidés au 31/12/2022  
Immobilisations corporelles

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains	1 046 594					1 046 594
Constructions	7 521 205	187 185				7 708 390
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	5 670 278	415 552			19 341	6 105 171
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes	19 341				-19 341	
<b>Valeurs brutes</b>	<b>14 257 418</b>	<b>602 737</b>				<b>14 860 155</b>

Amortissements et provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains						
Constructions	3 095 975	222 536				3 318 511
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	4 435 476	384 140				4 819 616
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Amortissements et provisions</b>	<b>7 531 451</b>	<b>606 676</b>				<b>8 138 127</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains	1 046 594					1 046 594
Constructions	4 425 230	-35 351				4 389 879
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	1 234 802	31 412			19 341	1 285 555
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes	19 341				-19 341	
<b>Valeurs nettes</b>	<b>6 725 967</b>	<b>-3 939</b>				<b>6 722 028</b>

## Comptes Consolidés au 31/12/2022

### Immobilisations financières

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Titres de participations	175 946					175 946
Créances rattachées à des participations	10 532 378	608 050				11 140 428
Autres titres immobilisés						
Prêts	492					492
Autres immobilisations financières	3 020 554		347 167			2 673 387
Titres mis en équivalence	1 421 003		395 262			1 025 741
<b>Valeurs brutes</b>	<b>13 729 370</b>	<b>608 050</b>	<b>347 167</b>			<b>13 990 253</b>

Provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Titres de participations		3 000				3 000
Créances rattachées à des participations						
Autres titres immobilisés						
Prêts						
Autres immobilisations financières						
Titres mis en équivalence						
<b>Provisions</b>		<b>3 000</b>				<b>3 000</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Titres de participations	175 946	-3 000				172 946
Créances rattachées à des participations	10 532 378	608 050				11 140 428
Autres titres immobilisés						
Prêts	492					492
Autres immobilisations financières	3 020 554		347 167			2 673 387
Titres mis en équivalence	1 421 003		395 262			1 025 741
<b>Valeurs nettes</b>	<b>13 729 370</b>	<b>605 050</b>	<b>347 167</b>			<b>13 987 253</b>

Comptes Consolidés au 31/12/2022  
Stocks

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	71 639 634	72 968 540				144 608 174
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	2 299 416	359 782				2 659 198
Marchandises						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>73 939 050</b>	<b>73 328 322</b>				<b>147 267 372</b>

Provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens						
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	822 653					822 653
Marchandises						
<b>Provisions</b>	<b>822 653</b>					<b>822 653</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	71 639 634	72 968 540				144 608 174
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	1 476 763	359 782				1 836 545
Marchandises						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>73 116 397</b>	<b>73 328 322</b>				<b>146 444 719</b>

Comptes Consolidés au 31/12/2022  
Créances

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Créances clients et comptes rattachés	58 378 194		26 431 884			31 946 310
Avances et acomptes versés sur commandes	106 263	19 023				125 286
Créances fiscales		4 450 911				4 450 911
Actifs d'impôts différés	3 333 613		764 681			2 568 932
Créances sociales		234 661				234 661
Autres créances	17 458 624		1 956 936			15 501 688
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>79 276 694</b>	<b>4 704 595</b>	<b>29 153 501</b>			<b>54 827 788</b>

Provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Créances clients et comptes rattachés	46 554					46 554
Avances et acomptes versés sur commandes						
Créances fiscales						
Actifs d'impôts différés						
Créances sociales						
Autres créances						
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Provisions</b>	<b>46 554</b>					<b>46 554</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Créances clients et comptes rattachés	58 331 640		26 431 884			31 899 756
Avances et acomptes versés sur commandes	106 263	19 023				125 286
Créances fiscales		4 450 911				4 450 911
Actifs d'impôts différés	3 333 613		764 681			2 568 932
Créances sociales		234 661				234 661
Autres créances	17 458 624		1 956 936			15 501 688
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>79 230 140</b>	<b>4 704 595</b>	<b>29 153 501</b>			<b>54 781 234</b>

Comptes Consolidés au 31/12/2022  
Provisions

Rubriques	Ouverture	Dotations	Reprises	Clôture
<b>Provisions capital appelé non versé</b>				
<b>AUTRES PROVISIONS REGLEMENTEES</b>				
Provisions pour acquisition de titres				
Provisions pour risques	5 204 830	4 851 400	4 365 000	5 691 230
Provisions pour charges				
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>5 204 830</b>	<b>4 851 400</b>	<b>4 365 000</b>	<b>5 691 230</b>
Provisions sur frais d'établissement				
Prov. sur frais de recherche et développement				
Prov. sur conss, brevets et droits similaires				
Provisions dépréciation droit au bail				
Provisions dépréciation fond commercial				
Provisions sur autres immo. Incorporelles				
Provisions sur immobilisations incorporelles en cours				
<b>PROV. SUR IMMO INCORPORELLES</b>				
Provisions sur terrains				
Provisions sur terrains en crédit bail				
Provisions sur constructions	842 008			842 008
Provisions sur constructions en crédit bail				
Provisions sur immobilisations corporelles en cours				
Provisions sur autres immobilisations corporelles en cours				
<b>PROV. SUR IMMO CORPORELLES</b>	<b>842 008</b>			<b>842 008</b>
Provisions sur titres de participation		2 999		2 999
Prov. pour cess.actifs nets en cours				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur créances rattachées				
Provisions sur autres titres immobilisés				
Provisions sur prêts				
Provisions sur autres immobilis. financières				
<b>PROV. SUR IMMO FINANCIERES</b>		<b>2 999</b>		<b>2 999</b>
Provisions sur stocks matières premières				
Provisions sur en cours de biens				
Provisions sur en cours de services				
Provisions sur stocks produits finis	822 653			822 653
Provisions sur stocks marchandises				
<b>PROV. SUR STOCKS ET EN-COURS</b>	<b>822 653</b>			<b>822 653</b>
Prov. sur avances et acptes versés sur cmdes				
Provisions sur comptes clients	46 554			46 554
Provision dépréciation clients douteux				
Provisions sur autres créances				
Provisions charges constatées avan.				
Prov. sur valeurs mobilières de placement				
Provisions sur actions propres				
<b>PROVISIONS POUR DEPRECIATION</b>	<b>46 554</b>			<b>46 554</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>6 916 045</b>	<b>4 854 399</b>	<b>4 365 000</b>	<b>7 405 444</b>

Batignolles LOT 5	1 426 400
SCAS	1 400 000
CHARTREUX 10	610 000
ICA	400 000
SCP	1 666 000
Autres	188 830
	<b>5 691 230</b>

**Comptes consolidés au 31/12/2022**  
Etat des créances

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an, 5 ans	plus de 5 ans
		Montant	Montant	Montant
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>				
Créances rattachées à des participations	11 140 428		11 140 428	
Autres titres immobilisés				
Prêts	492		492	
Autres immobilisations financières	2 673 387		2 673 387	
<b>CLIENTS</b>				
Créances clients et comptes rattachés	31 946 310	31 946 310		
<b>AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	125 286	125 286		
Créances fiscales	4 450 911	4 450 911		
Actifs d'impôts différés	2 568 932		2 568 932	
Créances sociales	234 661	234 661		
Autres créances	15 501 688	15 501 688		
Capital souscrit, appelé et non versé				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>68 642 095</b>	<b>52 258 856</b>	<b>16 383 239</b>	

**Comptes consolidés au 31/12/2022**

Etat des dettes

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an, -5 ans	plus de 5 ans
		Montant	Montant	Montant
<b>En EUR</b>				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Concours bancaires courants	46 519 978		46 519 978	
Autres dettes financières	4 407 329	4 407 329		
Emprunts et dettes financières divers				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	20 001 356	20 001 356		
Dettes fiscales et sociales	8 450 659	8 450 659		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	19 461 883	19 461 883		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>98 841 205</b>	<b>52 321 227</b>	<b>46 519 978</b>	

**Comptes Consolidés au 31/12/2022**

Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves	Résultats	Autres	Total part groupe	Intérêts minoritaires
<b>Capitaux propres N-2</b>	<b>474 015</b>	<b>86 412 084</b>	<b>11 772 567</b>		<b>98 004 661</b>	<b>654 005</b>
Correction des A nouveaux						
Affectation en réserves		11 772 567	-11 772 567			
Distributions de dividendes		-781 450			-1 003 378	221 928
Variation de capital						
Résultat N-1			-4 882 685		-4 695 060	-187 625
Variations des écarts de conversion						
Incidence des réévaluations		-4 501 425			-4 501 425	
Entrée de périmètre						
Sortie de périmètre						
Changement de méthode						
Restructuration fusion						
Changement d'intérêts						
Variation de périmètre	-19 155	-46 717			-65 467	-405
Autres variations						
<b>Capitaux propres N-1</b>	<b>454 860</b>	<b>92 855 059</b>	<b>-4 882 685</b>		<b>87 739 331</b>	<b>687 903</b>
Correction des A nouveaux						
Affectation en réserves		-4 882 685	4 882 685			
Distributions de dividendes		-802 374			-950 775	148 401
Variation de capital						
Résultat N			2 750 951		3 376 931	-625 980
Variations des écarts de conversion						
Réduction de capital						
Entrée de périmètre						
Sortie de périmètre						
Changement de méthode						
Restructuration fusion						
Changement d'intérêts						
Variation de périmètre et divers		14 000			9 900	4 100
Autres variations					19	-2
<b>Capitaux propres N</b>	<b>454 860</b>	<b>87 184 000</b>	<b>2 750 951</b>		<b>90 175 406</b>	<b>214 422</b>

**Comptes consolidés au 31/12/2022**  
Impôts différés - Synthèse

<b>Variations de l'impôt différé Actif</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Social</b>	<b>Ajustement</b>	<b>Retraitements</b>	<b>Elimination</b>	<b>Autres</b>	<b>Netting</b>
Ouverture	3 388 263			5 360 016	765 285	-24 217	-2 712 821
Variations de base	-819 331			-762 725	-1 955		-54 651
Variations de périmètre							
Autres							
<b>Clôture</b>	<b>2 568 932</b>			<b>4 597 291</b>	<b>763 330</b>	<b>-24 217</b>	<b>-2 767 472</b>

<b>Variations de l'impôt différé Passif</b>	<b>TOTAL</b>	<b>Social</b>	<b>Ajustement</b>	<b>Retraitements</b>	<b>Elimination</b>	<b>Autres</b>	<b>Netting</b>
Ouverture	-54 652			-1 925 885	-841 588		2 712 821
Variations de base	54 651						54 651
Variations de périmètre							
Autres							
<b>Clôture</b>	<b>-1</b>			<b>-1 925 885</b>	<b>-841 588</b>		<b>2 767 472</b>

**Comptes consolidés au 31/12/2022**  
Preuve d'impôt consolidée

En EUR

<b>PREUVE DE L'IMPOT</b>	<b>TOTAL</b>
Résultat consolidé après impôt	2 750 952
Résultat des sociétés mises en équivalence	219 847
<b>Résultat net consolidé après impôt des sociétés intégrées</b>	<b>2 531 105</b>
<b>Impôt réel</b>	<b>1 325 862</b>
Impôt différé changement de taux au résultat (CRC-99-02)	-1
<b>Résultat reconstitué avant impôt des sociétés intégrées</b>	<b>3 856 966</b>
<b>IMPOT THEORIQUE GROUPE</b>	<b>964 244</b>
<b>ECART ENTRE IMPOT THEORIQUE GROUPE ET IMPOT REEL</b>	<b>361 618</b>
<b>JUSTIFICATION DE L'ECART</b>	
Ecart sur base imposées à taux différenciés	
Produits (minoration ) d'impôts des autres éléments que l'impôts société	-42 650
Charges (Majoration) d'impôts des autres éléments que l'impôts société	
<b>Justification de l'écart lié au calcul de l'impôt</b>	<b>-42 650</b>
Ecart permanents (Résultat non imposé hors dividendes internes)	580 218
Ecart entre Variation bilancielle et Résultat	
Ecart temporaires	
Déficit exercice non activé	
Utilisation déficit antérieur	
Imposition plus-values antérieures	
Résultat fiscal transféré ou attribué	
Résultat imposé ultérieurement	
Dividendes reçus non imposés ou imposés partiellement	
Résultat sociétés transparente fiscalement	-219 663
Autres bases	43 716
Résultat et corrections intégration fiscale	
<b>Justification de l'écart lié aux bases fiscales</b>	<b>404 271</b>
<b>JUSTIFICATION GLOBALE DE L'ECART ENTRE IMPOT THEORIQUE ET IMPOT REEL</b>	<b>361 621</b>

**Sefri** ■ ■  
■ ■ **Cime**

CERTIFIE CONFORME



**SEFRI CIME**

**COMPTES CONSOLIDES  
AU 31 DECEMBRE 2022**



# Etats Financiers Consolidés



Comptes Consolidés au 31/12/2022

Bilan Consolidé

Actif en EUR	31/12/2022	31/12/2021
Immobilisations incorporelles	69 292	475 916
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>		409 500
Immobilisations corporelles	6 722 028	6 725 967
Immobilisations financières	13 987 254	13 729 698
Titres mis en équivalence	1 025 741	1 421 003
<b>Actif immobilisé</b>	<b>21 804 315</b>	<b>22 352 584</b>
Stocks et en-cours	146 444 719	73 116 397
Clients et comptes rattachés	31 899 756	58 331 640
Autres créances et comptes de régularisation (4)	23 442 768	21 524 287
Valeurs mobilières de placement	6 092 334	2 992 120
Disponibilités	74 711 372	64 008 595
<b>Actif circulant</b>	<b>282 590 949</b>	<b>219 973 039</b>
<b>Total Actif</b>	<b>304 395 264</b>	<b>242 325 623</b>
<b>Passif</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Capital (1)	454 860	454 860
Primes (1)		
Réserves et résultat consolidés (2)	89 720 546	87 284 471
Autres (3)		
<b>Capitaux propres - Part du groupe</b>	<b>90 175 406</b>	<b>87 739 331</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>214 422</b>	<b>687 900</b>
<b>Provisions</b>	<b>5 691 230</b>	<b>5 204 830</b>
Emprunts et dettes financières	50 927 307	5 890 387
Fournisseurs et comptes rattachés	20 001 356	12 886 847
Autres dettes et comptes de régularisations (5)	137 385 543	129 916 328
<b>Dettes (6)</b>	<b>208 314 206</b>	<b>148 693 562</b>
<b>Total Passif</b>	<b>304 395 264</b>	<b>242 325 623</b>
(1) De l'entité mère consolidante	454 860	454 860
(2) Dont résultat net de l'exercice	3 376 931	-4 695 060
(3) Détaillé dans l'analyse de la variation des capitaux propres (Part du groupe)		
(4) Dont impôts différés actifs	2 568 932	3 333 613
(5) Dont impôts différés passifs		

**CERTIFIE CONFORME**



**SEFRI-CIME PROMOTION**

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

**(Exercice le 31 décembre 2022)**

*ca*

**PricewaterhouseCoopers Audit**  
A l'attention de Mathilde Hauswirth  
63, rue de Villiers  
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

**Audit, Conseil et Informatique**  
A l'attention de Christophe Maurin  
80 Boulevard Flandrin  
75116 Paris

## **Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés**

**(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 consolidés 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 consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

### **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 consolidés » 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.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés 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 des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

### **Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés**

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

### **Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés**

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

**SEFRI-CIME PROMOTION**

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

**Exercice clos le 31 décembre 2022 - Page 4**

---

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

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