

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-C) -  
Dépôt le 11/09/2024 - 134862 - 1959 B 01128 - 592 011 282 - SEFRI CIME PROMOTION

**Sefri**   
 **Cime**

CERTIFIE CONFORME



***SEFRI CIME***

***COMPTES CONSOLIDES  
AU 31 DECEMBRE 2023***



# Sommaire

Bilan Consolidé	3
Compte de résultat Consolidé	4
SIG Consolidés	5
Tableau de Flux	6
Annexe aux comptes consolidés 2023	8
Périmètre	18
Titres MEE	19
Titres non consolidés	20
Immobilisations incorporelles	21
Immobilisations corporelles	22
Immobilisations financières	23
Stocks	24
Créances	25
Provisions	26
Etat des créances	27
Etat des dettes	28
Bouclage des Capitaux Propres	29
Impôts différés - Synthèse	30
Preuve d'impôts consolidée	31

## Etats Financiers Consolidés



**Comptes Consolidés au 31/12/2023**  
Bilan Consolidé

Actif en EUR	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	228 941	69 292
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>		
Immobilisations corporelles	7 281 170	6 722 028
Immobilisations financières	12 380 728	13 987 254
Titres mis en équivalence	678 166	1 025 741
<b>Actif immobilisé</b>	<b>20 569 005</b>	<b>21 804 315</b>
Stocks et en-cours	107 749 908	146 444 719
Clients et comptes rattachés	75 076 181	31 899 756
Autres créances et comptes de régularisation (4)	16 214 437	23 442 768
Valeurs mobilières de placement	37 571 303	6 092 334
Disponibilités	48 492 076	74 711 372
<b>Actif circulant</b>	<b>285 103 905</b>	<b>282 590 949</b>
<b>Total Actif</b>	<b>305 672 910</b>	<b>304 395 264</b>
<b>Passif</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Capital (1)	454 860	454 860
Primes (1)		
Réserves et résultat consolidés (2)	94 877 913	89 720 546
Autres (3)		
<b>Capitaux propres - Part du groupe</b>	<b>95 332 773</b>	<b>90 175 406</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>4 292 992</b>	<b>214 422</b>
<b>Provisions</b>	<b>9 057 310</b>	<b>5 691 230</b>
Emprunts et dettes financières	42 817 836	50 927 307
Fournisseurs et comptes rattachés	22 519 557	20 001 356
Autres dettes et comptes de régularisations (5)	131 652 442	137 385 543
<b>Dettes (6)</b>	<b>196 989 835</b>	<b>208 314 206</b>
<b>Total Passif</b>	<b>305 672 910</b>	<b>304 395 264</b>
(1) De l'entité mère consolidante	454 860	454 860
(2) Dont résultat net de l'exercice	5 474 258	3 376 931
(3) Détaillé dans l'analyse de la variation des capitaux propres (Part du groupe)		
(4) Dont impôts différés actifs	1 382 386	2 568 932
(5) Dont impôts différés passifs		

## Comptes consolidés au 31/12/2023

### Compte de résultat Consolidé

En EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>118 711 320</b>	<b>52 148 230</b>
Autres produits d'exploitation	-56 713 456	68 221 765
Achats consommés	28 042 863	93 659 526
Charges de personnel (1)	11 137 081	11 051 719
Autres charges d'exploitations	10 474 754	10 566 988
Impôts et taxes	724 856	719 027
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	9 943 223	1 674 140
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition</b>	<b>1 675 087</b>	<b>2 698 595</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>1 675 087</b>	<b>2 289 095</b>
Produits et charges financières	134 950	501 318
Produits et charges exceptionnelles	9 590 510	1 066 554
Impôts sur les résultats	2 184 178	1 325 861
Liaisons résultat	10	1
<b>Résultat net des entités intégrées</b>	<b>9 216 359</b>	<b>2 531 105</b>
Quote-part dans les résultats des entités mis en équivalence	-222 862	219 847
<b>Résultat net d'ensemble consolidé</b>	<b>8 993 497</b>	<b>2 750 952</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>3 519 239</b>	<b>-625 980</b>
<b>Résultat net (Part du groupe)</b>	<b>5 474 258</b>	<b>3 376 932</b>
Résultat par action	173,23053	106,86156
Résultat dilué par action	173,23053	106,86156

(1) Y compris participation des salariés

## Comptes Consolidés au 31/12/2023

### Soldes intermédiaires de gestion

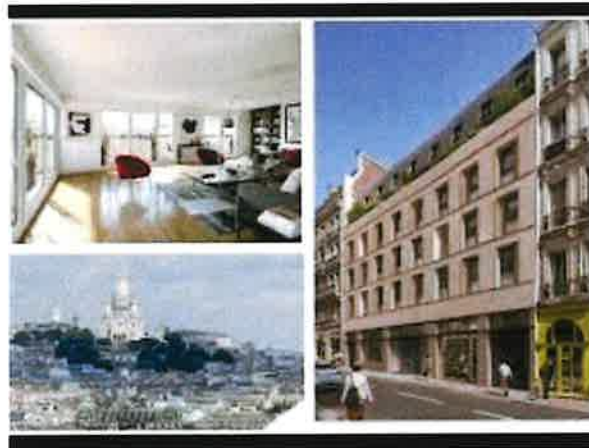
Rubriques	31/12/2023	%	31/12/2022	%
Production vendue et ventes de marchandises	118 711 320		52 148 230	
+ Production stockée	7 824 581		84 808 437	
- Déstockage de production	65 471 621		17 375 511	
+ Production immobilisée			0	
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	<b>61 064 280</b>	<b>100,00</b>	<b>119 581 156</b>	<b>100,00</b>
<b>PRODUCTION + VENTES</b>	<b>61 064 280</b>	<b>100,00</b>	<b>119 581 156</b>	<b>100,00</b>
- Coût d'achat des marchandises vendues		0,00	180 417	0,15
- Consommations exercice en provenance des tiers	38 455 689	62,98	104 269 571	87,20
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>22 608 591</b>	<b>37,02</b>	<b>15 131 168</b>	<b>12,65</b>
+ Subventions d'exploitation	0	0,00	0	0,00
- Impôts, taxes et versements assimilés	724 856	1,19	719 027	0,60
- Charges de personnel	11 137 081	18,24	11 051 719	9,24
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>10 746 654</b>	<b>17,60</b>	<b>3 360 422</b>	<b>2,81</b>
+ Reprises sur charges calculées, transferts	500 000	0,82	571 385	0,48
+ Autres produits	476 809	0,78	462 947	0,39
- Dotations aux amortissements et aux provisions	9 943 223	16,28	1 674 140	1,40
- Autres charges	105 143	0,17	22 019	0,02
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 675 097</b>	<b>2,74</b>	<b>2 698 595</b>	<b>2,26</b>
<b>EBIT DA</b>	<b>11 618 320</b>	<b>19,03</b>	<b>4 372 735</b>	<b>3,66</b>
+ Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	0	0,00	0	0,00
+ Produits financiers	375 453	0,61	621 340	0,52
- Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	10	0,00	1	0,00
- Charges financières	240 503	0,39	120 022	0,10
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>1 810 037</b>	<b>2,96</b>	<b>3 199 912</b>	<b>2,68</b>
Produits exceptionnels	9 993 000	16,36	1 110 413	0,93
- Charges exceptionnelles	402 490	0,66	43 859	0,04
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>9 590 510</b>	<b>15,71</b>	<b>1 066 554</b>	<b>0,89</b>
- Impôts dus sur les bénéfices	997 632	1,63	561 181	0,47
- Impôt sur les bénéfices	1 186 546	1,94	764 680	0,64
Liaisons Résultat	0	0,00	1	0,00
<b>Résultat des sociétés intégrées</b>	<b>9 216 369</b>	<b>15,09</b>	<b>2 940 606</b>	<b>2,46</b>
<b>RESULTAT SOCIETES M.E</b>	<b>-222 862</b>	<b>-0,36</b>	<b>219 847</b>	<b>0,18</b>
- Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitions		0,00	409 500	0,34
<b>RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>8 993 497</b>	<b>14,73</b>	<b>2 750 953</b>	<b>2,30</b>
<b>RESULTAT GROUPE</b>	<b>5 474 258</b>	<b>8,96</b>	<b>3 376 932</b>	<b>2,82</b>
<b>RESULTAT HORS GROUPE</b>	<b>3 519 239</b>	<b>5,76</b>	<b>-625 979</b>	<b>-0,52</b>
Produits des cessions des éléments d'actifs	293 000		6 500	
- Valeur nette comptable des éléments d'actif cédés	29 186		0	
<b>PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS</b>	<b>263 814</b>		<b>6 500</b>	

## Comptes Consolidés au 31/12/2023

### Tableau de flux de trésorerie consolidé

En EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>8 993 497</b>	<b>2 750 952</b>
Résultat des sociétés mise en équivalence	222 862	-219 847
Amortissements et provisions	3 941 222	1 516 638
Variation des impôts différés	1 186 546	764 680
Plus-values de cession, nettes d'impôt	-263 814	-6 500
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>14 080 313</b>	<b>4 805 923</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-2 768 406	-30 892 384
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>11 311 907</b>	<b>-26 086 461</b>
Acquisition d'immobilisations	-3 598 633	-914 433
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	1 808 661	-17 186
Incidence des variations de périmètres	-202	-11 000
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-1 790 174</b>	<b>-942 619</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-700 000	-1 000 000
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	559 282	812 735
Augmentations ou diminutions de capital en numéraire		
Emissions d'emprunts		
Remboursements d'emprunts		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>-140 718</b>	<b>-187 265</b>
Incidence des variations de cours des devises		
<b>Variations de trésorerie</b>	<b>9 381 015</b>	<b>-27 216 345</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>34 283 728</b>	<b>61 500 073</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>43 664 743</b>	<b>34 283 728</b>

# Annexes



## **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 2023**

Le bilan avant répartition des résultats consolidés de l'exercice clos le 31.12.2023, présente un total de 305.672.910 €.

Le compte de résultat consolidé de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total des produits d'exploitation est de 61.997.864 €, dégage un résultat d'ensemble consolidé de 8.993.497 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01.01.2023 au 31.12.2023.

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 2023 a été légèrement modifié par rapport à l'exercice 2022 :

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

Entrées dans le périmètre :

Libellé entité	Méthode	% d'intégration	% d'intérêt
SSCV FONTENAY AUX ROSES	IG	100,00	100,00
SNC NANTERRE LES GROUES	IG	100,00	100,00

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 2023 une somme de 9.700.000 € a été restituée par les établissements financiers.

En 2023 comme 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 en 2022 suite à la hausse des taux des crédits immobiliers qui s'est malheureusement confirmé en 2023.

## **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 BLEROT, 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 la somme de 9.193 € pour ICA et 0 pour SCAS.

Les en-cours concernent principalement les opérations : ANTONY PLACE DES VILLAS, LEON BLUM3 et VANVES mais qui devrait être abandonné.

ISSY LES MOULINEAUX LEON BLUM2 et ASNIERES ont été livrés en 2023

Le retraitement des honoraires de commercialisation en charges pour les opérations non livrées s'élève en 2023 à -2.734.824 €.

## **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 37.571.303 € 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 1.382.386 € résultant des retraitements fiscaux suivants :

PIDR	1 403 830 €	25%	350 958 €
ACTIVATION DO 2023	2 821 455 €	25%	705 364 €
MARGES INTERNES	716 156 €	25%	179 039 €
OPCM	137 072 €	25%	34 268 €
PROV ND	349 948 €	25%	87 487 €
ECART EVAL			20 856 €
DIVERS			4 415 €
			1 382 386 €

## **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 42.398.636 €.

#### **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 BLUM3 => 32.321 K€
- SCP => 37.203 K€
- NANTERRE => 25.967 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 2023, 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 :

2023

- Ventes d'immeubles = 97.122 K€
- Prestations (Honoraires Gestion, de commercialisation et techniques) = 21.588 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 :

	2023	2022
Frais de personnel :	11.137.081 €	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 31/12/2023 :

	Effectif Administratif	Effectif Opérationnel	Effectif Commercial	TOTAUX
Cadres	13	20	5	38
Employés	8	8	8	24
	21	28	13	62

## 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 9.591 K€ constitué principalement de la restitution reçue des banques.

## **5.5. CHARGES D'IMPOT**

### **➤ Impôt sur les bénéfices :**

Il s'établit à : **997.632 €**

### **➤ Impôt différé :**

Le calcul de l'impôt différé a conduit à constater une charge d'impôt différé de 1.186.546 € au 31.12.2023.

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 2.805.675 €, ou à défaut de perdre les dépôts de garantie/indemnités d'immobilisation, traduites dans les comptes au 31.12.2023 par des dépôts de garantie/indemnités d'immobilisation faisant l'objet d'un cautionnement d'un montant de 140.284 €.

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 9.367.988 €, traduites dans les comptes au 31.12.2023 par des dépôts de garantie/indemnités d'immobilisation versés de 899.429 €.

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 2 238.068 €.

## **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 2023 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 1.413 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 2023 au titre du commissariat aux comptes s'élèvent à 147.001 €. Le détail est le suivant :

PWC : 73.951 €

Maurin : 8.600 €

Autres : 64.450 €

**Comptes Consolidés au 31/12/2023**

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
SSCV FONTENAY AUX ROSES	IG	100,00	100,00	Entrée 2023
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	Pas de changement
SCCV ST MAURICE SUREAUX	IG	100,00	99,00	Pas de changement
SNC NANTERRE LES GROUES	IG	100,00	100,00	Entrée 2023
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	Pas de changement
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 31/12/2023

Titres MEE

SEFRI CIME		Détail des Titres MEE	
31/12/2023			
ANTONY PLACE DES VILLAS	-1 424 464 €	40,00%	
BRETIGNY LOT FB13	1 861 €	34,00%	
GARENNE	1 919 €	33,34%	
MAGNY	-2 611 €	25,00%	
MAISON ALFORT	5 759 €	34,00%	
MEUDON POINTE TRIVAUX	66 188 €	20,00%	
QUAI D'ISSY	1 940 599 €	30,00%	
VILLA MONCEY	88 297 €	44,00%	
VILLEMONTBLE	618 €	34,00%	
<b>TOTAL</b>	<b>678 166 €</b>		

Comptes Consolidés au 31/12/2023  
Titres non Consolidés

SEFRI CIME 31/12/2023		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	4 052 €		
	<b>TOTAL</b>	<b>72 866 €</b>	<b>0 €</b>	<b>72 866 €</b>
	<b>TOTAL général</b>	<b>175 744 €</b>	<b>0 €</b>	<b>175 744 €</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2023

### Immobilisations incorporelles

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Écarts d'acquisition	419 620	150 000				569 620
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	3 347	10 843				14 190
Immobilisations incorporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations incorporelles	576 645	5 078				581 723
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	11 400	12 105	1 995			21 510
<b>Immobilisations Incorporelles brutes</b>	<b>1 011 012</b>	<b>178 026</b>	<b>1 995</b>			<b>1 187 043</b>

Amortissements et provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Écarts d'acquisition	419 620					419 620
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	7	11 846				11 853
Immobilisations incorporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations incorporelles	522 093	4 536				526 629
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles						
<b>Amortissements et provisions</b>	<b>941 720</b>	<b>16 382</b>				<b>958 102</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Écarts d'acquisition		150 000				150 000
Marques						
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	3 340	-1 003				2 337
Immobilisations incorporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations incorporelles	54 552	542				55 094
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	11 400	12 105	1 995			21 510
<b>Valeurs nettes</b>	<b>69 292</b>	<b>161 644</b>	<b>1 995</b>			<b>228 941</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2023

### Immobilisations corporelles

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains	1 046 594		2 830		156 905	1 200 669
Constructions	7 708 390	1 105 200	6 603		-156 904	8 650 083
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	6 105 171	44 888	59 600			6 090 459
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>14 860 155</b>	<b>1 150 088</b>	<b>69 033</b>		<b>1</b>	<b>15 941 211</b>

Amortissements et provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains						
Constructions	3 318 511	219 365	6 603		209 568	3 740 841
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	4 819 616	342 395	33 244		-209 567	4 919 200
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Amortissements et provisions</b>	<b>8 138 127</b>	<b>561 760</b>	<b>39 847</b>		<b>1</b>	<b>8 660 041</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains	1 046 594		2 830		156 905	1 200 669
Constructions	4 389 879	885 835			-366 472	4 909 242
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	1 285 555	-297 507	26 356		209 567	1 171 259
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>6 722 028</b>	<b>588 328</b>	<b>29 186</b>			<b>7 281 170</b>

## Comptes Consolidés au 31/12/2023

### Immobilisations financières

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Titres de participations	172 946		-2 798			175 744
Créances rattachées à des participations	11 140 428		567 208			10 573 220
Autres titres immobilisés						
Prêts	492					492
Autres immobilisations financières	2 673 387		1 042 116			1 631 271
Titres mis en équivalence	1 025 741		347 575			678 166
<b>Valeurs brutes</b>	<b>13 987 253</b>		<b>1 606 526</b>			<b>12 380 727</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	172 946	-3 000	-2 798			172 744
Créances rattachées à des participations	11 140 428		567 208			10 573 220
Autres titres immobilisés						
Prêts	492					492
Autres immobilisations financières	2 673 387		1 042 116			1 631 271
Titres mis en équivalence	1 025 741		347 575			678 166
<b>Valeurs nettes</b>	<b>13 987 253</b>	<b>-3 000</b>	<b>1 606 526</b>			<b>12 377 727</b>

Comptes Consolidés au 31/12/2023

Stocks

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	144 608 174		31 630 840			112 977 334
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	2 659 198		1 564 971			1 094 227
Marchandises						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>147 267 372</b>		<b>33 195 811</b>			<b>114 071 561</b>

Provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens		5 499 000				5 499 000
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	822 653					822 653
Marchandises						
<b>Provisions</b>	<b>822 653</b>	<b>5 499 000</b>				<b>6 321 653</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	144 608 174	-5 499 000	31 630 840			107 478 334
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	1 836 545		1 564 971			271 574
Marchandises						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>146 444 719</b>	<b>-5 499 000</b>	<b>33 195 811</b>			<b>107 749 908</b>

Comptes Consolidés au 31/12/2023

Créances

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Créances clients et comptes rattachés	31 946 310	43 176 425				75 122 735
Avances et acomptes versés sur commandes	125 286		48 890			76 396
Créances fiscales	4 450 911	3 303 095				7 754 006
Actifs d'impôts différés	2 568 932		1 186 546			1 382 386
Créances sociales	234 661	20 315				254 976
Autres créances	15 501 688		9 296 866			6 204 822
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>54 827 788</b>	<b>46 499 835</b>	<b>10 532 302</b>			<b>90 795 321</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	31 899 756	43 176 425				75 076 181
Avances et acomptes versés sur commandes	125 286		48 890			76 396
Créances fiscales	4 450 911	3 303 095				7 754 006
Actifs d'impôts différés	2 568 932		1 186 546			1 382 386
Créances sociales	234 661	20 315				254 976
Autres créances	15 501 688		9 296 866			6 204 822
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>54 781 234</b>	<b>46 499 835</b>	<b>10 532 302</b>			<b>90 748 767</b>

**Comptes Consolidés au 31/12/2023**  
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	5 691 230	4 351 080	985 000	9 057 310
Provisions pour charges				
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>5 691 230</b>	<b>4 351 080</b>	<b>985 000</b>	<b>9 057 310</b>
Provisions sur frais d'établissement				
Prov. sur frais de recherche et développement				
Prov. sur cons., 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		5 499 000		5 499 000
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>5 499 000</b>		<b>6 321 653</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>7 405 444</b>	<b>9 850 080</b>	<b>987 999</b>	<b>16 267 525</b>

Batignolles LOT 5	1 426 400
SCAS	1 200 000
CHARTREUX 10	800 000
ICA	100 000
SCP	5 218 000
Autres	312 910
	<b>9 057 310</b>

**Comptes consolidés au 31/12/2023**

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	10 573 220		10 573 220	
Autres titres immobilisés				
Prêts	492		492	
Autres immobilisations financières	1 631 271		1 631 271	
<b>CLIENTS</b>				
Créances clients et comptes rattachés	75 122 735	75 122 735		
<b>AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	76 396	76 396		
Créances fiscales	7 754 006	7 754 006		
Actifs d'impôts différés	1 382 386		1 382 386	
Créances sociales	254 976	254 976		
Autres créances	6 184 822	6 184 822		
Capital souscrit, appelé et non versé				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>102 980 304</b>	<b>89 392 935</b>	<b>13 587 369</b>	

**Comptes consolidés au 31/12/2023**

Etat des dettes

ETAT DES DETTES En EUR	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
		Montant	Montant	Montant
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Concours bancaires courants	42 398 636		42 398 636	
Autres dettes financières	419 200	419 200		
Emprunts et dettes financières divers				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 471 850	22 471 850		
Dettes fiscales et sociales	12 180 191	12 180 191		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	17 704 775	17 704 775		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>95 174 652</b>	<b>52 776 016</b>	<b>42 398 636</b>	

## Comptes Consolidés au 31/12/2023

### Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves	Résultats	Autres	Total part groupe	Intérêts minoritaires
<b>Capitaux propres N-2</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-1			2 750 951		3 376 931	-625 980
Variations des écarts de conversion						
Incidence des réévaluations						
Entrée de périmètre						
Sortie de périmètre						
Changement de méthode						
Restructuration fusion						
Changement d'intérêts						
Variation de périmètre		14 000			9 900	4 100
Autres variations					19	-2
<b>Capitaux propres N-1</b>	<b>454 860</b>	<b>87 184 000</b>	<b>2 750 951</b>		<b>90 175 406</b>	<b>214 422</b>
Correction des A nouveaux						
Affectation en réserves		2 750 951	-2 750 951			
Distributions de dividendes		222 367			-336 963	559 330
Variation de capital						
Résultat N			8 993 497		5 474 258	3 519 239
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		19 799			19 798	1
Autres variations		274			274	
<b>Capitaux propres N</b>	<b>454 860</b>	<b>90 177 391</b>	<b>8 993 497</b>		<b>95 332 773</b>	<b>4 292 992</b>

**Comptes consolidés au 31/12/2023**  
**Impôts différés - Synthèse**

Variations de l'impôt différé Actif	TOTAL	Social	Ajustement	Retraitement	Elimination	Autres	Netting
Ouverture	2 568 932			4 597 291	763 330	-24 217	-2 767 472
Variations de base	-1 186 546			-1 151 257	-35 289		
Variations de périmètre							
Autres							
<b>Clôture</b>	<b>1 382 386</b>			<b>3 446 034</b>	<b>728 041</b>	<b>-24 217</b>	<b>-2 767 472</b>

Variations de l'impôt différé Passif	TOTAL	Social	Ajustement	Retraitement	Elimination	Autres	Netting
Ouverture	-1			-1 925 885	-841 588		2 767 472
Variations de base							
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 31/12/2023

### Preuve d'impôt consolidée

En EUR

PREUVE DE L'IMPOT	TOTAL
Résultat consolidé après impôt	8 993 497
Résultat des sociétés mises en équivalence	-222 862
<b>Résultat net consolidé après impôt des sociétés intégrées</b>	<b>9 216 359</b>
<b>Impôt réel</b>	<b>2 184 178</b>
Impôt différé changement de taux au résultat (CRC-99-02)	
<b>Résultat reconstitué avant impôt des sociétés intégrées</b>	<b>11 400 537</b>
<b>IMPOT THEORIQUE GROUPE</b>	<b>2 850 134</b>
<b>ECART ENTRE IMPOT THEORIQUE GROUPE ET IMPOT REEL</b>	<b>-665 956</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	
Charges (Majoration) d'impôts des autres éléments que l'impôts société	5 841
<b>Justification de l'écart lié au calcul de l'impôt</b>	<b>5 841</b>
Ecarts permanents (Résultat non imposé hors dividendes internes)	-82 512
Ecarts entre Variation bilancielle et Résultat	
Ecarts temporaires	
Déficit exercice non activé	-10 197
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	-579 086
Autres bases	
Résultat et corrections intégration fiscale	
<b>Justification de l'écart lié aux bases fiscales</b>	<b>-671 795</b>
<b>JUSTIFICATION GLOBALE DE L'ECART ENTRE IMPOT THEORIQUE ET IMPOT REEL</b>	<b>-665 954</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

---

**SEFRI CIME PROMOTION**

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**EXERCICE 2023**

**RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
EN DATE DU 28 JUIN 2024**

Chers Actionnaires,

Conformément aux dispositions du Code de commerce, nous vous rendons compte des résultats de notre gestion, et soumettons à votre approbation les comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Les comptes qui vous sont présentés ont été établis dans le respect des dispositions comptables et en observant les règles de prudence et de sincérité.

Tous les documents et pièces prévus par la loi et les règlements en vigueur n'ont pu être établis et mis à votre disposition dans les délais légaux. Nous vous demandons de bien vouloir en prendre acte.

Conformément aux dispositions légales, nous exposons ci-après la situation de la Société durant l'exercice écoulé.

**PREAMBULE :**

La dégradation des conditions macroéconomiques et des perspectives économiques s'est poursuivie sur l'exercice 2023.

**I. - ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE**

L'activité de la Société se traduit directement par des opérations en Maîtrise d'Ouvrage et des Contrats de Promotion Immobilière et également à travers des prises de participations dans des sociétés de construction vente soit en direct soit par la filiale Sefri Cime Participations.

Pour la mener à bien, la Société s'est assurée l'assistance de sa filiale Sefri Cime Activités et Services dotée des équipes opérationnelles.

L'activité opérationnelle se définit à travers les projets ci-dessous :

**Opérations en direct (Maîtrise d'Ouvrage et Contrats de Promotion immobilière) :**

- Asnières Rue du Ménil : opération de 122 logements dont 40 logements sociaux et 760 m<sup>2</sup> de commerces avec reconstruction d'un club house de tennis pour la commune. La livraison est intervenue à partir d'octobre 2023.
- Asnières Paul Déroulède : 16 logements collectifs et 5 maisons. Le lancement commercial et l'acquisition foncière sont intervenus en 2022. La phase démolition est intervenue en 2022. Les travaux de construction sont en cours de réalisation pour une livraison prévue au quatrième trimestre 2024.

- Gentilly avenue Raspail: 51 logements en accession libre. L'acquisition foncière est intervenue en 2022. Les fondations ont été réalisées fin 2023. A l'occasion de la réalisation des terrassements il a été découvert une couche d'environ 30 cm de terres polluées qui nous oblige à arrêter le chantier le temps de définir leur mode d'évacuation.

#### **Opération en société en participations entre Sefri Cime Promotion 65% et Socfim 35% :**

- Saint Cyr l'Ecole à hauteur de 65% pour Sefri Cime Promotion et 35% pour Socfim Participations Immobilières: 98 logements en accession libre, 2 commerces et une micro-crèche. L'acquisition foncière est intervenue en 2022. La commercialisation s'est poursuivie avec notamment une vente bloc de 20 logements régularisée début 2023. La phase démolition est intervenue en 2022. Les travaux de construction sont en cours de réalisation pour une livraison prévue en 2025.

#### **Opérations en prise de participation directe :**

- Meudon Trivaux : opération en partenariat avec Bouygues Immobilier. Les dernières livraisons sont intervenues en 2022. Les certificats de conformité ont été obtenus en 2024
- Issy Les Moulineaux Léon Blum lot A2 : réalisation d'une opération de construction vente de 152 logements (participation directe à 60%). La livraison est intervenue en mars 2023.
- Deauville lot 3 : opération de construction vente de 30 maisons. La livraison est intervenue par tranche à partir du mois d'octobre 2023 et se terminera à l'automne 2024.
- Antony Jean Zay : réalisation d'une opération de construction vente de 303 logements et une résidence étudiante de 137 chambres (participation directe à 40%) pour une livraison prévue en septembre 2024.
- Issy Les Moulineaux Léon Blum lot A3 : réalisation d'une opération de 254 logements dont 53 logements sociaux développée en 2 tranches (participation directe à 60%). L'acquisition foncière est intervenue fin 2022 et le Gros-œuvre est lancé.
- Saint Maurice rue des Sureaux : opération de 39 logements libres. L'acquisition foncière est intervenue fin 2022. Le contexte de marché nous a conduit à comptabiliser une dépréciation du foncier et nous envisageons de reprendre la commercialisation.

#### **Opérations en développement amont :**

- « Les Groues » à Nanterre : 300 logements dont 160 logements sociaux et 2000 m<sup>2</sup> d'activité sur le lot 2 de la ZAC des Groues développés en 2 tranches. La régularisation des accords fonciers est intervenue début 2023 et le Gros-Œuvre est en cours.
- Fontenay aux roses : 47 logements en accession libre sur un terrain détenu par Hauts de Seine Habitat.

Opérations en prise de participation par la filiale Sefri Cime Participations :

- Villemomble : opération d'un ensemble immobilier de 81 logements en accession libre, de 400 m<sup>2</sup> de commerces et d'un ensemble de locaux à vocation de crèche livré en 2019 (participation de Sefri Cime Participations à 34%). La société de construction vente fait l'objet d'une procédure avec le syndicat des copropriétaires concernant divers réserves et désordres constatés sur les parties communes.

**II. - OPERATIONS SUR LE CAPITAL REALISEES EN 2023**

Néant.

**III. - EVOLUTION PREVISIBLE ET PERSPECTIVES**

La Société souhaite maintenir sa volonté d'intervenir dans le redéploiement de l'activité logement à travers des projets initiés par elle, puis étudiés par sa filiale Sefri-Cime Activités et Services.

A ce titre des promesses de vente ont été signées ou prorogées pour des opérations de Logements situées à Fontenay aux Roses et Nanterre Les Groues.

Si les modes d'interventions sont différents, Sefri-Cime Promotion souhaite rester présente en Immobilier d'Entreprise.

L'équilibre des exercices à venir va directement dépendre de l'avancement et des résultats des projets en cours.

**IV. - ACTIVITE DE LA SOCIETE EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT**

Eu égard à l'article L. 232-1 II du Code de Commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

**V. - INFORMATIONS SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES / DEVELOPPEMENT DURABLE / LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS**

Non applicable.

**VI. - EXAMEN DES COMPTES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2023**

Le <b>Chiffre d'Affaires</b> s'élève à : .....	28.508.510 €
contre 14.650.079 € pour l'exercice précédent	
Le <b>Résultat d'exploitation</b> s'élève à : .....	[-3.579.131] €
contre 311.341 € pour l'exercice précédent	
Le <b>Résultat financier</b> s'élève à : .....	413.433 €
contre 2.217.304 € pour l'exercice précédent	

Le <b>Résultat exceptionnel</b> s'élève à : .....	9.698.643 €
contre 1.081.842 € pour l'exercice précédent	
Après impact de l'impôt des sociétés de .....	945.854 €
<b>le Résultat net</b> de l'exercice ressort à : .....	5.630.316 €
contre 3.448.197 € pour l'exercice précédent	

**Le Bilan** au 31 décembre 2023 fait apparaître une ligne « immobilisations financières » d'un montant de **41.422.307 €** correspondant principalement aux titres de participations prises dans les filiales ainsi qu'aux avances complémentaires en compte courant versées à la filiale Sefri-Cime Participation ou directement dans les sociétés civiles immobilières.

Il est annexé au présent rapport le tableau des résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices.

## **VII. - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT**

Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2023 d'un montant de **5.630.316,43 €**, augmenté du report à nouveau bénéficiaire, soit la somme globale de 46.915.306,35 € comme suit :

- Distribution d'un dividende de 1 000.000 €  
Soit 10,99 € par action
- Et le solde soit 45.915.306,25 € au compte « Report à nouveau »

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, vous trouverez dans le tableau ci-après, indications des dividendes distribués au titre des trois exercices précédents :

<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>
01.01.2020 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)
01.01.2022 au 31.12.2022	700.000		700.000 (7,69 € par action)

### **Dépenses non déductibles fiscalement**

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code Général des Impôts, nous vous signalons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge 1 357 € de dépense au titre de l'article 39-4 du Code Général des Impôts.

## **VIII. AUTOCONTROLE**

La Société ne détient aucun de ses propres titres.

## **IX. - ACTIONNARIAT SALARIE**

Conformément aux dispositions de l'article L. 225-102 du Code de commerce nous vous précisons que les salariés de la société ne détiennent aucune participation au capital dans le cadre d'un plan d'épargne d'entreprise ou d'un fonds commun de placement d'entreprise ou encore dans le cadre de l'attribution d'actions gratuites ou de l'exercice d'option de souscription ou d'achat d'actions.

## **X. - PRISES DE PARTICIPATIONS**

Il n'a pas été contracté de nouvelle prise de participation en 2023.

## **XI. - SITUATION DES FILIALES**

Les Filiales, **Sociétés de services**, ont poursuivi leurs activités. Ainsi :

- **La SAS SEFRI-CIME Activités et Services**, à travers ses différentes missions de prestations,  
a réalisé un **Chiffre d'Affaires** de : ..... 13.595.961 €  
et un **Résultat net** de : ..... [-498.623] €
- **La SARL ICA**, pour ses interventions techniques dans le cadre des opérations réalisées par SEFRI-CIME Activités et Services et SEFRI-CIME PROMOTION,  
a réalisé un **Chiffre d'affaires** de : ..... 1.083.801 €  
et un **Résultat net** de : ..... 255.091 €
- **La SARL CIME**, dont l'activité a permis de générer  
un **Chiffre d'Affaires** de : ..... 1.587.737 €  
et un **Résultat net** de : ..... 111.386 €
- **La SARL CIME MEDITERRANEE**,  
a réalisé un **Chiffre d'Affaires** de : ..... 369.242 €  
et un **Résultat net** de : ..... 43.947 €
- **La SAS GENERALE IMMOBILIERE LOWENDAL**  
a dégagé un **Résultat net** de : ..... [-214.651] €
- **La SARL SEFRI-CIME PARTICIPATIONS**  
a dégagé un **Résultat net** de : ..... [-142.045] €

Les Filiales **Sociétés Immobilières**, ont poursuivi leur activité dans le cadre de l'objet qui leur est propre. Les plus significatives en termes de résultat sont :

- **La SCCV ISSY LES MOULINEAUX LEON BLUM LOT A2**, a dégagé un résultat de 8 209 006 € (participation à 60%)
- **La SNC LOUIS BLERIoT** a dégagé un résultat de 257 724 € (participation à 99,00%)

- La **SCCV SAINT-MAURICE RUE DES SUREAUX** a dégagé une perte de [-4 697 269] € (participation à 99,00%) liée à la dépréciation du foncier suite à l'échec commercial lié à la dégradation du marché.
- De même pour l'opération de **GENTILLY** portée par SEFRI-CIME PROMOTION nous avons comptabilisé une provision nous conduisant à constater une perte de [-4 167 876 €] liée au contexte défavorable du marché et d'un coût de dépollution supplémentaire.

Les autres participations dans les filiales immobilières, soit parce que les opérations sont achevées ou en voie de liquidation, soit parce que la part détenue ou le résultat est moins significatif, n'appellent pas de commentaire particulier.

## **XII. SUCCURSALES**

Néant.

## **XIII. - CONVENTIONS RELEVANT DE L'ARTICLE L. 225-38 DU CODE DE COMMERCE**

Comme chaque année nous avons donné aux Commissaires aux Comptes les indications nécessaires pour leur permettre d'établir le rapport spécial que la Loi leur prescrit de rédiger et qui vous est présenté, étant toutefois rappelé que depuis l'ordonnance du 31 juillet 2015, les conventions conclues entre deux sociétés dont l'une détient directement ou indirectement la totalité du capital de l'autre sont exclues des opérations visées à l'article L.225-38 du Code de commerce.

Pour satisfaire aux dispositions légales, il a été établi la liste des conventions relevant de l'article L. 225-38 du Code de Commerce, que notre Société a été amenée à régulariser ou à poursuivre dans le cadre de son activité. La liste et l'objet de ces conventions ont été également remis à nos Commissaires aux Comptes.

Par ailleurs, conformément aux dispositions légales, nous nous indiquons que le Conseil d'administration a réexaminé les conventions conclues antérieurement et qui se sont poursuivies au cours de l'exercice.

Nous vous demanderons de bien vouloir approuver le rapport spécial de nos commissaires aux comptes.

## **XIV. - ECHEANCIER DES DETTES FOURNISSEURS / CLIENTS**

Conformément aux articles L. 441-14 et D. 441-6 du Code de commerce, vous trouverez ci-après en **Annexe**, les informations relatives aux informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients.

En application du deuxième alinéa de l'article L. 441-14 du Code de commerce, le Commissaire aux comptes présentera, dans son rapport mentionné à l'article R. 823-7 du Code de commerce, ses observations sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

## **XV. - EVENEMENTS SIGNIFICATIFS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE**

Aucune exposition particulière n'a été détectée à ce jour. Mais notre Société est soumise, comme toute la profession, aux difficultés générales de la promotion immobilière.

## **XVI. - PRETS CONSENTIS EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.511-6 DU CODE MONETAIRE ET FINANCIER**

Néant.

## **XVII.- INFORMATION SUR LA GESTION DU GROUPE**

Au 31 décembre 2023, le périmètre de consolidation du groupe comprenait les sociétés suivantes :

- SEFRI-CIME Activités et Services,
- SEFRI-CIME Participations,
- SARL ICA,
- SAS Générale Immobilière Lowendal,
- SARL CIME,
- SARL CIME Méditerranée,
- SCI Chartreux Ilots 10/11,
- SNC des Quais d'Issy,
- SCI Cergy le Haut Ilot 584d,
- SCI Magny-le-Hongre Lot 3.17A,
- SNC du Pré des Palmiers,
- SNC le Parc des Bruyères,
- SNC Louis Blériot,
- SNC 4 rue de Bois Colombes
- SCI La Garenne Colombes Ilot S6L2
- SCCV 154 Victor Hugo Paris 16<sup>ème</sup>
- SCCV Paris 20 rue du Soleil
- SCCV Batignolles lot 05
- SCI Meudon 4 ter route des Gardes
- SNC Parking Lot 05
- SCI Brétigny lot fb13
- SCCV Bois Colombes Effigy
- SNC Bois Colombes Coulée Verte
- SCCV Maisons Alfort 77 Général Leclerc
- SCCV Meudon Pointe Trivaux
- SAS Paris 9 Villa Moncey
- SCCV Villemomble Saint Charles
- SCCV Issy Les Moulineaux Léon Blum lot A2
- SCI Vanves 17-23 avenue de la Paix
- SAS Antony Places et Villa
- SCCV Léon Blum 3
- SCCV ST Maurice Sureaux
- SCCV Léon Blum 4
- SCCV Nanterre les groues ilot 2 devenue SNC Nanterre les groues ilot 2
- SCCV Fontenay-aux-roses rue Marx Dormoy

➤ Evénements importants survenus depuis la clôture de l'exercice de consolidation

Notre Société est soumise, comme toute la profession, aux difficultés générales de la promotion immobilière.

➤ Activité des entreprises comprises dans le périmètre de consolidation en matière de recherche et de développement

Les entreprises comprises dans le périmètre de consolidation n'ont effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

**XVIII. - PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS CONSOLIDES**

Les principaux chiffres des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023 sont les suivants :

➤ Compte de résultat

Aucun changement n'est intervenu dans le mode de détermination du résultat de la Société.

Le **Résultat courant** avant impôt s'élève à : 1.810.027 €

Il a été déterminé par la prise en compte des rémunérations du Groupe pour l'ensemble de ses interventions et prestations de services et également par le produit de la vente d'immeubles.

Le **Résultat exceptionnel** est de : 9.590.510 €

Le Résultat des Sociétés mises en équivalence est de : [-222.862] €

Après impact de l'impôt des sociétés, le **Résultat d'ensemble consolidé** de l'exercice ressort à : 8.993.507 €

**XIX. – RESOLUTIONS PROPOSEES AU VOTE DE L'ASSEMBLEE**

Nous soumettons à votre approbation le texte des résolutions et espérons qu'elles recevront votre agrément.

**Le Conseil d'Administration**

**LISTE DES ANNEXES :**

- Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices ;
- Informations sur les délais de paiements des fournisseurs et des clients
- Rapport sur le gouvernement d'entreprise



## Résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices

	2023	2022	2021	2020	2019
<b>Durée de l'exercice (mois)</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>12</b>
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	454 860	454 860	454 860	474 015	474 015
Nombre d'actions					
- ordinaires					
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	28 508 510	14 650 079	3 238 708	4 932 967	29 283 424
Résultat avant impôt, participation, dot, amortissements et provisions	11 333 727	4 244 138	-7 119 924	13 357 928	5 507 688
Impôts sur les bénéfices	945 854	407 783	2	2 582 797	1 731 589
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	4 757 557	388 158	-151 405	-225 524	60 290
Résultat net	5 630 316	3 448 197	-8 968 521	11 000 654	3 715 827
Résultat distribué					
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	0	0	0	0	0
Résultat après impôt, participation dot.amortissements et provisions	0	0	0	0	0
Dividende attribué	0	0	0	0	0
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés	2				
Masse salariale	997 555	997 555	1 201 142	1 232 386	933 272
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	293 839	287 759	390 212	378 514	297 437

## Dettes fournisseurs et créances clients au 31 décembre 2023

	Article D.441-4-1° : Factures <u>recues</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					Article D.441-4-1-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
<b>(A) Tranches de retard de paiement</b>												
Nombre de factures concernées												
Montant total des factures concernées [TTC]	212 156.32€			1 870 526.26€		2 082 682.58€	15 089 312.23€			7 272 672.77€		22 361 985€
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice [TTC]	0.96%			8.45%		9.41%						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice [TTC]							52.93%			25.51%		78.44%
<b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues [TTC]												
<b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-10 ou article L.441-11 du code de commerce)</b>												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais légaux : 45 jours					Délais légaux : 45 jours						

## Annexe 3 – Rapport sur le Gouvernement d'entreprise

### 1. **LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS TOUTE SOCIETE PAR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL DURANT L'EXERCICE**

En application des dispositions de l'article L. 225-102-1 al. 4 du Code de commerce, les mandats ou fonctions exercées dans toute société, durant l'exercice écoulé, par chacun des mandataires sociaux de la Société sont les suivants :

<b>LISTE DES MANDATS ET FONCTIONS EXERCES DANS TOUTE SOCIETE PAR CHAQUE MANDATAIRE SOCIAL DURANT L'EXERCICE</b>						
<b>DIRIGEANTS ET ASSOCIES DE VOTRE SOCIETE</b>			<b>FONCTIONS EXERCEES ET INTERETS DETENUS DANS D'AUTRES SOCIETES Y COMPRIS ETRANGERES ET DU GROUPE</b>			
<b>Fonctions exercées dans la Société</b>	<b>Nom, prénom, date de naissance</b>	<b>Fonctions salariées éventuelles</b>	<b>Caractéristiques des sociétés</b>			<b>Fonctions exercées</b>
			<b>Dénomination ou raison sociale</b>	<b>Forme Juridique</b>	<b>Ville, pays du siège social</b>	
Président Directeur Général Administrateur	Claude CAGOL 08/08/1940		GIL	SAS	PARIS (France)	Président
			ICA	SARL	PARIS (France)	Cogérant
			CIME	SARL	PARIS (France)	Cogérant
			CIME MEDITERRANEE	SARL	PARIS (France)	Gérant
			SC 20 PLACE DE CATALOGNE	S.C.	PARIS (France)	Gérant
			SC 4 RUE DU TEXEL	S.C.	PARIS (France)	Gérant
			BAROQUE MONTPARNASSE PROMOTION	SARL	PARIS (France)	Cogérant
			SEFRI-CIME PARTICIPATIONS	SARL	PARIS (France)	Cogérant
			LOWENDAL CHARTREUX	SARL	PARIS (France)	Gérant
Directeur Général Délégué Administrateur	Rodolphe CAGOL 17/06/1963		GIL	SAS	PARIS (France)	Directeur Général
			ICA	SARL	PARIS (France)	Cogérant
			BAROQUE MONTPARNASSE PROMOTION	SARL	PARIS (France)	Cogérant
			SEFRI-CIME PARTICIPATIONS	SARL	PARIS (France)	Cogérant
Administrateur	Alexandra CAGOL 16/01/1967					
Administrateur	Estelle FRANCOISE 19/11/1971					

### 2. **CONVENTIONS CONCLUES ENTRE UN DIRIGEANT OU UN ACTIONNAIRE SIGNIFICATIF ET UNE FILIALE**

Nous vous informons qu'aucune convention intervenue directement ou par personne interposée, entre, d'une part et selon le cas, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10%, de la Société et, d'autre part, une autre société dont la Société possède, directement ou indirectement, plus de la moitié du capital n'a été conclue au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

### 3. **TABLEAU RECAPITULATIF DES DELEGATIONS DE COMPETENCE ET DE POUVOIRS ACCORDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION EN MATIERE D'AUGMENTATION DE CAPITAL**

Néant.

4. **OPTION RETENUE QUANT AUX MODALITES D'EXERCICE DE LA DIRECTION GENERALE DE LA SOCIETE**

Nous vous rappelons que la Société a opté pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur Général.

-----



CERTIFIE CONFORME

**SEFRI-CIME PROMOTION**

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

**(Exercice le 31 décembre 2023)**

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

**Audit Conseils et Informatiques**  
80 boulevard Flandrin  
75116 Paris

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

**(Exercice clos le 31 décembre 2023)**

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 2023, 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 1<sup>er</sup> janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

### **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 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.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 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 ;

- 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.

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

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris, le 24 juin 2024

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Audit Conseils et Informatiques

**Mathilde HAUSWIRTH**

 **Christophe MAURIN**

24-06-2024 | 16:29 CEST

24-06-2024 | 16:39 CEST

Mathilde Hauswirth

Christophe Maurin

**Comptes Consolidés au 31/12/2023**  
Bilan Consolidé

Actif en EUR	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles	228 941	69 292
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>		
Immobilisations corporelles	7 281 170	6 722 028
Immobilisations financières	12 380 728	13 987 254
Titres mis en équivalence	678 166	1 025 741
<b>Actif immobilisé</b>	<b>20 569 005</b>	<b>21 804 315</b>
Stocks et en-cours	107 749 908	146 444 719
Clients et comptes rattachés	75 076 181	31 899 756
Autres créances et comptes de régularisation (4)	16 214 437	23 442 768
Valeurs mobilières de placement	37 571 303	6 092 334
Disponibilités	48 492 076	74 711 372
<b>Actif circulant</b>	<b>285 103 905</b>	<b>282 590 949</b>

<b>Total Actif</b>	<b>305 672 910</b>	<b>304 395 264</b>
--------------------	--------------------	--------------------

Passif	31/12/2023	31/12/2022
Capital (1)	454 860	454 860
Primes (1)		
Réserves et résultat consolidés (2)	94 877 913	89 720 546
Autres (3)		
<b>Capitaux propres - Part du groupe</b>	<b>95 332 773</b>	<b>90 175 406</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>4 292 992</b>	<b>214 422</b>
<b>Provisions</b>	<b>9 057 310</b>	<b>5 691 230</b>
Emprunts et dettes financières	42 817 836	50 927 307
Fournisseurs et comptes rattachés	22 519 557	20 001 356
Autres dettes et comptes de régularisations (5)	131 652 442	137 385 543
<b>Dettes (6)</b>	<b>196 989 835</b>	<b>208 314 206</b>

<b>Total Passif</b>	<b>305 672 910</b>	<b>304 395 264</b>
---------------------	--------------------	--------------------

(1) De l'entité mère consolidante	454 860	454 860
(2) Dont résultat net de l'exercice	5 474 258	3 376 931
(3) Détaillé dans l'analyse de la variation des capitaux propres (Part du groupe)		
(4) Dont impôts différés actifs	1 382 386	2 568 932
(5) Dont impôts différés passifs		

## Comptes consolidés au 31/12/2023

### Compte de résultat Consolidé

En EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>118 711 320</b>	<b>52 148 230</b>
Autres produits d'exploitation	-56 713 456	68 221 765
Achats consommés	28 042 863	93 659 526
Charges de personnel (1)	11 137 081	11 051 719
Autres charges d'exploitations	10 474 754	10 566 988
Impôts et taxes	724 856	719 027
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	9 943 223	1 674 140
<b>Résultat d'exploitation avant dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition</b>	<b>1 675 087</b>	<b>2 698 595</b>
Dotations aux dépréciations des écarts d'acquisitions		409 500
<b>Résultat d'exploitation après dotations aux dépréciations de l'écart d'acquisition</b>	<b>1 675 087</b>	<b>2 289 095</b>
Produits et charges financières	134 950	501 318
Produits et charges exceptionnelles	9 590 510	1 066 554
Impôts sur les résultats	2 184 178	1 325 861
Liaisons résultat	10	1
<b>Résultat net des entités intégrées</b>	<b>9 216 359</b>	<b>2 531 105</b>
Quote-part dans les résultats des entités mis en équivalence	-222 862	219 847
<b>Résultat net d'ensemble consolidé</b>	<b>8 993 497</b>	<b>2 750 952</b>
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>3 519 239</b>	<b>-625 980</b>
<b>Résultat net (Part du groupe)</b>	<b>5 474 258</b>	<b>3 376 932</b>
Résultat par action	173,23053	106,86156
Résultat dilué par action	173,23053	106,86156

(1) Y compris participation des salariés

## Comptes Consolidés au 31/12/2023

### Soldes intermédiaires de gestion

Rubriques	31/12/2023	%	31/12/2022	%
Production vendue et ventes de marchandises	118 711 320		52 148 230	
+ Production stockée	7 824 581		84 808 437	
- Déstockage de production	65 471 621		17 375 511	
+ Production immobilisée			0	
<b>PRODUCTION DE L'EXERCICE</b>	<b>61 064 280</b>	<b>100,00</b>	<b>119 581 156</b>	<b>100,00</b>
<b>PRODUCTION + VENTES</b>	<b>61 064 280</b>	<b>100,00</b>	<b>119 581 156</b>	<b>100,00</b>
- Coût d'achat des marchandises vendues		0,00	180 417	0,15
- Consommations exercice en provenance des tiers	38 455 689	62,98	104 269 571	87,20
<b>VALEUR AJOUTEE</b>	<b>22 608 591</b>	<b>37,02</b>	<b>15 131 168</b>	<b>12,65</b>
+ Subventions d'exploitation	0	0,00	0	0,00
- Impôts, taxes et versements assimilés	724 856	1,19	719 027	0,60
- Charges de personnel	11 137 081	18,24	11 051 719	9,24
<b>EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION</b>	<b>10 746 654</b>	<b>17,60</b>	<b>3 360 422</b>	<b>2,81</b>
+ Reprises sur charges calculées, transferts	500 000	0,82	571 385	0,48
+ Autres produits	476 809	0,78	462 947	0,39
- Dotations aux amortissements et aux provisions	9 943 223	16,28	1 674 140	1,40
- Autres charges	105 143	0,17	22 019	0,02
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>1 675 097</b>	<b>2,74</b>	<b>2 698 595</b>	<b>2,26</b>
<b>EBIT DA</b>	<b>11 618 320</b>	<b>19,03</b>	<b>4 372 735</b>	<b>3,66</b>
+ Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	0	0,00	0	0,00
+ Produits financiers	375 453	0,61	621 340	0,52
- Quote-part de résultat sur opérations faites en commun	10	0,00	1	0,00
- Charges financières	240 503	0,39	120 022	0,10
<b>RESULTAT COURANT AVANT IMPOT</b>	<b>1 810 037</b>	<b>2,96</b>	<b>3 199 912</b>	<b>2,68</b>
Produits exceptionnels	9 993 000	16,36	1 110 413	0,93
- Charges exceptionnelles	402 490	0,66	43 859	0,04
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>9 590 510</b>	<b>15,71</b>	<b>1 066 554</b>	<b>0,89</b>
- Impôts dus sur les bénéfices	997 632	1,63	561 181	0,47
- Impôt sur les bénéfices	1 186 546	1,94	764 680	0,64
Liaisons Résultat	0	0,00	1	0,00
<b>Résultat des sociétés intégrées</b>	<b>9 216 369</b>	<b>15,09</b>	<b>2 940 606</b>	<b>2,46</b>
<b>RESULTAT SOCIETES M.E</b>	<b>-222 862</b>	<b>-0,36</b>	<b>219 847</b>	<b>0,18</b>
- Dotations aux amortissements des écarts d'acquisitions		0,00	409 500	0,34
<b>RESULTAT D'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>8 993 497</b>	<b>14,73</b>	<b>2 750 953</b>	<b>2,30</b>
<b>RESULTAT GROUPE</b>	<b>5 474 258</b>	<b>8,96</b>	<b>3 376 932</b>	<b>2,82</b>
<b>RESULTAT HORS GROUPE</b>	<b>3 519 239</b>	<b>5,76</b>	<b>-625 979</b>	<b>-0,52</b>
Produits des cessions des éléments d'actifs	293 000		6 500	
- Valeur nette comptable des éléments d'actif cédés	29 186		0	
<b>PLUS OU MOINS VALUES SUR CESSIONS</b>	<b>263 814</b>		<b>6 500</b>	

## Comptes Consolidés au 31/12/2023

### Tableau de flux de trésorerie consolidé

En EUR	31/12/2023	31/12/2022
<b>Résultat net consolidé</b>	<b>8 993 497</b>	<b>2 750 952</b>
Résultat des sociétés mise en équivalence	222 862	-219 847
Amortissements et provisions	3 941 222	1 516 638
Variation des impôts différés	1 186 546	764 680
Plus-values de cession, nettes d'impôt	-263 814	-6 500
<b>Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées</b>	<b>14 030 313</b>	<b>4 805 923</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-2 768 406	-30 892 384
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>11 311 907</b>	<b>-26 086 461</b>
Acquisition d'immobilisations	-3 598 633	-914 433
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	1 808 661	-17 186
Incidence des variations de périmètres	-202	-11 000
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-1 790 174</b>	<b>-942 619</b>
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-700 000	-1 000 000
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	559 282	812 735
Augmentations ou diminutions de capital en numéraire		
Emissions d'emprunts		
Remboursements d'emprunts		
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>-140 718</b>	<b>-187 265</b>
Incidence des variations de cours des devises		
<b>Variations de trésorerie</b>	<b>9 381 015</b>	<b>-27 216 345</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>34 283 728</b>	<b>61 500 073</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>43 664 743</b>	<b>34 283 728</b>

## Annexes



## **ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES 2023**

Le bilan avant répartition des résultats consolidés de l'exercice clos le 31.12.2023, présente un total de 305.672.910 €.

Le compte de résultat consolidé de l'exercice, présenté sous forme de liste, dont le total des produits d'exploitation est de 61.997.864 €, dégage un résultat d'ensemble consolidé de 8.993.497 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01.01.2023 au 31.12.2023.

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 2023 a été légèrement modifié par rapport à l'exercice 2022 :

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

Entrées dans le périmètre :

Libellé entité	Méthode	% d'intégration	% d'intérêt
SSCV FONTENAY AUX ROSES	IG	100,00	100,00
SNC NANTERRE LES GROUES	IG	100,00	100,00

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 2023 une somme de 9.700.000 € a été restituée par les établissements financiers.

En 2023 comme 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 en 2022 suite à la hausse des taux des crédits immobiliers qui s'est malheureusement confirmé en 2023.

## **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.

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 « Ecarts 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,

## **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 la somme de 9.193 € pour ICA et 0 pour SCAS.

Les en-cours concernent principalement les opérations : ANTONY PLACE DES VILLAS, LEON BLUM3 et VANVES mais qui devrait être abandonné.

ISSY LES MOULINEAUX LEON BLUM2 et ASNIERES ont été livrés en 2023

Le retraitement des honoraires de commercialisation en charges pour les opérations non livrées s'élève en 2023 à -2.734.824 €.

## **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 37.571.303 € 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 1.382.386 € résultant des retraitements fiscaux suivants :

PIDR	1 403 830 €	25%	350 958 €
ACTIVATION DO 2023	2 821 455 €	25%	705 364 €
MARGES INTERNES	716 156 €	25%	179 039 €
OPCM	137 072 €	25%	34 268 €
PROV ND	349 948 €	25%	87 487 €
ECART EVAL			20 856 €
DIVERS			4 415 €
			1 382 386 €

## **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.

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

##### **Emprunts bancaires :**

- Néant

Par ailleurs les concours bancaires s'établissent à 42.398.636 €.

#### **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 BLUM3 => 32.321 K€
- SCP => 37.203 K€
- NANTERRE => 25.967 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 2023, 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 :

2023

- Ventes d'immeubles = 97.122 K€
- Prestations (Honoraires Gestion, de commercialisation et techniques) = 21.588 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 :

	2023	2022
Frais de personnel :	11.137.081 €	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 31/12/2023 :

	Effectif Administratif	Effectif Opérationnel	Effectif Commercial	TOTAUX
Cadres	13	20	5	38
Employés	8	8	8	24
	21	28	13	62

## 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 9.591 K€ constitué principalement de la restitution reçue des banques.

## **5.5. CHARGES D'IMPOT**

### **➤ Impôt sur les bénéfices :**

Il s'établit à : **997.632 €**

### **➤ Impôt différé :**

Le calcul de l'impôt différé a conduit à constater une charge d'impôt différé de 1.186.546 € au 31.12.2023.

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 2.805.675 €, ou à défaut de perdre les dépôts de garantie/indemnités d'immobilisation, traduites dans les comptes au 31.12.2023 par des dépôts de garantie/indemnités d'immobilisation faisant l'objet d'un cautionnement d'un montant de 140.284 €.

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 9.367.988 €, traduites dans les comptes au 31.12.2023 par des dépôts de garantie/indemnités d'immobilisation versés de 899.429 €.

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 2 238.068 €.

## **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 2023 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 1.413 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 2023 au titre du commissariat aux comptes s'élèvent à 147.001 €. Le détail est le suivant :

PWC : 73.951 €

Maurin : 8.600 €

Autres : 64.450 €

**Comptes Consolidés au 31/12/2023**

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
SSCV FONTENAY AUX ROSES	IG	100,00	100,00	Entrée 2023
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	Pas de changement
SCCV ST MAURICE SUREAUX	IG	100,00	99,00	Pas de changement
SNC NANTERRE LES GROUES	IG	100,00	100,00	Entrée 2023
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	Pas de changement
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 31/12/2023

Titres MEE

SEFRI CIME		Détail des Titres MEE	
31/12/2023			
ANTONY PLACE DES VILLAS	-1 424 464 €	40,00%	
BRETIGNY LOT FB13	1 861 €	34,00%	
GARENNE	1 919 €	33,34%	
MAGNY	-2 611 €	25,00%	
MAISON ALFORT	5 759 €	34,00%	
MEUDON POINTE TRIVAUX	66 188 €	20,00%	
QUAI D'ISSY	1 940 599 €	30,00%	
VILLA MONCEY	88 297 €	44,00%	
VILLEMONTBLE	618 €	34,00%	
<b>TOTAL</b>	<b>678 166 €</b>		

SEFRI CIME 31/12/2023		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	4 052 €		
	<b>TOTAL</b>	<b>72 866 €</b>	<b>0 €</b>	<b>72 866 €</b>
	<b>TOTAL général</b>	<b>175 744 €</b>	<b>0 €</b>	<b>175 744 €</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2023

### Immobilisations incorporelles

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecart d'acquisition	419 620	150 000				569 620
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	3 347	10 843				14 190
Immobilisations incorporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations incorporelles	576 645	5 078				581 723
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	11 400	12 105	1 995			21 510
<b>Immobilisations incorporelles brutes</b>	<b>1 011 012</b>	<b>178 026</b>	<b>1 995</b>			<b>1 187 043</b>

Amortissements et provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecart d'acquisition	419 620					419 620
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	7	11 846				11 853
Immobilisations incorporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations incorporelles	522 093	4 536				526 629
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles						
<b>Amortissements et provisions</b>	<b>941 720</b>	<b>16 382</b>				<b>958 102</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Ecart d'acquisition		150 000				150 000
Marques						
Frais de développement						
Concessions, brevets et droits similaires	3 340	-1 003				2 337
Immobilisations incorporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations incorporelles	54 552	542				55 094
Immobilisations incorporelles en cours						
Avances, acomptes sur immo. incorporelles	11 400	12 105	1 995			21 510
<b>Valeurs nettes</b>	<b>69 292</b>	<b>161 644</b>	<b>1 995</b>			<b>228 941</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2023

### Immobilisations corporelles

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains	1 046 594		2 830		156 905	1 200 669
Constructions	7 708 390	1 105 200	6 603		-156 904	8 650 083
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	6 105 171	44 888	59 600			6 090 459
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>14 860 155</b>	<b>1 150 088</b>	<b>69 033</b>		<b>1</b>	<b>15 941 211</b>

Amortissements et provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains						
Constructions	3 318 511	219 365	6 603		209 568	3 740 841
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	4 819 616	342 395	33 244		-209 567	4 919 200
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Amortissements et provisions</b>	<b>8 138 127</b>	<b>561 760</b>	<b>39 847</b>		<b>1</b>	<b>8 660 041</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Terrains	1 046 594		2 830		156 905	1 200 669
Constructions	4 389 879	885 835			-366 472	4 909 242
Installations techniques, matériel, outillage						
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés						
Autres immobilisations corporelles	1 285 555	-297 507	26 356		209 567	1 171 259
Immobilisations en cours						
Avances et acomptes						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>6 722 028</b>	<b>588 328</b>	<b>29 186</b>			<b>7 281 170</b>

## Comptes Consolidés au 31/12/2023

### Immobilisations financières

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Titres de participations	172 946		-2 798			175 744
Créances rattachées à des participations	11 140 428		567 208			10 573 220
Autres titres immobilisés						
Prêts	492					492
Autres immobilisations financières	2 673 387		1 042 116			1 631 271
Titres mis en équivalence	1 025 741		347 575			678 166
<b>Valeurs brutes</b>	<b>13 987 253</b>		<b>1 606 526</b>			<b>12 380 727</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	172 946	-3 000	-2 798			172 744
Créances rattachées à des participations	11 140 428		567 208			10 573 220
Autres titres immobilisés						
Prêts	492					492
Autres immobilisations financières	2 673 387		1 042 116			1 631 271
Titres mis en équivalence	1 025 741		347 575			678 166
<b>Valeurs nettes</b>	<b>13 987 253</b>	<b>-3 000</b>	<b>1 606 526</b>			<b>12 377 727</b>

Comptes Consolidés au 31/12/2023

Stocks

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	144 608 174		31 630 840			112 977 334
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	2 659 198		1 564 971			1 094 227
Marchandises						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>147 267 372</b>		<b>33 195 811</b>			<b>114 071 561</b>

Provisions	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens		5 499 000				5 499 000
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	822 653					822 653
Marchandises						
<b>Provisions</b>	<b>822 653</b>	<b>5 499 000</b>				<b>6 321 653</b>

Valeurs nettes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Matières premières, approvisionnements						
En-cours de production de biens	144 608 174	-5 499 000	31 630 840			107 478 334
En-cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	1 836 545		1 564 971			271 574
Marchandises						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>146 444 719</b>	<b>-5 499 000</b>	<b>33 195 811</b>			<b>107 749 908</b>

Comptes Consolidés au 31/12/2023

Créances

En EUR

Valeurs brutes	Ouverture	Augmentations	Diminutions	Variations de périmètre	Autres mouvements	Clôture
Créances clients et comptes rattachés	31 946 310	43 176 425				75 122 735
Avances et acomptes versés sur commandes	125 286		48 890			76 396
Créances fiscales	4 450 911	3 303 095				7 754 006
Actifs d'impôts différés	2 568 932		1 186 546			1 382 386
Créances sociales	234 661	20 315				254 976
Autres créances	15 501 688		9 296 866			6 204 822
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Valeurs brutes</b>	<b>54 827 788</b>	<b>46 499 835</b>	<b>10 532 302</b>			<b>90 795 321</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	31 899 756	43 176 425				75 076 181
Avances et acomptes versés sur commandes	125 286		48 890			76 396
Créances fiscales	4 450 911	3 303 095				7 754 006
Actifs d'impôts différés	2 568 932		1 186 546			1 382 386
Créances sociales	234 661	20 315				254 976
Autres créances	15 501 688		9 296 866			6 204 822
Capital souscrit, appelé et non versé						
<b>Valeurs nettes</b>	<b>54 781 234</b>	<b>46 499 835</b>	<b>10 532 302</b>			<b>90 748 767</b>

## Comptes Consolidés au 31/12/2023

### 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	5 691 230	4 351 080	985 000	9 057 310
Provisions pour charges				
<b>PROV. POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>5 691 230</b>	<b>4 351 080</b>	<b>985 000</b>	<b>9 057 310</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		5 499 000		5 499 000
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>5 499 000</b>		<b>6 321 653</b>
Prov. sur avances et acptes versés sur crmdes				
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>7 405 444</b>	<b>9 850 080</b>	<b>987 999</b>	<b>16 267 525</b>

Batignolles LOT 5	1 426 400
SCAS	1 200 000
CHARTREUX 10	800 000
ICA	100 000
SCP	5 218 000
Autres	312 910
	<b>9 057 310</b>

## Comptes consolidés au 31/12/2023

### 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	10 573 220		10 573 220	
Autres titres immobilisés				
Prêts	492		492	
Autres immobilisations financières	1 631 271		1 631 271	
<b>CLIENTS</b>				
Créances clients et comptes rattachés	75 122 735	75 122 735		
<b>AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION</b>				
Avances et acomptes versés sur commandes	76 396	76 396		
Créances fiscales	7 754 006	7 754 006		
Actifs d'impôts différés	1 382 386		1 382 386	
Créances sociales	254 976	254 976		
Autres créances	6 184 822	6 184 822		
Capital souscrit, appelé et non versé				
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>102 980 304</b>	<b>89 392 935</b>	<b>13 587 369</b>	

**Comptes consolidés au 31/12/2023**

Etat des dettes

ETAT DES DETTES En EUR	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
		Montant	Montant	Montant
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
Concours bancaires courants	42 398 636		42 398 636	
Autres dettes financières	419 200	419 200		
Emprunts et dettes financières divers				
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 471 850	22 471 850		
Dettes fiscales et sociales	12 180 191	12 180 191		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	17 704 775	17 704 775		
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>95 174 652</b>	<b>52 776 016</b>	<b>42 398 636</b>	

## Comptes Consolidés au 31/12/2023

### Tableau de variation des capitaux propres

	Capital	Réserves	Résultats	Autres	Total part groupe	Intérêts minoritaires
<b>Capitaux propres N-2</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-1			2 750 951		3 376 931	-625 980
Variations des écarts de conversion						
Incidence des réévaluations						
Entrée de périmètre						
Sortie de périmètre						
Changement de méthode						
Restructuration fusion						
Changement d'intérêts						
Variation de périmètre		14 000			9 900	4 100
Autres variations					19	-2
<b>Capitaux propres N-1</b>	<b>454 860</b>	<b>87 184 000</b>	<b>2 750 951</b>		<b>90 175 406</b>	<b>214 422</b>
Correction des A nouveaux						
Affectation en réserves		2 750 951	-2 750 951			
Distributions de dividendes		222 367			-336 963	559 330
Variation de capital						
Résultat N			8 993 497		5 474 258	3 519 239
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		19 799			19 798	1
Autres variations		274			274	
<b>Capitaux propres N</b>	<b>454 860</b>	<b>90 177 931</b>	<b>8 993 497</b>		<b>95 332 773</b>	<b>4 292 992</b>

**Comptes consolidés au 31/12/2023**  
**Impôts différés - Synthèse**

Variations de l'impôt différé Actif	TOTAL	Social	Ajustement	Retraitement	Elimination	Autres	Netting
Ouverture	2 568 932			4 597 291	763 330	-24 217	-2 767 472
Variations de base	-1 186 546			-1 151 257	-35 289		
Variations de périmètre							
Autres							
<b>Clôture</b>	<b>1 382 386</b>			<b>3 446 034</b>	<b>728 041</b>	<b>-24 217</b>	<b>-2 767 472</b>

Variations de l'impôt différé Passif	TOTAL	Social	Ajustement	Retraitement	Elimination	Autres	Netting
Ouverture	-1			-1 925 885	-841 588		2 767 472
Variations de base							
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 31/12/2023

### Preuve d'impôt consolidée

En EUR

PREUVE DE L'IMPOT	TOTAL
Résultat consolidé après impôt	8 993 497
Résultat des sociétés mises en équivalence	-222 862
<b>Résultat net consolidé après impôt des sociétés intégrées</b>	<b>9 216 359</b>
<b>Impôt réel</b>	<b>2 184 178</b>
Impôt différé changement de taux au résultat (CRC-99-02)	
<b>Résultat reconstitué avant impôt des sociétés intégrées</b>	<b>11 400 537</b>
<b>IMPOT THEORIQUE GROUPE</b>	<b>2 850 134</b>
<b>ECART ENTRE IMPOT THEORIQUE GROUPE ET IMPOT REEL</b>	<b>-665 956</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	
Charges (Majoration) d'impôts des autres éléments que l'impôts société	5 841
<b>Justification de l'écart lié au calcul de l'impôt</b>	<b>5 841</b>
Ecarts permanents (Résultat non imposé hors dividendes internes)	-82 512
Ecarts entre Variation bilancielle et Résultat	
Ecarts temporaires	
Déficit exercice non activé	-10 197
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	-579 086
Autres bases	
Résultat et corrections intégration fiscale	
<b>Justification de l'écart lié aux bases fiscales</b>	<b>-671 795</b>
<b>JUSTIFICATION GLOBALE DE L'ECART ENTRE IMPOT THEORIQUE ET IMPOT REEL</b>	<b>-665 954</b>