

Bordereau attestant l'exactitude des informations - PARIS - 7501 - Documents comptables (B-S) -
Dépôt le 07/10/2024 - 150663 - 1963 B 00363 - 632 003 638 - SEPIMO

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

BILAN ET COMPTES ANNUELS

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Certifiés conformes,



Monsieur Louis-Guillaume BEAUCHEF,
Président Directeur Général

Bilan Actif

Période du 01/01/23 au 31/12/23

SEPIMO

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	113 612	107 711	5 900	
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	20 000		20 000	20 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	133 612	107 711	25 900	20 000
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	344 989	240 539	104 450	98 768
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	344 989	240 539	104 450	98 768
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	6 385 754		6 385 754	6 380 994
Créances rattachées à des participations	10 592 356	258 793	10 333 563	8 204 420
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 090 668		1 090 668	78 509
TOTAL immobilisations financières :	18 068 778	258 793	17 809 985	14 663 923
ACTIF IMMOBILISÉ	18 547 379	607 044	17 940 335	14 782 691
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	404 145		404 145	496 622
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	404 145		404 145	496 622
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	8 537 504		8 537 504	5 639 461
Autres créances	3 916 178		3 916 178	4 889 494
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	12 453 683		12 453 683	10 528 954
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 769	1	1 767	1 767
Disponibilités	3 260 092		3 260 092	2 695 063
Charges constatées d'avance	109 344		109 344	39 089
TOTAL disponibilités et divers :	3 371 205	1	3 371 204	2 735 919
ACTIF CIRCULANT	16 229 033	1	16 229 031	13 761 496
Frais d'émission d'emprunts à étaler	29 977		29 977	3 461
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				

TOTAL GÉNÉRAL

34 806 389

607 045

34 199 343

28 547 648

Bilan Passif

Période du 01/01/23 au 31/12/23

SEPIMO

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 3 041 600	3 041 600	3 041 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	4 000 000	4 000 000
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	304 160	304 160
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 499 928	1 499 928
Report à nouveau	7 984 270	6 808 303
Résultat de l'exercice	60 888	1 565 968
TOTAL situation nette :	16 890 846	17 219 958
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	392 656	391 207
CAPITAUX PROPRES	17 283 502	17 611 165
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 193 555	2 628 082
Emprunts et dettes financières divers	10 983 263	5 916 709
TOTAL dettes financières :	14 176 818	8 544 791
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	325 947	329 540
Dettes fiscales et sociales	2 271 544	1 716 643
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	67 858	63 118
Autres dettes		2 680
TOTAL dettes diverses :	2 665 349	2 111 981
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	73 674	279 712
DETTES	16 915 841	10 936 483
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	34 199 343	28 547 648

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Compte de Résultat (Première Partie)

SEPIMO

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises				129 167
Production vendue de biens				4 768 335
Production vendue de services	4 091 485		4 091 485	
Chiffres d'affaires nets	4 091 485		4 091 485	4 897 502
Production stockée			(92 477)	296 465
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			10 000	33 333
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			16 287	(49 651)
Autres produits			46 958	159 488
PRODUITS D'EXPLOITATION			4 072 252	5 337 137
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			1 225 413	1 750 933
TOTAL charges externes :			1 225 413	1 750 933
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			30 942	23 949
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			1 911 715	1 891 296
Charges sociales			907 412	936 831
TOTAL charges de personnel :			2 819 128	2 828 127
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			34 368	137 936
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				53 851
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			34 368	191 786
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			13 715	14 079
CHARGES D'EXPLOITATION			4 123 566	4 808 875
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(51 314)	528 263

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Compte de Résultat (Seconde Partie)

SEPIMO

Période du01/01/23au 31/12/23

Devise d'éditionEURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(51 314)	528 263
Bénéfice attribué ou perte transférée	1 183 786	1 703 697
Perte supportée ou bénéfice transféré	833 301	440 002
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	37 044	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	70 679	
Autres intérêts et produits assimilés	70 061	2 792
Reprises sur provisions et transferts de charges		52 575
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	177 784	55 368
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	98 193	73 388
Différences négatives de change		84 963
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	98 193	158 351
RÉSULTAT FINANCIER	79 591	(102 984)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	378 762	1 688 974
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	524	45 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 449	78 006
	1 972	123 006
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(1 972)	(123 006)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	315 901	
TOTAL DES PRODUITS	5 433 822	7 096 202
TOTAL DES CHARGES	5 372 934	5 530 235
BÉNÉFICE OU PERTE	60 888	1 565 968

SOPAREX

Commissaire aux comptes

POUR IDENTIFICATION

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

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
DU 28 JUIN 2024**

... / ...

Première résolution (*Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et quitus aux membres du conseil d'administration*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance (i) du rapport de gestion du conseil d'administration sur l'activité et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023, et (ii) du rapport général du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023,

approuve les opérations qui sont traduites dans les comptes annuels ou résumées dans ces rapports, ainsi que les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils ont été présentés, et qui font apparaître un bénéfice de 60.888 euros.

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

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

Voix pour : 1.791.671

Voix contre :

Abstentions :

Hors vote :

Deuxième résolution (*Affectation du résultat des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023*)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance (i) du rapport de gestion du conseil d'administration sur l'activité et les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ii) du rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2023,

décide d'affecter le bénéfice de 60.888 euros de l'exercice clos le 31 décembre 2023 de la manière suivante :

Poste « Report à nouveau » 60.888 euros

TOTAL 60.888 euros

Le poste « Report à nouveau » actuellement égal à 7.984.270 euros, ressortira à 8.045.158 euros.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

Voix pour : 1.791.671

Voix contre :

Abstentions :

Hors vote :

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

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

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

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

Voix pour : 1.791.671

Voix contre : 0

Abstentions : 0

Hors vote : 0

Quatrième résolution (Constatation de la démission de Monsieur Alain Morvan de ses fonctions d'administrateur de la Société)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du (i) rapport de gestion du conseil d'administration et (ii) de la lettre de démission de Monsieur Alain Morvan du 21 septembre 2023 de ses fonctions d'administrateur de la Société,

prend acte de la démission de Monsieur Alain Morvan de ses fonctions d'administrateur de la Société qui a pris effet au 21 septembre 2023,

accepte sans réserve cette démission et lui donne quitus de l'accomplissement de ses fonctions.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

Voix pour : 1.791.671

Voix contre :

Abstentions :

Hors vote :

... / ...

Certifié conforme,



Monsieur Louis-Guillaume BEAUCHEF,
Président Directeur Général

SEPIMO

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

SEPIMO
31 rue François 1^{er}
75008 PARIS

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'Assemblée Générale de la société SEPIMO,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société SEPIMO relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

FONDEMENT DE L'OPINION

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

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

Les titres de participation, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2023 s'établit à 6.385.754 euros, ainsi que les créances nettes rattachées aux participations qui totalisent 10.333.563 euros sont évalués à leur coût d'acquisition ou à leur valeur d'apport et dépréciés sur la base de leur valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note « Immobilisations financières » dans les règles et méthodes comptables de l'annexe.

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

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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

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

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

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

Autres informations

En application de la loi nous portons à votre connaissance les prises de participations suivantes au cours de l'exercice 2023 :

Société	Pourcentage de détention au 31/12/2023	Pourcentage de détention au 31/12/2022
SCCV SAINT AUBIN 54 LECLERC	80 %	99 %
SCCV VILLEPINTE 14 PARIS	99 %	51 %
SCCV PLESSIS BERTEAUX	51 %	0 %
SCCV SAVIGNY CDG NEWCO	99 %	0 %
SCCV DRAVEIL 284 BARBUSSE	99 %	0 %
SCCV VILLEMOMBLE 37 PARIS	99 %	0 %
SCCV HOUILLES NEWCO	99 %	0 %

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

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

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

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

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

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

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

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

Fait à Paris, le 31 mai 2024

Le commissaire aux comptes

SOCIETE PARISIENNE D'EXPERTISE
« SOPAREX »

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a series of loops and a horizontal stroke.

Philippe GARNIER

ANNEXE AU RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

DESCRIPTION DETAILLEE DES RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

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

- Il identifie et évalue les risques que des comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- Il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- Il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- Il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que les circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- Il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Bilan Actif

Période du 01/01/23 au 31/12/23

SEPIMO

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	BRUT	Amortissements	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
CAPITAL SOUSCRIT NON APPELÉ				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concession, brevets et droits similaires	113 612	107 711	5 900	
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	20 000		20 000	20 000
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles :	133 612	107 711	25 900	20 000
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Autres immobilisations corporelles	344 989	240 539	104 450	98 768
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :	344 989	240 539	104 450	98 768
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	6 385 754		6 385 754	6 380 994
Créances rattachées à des participations	10 592 356	258 793	10 333 563	8 204 420
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	1 090 668		1 090 668	78 509
TOTAL immobilisations financières :	18 068 778	258 793	17 809 985	14 663 923
ACTIF IMMOBILISÉ	18 547 379	607 044	17 940 335	14 782 691
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières et approvisionnement				
Stocks d'en-cours de production de biens	404 145		404 145	496 622
Stocks d'en-cours production de services				
Stocks produits intermédiaires et finis				
Stocks de marchandises				
TOTAL stocks et en-cours :	404 145		404 145	496 622
CRÉANCES				
Avances, acomptes versés sur commandes				
Créances clients et comptes rattachés	8 537 504		8 537 504	5 639 461
Autres créances	3 916 178		3 916 178	4 889 494
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL créances :	12 453 683		12 453 683	10 528 954
DISPONIBILITÉS ET DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	1 769	1	1 767	1 767
Disponibilités	3 260 092		3 260 092	2 695 063
Charges constatées d'avance	109 344		109 344	39 089
TOTAL disponibilités et divers :	3 371 205	1	3 371 204	2 735 919
ACTIF CIRCULANT	16 229 033	1	16 229 031	13 761 496
Frais d'émission d'emprunts à étaler	29 977		29 977	3 461
Primes remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				

TOTAL GÉNÉRAL

34 806 389

607 045

34 199 343

28 547 648

Bilan Passif

Période du 01/01/23 au 31/12/23

SEPIMO

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
SITUATION NETTE		
Capital social ou individuel dont versé 3 041 600	3 041 600	3 041 600
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	4 000 000	4 000 000
Écarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	304 160	304 160
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 499 928	1 499 928
Report à nouveau	7 984 270	6 808 303
Résultat de l'exercice	60 888	1 565 968
TOTAL situation nette :	16 890 846	17 219 958
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	392 656	391 207
CAPITAUX PROPRES	17 283 502	17 611 165
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIÈRES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	3 193 555	2 628 082
Emprunts et dettes financières divers	10 983 263	5 916 709
TOTAL dettes financières :	14 176 818	8 544 791
AVANCES ET ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES EN COURS		
DETTES DIVERSES		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	325 947	329 540
Dettes fiscales et sociales	2 271 544	1 716 643
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	67 858	63 118
Autres dettes		2 680
TOTAL dettes diverses :	2 665 349	2 111 981
PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	73 674	279 712
DETTES	16 915 841	10 936 483
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GÉNÉRAL	34 199 343	28 547 648

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Compte de Résultat (Première Partie)

SEPIMO

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	France	Export	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
Ventes de marchandises				129 167
Production vendue de biens				4 768 335
Production vendue de services	4 091 485		4 091 485	
Chiffres d'affaires nets	4 091 485		4 091 485	4 897 502
Production stockée			(92 477)	296 465
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			10 000	33 333
Reprises sur amortissements et provisions, transfert de charges			16 287	(49 651)
Autres produits			46 958	159 488
PRODUITS D'EXPLOITATION			4 072 252	5 337 137
CHARGES EXTERNES				
Achats de marchandises [et droits de douane]				
Variation de stock de marchandises				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stock [matières premières et approvisionnements]				
Autres achats et charges externes			1 225 413	1 750 933
TOTAL charges externes :			1 225 413	1 750 933
IMPOTS, TAXES ET VERSEMENTS ASSIMILÉS			30 942	23 949
CHARGES DE PERSONNEL				
Salaires et traitements			1 911 715	1 891 296
Charges sociales			907 412	936 831
TOTAL charges de personnel :			2 819 128	2 828 127
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Dotations aux amortissements sur immobilisations			34 368	137 936
Dotations aux provisions sur immobilisations				
Dotations aux provisions sur actif circulant				53 851
Dotations aux provisions pour risques et charges				
TOTAL dotations d'exploitation :			34 368	191 786
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION			13 715	14 079
CHARGES D'EXPLOITATION			4 123 566	4 808 875
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			(51 314)	528 263

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Compte de Résultat (Seconde Partie)

RUBRIQUES	Net (N) 31/12/2023	Net (N-1) 31/12/2022
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(51 314)	528 263
Bénéfice attribué ou perte transférée	1 183 786	1 703 697
Perte supportée ou bénéfice transféré	833 301	440 002
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participation	37 044	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	70 679	
Autres intérêts et produits assimilés	70 061	2 792
Reprises sur provisions et transferts de charges		52 575
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	177 784	55 368
CHARGES FINANCIÈRES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	98 193	73 388
Différences négatives de change		84 963
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
	98 193	158 351
RÉSULTAT FINANCIER	79 591	(102 984)
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	378 762	1 688 974
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	524	45 000
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 449	78 006
	1 972	123 006
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(1 972)	(123 006)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	315 901	
TOTAL DES PRODUITS	5 433 822	7 096 202
TOTAL DES CHARGES	5 372 934	5 530 235
BÉNÉFICE OU PERTE	60 888	1 565 968



DES PLANS POUR L'AVENIR

Règles et Méthodes Comptables

Période du 01/01/23 au 31/12/23

L'exercice clôturé le 31/12/2023 présente un montant total du bilan de 34 199 343 €, et dégage un résultat net après impôt de 60 888 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

Les états financiers ont été établis en conformité avec :

- Le PCG 2014 approuvé par arrêté ministériel du 8 septembre 2014
- La loi n° 83 353 du 30 avril 1983
- Le décret 83 1020 du 29 novembre 1983
- Les règlements de l'Autorité des Normes Comptables (ANC).

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

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

- Image fidèle
- Comparabilité et continuité de l'exploitation
- Régularité et sincérité
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- Indépendance des exercices

Et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Les comptes annuels au 31/12/2023 ont été établis conformément aux règles comptables françaises suivant les prescriptions du règlement N° 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au plan comptable général.

Les règles issues :

- Des règlements CRC 2002-10 (du 12 décembre 2002) et 2003-07 (du 12 décembre 2003) sur les amortissements et les dépréciations.
- Du règlement CRC 2004-06 (du 23 novembre 2004) relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

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

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

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



DES PLANS POUR L'AVENIR

Immobilisations corporelles :

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

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

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

Matériel de bureau et informatique 3 à 10 ans.

Immobilisations financières :

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

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

Stocks :

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

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

Créances :

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

Primes d'émission, de fusion et d'apport

La prime d'émission qui figure dans les capitaux propres est issue de la conversion d'un emprunt obligataire en actions le 20 mai 2022.

Provisions pour risques et charges :

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

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

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



DES PLANS POUR L'AVENIR

Engagements :

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

Cession de titres : Néant

Engagement reçu : Néant

Détermination des résultats au niveau des filiales de Promotion immobilière :

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

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

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

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

Comptabilisation des résultats des Sociétés filiales transparentes de SEPIMO

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

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

Règles de facturation des honoraires de gestion :

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

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



DES PLANS POUR L'AVENIR

Effectif moyen SEPIMO :

EFFECTIFS	Personnel salarié au 31/12/23	Personnel salarié au 31/12/22
Cadres	22	18
Agents de maîtrise et techniciens	4	7
Employés	1	5
Ouvriers	0	0
TOTAL	27	30

Faits caractéristiques de l'exercice :

Rachat d'actions à un actionnaire

Un actionnaire historique du groupe, a fait part de sa volonté de céder ses actions au cours de l'exercice 2023. Ce dernier possédait 6.56% des actions de SEPIMO.

SEPIMO a racheté les actions détenues par cet actionnaire. Les actions auto-détenues par SEPIMO feront ensuite l'objet d'un plan d'Attribution Gratuite d'Action.

Couverture de taux

A la suite la hausse de l'EURIBOR 3M au cours de l'année 2023, l'exposition au risque de taux du groupe s'est considérablement accrue. Pour faire face à ce risque, nous avons souscrit à un CAP de taux auprès du CIC. Ce CAP de taux couvre un encours de 14 000 000€ pour un taux plafond de 2,5% de l'EURIBOR 3M. Ainsi, en souscrivant à ce contrat, nous avons limité notre exposition au risque de hausse des taux d'intérêt, garantissant une meilleure prévisibilité de nos coûts financiers et renforçant notre stratégie de gestion des risques au sein du groupe.

La prime d'acquisition du CAP a été étalée sur 4 trimestrialités de 25 303,08€ chacune. Dans le cas où la couverture devenait active, SEPIMO percevait un produit correspondant au différentiel positif de taux.

Création d'un groupe d'intégration fiscale

Afin d'optimiser la gestion fiscale de SEPIMO et ses filiales, un groupe d'intégration fiscale a été constitué pour l'exercice 2023. SEPIMO, en tant que tête du groupe, a la charge de s'acquitter de l'impôt dû. Les éventuels déficits remontés par les filles du groupe ne font pas l'objet d'écritures comptables et n'entraînent donc pas de charges chez SEPIMO.

Evénement postérieur à la clôture :

Néant

Consolidation :

La société est consolidée par intégration globale dans les comptes de la société FIBEMO, 31 rue François Ier - 75008 PARIS, RCS PARIS 532 936 34.

Immobilisations

Période du 01/01/23 au 31/12/23

SEPIMO

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Valeur brute début exercice	Augmentations par réévaluation	Acquisitions apports, création virements
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Frais d'établissement et de développement			
Autres immobilisations incorporelles	126 202		7 409
TOTAL immobilisations incorporelles :	126 202		7 409
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales			
Installations techniques et outillage industriel			
Installations générales, agencements et divers	150 226		22 704
Matériel de transport	24 886		3 900
Matériel de bureau, informatique et mobilier	134 820		8 453
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
TOTAL immobilisations corporelles :	309 932		35 057
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES			
Participations évaluées par mises en équivalence			
Autres participations	14 844 207		9 654 662
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	78 509		1 012 159
TOTAL immobilisations financières :	14 922 716		10 666 821
TOTAL GÉNÉRAL	15 358 851		10 709 287

RUBRIQUES	Diminutions par virement	Diminutions par cessions mises hors service	Valeur brute fin d'exercice	Réévaluations légalés
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement				
Autres immobilisations incorporelles			133 612	
TOTAL immobilisations incorporelles :			133 612	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Install. techn., matériel et out. industriels				
Inst. générales, agencements et divers			172 931	
Matériel de transport			28 786	
Mat. de bureau, informatique et mobil.			143 273	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles :			344 989	
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Participations mises en équivalence				
Autres participations		7 520 759	16 978 109	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immo. financières			1 090 668	
TOTAL immobilisations financières :		7 520 759	18 068 778	
TOTAL GÉNÉRAL		7 520 759	18 547 379	

Amortissements

SEPIMO

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition EURO

SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE				
IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'étab. et de développement.				
Autres immobilisations incorporelles	106 202	1 509		107 711
TOTAL immobilisations incorporelles :	106 202	1 509		107 711
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Constructions installations générales				
Installations techn. et outillage industriel				
Inst. générales, agencements et divers	80 265	14 089		94 354
Matériel de transport	20 998	4 457		25 455
Mat. de bureau, informatique et mobil.	109 901	10 830		120 731
Emballages récupérables et divers				
TOTAL immobilisations corporelles :	211 164	29 375		240 539
TOTAL GÉNÉRAL	317 367	30 884		348 251

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

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Amortissements (suite)

SEPIMO

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition EURO

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

TOTAL GÉNÉRAL		
---------------	--	--

MOUVEMENTS DE L'EXERCICE AFFECTANT LES CHARGES RÉPARTIES SUR PLUSIEURS EXERCICES				
RUBRIQUES	Montant net début exercice	Augmentations	Dotations de l'exercice aux amortissements	Montant net fin exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	(3 461)	(23 032)	3 484	(29 977)
Primes de remboursem. des obligations				

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Provisions Inscrites au Bilan

SEPIMO

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant début exercice	Augmentations dotations	Diminutions reprises	Montant fin exercice
Prov. pour reconstitution des gisements Provisions pour investissement Provisions pour hausse des prix Amortissements dérogatoires Dont majorations exceptionnelles de 30% Provisions pour prêts d'installation Autres provisions réglementées	391 207	1 449		392 656
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES	391 207	1 449		392 656

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

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

TOTAL GÉNÉRAL	650 001	1 449		651 450
---------------	---------	-------	--	---------

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

État des Échéances des Créances et Dettes

SEPIMO

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition EURO

ÉTAT DES CRÉANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
DE L'ACTIF IMMOBILISÉ			
Créances rattachées à des participations	10 592 356		10 592 356
Prêts			
Autres immobilisations financières	1 090 668		1 090 668
TOTAL de l'actif immobilisé :	11 683 024		11 683 024
DE L'ACTIF CIRCULANT			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	8 537 504	8 537 504	
Créance représent. de titres prêtés ou remis en garantie			
Personnel et comptes rattachés	48 290	48 290	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
État - Impôts sur les bénéfices			
État - Taxe sur la valeur ajoutée	151 752	151 752	
État - Autres impôts, taxes et versements assimilés	13 439	13 439	
État - Divers			
Groupe et associés	3 604 197	3 604 197	
Débiteurs divers	100 596	100 596	
TOTAL de l'actif circulant :	12 455 778	12 455 778	
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	109 344	109 344	

TOTAL GÉNÉRAL	24 248 147	12 565 123	11 683 024
----------------------	-------------------	-------------------	-------------------

ÉTAT DES DETTES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Après des établissements de crédit :				
- à 1 an maximum à l'origine				
- à plus d' 1 an à l'origine	3 193 555	1 810 025	1 383 529	
Emprunts et dettes financières divers	10 886 647		10 886 647	
Fournisseurs et comptes rattachés	325 947	325 947		
Personnel et comptes rattachés	158 195	158 195		
Sécurité sociale et autres organismes	305 441	305 441		
Impôts sur les bénéfices	315 901	315 901		
Taxe sur la valeur ajoutée	1 444 452	1 444 452		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	49 650	49 650		
Dettes sur immo. et comptes rattachés	67 858	67 858		
Groupe et associés	96 616	96 616		
Autres dettes				
Dette représentat. de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	73 674	73 674		

TOTAL GÉNÉRAL	16 917 937	4 647 761	12 270 176	
----------------------	-------------------	------------------	-------------------	--

Charges à Payer

SEPIMO

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition EURO

MONTANT DES CHARGES À PAYER INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	157 609
Dettes fiscales et sociales	230 793
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Disponibilités, charges à payer	24 972
Autres dettes	
TOTAL	413 374

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Produits à Recevoir

SEPIMO

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition EURO

MONTANT DES PRODUITS À RECEVOIR INCLUS DANS LES POSTES SUIVANTS DU BILAN	Montant
Immobilisations financières Créances rattachées à des participations Autres immobilisations financières	
Créances Créances clients et comptes rattachés Personnel Organismes sociaux État Divers, produits à recevoir Autres créances	7 606 225 4 000
Valeurs Mobilières de Placement	
Disponibilités	
TOTAL	7 610 225

S O P A R E X
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Charges à Répartir sur Plusieurs Exercices

SEPIMO

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Montant	Taux d'amortissem.
Charges différées		
Frais d'acquisition des immobilisations		
Frais d'émission des emprunts	29 977	
Charges à étaler		
TOTAL	29 977	

S O P A R E X
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Charges et Produits Constatés d'Avance

SEPIMO

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition EURO

RUBRIQUES	Charges	Produits
Charges ou produits d'exploitation	109 344	73 674
Charges ou produits financiers		
Charges ou produits exceptionnels		
TOTAL	109 344	73 674

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION

Composition du Capital Social

SEPIMO

Période du 01/01/23 au 31/12/23

Devise d'édition EURO

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

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION



DES PLANS POUR L'AVENIR

SEPIMO PARTICIPATION FILIALES												
N°	SOCIETES	Date de Clôture	Nature	Capital Social	Nombre de Titres	Valeur du Titre	Nombre de Titres détenus	Quote-Part du Capital détenu	% d'intérêt	% de contrôle	Valeur Comptable des Titres détenus	Résultat 2023 (en €)
Participations < à 10% du Capital												
1	SA Colline de Saint-Cloud	31/12	SA	477 165,42	31 300	15,24	5	0,02%	0,02%	0,02%	305,25	
Participations de 10% à 50% du Capital												
2	SCI 128 rue Marius Aulan à Levallois	31/12	SCI	1 524,49	1 000	1,52	400	40,00%	40,00%	40,00%	609,80	-158,05
3	SCI 210 rue Marcadet à Paris	31/12	SCI	1 524,49	1 000	1,52	500	50,00%	50,00%	50,00%	762,25	-27,38
5	SCI Artois François 1er	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	930	31,00%	31,00%	31,00%	930,00	-173,14
7	SCI 5 rue de Vezelay à Paris	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	1 000	33,33%	33,33%	33,33%	1 000,00	-380,00
8	SCI Hunneville François 1er	31/12	SCI	4 000,00	4 000	4,00	1 002	25,05%	25,05%	25,05%	1 002,00	-380,00
9	SCI 7 rue du Transvaal à Boulogne	31/12	SCI	4 000,00	4 000	1,00	702	17,55%	17,55%	17,55%	702,00	-224,96
10	SCI 33 rue Paul Bert à Boulogne	31/12	SCI	3 000,00	3 000	1,00	900	30,00%	30,00%	30,00%	900,00	-418,00
11	SCI 10/12 rue du Fossé Maisons-Laffitte	31/12	SCI	1 000,00	100	10,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	530,04
12	SCI Les Lilas Croix de l'Épinette	31/12	SCI	2 500,00	2 500	1,00	1 255	50,20%	50,20%	50,20%	1 255,00	-380,00
14	SCI 24-26 Jean Baptiste Clément Boulogne	31/12	SCI	4 000,00	4 000	1,00	702	17,55%	17,55%	17,55%	702,00	-354,05
17	SCI Clavel-Magnan à Suresnes	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-418,00
19	SNC Parmain Foch	31/12	SNC	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-418,00
21	SCI Pontoise 5 et 7 rue de l'Ordre	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-438,00
31	SCI 54 avenue de Rosny à Villemomble	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-380,00
26	SCI 19 avenue du Général de Gaulle Le Plessis Trevisse	31/12	SCI	900,00	900	1,00	300	33,33%	33,33%	33,33%	300,00	-394,00
27	SCI Nogent sur Marne Libération	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	500	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-418,00
35	SCI du 5 Chemin Vert Chambrourcy	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-865,00
28	SCI Plessis Trevisse-Ardouin	31/12	SCI	900,00	900	1,00	450	50,00%	50,00%	50,00%	450,00	0,00
37	SCI Villemomble-Guerin	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	400	40,00%	40,00%	40,00%	400,00	-109,36
39	SCI 35/37 rue du Marais à Montreuil	31/12	SCI	100,00	100	1,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	50,00	-439,30
41	SCI Fraternité-Michelet à Noisy-le-Sec	31/12	SCI	100,00	10 000	0,01	4 999	49,99%	49,99%	49,99%	49,99	-47 302,00
43	SCCV Meudon Hetzel Cerf	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	49	49,00%	49,00%	49,00%	490,00	-90,00
45	SCI Trappes Les Olympiennes	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	600	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	-445,80
47	SCCV CHENNEVERES	31/12	SCCV	10 000,00	100	100,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	5 000,00	-1 596,00
60	SCCV Athis 28 Sembat	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	500,00	-335,00
58	SCCV Suresnes 14bis rue du Ratraire	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	50	30,00%	30,00%	30,00%	300,00	0,00
64	SCCV Villejuif Saint Roch	31/12	SCCV	1 000,00	1 000	1,00	250	25,00%	25,00%	25,00%	250,00	0,00
65	SCI Mont Saint Aignan Athenée	31/12	SCI	2 000,00	100	20,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	1 000,00	0,00
86	SAS Villers sur Mer Champs Rabats	31/12	SAS	10 000,00	100	100,00	50	50,00%	50,00%	50,00%	5 000,00	-3 053,00
123	SAS DE LA BERGERIE	31/12	SAS	10 000,00	100	100,00	29	29,00%	29,00%	29,00%	2 900,00	0,00

SOPAREX
Commissaire aux comptes
POUR IDENTIFICATION



DES PLANS POUR L'AVENIR

Participations > à 50% du Capital												
15	SARL Le Clos de Montausier	31/12	SARL	10 000,00	1 000	10,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	10 000,00	0,00
18	SARL Place du Conseil Europe à Massy	31/12	SAS	717 500,00	71 750	10,00	7 175	100,00%	100,00%	100,00%	746 500,00	-7 505,65
22	SCI 46 Boulevard de la Marne à Nogent sur Marne	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	600	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	-380,00
23	SCI 8 avenue du Marechal Joffre à Neuilly Plaisance	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	700	70,00%	70,00%	70,00%	700,00	-505,00
25	SCI Rosny Sous Bois Général de Gaulle	31/12	SCI	100,00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	-996,00
29	SNC Brossolette à Créteil	31/12	SNC	100,00	100	1,00	55	55,00%	55,00%	55,00%	55,00	0,00
30	SCI Corbeil Essonnes rue d Angoulême	31/12	SCI	100,00	100	1,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	99,00	-418,00
32	SCI 53bis rue du Marechal Joffre à Colombes	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	600	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	0,00
36	SCI Vitry Jean Jaurès	31/12	SCI	100,00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	-418,00
34	SCI Rosny Rivoly	31/12	SCI	100,00	100	1,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	99,00	-6 618,72
42	SCI 1-3 rue de la Perche à Alfortville	31/12	SCI	1 000,00	1 000	1,00	950	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	-437,16
48	SCCV Bois-Guillaume 276 Route de Darnetal	31/12	SCCV	1 000,00	100	100,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-665,03
50	SCCV ELANCOURT La Clef St Pierre	31/12	SCCV	1 000,00	100	100,00	100	100,00%	100,00%	100,00%	1 000,00	-219,10
46	SCCV Draveil 38-42 av. du Général de Gaulle	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-450,03
51	SCCV Draveil Barbusse Jaurès	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	60	60,00%	60,00%	60,00%	600,00	-737,00
52	SCCV Le Mesnil Le Roi 30 rue des écoles	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	0,00
49	SCCV Franconville 11 Berteaux	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	70	70,00%	70,00%	70,00%	700,00	-83,19
54	SCCV Conflans Ste Honorine 25 Le prince	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-490,00
53	SCCV Rouen Grand R	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-30,00
57	SCCV Draveil 302 Barbusse	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	0,00
56	SCCV Boulogne 141 Sévres	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	0,00
61	SCCV Franconville 65 Cesar	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-9,92
63	SCCV Montreuil 89 Chanzy	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	46 393,31
59	SCCV Athis 1 Concorde	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	80	80,00%	80,00%	80,00%	800,00	-395,25
66	SAS Sepimo Franconville FP	31/12	SAS	1 000,00	1 000	1,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	10 000,00	-3 409,95
67	SCCV Garges 50 Couturier	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	-3 234,85
69	SCCV Juvisy 2 Kleber	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-2 596,92
71	SNC MSA Atik	31/12	SNC	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	382,92
72	SCCV Franconville 260 Leclerc	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	14 506,93
73	SAS Sepimo Garge FP	31/12	SAS	1 000,00	1 000	1,00	1 000	100,00%	100,00%	100,00%	1 000,00	-4 456,31
74	SCCV Trappes 6 Joliot Curie	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	285,01
75	SCCV Athis 53 Mitterrand	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-1 031,99
76	SARL Jouy Ravine	31/12	SARL	1 000,00	100	10,00	95	95,00%	95,00%	95,00%	950,00	-1 583,59
78	SCCV BG Velicasse	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-78 948,68
79	SCCV Juvisy 50 Cour France	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-26 919,18
80	SCCV Trappes 19 Joliot Curie	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	28 376,40
83	SCCV Gagny 8 Briand	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-2 830,06
84	SCCV Gagny 6 Guesde	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	122 311,36
85	SAS Jean Coeur Promotion	31/12	SAS	1 000 000,00	100	10 000,00	100	100,00%	100,00%	100,00%	5 115 967,26	-44 870,00
87	SCCV Paray 5 Verdun	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-25 009,13
88	SCCV Rosny Zouave	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
89	SCCV Plesis 13 Grangeret	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-9 744,84
90	SCCV Paray 148 Verdun	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
91	SCCV Asnières 18 Louise	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-149 384,09
92	SCCV Montreuil 8 Demi Lune	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
93	SCCV Paris 9 Allergy	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
94	SCCV Bezons 56 Jaurès	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-25 906,35
95	SCCV Clamart 115 De Gaulle	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
96	SCCV Beauchamp 70 Leclerc	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
97	SCCV Villemomble 94 Aulney	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
98	SCCV Colombes 436 Peri	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
99	SCCV Champigny 54 Allende	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
100	SCCV Arcueil 18-20 Laplace	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-286 370,68
101	SCCV Livry 31 Gare	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
102	SCCV Livry 121 Jaurès	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
103	SCCV Gretz 10 Briand	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
104	SCCV PARAY 81 FONTAINEBLEAU	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	78 101,17
105	SCCV Asnières 10 Champagne	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
106	SCCV Blanc Mesnil 204 Couturier	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-133 214,50
107	SCCV Stains 54 Renelle	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	-55 571,28
108	SCCV Chelles 5 Foch	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	175 084,73
109	SCCV VLB 73 Gambetta	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
110	SCCV PSB 211 Jaurès	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	327 929,95
111	SCCV NAVTERRE GALLIENI	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
112	NEWCO FP SEPIMO	31/12	SAS	100,00	100	1,00	100	100,00%	100,00%	100,00%	100,00	410 758,71
113	SCCV JUVISY 5 GAULOIS	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	404 246,00
115	SCCV SAINT AUBIN 64 LECLERC	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
116	SCCV BEZONS NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
118	SCCV DEUIL NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
119	SCCV SAVIGNY NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
120	SCCV VILLEPINTE 14 PARIS	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
121	SCCV JUVISY MEUBLES JULIEN	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
124	SCCV JUVISY 9 BARA	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
125	SCCV ALFORTVILLE 26 COUTURIER	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
126	SCCV VILLEJUIF NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
127	SCCV JUVISY NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
128	SCCV PLESSIS BERTEAUX	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	51	51,00%	51,00%	51,00%	510,00	0,00
129	SCCV SAVIGNY CDG NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
130	SCCV DRAVEIL 284 BARBUSSE	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
131	SCCV VILLEMOMBLE 37 ROSNY	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
132	SCCV HOUILLES NEWCO	31/12	SCCV	1 000,00	100	10,00	99	99,00%	99,00%	99,00%	990,00	0,00
20000	PROMOTY	31/12	SAS	200 250,00	20 025	10,00	10 025	50,06%	50,06%	50,06%	408 243,68	185 133,87
* Total actif et passif < 10 000€												
Sous-Total :										6 385 720,23	859 402,91	