

Bordereau attestant l'exactitude des informations - BOBIGNY - 9301 - Documents comptables (B-S) - Dépôt le 29/07/2024 - 23209 - 2018 B 12046 - 844 856 849 - Séquano résidentiel

Comptes annuels au 31 décembre 2023

Certifié conforme à l'original
Le président,

Pascal Popelin

23209

- SOMMAIRE -**Comptes annuels**

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

Détail des comptes

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

Annexes

Annexe	7
Règles et méthodes comptables	8
Immobilisations	12
Créances et dettes	13
Charges à payer	14
Charges et produits constatés d'avance	15
Composition du capital social	16
Affectation des résultats soumise à approbation de l'AG	17
Filiales et participations	18
Engagements hors bilan_RES	19

* : N/A Non applicable

==--==--==

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2023, dont le total est de 9 497 432,30 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégagant un résultat excédentaire après impôt de 1 972 399,83 euros.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

==--==--==

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2023	31/12/2022
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	2 670		2 670	2 580
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	60 525		60 525	60 525
ACTIF IMMOBILISE	63 195		63 195	63 105
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				629
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	745 955		745 955	2 168 929
Autres créances	3 543 835		3 543 835	5 885 982
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités	5 144 050		5 144 050	5 120 156
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	397		397	387
ACTIF CIRCULANT	9 434 237		9 434 237	13 176 085
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	9 497 432		9 497 432	13 239 190

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
Capital social ou individuel (dont versé : 10 000)	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	1 000	
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	1 786 898	704 173
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 972 400	1 083 725
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
	CAPITAUX PROPRES	3 770 298
		1 797 898
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
	AUTRES FONDS PROPRES	
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
	PROVISIONS	
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		2 900 000
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	195 487	1 845 311
Dettes fiscales et sociales	127 108	211 986
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	4 372 225	5 570 840
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	1 032 315	913 155
	DETTES	5 727 134
		11 441 291
Ecarts de conversion passif		
	TOTAL GENERAL	9 497 432
		13 239 190

Rubriques	France	Exportation	31/12/2023	31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	6 950 502		6 950 502	18 719 311
Production vendue de services	339 208		339 208	1 553 361
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	7 289 709		7 289 709	20 272 672
Production stockée			-629	
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			7 289 080	20 272 672
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			5 994 668	18 260 740
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			522 119	620 912
Impôts, taxes et versements assimilés			50 573	46 161
Salaires et traitements			74 341	73 560
Charges sociales			27 170	25 118
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immo. : dot. aux amort. (Dont amort. fonds. commercial)				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			280	
CHARGES D'EXPLOITATION			6 669 151	19 026 491
RESULTAT D'EXPLOITATION			619 929	1 246 182
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée			1 759 369	
Perte supportée ou bénéfice transféré			67 870	162 633
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER				
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			2 311 428	1 083 549

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	42	176
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	42	176
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	5	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	37	176
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	339 065	
TOTAL DES PRODUITS	9 048 492	20 272 849
TOTAL DES CHARGES	7 076 092	19 189 124
BENEFICE OU PERTE	1 972 400	1 083 725

Annexe

I. Présentation de la SAS Séquano résidentiel

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

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

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

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

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

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

II. Faits marquants de l'exercice

La société porte huit opérations à la fin de l'exercice 2023.

- Deux opérations de promotion :
 - réalisation en Vefa d'une résidence sociale de 151 logements et d'une résidence d'étudiants de 157 logements dans la Zac de l'Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine ;
 - réalisation en Vefa de 68 logements sociaux dans la Zac des Rives de l'Ourcq à Bondy.
- Six opérations de co-promotion :
 - réalisation de 182 logements et 8 commerces dans la Zac Ecocité à Bobigny en partenariat avec la société Emerige à hauteur de 50 % du capital social de la SCCV Bobigny Ecocité J2 ;
 - réalisation de 90 logements et commerces à Bobigny en partenariat avec la société Eliasun à hauteur de 34 % du capital social de la SCCV 307 BPVC ;

- réalisation de 28 villas d'artisanat à Bagnolet en partenariat avec Yuman immobilier à hauteur de 50 % du capital social de la SCCV Village Business Bagnolet ;
- réalisation de 354 logements dans la Zac de l'Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine en partenariat avec la société Les Villages d'Or à hauteur de 49 % du capital social de la SCCV Village d'Or des Docks ;
- réalisation de 372 logements au Blanc-Mesnil en partenariat avec la société Emerige à hauteur de 15 % du capital social de la SCCV Emerige Le Blanc Mesnil ;
- réalisation de 107 logements à Aulnay-sous-Bois en partenariat la société Eliasun à hauteur de 9 % du capital social de la SCCV Aulnay Princet Moll.

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

III. Autres informations

a) Activités

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

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

b) Consolidation

Au titre de l'exercice 2023, Séquano résidentiel fait l'objet d'une consolidation au sein du groupe Séquano (maison mère).

c) Groupement d'employeurs

Lors de l'assemblée générale du 21 avril 2023, la SAS Séquano résidentiel a approuvé son adhésion au groupement d'employeurs GE Séquano avec effet au 1^{er} janvier 2024.

IV. Changement de méthode comptable

Sans objet

V. Changement de méthode de présentation

Sans objet

VI. Principes et méthodes comptables

a) Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

b) Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes

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

c) Quotes-parts de résultats

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

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

d) Stocks d'encours de production

▪ Modalités de la méthode à l'avancement

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

Lorsque la valeur actuelle est inférieure au coût de revient, l'entreprise constitue une provision pour dépréciation (CGI Ann. II art.38 decies). Au 31 décembre 2023, aucune provision n'a été constituée.

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

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

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

▪ Méthode de calcul du pourcentage d'avancement

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

e) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

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

f) Capitaux propres

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

Le capital de la société s'élève à 10 000 euros et les capitaux propres à 3 770 298 € au 31 décembre 2023.

g) Information sur les honoraires du commissaire aux comptes

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à la somme de 4 000,00 €.

h) Intégration fiscale

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

La société redevable de l'impôt sur les sociétés au titre du bilan clos au 31 décembre 2023 sera par conséquent la société mère Séquano, la société fille étant Séquano résidentiel.

Cette intégration fiscale a permis en trésorerie une économie d'IS d'un montant de 339 K€ pour Séquano résidentiel.

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Terrains			
	Dont composants		
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	2 580		90
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	60 525		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	63 105		90
TOTAL GENERAL	63 105		90

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			2 670	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			60 525	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			63 195	
TOTAL GENERAL			63 195	

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	60 525		60 525
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	745 955	745 955	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	1 090	1 090	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	296 148	296 148	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	3 246 597	1	3 246 596
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	397	397	
TOTAL GENERAL	4 350 712	1 043 591	3 307 121

Montant des prêts accordés en cours d'exercice

Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	195 487	195 487		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 377	2 377		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	124 326	124 326		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	405	405		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	4 372 225	1	4 372 224	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	1 032 315	1 032 315		
TOTAL GENERAL	5 727 134	1 354 910	4 372 224	

Emprunts souscrits en cours d'exercice

Emprunts remboursés en cours d'exercice

Emprunts, dettes contractés auprès d'associés

Compte	Libellé	31/12/2023	Ecart
CHARGES A PAYER			
4081000	FACTURES NON PARVENUES	5 744,82	
4486000	ETAT CHARGES A PAYER	338,00	
TOTAL CHARGES A PAYER		6 082,82	
TOTAL GÉNÉRAL		6 082,82	

Compte	Libellé	31/12/2023	Ecart
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE			
4860000	CHARGES PAYEES OU COMPT D'AVANCE	396,85	
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		396,85	
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			
4872000	PROD PERCUS OU COMPT D'AVANCE	-1 032 315,30	
TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		-1 032 315,30	

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

1 - Origine	Montant
Report à nouveau antérieur	1 786 898
Résultat de l'exercice	1 972 400
dont résultat courant après impôts :	
Prélèvements sur les réserves	
TOTAL	3 759 298

2 - Affectations	Montant
Réserve légale	
Réserve spéciale de plus-values à long terme	
Autres réserves	
Dividendes	
Autres répartitions :	
Report à nouveau	3 759 298
TOTAL	3 759 298

Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.encaiss.	Val. nette Titres	Cautions	Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
SCCV BOBIGNY ECOCITE J2	1 000	50	500		35 825 838
121 avenue Malakoff 75116 Paris	3 519 738				3 518 738
SCCV 307 BPVC	1 000	34	340	745 960	
33 rue Croulebarbe 75013 Paris	-55 633				-56 633
SCCV VILLAGE BUSINESS BAGNOLET	1 000	50	500	700 500	
2-8 rue de la Fraternité 93230 Romainville					
SCCV VILLAGE D'OR DES DOCKS	1 000	49	490	907 050	
1421 avenue des Platanes 34970 Lattes					
SCCV EMERIGE BLANC MESNIL	5 000	15	750	1 125 000	
121 avenue Malakoff 75116 Paris	-319 099				-324 099
SCCV AULNAY PRINCET MOLL	1 000	9	90		
33 rue de Croulebarbe 75013 Paris					
AUTRES PARTICIPATIONS					
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			

<i>Engagements reçus</i>	<i>Montant hors bilan</i>
utions, retenues de garantie et avances forfaitaires fournisseurs	567 960
utions, garantie de paiement vente clients	9 802 184
TOTAL	14 390 166

<i>Engagements donnés</i>	<i>Montant hors bilan</i>
ution garantie de paiement fournisseurs	3 407 760
ution achèvement des travaux	6 162 000
TOTAL	9 569 760

SAS SEQUANO RESIDENTIEL

Immeuble Irrigo

27 Rue de Paris

93 000 BOBIGNY

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

**Comptes annuels - Exercice clos le 31 décembre 2023
(au terme d'une période de 12 mois)**

Paris, le 5 juin 2024

Sémaphores Audit SA

SA au capital de 200 000 €

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

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

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

337 630 792 RCS Paris • Numéro d'identification intra-commissaire FF 55 337 630 792

Une société du Groupe Alpha

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

SAS SEQUANO RESIDENTIEL

Immeuble Irrigo

27 Rue de Paris

93 000 BOBIGNY

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

(au terme d'une période de 12 mois)

A l'Associé Unique de la SAS SEQUANO RESIDENTIEL,

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par les décisions de l'Associé unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SAS SEQUANO RESIDENTIEL relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

II. Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du (des) commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code commerce et par le code déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

III. Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

- Opérations de promotion immobilière

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

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

IV. Vérification spécifiques

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

En outre :

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

Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris, le 5 juin 2024

Le Commissaire aux Comptes
SEMAPHORES AUDIT Représenté par



Marielle PERRON DUPUY
Associée

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2023	31/12/2022
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	2 670		2 670	2 580
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	60 525		60 525	60 525
ACTIF IMMOBILISE	63 195		63 195	63 105
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				629
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	745 955		745 955	2 168 929
Autres créances	3 543 835		3 543 835	5 885 982
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				
(dont actions propres :)				
Disponibilités	5 144 050		5 144 050	5 120 156
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	397		397	387
ACTIF CIRCULANT	9 434 237		9 434 237	13 176 085
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	9 497 432		9 497 432	13 239 190

SEMAPHORES AUDIT

Chambre Nationale des Comptables
 12 Boulevard Malesherbes
 75013 PARIS
 DATE : 31/12/2023 - 14h00 - 486 6202

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
Capital social ou individuel (dont versé : 10 000)	10 000	10 000
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation (dont écart d'équivalence :)		
Réserve légale	1 000	
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes)		
Report à nouveau	1 786 898	704 173
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 972 400	1 083 725
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	3 770 298	1 797 898
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		2 900 000
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs)		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	195 487	1 845 311
Dettes fiscales et sociales	127 108	211 986
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	4 372 225	5 570 840
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	1 032 315	913 155
DETTES	5 727 134	11 441 291
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	9 497 432	13 239 190

SEMAPHORES AUDIT

Commissaire aux Comptes
 12 rue du Martre d'Orléans
 75013 PARIS
 SIRET 314 200 124 0001 - APE 9402Z

Rubriques	France	Exportation	31/12/2023	31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	6 950 502		6 950 502	18 719 311
Production vendue de services	339 208		339 208	1 553 361
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	7 289 709		7 289 709	20 272 672
Production stockée			-629	
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges				
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			7 289 080	20 272 672
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			5 994 668	18 260 740
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			522 119	620 912
Impôts, taxes et versements assimilés			50 573	46 161
Salaires et traitements			74 341	73 560
Charges sociales			27 170	25 118
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immo. : dot. aux amort. (Dont amort. fonds. commercial)				
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions				
Autres charges			280	
CHARGES D'EXPLOITATION			6 669 151	19 026 491
RESULTAT D'EXPLOITATION			619 929	1 246 182
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée			1 759 369	
Perte supportée ou bénéfice transféré			67 870	162 633
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés				
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER				
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			2 311 428	1 083 549

SEMAPHORES AUDIT

12 rue de la République
75003 PARIS
01 42 50 10 00

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	42	176
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	42	176
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	5	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	5	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	37	176
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	339 065	
TOTAL DES PRODUITS	9 048 492	20 272 849
TOTAL DES CHARGES	7 076 092	19 189 124
BENEFICE OU PERTE	1 972 400	1 083 725

SEMAPHORES AUDIT

Commissaires aux comptes
 12, rue Marie-Bernard
 75013 PARIS
 SIRET 311 71 742 10001 - Ane 6202

Annexe

SEMAPHORES AUDIT
Commissaire aux Comptes
124 rue Maitland
75013 PARIS
01 67 31 00 00 - 01 67 31 00 02

SEMAPHORES AUDIT

11 rue de Valenciennes
75013 PARIS
01 47 33 12 00

I. Présentation de la SAS Séquano résidentiel

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

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

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

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

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

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

II. Faits marquants de l'exercice

La société porte huit opérations à la fin de l'exercice 2023.

- Deux opérations de promotion :
 - réalisation en Vefa d'une résidence sociale de 151 logements et d'une résidence d'étudiants de 157 logements dans la Zac de l'Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine ;
 - réalisation en Vefa de 68 logements sociaux dans la Zac des Rives de l'Ourcq à Bondy.
- Six opérations de co-promotion :
 - réalisation de 182 logements et 8 commerces dans la Zac Ecocité à Bobigny en partenariat avec la société Emerige à hauteur de 50 % du capital social de la SCCV Bobigny Ecocité J2 ;
 - réalisation de 90 logements et commerces à Bobigny en partenariat avec la société Eliasun à hauteur de 34 % du capital social de la SCCV 307 BPVC ;

- réalisation de 28 villas d'artisanat à Bagnolet en partenariat avec Yuman immobilier à hauteur de 50 % du capital social de la SCCV Village Business Bagnolet ;
- réalisation de 354 logements dans la Zac de l'Ecoquartier des Docks à Saint-Ouen-sur-Seine en partenariat avec la société Les Villages d'Or à hauteur de 49 % du capital social de la SCCV Village d'Or des Docks ;
- réalisation de 372 logements au Blanc-Mesnil en partenariat avec la société Emerige à hauteur de 15 % du capital social de la SCCV Emerige Le Blanc Mesnil ;
- réalisation de 107 logements à Aulnay-sous-Bois en partenariat la société Eliasun à hauteur de 9 % du capital social de la SCCV Aulnay Princet Moll.

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

III. Autres informations

a) Activités

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

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

b) Consolidation

Au titre de l'exercice 2023, Séquano résidentiel fait l'objet d'une consolidation au sein du groupe Séquano (maison mère).

c) Groupement d'employeurs

Lors de l'assemblée générale du 21 avril 2023, la SAS Séquano résidentiel a approuvé son adhésion au groupement d'employeurs GE Séquano avec effet au 1^{er} janvier 2024.

IV. Changement de méthode comptable

Sans objet

V. Changement de méthode de présentation

Sans objet

VI. Principes et méthodes comptables

a) Règles et méthodes comptables

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

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

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

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

b) Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes

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

c) Quotes-parts de résultats

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

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

d) Stocks d'encours de production

- Modalités de la méthode à l'avancement

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

Lorsque la valeur actuelle est inférieure au coût de revient, l'entreprise constitue une provision pour dépréciation (CGI Ann. II art.38 decies). Au 31 décembre 2023, aucune provision n'a été constituée.

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

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

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

- Méthode de calcul du pourcentage d'avancement

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

e) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale.

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

f) Capitaux propres

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

Le capital de la société s'élève à 10 000 euros et les capitaux propres à 3 770 298 € au 31 décembre 2023.

g) Information sur les honoraires du commissaire aux comptes

Le montant total des honoraires du commissaire aux comptes figurant au compte de résultat de l'exercice s'élève à la somme de 4 000,00 €.

h) Intégration fiscale

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

La société redevable de l'impôt sur les sociétés au titre du bilan clos au 31 décembre 2023 sera par conséquent la société mère Séquano, la société fille étant Séquano résidentiel.

Cette intégration fiscale a permis en trésorerie une économie d'IS d'un montant de 339 K€ pour Séquano résidentiel.

SEMAPHORES AUDIT

Commissaire aux Comptes
125 rue de Valenciennes 4
75013 PARIS
01 47 33 11 00 - 01 47 33 11 01 - AFE 0202

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Terrains			
Dont composants			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	2 580		90
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	60 525		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	63 105		90
TOTAL GENERAL	63 105		90

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			2 670	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières			60 525	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			63 195	
TOTAL GENERAL			63 195	

SEMAPHORES AUDIT

Commissaires aux Comptes
 12, rue du Maréchal Lyautey
 75015 PARIS
 SIREN 318 742 940 - APE 9402Z

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	60 525		60 525
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	745 955	745 955	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	1 090	1 090	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	296 148	296 148	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	3 246 597	1	3 246 596
Débiteurs divers			
Charges constatées d'avance	397	397	
TOTAL GENERAL	4 350 712	1 043 591	3 307 121

Montant des prêts accordés en cours d'exercice

Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice

Prêts et avances consentis aux associés

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers				
Fournisseurs et comptes rattachés	195 487	195 487		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 377	2 377		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	124 326	124 326		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	405	405		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés	4 372 225	1	4 372 224	
Autres dettes				
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	1 032 315	1 032 315		
TOTAL GENERAL	5 727 134	1 354 910	4 372 224	

Emprunts souscrits en cours d'exercice

Emprunts remboursés en cours d'exercice

Emprunts, dettes contractés auprès d'associés

SEMAPHORES AUDIT
 Commissariat aux Comptes
 12, rue du Marché-Neuf
 75003 PARIS
 SIRET 3110 104 100 - APE 6920Z

Compte	Libellé	31/12/2023	Ecart
CHARGES A PAYER			
4081000	FACTURES NON PARVENUES	5 744,82	
4486000	ETAT CHARGES A PAYER	338,00	
TOTAL CHARGES A PAYER		6 082,82	
TOTAL GÉNÉRAL		6 082,82	

SEMAPHORES AUDIT

Commissaire aux Comptes
M. Claude MATHIEU-BERLAND
75015 PARIS
SIRET 311 611 124 3112 - APE 7420Z

Compte	Libellé	31/12/2023	Ecart
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE			
4860000	CHARGES PAYEES OU COMPT D'AVANCE	396,85	
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		396,85	
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE			
4872000	PROD PERCUS OU COMPT D'AVANCE	-1 032 315,30	
TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		-1 032 315,30	

SEMAPHORES AUDIT

Commissaires aux Comptes
12, rue du Maréchal
75013 PARIS
certifié par le 14/01/2024 - Ape 0202

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

SEMAPHORES AUDIT
Cabinet indépendant
12, rue Martin Bernard
75013 PARIS
SIRET 800 000 720 0001 - APE 70202

Dénomination	Capital	Q.P. Détenue	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.encaiss.	Val. nette Titres	Cautions	Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
SCCV BOBIGNY ECOCITE J2	1 000	50	500		35 825 838
121 avenue Malakoff 75116 Paris	3 519 738				3 518 738
SCCV 307 BPVC	1 000	34	340	745 960	
33 rue Croulebarbe 75013 Paris	-55 633				-56 633
SCCV VILLAGE BUSINESS BAGNOLET	1 000	50	500	700 500	
2-8 rue de la Fraternité 93230 Romainville					
SCCV VILLAGE D'OR DES DOCKS	1 000	49	490	907 050	
1421 avenue des Platanes 34970 Lattes					
SCCV EMERIGE BLANC MESNIL	5 000	15	750	1 125 000	
121 avenue Malakoff 75116 Paris	-319 099				-324 099
SCCV AULNAY PRINCET MOLL	1 000	9	90		
33 rue de Croulebarbe 75013 Paris					
AUTRES PARTICIPATIONS					
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			
		0,00			

SEMAPHORES AUDIT
 Commissaire aux Comptes
 12 rue de Valenciennes
 75013 PARIS
 SIRET 311 000 142 0001 - APE 7420Z

<i>Engagements reçus</i>	<i>Montant hors bilan</i>
utions, retenues de garantie et avances forfaitaires fournisseurs	567 960
utions, garantie de paiement vente clients	9 802 184
TOTAL	14 390 166

<i>Engagements donnés</i>	<i>Montant hors bilan</i>
ution garantie de paiement fournisseurs	3 407 760
ution achèvement des travaux	6 162 000
TOTAL	9 569 760

SEMAPHORES AUDIT

Commissaire aux Comptes
10 rue de Valenciennes
75015 PARIS
SIRET 521 201 742 0001 - APE 7420Z

Décisions de l'associé unique du 20 juin 2024

L'an deux mille vingt-quatre,
Le 20 juin 2024,
À 11 heures.

La société Séquano Aménagement, société anonyme d'économie mixte au capital de 15 966 066 €, dont le siège social est situé immeuble Irrigo – 27 rue de Paris à Bobigny, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bobigny sous le n° B 301 852 042, agissant en qualité d'associé unique de la société Séquano résidentiel, est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

- approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 ;
- affectation du résultat ;
- conventions signées avec l'actionnaire unique Séquano ;
- quitus au président et à la directrice générale ;
- pouvoirs pour les formalités.

L'associé unique a pris les résolutions suivantes :

Première résolution

Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

L'associé unique, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du président, du rapport du commissaire aux comptes et pris connaissance des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, approuve ledit rapport et lesdits comptes, tels qu'ils lui ont été présentés, lesquels se traduisent par un résultat net excédentaire de 1 972 399,83 euros.

Deuxième résolution

Affectation du résultat

L'associé unique, sur proposition du président, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 1 972 399,83 euros, au compte « report à nouveau » qui s'établira ainsi à la somme de 3 750 297,92 euros.

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

Troisième résolution

Conventions signées avec l'actionnaire unique Séquano

La première convention signée avec Séquano concerne la mise à disposition de services administratifs et opérationnels, tels que directions financière et juridique, comptabilité générale ou chefs de projets construction. Elle a été approuvée par une décision de l'associé unique du 16 janvier 2019 pour un montant annuel de 30 k€ HT. Un avenant n° 1 a été signé le 20 décembre 2019, afin de porter ce montant à 110 k€ HT à compter du deuxième semestre 2019, en lien avec l'accroissement de l'activité de la filiale. Un avenant n° 2 a été approuvé par une décision de l'associé unique du 16 octobre 2020, pour tenir compte de la montée en charge du volume, de la diversification des opérations menées par Séquano résidentiel et de la nécessité d'ajuster de nouveau la rémunération facturée par Séquano, en proposant un mode de calcul pérenne de nature à éviter la multiplication des avenants. Un avenant n° 3 a été approuvé par une décision de l'associé unique du 14 décembre 2021, afin de disposer d'une convention d'assistance conforme à l'évolution de la réalité opérationnelle constatée. Le montant total payé par Séquano résidentiel à Séquano au titre de l'exercice 2023 en application de cet avenant n° 3, s'élève à 503 219 € HT. La convention d'assistance avec Séquano ne sera pas renouvelée en 2024, consécutivement à la création du Groupement d'employeurs (GE) Séquano, dont sont membres la SAS Séquano résidentiel et la SAEM Séquano et dont le démarrage de l'activité a eu lieu le 1^{er} janvier 2024.

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

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

Quatrième résolution

Quitus au président et à la directrice générale

En conséquence des résolutions qui précèdent, l'associé unique donne quitus au président et à la directrice générale pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice écoulé.

Cinquième résolution

Pouvoirs

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

L'associé unique,

Frédéric Molossi

