



SOCIÉTÉ D'ÉTUDE,
DE MAÎTRISE D'OUVRAGE
ET D'AMÉNAGEMENT
PARISIENNE

69-71 rue du Chevaleret
75013 Paris
T. +33 (0)1 44 06 20 00
F. +33 (0)1 44 06 21 00
www.semapa.fr

ETATS FINANCIERS

Exercice du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018

(Art L.123-12 du Code de Commerce)

ACTIF

	31/12/2018 K EUROS			31/12/2017 K EUROS (1)
	BRUT	AMORTIS PROVIS	NET	NET
<u>ACTIF IMMOBILISE</u>				
Immobilisations incorporelles	225	225	0	3
Immobilisations corporelles	4 810	2 474	2 336	2 524
Immobilisations financières	553		553	545
<u>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</u>	<u>5 588</u>	<u>2 699</u>	<u>2 890</u>	<u>3 073</u>
<u>ACTIF CIRCULANT</u>				
Stock sur concession d'aménagement	216 715		216 715	183 008
Fournisseurs, acomptes versés	19 390		19 390	19 588
Créances clients et comptes rattachés	175 793		175 793	211 048
Autres créances	9 676		9 676	83 271
Valeurs mobilières de placement et Disponibilités	221 154		221 154	195 737
Charges constatées d'avance	56		56	44
Prime d'émission sur emprunt obligataire	445	107	338	374
<u>TOTAL ACTIF CIRCULANT</u>	<u>643 230</u>	<u>107</u>	<u>643 123</u>	<u>693 070</u>
<u>TOTAL GENERAL</u>	<u>648 818</u>	<u>2 806</u>	<u>646 012</u>	<u>696 143</u>

(1) Approuvé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 28 juin 2018

PASSIF

	31/12/2018	31/12/2017
	K EUROS	K EUROS (2)
	NET	NET
<u>CAPITAUX PROPRES</u>		
Capital	472	472
Réserve légale	47	47
Report à nouveau	7 865	7 344
Résultat	56	521
<u>TOTAL CAPITAUX PROPRES</u>	<u>8 440</u>	<u>8 384</u>
<u>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</u>	<u>1 022</u>	<u>3 231</u>
<u>DETTES</u>		
Emission de titres de créances négociables	321 460	341 006
Autres emprunts et dettes assimilées	120 067	100 065
Clients sous promesses, acomptes perçus	38 354	19 323
Dettes fournisseurs et cptes rattachés	83 634	77 629
Dettes fiscales et sociales	2 928	3 738
Autres dettes	44 092	106 074
Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires	25 770	36 415
Produits constatés d'avance	246	279
<u>TOTAL DETTES</u>	<u>636 551</u>	<u>684 527</u>
<u>TOTAL GENERAL</u>	<u>646 012</u>	<u>696 143</u>

(2) Approuvé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 28 juin 2018

COMPTE DE RESULTAT
du 1er janvier au 31 décembre 2018

	Exercice clos le 31/12/2018	Exercice clos le 31/12/2017 (3)
	K EUROS	K EUROS
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue (biens) : Produits sur opération d'aménagement	73 341	169 252
Production vendue (services) : Rémunération de l'aménageur mandataire	45	40
S/T : Chiffre d'affaires	73 385	169 292
S/T : Participation de la collectivité concédante	0	0
Variation des charges sur concession d'aménagement	108 900	139 845
Cout de revient des éléments cédés	-75 192	-153 825
S/T : Production stockée	33 708	-13 980
Transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur	8 893	9 443
Transfert de charges inter ZAC	3 750	
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	2 149	10 997
Transfert de charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	0	2 149
Reprise de provisions, transfert de charges d'exploitation et produits divers	299	97
S/T : Reprises sur provisions et transferts de charges	15 092	22 686
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	<u>122 185</u>	<u>177 998</u>
CHARGES D'EXPLOITATION		
Charges sur concession d'aménagement	108 768	139 710
Dotations aux prov. neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant	1 898	15 427
Autres charges et charges externes	1 943	2 034
Impôts, taxes et versements assimilés	175	182
Salaires et traitements	4 281	4 199
Charges sociales	2 433	2 385
Dotations aux amortissements	236	285
Dotations aux provisions pour risques et charges	204	137
Transfert de produits	2 149	10 997
Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	0	2 149
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION	<u>122 087</u>	<u>177 507</u>
RESULTAT D'EXPLOITATION	<u>98</u>	<u>491</u>
Produits financiers	50	129
Charges financières	0	0
RESULTAT FINANCIER	<u>50</u>	<u>129</u>
RESULTAT COURANT Avant impôt	<u>148</u>	<u>620</u>
Produits exceptionnels	0	117
Charges exceptionnelles	0	117
RESULTAT EXCEPTIONNEL	<u>0</u>	<u>0</u>
Participation des salariés aux résultats et intéressement	92	99
Impôt sur les bénéfices	0	0
TOTAL DES PRODUITS	122 235	178 244
TOTAL DES CHARGES	122 179	177 723
RESULTAT NET	<u>56</u>	<u>521</u>

(3) Approuvé par l'Assemblée Générale des actionnaires du 28 juin 2018

ANNEXE

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2018 dont le total est de 646 012 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 56 K€.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Les notes n° 1 à 18 ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

**ANNEXE POUR L'EXERCICE CLOS
LE 31 DECEMBRE 2018**

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie des comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2018.

Ils sont organisés comme suit :

Sommaire	Notes n°
FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE	1
PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES	2
DETERMINATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE PROVISOIRE	3
ACTIF IMMOBILISE ET AMORTISSEMENTS	
Actif immobilisé - Valeurs brutes et Amortissements	4
ACTIF CIRCULANT ET DETTES	
Etat des échéances des actifs	5
Etat des échéances des passifs	6
Etat du placement foncier	7
REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES	8
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	9
CAPITAL ET RESERVES	
Capital social	10
INFORMATIONS RELATIVES AUX DISPONIBILITES ET AUX PRODUITS ISSUS DES PLACEMENTS	11
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	12
ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS	
Etat des promesses	13
Informations relatives au personnel	14
Informations relatives aux honoraires du commissaire aux comptes	15
Rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction	16
Autres engagements hors bilan	17
ETATS PREVISIONNELS DES PRODUITS ET DES CHARGES DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	18

1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE COMPTABLE

1 - La SEMAPA a été mandatée par la Ville de Paris pour être l'aménageur de la ZAC Bercy-Charenton le 25 Octobre 2018. La ZAC Bercy-Charenton se situe dans le 12ème arrondissement et s'étend sur un périmètre de 80 ha dont 50 ha hors voies ferrées. Cette ZAC doit permettre la réalisation d'un programme global de constructions d'environ 583 500 m² de surface de plancher comprenant principalement des logements, des activités économiques, des équipements publics, un hôtel logistique et des espaces publics.

2 - La concession d'aménagement de la ZAC Joseph Bédier a été prolongée jusqu'au 31 Décembre 2020 lors de la signature de l'avenant n°3 le 31 Octobre 2018.

3 - La reddition des comptes de la ZAC Gare de Rungis s'est terminée sur l'exercice. Le bilan de clôture de la ZAC, qui a été établi en date du 31 Août 2018, dégage un bénéfice de 12 542K€.

2 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

a) Les comptes au 31 décembre 2018 sont établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (article L123-12 à L123-28), du règlement ANC N°2014-03 du 05/06/2014 modifié par le règlement ANC N° 2016-07 du 26/12/2016, et des règlements du Comité de la Réglementation Comptable (CRC).

Les états financiers de l'exercice sont établis, conformément aux méthodes de comptabilisation des opérations d'aménagement prévues par l'avis n°99.05 du 18 mars 1999 émis par le Conseil National de la Comptabilité, homologué par arrêté interministériel du 14/12/1999 (JORF n°302 du 30/12/1999, page 19805).

Cet avis prescrit qu'un résultat intermédiaire provisoire doit être calculé, à la clôture de l'exercice, pour chaque opération d'aménagement en fonction de son niveau d'avancement. Ce résultat est déterminé par différence entre les produits sur concession constatés depuis l'origine de l'opération et le coût de revient des éléments cédés.

Le coût de revient fait référence aux produits inscrits dans le budget prévisionnel de la concession, qu'ils soient réalisés ou à réaliser. Il est calculé de manière globale, par application au coût de revient total prévisionnel de la fraction établie comme suit :

- *au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération (hors participations d'équilibre reçues ou à recevoir de la collectivité concédante).*
- *au dénominateur : le montant global des produits prévus par le compte rendu financier (hors participations d'équilibre reçues ou à recevoir de la collectivité concédante).*

NB : 1. Pour les opérations d'aménagement convenues aux risques et profits de la collectivité concédante, le résultat intermédiaire provisoire ainsi déterminé correspond à un produit à recevoir de la collectivité inscrit à l'actif du bilan, si les coûts sont supérieurs aux produits, ou dans le cas contraire, à un produit constaté d'avance, inscrit au passif du bilan, sous la rubrique « Neutralisation du résultat aux risques et profits du concédant ».

2. Pour les opérations d'aménagement convenues aux risques et profits du concessionnaire dont le résultat à terminaison serait déficitaire, une provision pour risque de perte globale est enregistrée dans les comptes, venant en diminution du résultat de l'exercice.

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

- Continuité de l'exploitation;
- Régularité, sincérité et fidélité du patrimoine, de la situation financière et du résultat;
- 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.

c) Principes comptables appliqués aux immobilisations

• Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés en note 3, sont inscrites à l'actif à leur coût d'acquisition :

Les amortissements des immobilisations incorporelles sont calculés selon la méthode linéaire, sur des périodes de 12 mois à 4 ans.

• Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent à leur coût d'acquisition.

Les frais d'entretien et de réparation sont constatés en charges de l'exercice, sauf ceux exposés pour une augmentation de productivité ou la prolongation de la durée d'utilisation du bien.

Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, sur la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations, et en accord avec la législation fiscale en vigueur. Ces durées sont principalement les suivantes :

	Durée d'utilisation (en années)
Installations, agencements des constructions	3 à 10 ans
Installations générales, agencements	5 à 8 ans
Bâtiments acquis sous concession (1)	30 ans
Autres immobilisations	2 à 10 ans

(1) : à l'exception des immobilisations construites sur sol d'autrui, remises en fin de convention au propriétaire des terrains et amorties jusqu'à l'expiration du traité de concession de la ZAC Paris Rive Gauche.

• Immobilisations financières

Les prêts, dépôts et autres créances immobilisés sont évalués à leur valeur nominale.

d) Principes comptables appliqués aux transactions financières réalisées dans le cadre des opérations d'aménagement concédées

- Les sommes versées ou perçues, représentatives d'acomptes à valoir sur le prix d'acquisition ou de cession des terrains ne sont enregistrées dans les comptes d'opérations d'aménagement qu'à la signature des actes authentiques d'achats ou de ventes, générant les transferts de propriété.
Jusque-là, elles sont comptabilisées aux postes d'actifs "autres créances" et passif "autres dettes", respectivement, sous les rubriques "fournisseurs, acomptes versés" et "clients sous promesses, acomptes perçus".
- Les sommes perçues dans le cadre de la signature de baux à construction correspondent à un transfert de jouissance des terrains. Elles sont enregistrées dans les comptes d'opération d'aménagement, dès lors que les conditions suspensives inscrites dans les protocoles d'accord sont présumées levées à la clôture des comptes.

e) Créances

Les créances sont évaluées pour leur valeur nominale. Elles ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu.

f) Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un évènement passé de l'entreprise à l'égard d'un tiers susceptible d'être estimé avec une fiabilité suffisante, et couvrant des risques identifiés, fait l'objet d'une comptabilisation à titre de provision.

g) Frais d'émission des emprunts

Les frais d'émission des emprunts comptabilisés en «prime d'émission sur emprunt obligataire » à l'actif du bilan sont amortis sur la durée de l'emprunt.

3 DETERMINATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE PROVISOIRE

Le tableau suivant résume les modalités de calcul du résultat intermédiaire provisoire :

		ZAC PRG	ZAC RUNGIS	PAUL BOURGET	PTE VINCENNES	BERCY CHARENTON	GRPU BIEDER (2)	B. Vincent AURIOL (2)	TOTAL 2018	TOTAL 2017	VARIATION	Dont activité immobilière sur commerces en 2018
		K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS
Produits réalisés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/2018 hors participation collectivité	A	3 003 150	94 619	29 582	3 253	0	61 347	17 892	3 209 843	3 132 752	77 091	
Produits prévisionnels de la concession hors participation collectivité	B	4 397 402	94 619	95 541	95 137	961 050	83 151	26 879	5 753 778	4 748 028	1 005 751	
% avancement de l'opération	C = A / B	68,29%	100,00%	30,96%	3,42%	0,00%	73,78%	66,57%				
Produits réalisés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/2018 participation collectivité incluse	D	3 003 150	94 619	29 582	3 253	0	64 483	17 892	3 212 979	3 135 888	77 091	
Coûts de revient total prévisionnel de la concession	E	4 397 402	82 076	60 996	94 741	961 008	71 017	22 412	5 689 653	4 682 702	1 006 952	
Coût de revient des éléments cédés	F = E * C	3 003 150	82 076	18 886	3 239	0	52 395	14 919	3 174 666	3 099 474	75 192	
Résultats intermédiaires provisoires (1)	G = D - F	0		10 696	14	0	12 088	2 973	25 770	36 415	-10 644	
Résultat Gare de Rungis (3)	G'		12 543						12 543		12 543	
Coûts engagés depuis le début de la concession jusqu'au 31/12/2018	H	3 210 754	82 076	27 278	4 430	1 073	53 446	16 013	3 395 070	3 286 170	108 900	
Immobilisations acquises sous concession (commerces)	I	10 293							10 293	10 293	0	0
Immobilisations vendues sous concession (commerces)	J	-6 605							-6 605	-6 605	0	0
Stock au 31/12/2018	K = H - (I + J) - F	203 915	0	8 392	1 191	1 073	1 050	1 094	216 715	183 008	33 708	
Production stockée	L = I + J + K										33 708	

(1) : Le résultat intermédiaire provisoire intègre tous les produits, y compris les subventions de la collectivité concédante qui s'élèvent à 3 136 K EUROS

(2) : Les conventions précisent pour GPRU Bédier et B. Vincent Auriol que le concessionnaire supporte un risque sur la concession

(3) : ZAC Gare de Rungis : Le résultat est présenté sous le poste "autres dettes", s'agissant d'une opération dont les comptes ont été rendus le 13 septembre 2018

(Cf délibération Conseil de Paris des 4, 5 et 6 février 2019)

4 ACTIF IMMOBILISE - VALEURS BRUTES ET AMORTISSEMENTS

Les variations des immobilisations brutes et leurs amortissements se présentent comme suit :

	Valeurs brutes au 1er janvier 2018	Acquisitions	Transfert poste à poste	Cessions ou mises hors service	Valeurs brutes au 31 décembre 2018
	K EUROS	K EUROS		K EUROS	K EUROS
Immobilisations incorporelles structure	236	0	0	-1	225
Immobilisations corporelles structure	1 202	9	0	-89	1 122
-Agencements, aménagements Chevaleret	486	0	0	-65	420
-Matériel de bureau	24	1	0	-2	23
-Matériel informatique	307	0	0	0	307
-Matériel poste et télécom	30	0	0	0	30
-Installations informatiques	43	0	0	0	43
-Mobilier de bureau	302	8	0	-22	288
-Mobilier décoration	10	0	0	0	10
-Matériel de transport	1	0	0	0	1
Sous-total immobilisations structure	1 438	9	0	-100	1 346
Immobilisations corporelles sous concession	3 689	0	0	0	3 689
-Commerces	2 578				2 578
-Commerces sur sol d'autrui (bâtiments universitaires)	1 111				1 111
Sous-total immobilisations corporelles sous concession	3 689	0	0	0	3 689
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	4 890	9	0	-89	4 810
Immobilisations financières					
-Prets/effort construction et personnel	292	18		-10	300
-Dépôts de garantie	253	1		-1	253
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	545	19	0	-11	553
TOTAUX	5 671	28	0	-111	5 588

	Amortissements au 1er janvier 2018	Dotations aux amortissements	Reclassement	Reprise / cessions ou mises hors service	Amortissements au 31 décembre 2018
	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS
Immobilisations incorporelles structure	233	3	0	-1	225
Immobilisations corporelles structure	1 073	65	0	-89	1 050
-Agencements, aménagements Chevaleret	419	34	0	-65	387
-Matériel de bureau	19	3	0	-2	20
-Matériel informatique	265	23	0	0	288
-Matériel poste et télécom	30	0	0	0	30
-Installations informatiques	43	0	0	0	43
-Mobilier de bureau	289	5	0	-22	272
-Mobilier décoration	8	0	0	0	8
-Matériel de transport	1	0	0	0	1
Sous-total immobilisations structure	1 306	68	0	-100	1 274
Immobilisations corporelles sous concession					
-Commerces	1 293	132			1 425
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	2 366	197	0	-89	2 474
TOTAUX	2 599	200	0	-100	2 699

Par ailleurs, il n'existe aucun contrat de crédit-bail significatif au 31 décembre 2018.

5 ETAT DES ECHEANCES DES ACTIFS

Au 31 décembre 2018, cet état se présente de la manière suivante :

	Montant au 31 décembre 2018	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
	K EUROS	K EUROS	K EUROS
ACTIF IMMOBILISE			
-Immobilisations financières	553	10	543
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	553	10	543
ACTIF CIRCULANT			
-Stock sur concession d'aménagement	216 715	0	216 715
Sous-total stock	216 715	0	216 715
-Fournisseurs acomptes versés sur acquisition de terrains	19 390	0	19 390
-Créances clients	175 793	84 396	91 397
-Autres créances d'exploitation (1)	9 676	9 502	173
-Charges constatées d'avance	56	56	0
-Prime d'émission sur emprunt obligataire	338	36	303
Sous-total créances	205 254	93 990	111 264
TOTAL ACTIF CIRCULANT	421 969	93 990	327 979

(1) La reddition des comptes du mandat signé avec le Conseil Régional concernant le pôle des langues et civilisation étant prévue pour 2019, les créances et les dettes relatives à ce mandat ont été compensés dans les comptes au 31 décembre 2018

PRODUITS A RECEVOIR	Montant au 31 décembre 2018
	K EUROS
-Créances clients	0
-Autres créances d'exploitation	374
TOTAL	374

6 ETAT DES ECHEANCES DES PASSIFS

Au 31 décembre 2018, l'échéancier des passifs se présente ainsi :

	Montant au 31 décembre 2018	Echéances à moins d'un an	Echéances de 1 à 5 ans	Echéances à plus de 5 ans
	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS
-Emission de titres de créances négociables	321 460	126 460	30 000	165 000
-Autres emprunts et dettes assimilées	120 067	5 067	80 000	35 000
-Clients sous promesse,acomptes perçus	38 354	28 426	9 928	0
-Dettes fournisseurs et comptes rattachés	83 634	58 861	24 773	0
-Dettes fiscales et sociales	2 928	2 928	0	0
-Autres dettes:				
.Dette ville sur opération gare de Rungis clôturée	12 543	12 543	0	0
.Aavance Ville de Paris / Paris Rive Gauche	30 490	0	0	30 490
.Compte du mandant / Ville	0	0	0	0
.Compte du mandant / Conseil régional Ile de France (1)	58	58	0	0
.Autres dettes	1 001	513	488	0
-Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires	25 770	0	25 770	0
-Produits constatés d'avance	246	10	41	195
TOTAL	636 551	234 866	171 000	230 685

(1) La reddition des comptes du mandat signé avec le Conseil Régional concernant le pôle des langues et civilisation étant prévue pour 2019, les créances et les dettes relatives à ce mandat ont été compensés dans les comptes au 31 décembre 2018

CHARGES A PAYER	Montant au 31 décembre 2018
	K EUROS
-Emission de titres de créances négociables	1 460
-Autres emprunts et dettes assimilées	67
-Dettes fournisseurs et comptes rattachés	21 345
-Dettes fiscales et sociales	1 213
-Autres dettes:	211
TOTAL	24 295

7 ETAT DU PLACEMENT FONCIER / EMPRISES PRIVEES ET PUBLIQUES

Les cessions de charges foncières et emprises intervenues au cours de l'exercice 2018 représentent 59 278 K€ au titre de l'opération Paris Rive Gauche et 607 K€ au titre de l'opération Rungis. Le chiffre d'affaires 2018 (73.3 M€) comporte par ailleurs des participations (10.8 M€) et des loyers ou autres produits (2.6 M€).

8 REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

Sous ce poste sont enregistrées les « rémunérations » de l'aménageur pour 8 893 K€. Elles sont calculées en fonction des modalités conventionnelles figurant dans les conventions d'aménagement.

9 PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Ce poste enregistre des produits perçus d'avance au titre d'une cession de droit au bail emphytéotique de locaux commerciaux pour 246 K€.

10 CAPITAL SOCIAL

Le capital social est composé de 30.980 actions. Les capitaux propres varient de la manière suivante :

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES (hors résultat de l'exercice)			
	Montant au 31 décembre 2017 K Euros	Affectation résultat exercice 2017 K Euros	Montant au 31 décembre 2018 K Euros
Capital social	472		472
Réserve légale	47		47
Report à nouveau	7 344	521	7 865
	7 864	521	8 384

11 INFORMATIONS RELATIVES AUX DISPONIBILITES ET AUX PRODUITS ISSUS DES PLACEMENTS

Ce poste correspond aux placements financiers temporaires détenus au 31 décembre 2018, sous forme de comptes rémunérés. Le tableau suivant distingue l'origine de la trésorerie, en provenance des activités sous concession, des mandats et de la structure.

	ACTIVITES SOUS CONCESSION							Mandat PLC	Sté	Total 2018	Total 2017	Variation 2018-2017
	PRG	Rungis	Bédier	BVA	P.Bourget	P. Vincennes	B. Charenton					
Trésorerie (+) ou (-) avant emprunts (a)	-285,8	12,3	11,1	6,3	27,5	-0,6	-1,1	0,1	10,2	-220,0	-245,0	24,9
Trésorerie issue des emprunts (b)	439,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	1,1	0,0	0,0	441,5	441,1	,5
Placements / trésorerie après emprunts (c) = (a) + (b)	154,0	12,3	11,1	6,3	27,5	0,0	0,0	0,1	10,2	221,5	196,1	25,4

Les produits financiers enregistrent les produits issus de la trésorerie positive de la structure « aménageur » (50 K€).

12 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES AU 31 DECEMBRE 2018

La variation des provisions inscrites au passif se présente comme suit :

	Provisions au 31 décembre 2017	Dotations aux provisions et charges structure	Reprises sur provisions devenues sans objet / structure	Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur concessions	Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur concessions	Provisions au 31 décembre 2018
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
Provision pour départ en retraite	860	204	264			800
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - 90 bd Vincent Auriol (1)	2 149				2 149	0
Provision pour contrôle fiscal (2) * Structure	221					221
TOTAL	3 231	204	264	0	2 149	1 022

(1) La provision pour charges prévisionnelles sur concession d'aménagement de l'opération 90 boulevard Vincent Auriol de 2 149K€ a été intégralement reprise, des charges plus importantes ayant été constatées sur l'exercice.

(2) Les provisions maintenues sous ce poste portent sur une proposition de redressement de la contribution à la valeur ajoutée des entreprises (C.V.A.E.). La position retenue par l'Administration fiscale consiste à inclure dans la base taxable l'intégralité des rémunérations d'aménageur présentées dans le compte de résultat sous la rubrique « transfert des charges de fonctionnement ». Elle est contestée et fait l'objet de provision (221 K€) et d'une inscription du privilège du Trésor.

Un contentieux est toujours engagé auprès de la cour d'Appel de Versailles relatif à l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés de la « rémunération » du concessionnaire au titre des exercices 2009 à 2011. Etant alors sous statut SEM, la société considère cette somme comme la compensation de ses frais de fonctionnement affectés en charge dans le bilan financier des opérations d'aménagement. Cette charge se trouve au même titre que les autres dépenses d'aménagement couverte par les produits résultant de la vente des terrains aménagés, activité elle-même exonérée d'impôt sur les sociétés pour la période considérée.

L'impôt contesté et les intérêts ont déjà été versés antérieurement (1 460 K€). Ces paiements sont compatibles avec la contestation en cours de ces redressements fiscaux.

13 ETAT DES PROMESSES DE VENTES ET D'ACHATS FONCIERS

Les promesses, protocoles de ventes de charges foncières reçus ou les négociations menées s'élèvent à la date d'arrêté des comptes à 425 millions d'euros au titre de Paris Rive Gauche et 45 millions d'euros au titre de Paul Bourget. Ces avant contrats donnent lieu au versement d'indemnités d'immobilisation ou à la remise de garanties financières.

Aucune promesse d'achat foncier n'existe au 31 décembre 2018.

14 INFORMATIONS RELATIVES AU PERSONNEL

Les engagements de SEMAPA au titre des indemnités de départ à la retraite s'élèvent au 31 décembre 2018 à 800 K€. Ils sont déterminés conformément aux dispositions inscrites dans l'ordonnance n°2017-1387 du 23 septembre 2017 selon la méthode des unités de crédit projetées. La méthode utilisée consiste à déterminer les droits à la retraite en fonction de l'ancienneté acquise au départ à la retraite, actualisée à la fin de l'exercice selon le taux Ibox Corporate AA. Ils sont inscrits au passif du bilan sous le poste « provisions pour risques et charges ».

L'effectif moyen ETP (équivalent temps plein) payé, hors mandataires sociaux, au cours de l'année 2018 s'établit à 69,0 ETP contre 70,1 en 2017.

Le crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (CICE) s'élève au 31 décembre 2018 à 51 K€ et s'ajoute à ceux relatifs aux exercices 2015 à 2017, formant un montant global de 240 K€. Un remboursement du CICE se rapportant à l'exercice 2014 a été perçu au cours de l'exercice à hauteur de 59 K€. Le CICE contribue aux charges bénéficiant au personnel (formation, intéressement et autres charges sociales).

15 INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 2018	Honoraires du commissaire aux comptes
Commissariat aux comptes, certification des comptes	47 K€
Services autres que la certification des comptes (SACC) (1)	8 K€
Total AUDIT	55 K€

(1) Attestation du commissaire aux comptes relative au bilan de l'opération d'aménagement ZAC de Rungis au 31/08/2018

16 REMUNERATIONS ALLOUEES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Le total brut des rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction s'est élevé à 163 330 € pour 2018.

17 AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements reçus :

Les financements de la SEMAPA ont bénéficié, au 31 décembre 2018, de la garantie de la Ville de Paris, dans le cadre de conventions spécifiques Ville-SEMAPA :

- auprès des organismes bancaires pour 80 % d'un total de 120 millions d'euros, (soit 96 millions d'euros).
- au titre des émissions de créances (EMTN) pour un total de 136 millions d'euros, correspondant à 80 % du montant émis avec garantie. Par ailleurs 70 millions d'euros ont été émis sans garantie.

Une ouverture de crédit bancaire pour quatre ans pour 100 millions d'euros a été souscrite en janvier 2016. En 2018 deux conventions de crédits de 20 M€ chacune ont été signées avec deux autres établissements bancaires.

Au cours de l'exercice 2018, ces ouvertures de crédit n'ont donné lieu à aucun tirage.

Ces crédits ont servi de garantie (back-up) pour l'émission de NEUCP (ex billets de trésorerie), dont le montant s'élevait à 80 millions au 31 décembre 2018.

Par ailleurs, les créances issues des ventes de charges foncières signées avec les promoteurs immobiliers sont assorties de garanties financières pour un montant de 84 millions d'euros (caution solidaire, garantie de paiement à première demande, sommes séquestrées chez les notaires) ou par exception, de sûreté réelle pouvant se constituer postérieurement à la signature des actes notariés.

Engagements donnés :

Le nantissement d'une somme de 90 K€ a été effectué sur un compte bancaire pour garantir le paiement du solde du prix de la construction de l'immeuble destiné aux services municipaux dans l'opération Joseph Bédier.

Incluse dans les disponibilités au 31 décembre 2018, cette somme servira au dernier paiement à effectuer aux levées de réserves.

18 ETATS PREVISIONNELS DES PRODUITS ET DES CHARGES "E.P.P.C."

Note 18 – A

Les états prévisionnels annexés à la présente note sont actualisés pour l'élaboration des états financiers. Ils font partie de l'arrêté des comptes soumis au Conseil d'Administration dans le cadre des comptes sociaux. Ils sont également inclus dans les comptes rendus financiers annuels à la collectivité locale transmis pour délibération du Conseil Municipal.

ZAC Paris Rive Gauche

L'actualisation des produits et des charges prévisionnels prend en compte les nouvelles dispositions inscrites à l'avenant n° 6 au traité de concession signé le 13 Décembre 2018. Le résultat prévisionnel final est équilibré.

ZAC Joseph Bédier- Porte d'Ivry

L'EPPC tient compte des dispositions inscrites dans l'avenant n°3 signé le 30 octobre 2018 qui proroge la durée de la concession jusqu'au 31 décembre 2020. Le résultat global futur est excédentaire après subvention de la Ville.

Opération Boulevard Vincent Auriol

L'EPPC actualisé tient compte de la signature de l'avenant 1 au traité de concession intervenue le 30 mai 2017, autorisant la prolongation de la durée de la concession dont le terme est désormais fixé au 31 décembre 2020.

ZAC Paul Bourget

L'EPPC actualisé est conforme au bilan financier présenté en annexe à la concession d'aménagement signée le 6 Février 2014.

ZAC Porte de Vincennes

L'EPPC actualisé est conforme au bilan financier annexé à la concession d'aménagement signée le 16 Décembre 2015.

ZAC Bercy-Charenton

L'EPPC actualisé est conforme au bilan financier annexé à la concession d'aménagement signée le 25 Octobre 2018.

La ZAC Gare de Rungis a fait l'objet d'une clôture des comptes en date du 31 Août 2018. Le résultat se dégageant de cette opération s'élève à 12 542K€.

Aucun évènement complémentaire ayant une incidence significative sur les comptes annuels n'est à signaler.

Note 18 – B

ZAC PARIS RIVE GAUCHE
ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES (en Millions d'Euros HT)
ACTUALISE AU 31/12/2018

	EPPC	Comptabilisé	A réaliser
CESSIONS DE CHARGES FONCIÈRES	3 391,7	2 388,3	1 003,4
Bureaux	1 870,9	1 653,6	217,3
Logements sociaux	147,6	65,3	82,3
Logements autres	666,9	197,2	469,7
Activités et commerces	403,0	185,8	217,2
Programmes Universitaires	303,3	286,4	16,9
AUTRES CESSIONS	605,7	312,7	293,0
AUTRES CESSIONS (Tiers)	60,8	18,2	42,6
Locaux commerciaux	44,4	14,0	30,3
Parcs de stationnements privés	12,3	0,0	12,3
Autres cessions	4,2	4,2	0,0
AUTRES CESSIONS (Ville)	544,9	294,5	250,4
Rétrocessions d'emprises publiques à la Ville	514,2	266,9	247,3
Alvéoles rue Watt	,7	,7	0,0
Pavillon T04	3,1	,0	3,1
Autres cessions foncières à la Ville	11,6	11,6	0,0
Atelier M1D	9,6	9,6	0,0
Théâtre M9 et ascenseur	5,7	5,7	0,0
PARTICIPATIONS ET REMBOURSEMENT DE LA VILLE	301,8	220,6	81,2
Fonds de concours Avenue de France	51,9	46,6	5,3
Fonds de concours ponts Vincent Auriol	1,6	1,6	0,0
Reconstruction pont Masséna	46,5	46,5	,0
Parcs stationnement public	80,3	80,3	0,0
Litiges galerie technique (Quote-part Ville de Paris)	7,8	7,8	,0
Bretelles périphériques	48,7	14,3	34,4
Voie de liaison Austerlitz	1,6	0,0	1,6
Convention Cour Seine	6,9	6,9	,0
Remboursement Av P Mendès France	37,4	15,9	21,5
Alvéoles rue Watt	1,6	0,8	,8
Eau non potable Bruneseau	1,1	0,0	1,1
Gymnase Tolbiac Chevaleret	9,3	0,0	9,3
Quai d'Ivry	7,2	0,0	7,2
AUTRES PARTICIPATIONS	31,9	31,9	,0
Participation BNF	31,6	31,6	0,0
Participation constructeurs	,0	,0	,0
Participation concession galeries techniques	0,3	0,3	0,0
AUTRES PRODUITS	66,2	49,6	16,6
Produits financiers	21,9	21,9	0,0
Produits des parcs de stationnements	12,5	12,5	0,0
Produits divers	31,9	15,2	16,6
TOTAL PRODUITS	4 397,4	3 003,1	1 394,3
% d'avancement de l'opération		68,29%	
ACQUISITION ET MISE EN ETAT DES SOLS	1 596,3	1 241,8	354,6
ACQUISITIONS FONCIÈRES & IMMOBILIERES	1 548,8	1 221,8	326,9
DÉMOLITIONS	8,4	6,4	2,0
DÉPOLLUTION	39,2	13,6	25,6
AMENAGEMENTS, PARTICIPATIONS & CHARGES CONNEXES	1 865,9	1 326,8	539,0
COUVERTURE VOIES FERREES	793,4	615,8	177,6
REDEVANCE CAPITALISEE COUV. VOIES FERREES	9,5	6,1	3,4
TRAVAUX DE VRD	647,7	371,1	276,7
AUTRES ESPACES PUBLICS	27,6	16,9	10,7
ALÉAS sur DEF° AMÉNAGEMENTS	84,3	48,1	36,3
TRAVAUX de PROTECTION PROVISOIRES	84,9	66,9	18,0
PARCS DE STATIONNEMENT PRIVES	19,4	15,6	3,8
RECONSTIT° INSTALL° SNCF	7,5	7,0	0,6
PROGRAMMES SPECIFIQUES	168,2	162,0	6,2
<i>Reconstruction des ponts Masséna</i>	45,0	43,6	1,4
<i>Parcs de stationnement publics</i>	76,6	76,4	,3
<i>Bretelles périphérique</i>	46,6	42,0	4,5
EXPLOITATION	23 231	17,4	5,8
FRAIS FINANCIERS & CHARGES IMMATERIELLES	935,2	642,2	293,0
FRAIS FINANCIERS	323,1	215,4	107,7
AUTRES CHARGES IMMATERIELLES	612,2	426,8	185,4
<i>Études et contrôles</i>	308,1	208,4	99,7
<i>Contentieux</i>	8,0	1,6	6,4
<i>Communication</i>	26,2	22,9	3,3
<i>Commercialisation</i>	10,5	7,2	3,3
<i>Frais de fonctionnement de la SPLA</i>	256,2	184,3	71,9
<i>Concertation</i>	3,1	2,4	,7
TOTAL CHARGES	4 397,4	3 210,8	1 186,6
RESULTAT FIN D'OPERATION	0		

Note 18 – B

ZAC BEDIER PORTE D'IVRY
ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES (en K euros)
ARRETE AU 31/12/2018

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	A réaliser HT
I - Cessions de charges foncières	69 826	51 212		18 614
<i>Activités</i>	57 386	48 885		8 501
<i>Logements libres</i>	5 828			5 828
<i>Logements PLS</i>	4 285			4 285
<i>Unité de vie</i>	1 167	1 167		
<i>Droits à construire 149 places parkings ilot ouest</i>	148	148		
<i>Vente 46 places parkings ilot est</i>	1 012	1 012		
II - Cessions d'emprises publiques	2 448			2 448
III - Equipements et espaces publics	5 227	5 227		
IV - Produits financiers et accessoires	1 900	1 159		741
V - Compensation PC Berlier	3 750	3 750		
Produits hors subvention	83 151	61 347	73,78%	21 803
VI - Subvention Ville de Paris	3 136	3 136		
TOTAL DES PRODUITS	86 287	64 483		21 803
I - Acquisitions et évictions	14 803	14 539		265
II - Mise en état des sols	1 465	488		977
III - Reconstitution d'équipements & ilôt Ouest	32 833	22 642		10 191
IV - Travaux VRD	13 282	10 664		2 618
V - Honoraires techniques	2 065	1 522		543
VI - Etudes complémentaires	300	287		13
VII - Frais divers	6 269	3 304		2 966
TOTAL DES CHARGES	71 017	53 446		17 572
RESULTAT FIN D'OPERATION	15 269			

Note 18 – B

BOULEVARD VINCENT AURIOL				
ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES (en K euros)				
ARRETE AU 31/12/2018				
	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	A réaliser HT
I - Cessions de charges foncières	17 861	17 861		
<i>Logements à loyer maîtrisés</i>	13 128	13 128		
<i>Logements aidés</i>	3 935	3 935		
<i>Commerces et services</i>	797	797		
II - Cession emprises publiques - école maternelle	8 986			8 986
III- Produits financiers	31	31		
TOTAL DES PRODUITS	26 879	17 892	66,57%	8 986
I - Acquisitions	9 797	9 707		90
II - Mise en état des sols	1 200	805		395
III - Travaux VRD	200	2		198
IV - Reconstitution d'équipements publics	8 160	4 117		4 043
V - Honoraires techniques	320	204		116
VI - Frais accessoires	2 735	1 178		1 557
VIII - Provision pour charges prévisionnelles				
TOTAL DES CHARGES	22 412	16 013		6 399
RESULTAT FIN D'OPERATION	4 466			

Note 18 – B

ZAC PAUL BOURGET
ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES (en K euros)
ARRETE AU 31/12/2018

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	A réaliser HT
I - Cessions de terrains	20 675	20 675		
II - Loyers capitalisés	8 781	6 231		2 550
III - Cessions de charges foncières	51 545			51 545
<i>Bureaux hors ilot économique</i>	35 658			35 658
<i>Commerces</i>	98			98
<i>Résidence hôtelière</i>	8 843			8 843
<i>Logements Intermédiaires</i>	4 625			4 625
<i>Résidence étudiante</i>	2 321			2 321
IV - Cessions d'emprises publiques	11 864			11 864
V - Participation municipale aux travaux	2 568	2 568		
VI - Autres produits	106	106		
TOTAL DES PRODUITS	95 541	29 582	30,96%	65 959
I - Acquisitions	25 365	21 587		3 777
II - Mise en état des sols	13 892	1 463		12 429
III - Travaux aménagement	6 791	945		5 846
IV - Travaux réseaux	4 625	557		4 068
V - Honoraires techniques	2 100	352		1 748
VII - Frais divers	8 223	2 374		5 849
TOTAL DES CHARGES	60 996	27 278		33 718
RESULTAT FIN D'OPERATION	34 545			

Note 18 – B

PORTE DE VINCENNES
ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES (en Keuros)
ARRETE AU 31/12/2018

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avanct	A réaliser HT
I - Cessions de charges foncières	49 946			49 946
<i>Bureaux</i>	44 950			44 950
<i>Résidences étudiantes</i>	2 965			2 965
<i>Petite enfance</i>	329			329
<i>Centre des cultures</i>	1 219			1 219
<i>Autres</i>	483			483
II - Participation aux équipements publics Dvd	21 178	2 201		18 977
III - Participation aux équipements publics Deve	11 903	218		11 685
IV - Participation aux équipements publics Djs et Du	11 670	833		10 837
V - Autres produits	440			440
TOTAL DES PRODUITS	95 137	3 253	3,42%	91 884
I - Acquisitions	15 620			15 620
II - Mise en état des sols	4 284			4 284
III - Travaux VRD, Espaces Publics et Parkings	22 198	313		21 885
IV - Travaux d'Equipements d'Infrastructure Primaire	14 365	147		14 218
V - Equipements Publics	21 012	1 371		19 641
VI - Honoraires techniques	4 161	555		3 606
VII - Frais accessoires	13 099	2 044		11 056
TOTAL DES CHARGES	94 741	4 430		90 311
RESULTAT FIN D'OPERATION	396			

Note 18 - B

BERCY CHARENTON
ETAT PREVISIONNEL DES PRODUITS ET DES CHARGES (en Keuros)
ARRETE AU 31/12/2018

	EPPC actualisé HT	Comptabilisé HT	% avancé	A réaliser HT
I - Cessions de charges foncières	750 624			750 624
<i>Logements</i>	338 759			338 759
<i>Bureaux / activités</i>	358 591			358 591
<i>Autres programmes</i>	53 274			53 274
II - Cession à la ville du foncier pour la station GNV	2 556			2 556
III - Participation Ville aux équipements publics	207 870			207 870
Equipements d'infrastructure routière	116 878			
Jardin, espaces verts et promenades piétonnes	44 912			
Regualification du plateau sportif Léo Lagrange	8 510			
Dispositif de production D'ENR ambition Plan Climat AET	37 571			
TOTAL DES PRODUITS	961 050		0,00%	961 050
I - Acquisitions foncières	321 504			321 504
II - Dépollution, gestion des terres	13 000			13 000
III - Travaux d'aménagement	377 118			377 118
IV - Equipements publics de superstructure	94 718			94 718
V - Etudes générales et honoraires techniques	56 568			56 568
VI - Frais de société	41 724	1 073		40 651
VII - Frais divers	56 377			56 377
TOTAL DES CHARGES	961 008	1 073		959 935
RESULTAT FIN D'OPERATION	42			