



SOCIÉTÉ D'ÉTUDE,  
DE MATRISE  
D'OUVRAGE ET  
D'AMÉNAGEMENT

69-71 rue du Chevaleret  
75013 Paris  
T. +33 (0)1 44 06 20 00  
[www.semapa.fr](http://www.semapa.fr)

# COMPTES ANNUELS

**Exercice du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022**  
(Art L.123-12 du Code de Commerce)

**ACTIF**

	31/12/2022 K EUROS			31/12/2021 K EUROS (1)
	BRUT	AMORT / PROV	NET	NET
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>				
Immobilisations incorporelles	63	63	0	0
Immobilisations corporelles	5 498	1 596	3 902	4 288
Immobilisations financières	604		604	602
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>6 164</b>	<b>1 659</b>	<b>4 505</b>	<b>4 890</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>				
-				
Stock sur concession d'aménagement	131 328		131 328	210 690
Fournisseurs, acomptes versés	0		0	59 387
Créances clients et comptes rattachés	259 062	504	258 558	162 682
Autres créances	33 269		33 269	8 626
Valeurs mobilières de placement et Disponibilités	206 688		206 688	296 093
Charges constatées d'avance	83		83	66
Prime d'émission sur emprunt obligataire	445	250	196	231
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>630 875</b>	<b>754</b>	<b>630 121</b>	<b>737 776</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>637 039</b>	<b>2 413</b>	<b>634 626</b>	<b>742 666</b>

(1) Approuvé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 23 juin 2022.

**PASSIF**

	31/12/2022	31/12/2021
	K EUROS	K EUROS (2)
	NET	NET
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
Capital	472	472
Réserve légale	47	47
Report à nouveau	8 179	8 156
Résultat	1 371	23
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>10 070</b>	<b>8 699</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>16 424</b>	<b>9 223</b>
<b>DETTES</b>		
Emission de titres de créances négociables	291 203	431 066
Autres emprunts et dettes assimilées	161 276	177 385
Clients sous promesses, acomptes perçus	5 573	13 435
Dettes fournisseurs et cptes rattachés	18 400	29 311
Dettes fiscales et sociales	56 331	14 792
Autres dettes	38 102	31 813
Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires	37 042	26 726
Produits constatés d'avance	205	215
<b>TOTAL DETTES</b>	<b>608 132</b>	<b>724 744</b>
<b><u>TOTAL GENERAL</u></b>	<b><u>634 626</u></b>	<b><u>742 666</u></b>

(2) Approuvé par l'Assemblée Générale des Actionnaires du 23 juin 2022.

## COMPTE DE RESULTAT du 1er janvier au 31 décembre 2022

	Exercice clos le 31/12/2022	Exercice clos le 31/12/2021 (3)
	<b>K EUROS</b>	<b>K EUROS</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>		
Production vendue (biens) : Produits sur opération d'aménagement	283 068	121 496
Production vendue (services) : Rémunération de l'aménageur mandataire	0	0
<b>S/T : Chiffre d'affaires</b>	<b>283 068</b>	<b>121 496</b>
Reprise aux prov. neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant	0	<b>0</b>
Variation des charges sur concession d'aménagement	187 219	95 765
Cout de revient des éléments cédés	-266 999	-118 061
<b>S/T : Production stockée</b>	<b>-79 780</b>	<b>-22 296</b>
Transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur	9 106	9 100
Transfert de charges - impot sur bénéfice aux opérations	0	73
Transfert de dépréciation de créances sur opérations d'aménagement	400	
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	991	734
Transfert de charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	9 663	55
Reprise de provisions, transfert de charges d'exploitation et produits divers	270	36
<b>S/T : Reprises sur provisions et transferts de charges</b>	<b>20 430</b>	<b>9 998</b>
<b>TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>223 719</b>	<b>109 198</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>		
Charges sur concession d'aménagement	186 915	95 500
Dotations aux prov. neutralisation résultat intermédiaire provisoire devant revenir au concédant	16 799	3 755
Autres charges et charges externes	1 853	2 016
Impôts, taxes et versements assimilés	210	130
Salaires et traitements	4 344	4 347
Charges sociales	2 559	2 462
Dotations aux amortissements	161	191
Dotations aux provisions dépréciation de créances	400	15
Transfert de produits sur reprise de provision pour charges	991	734
Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur opérations d'aménagement	9 663	55
<b>TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION</b>	<b>223 896</b>	<b>109 205</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (4)</b>	<b>-177</b>	<b>-7</b>
Produits financiers	58	32
Charges financières	0	0
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>58</b>	<b>32</b>
<b>RESULTAT COURANT Avant impôt</b>	<b>-119</b>	<b>24</b>
Produits exceptionnels	2 184	320
Charges exceptionnelles	291	152
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL (4)</b>	<b>1 893</b>	<b>168</b>
Participation des salariés aux résultats et interressement	119	88
Impôt sur les bénéfices	284	82
<b>TOTAL DES PRODUITS</b>	<b>225 961</b>	<b>109 549</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>224 590</b>	<b>109 526</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>1 371</b>	<b>23</b>

(3) Approuvé par l'Assemblée Générale des actionnaires du 23 juin 2022.

(4) Le résultat d'exploitation ne traduit pas un déficit car le résultat positif sur les cessions d'immobilisation qui se trouve en résultat exceptionnel à hauteur de 518 K€ se rapporte bien aux opérations et trouve sa contrepartie avec la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire

## **ANNEXE**

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2022 dont le total est de 634 626 K€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un bénéfice de 1.371 K€.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022.

**ANNEXE POUR L'EXERCICE CLOS**  
**LE 31 DECEMBRE 2022**

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie des comptes annuels arrêtés le 31 décembre 2022.

Ils sont organisés comme suit :

<b>Sommaire</b>	<b>Notes n°</b>
<b>FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE</b>	<b>1</b>
<b>PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES</b>	<b>2.1</b>
<b>CHANGEMENT D'ESTIMATION</b>	<b>2.2</b>
<b>DETERMINATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE PROVISoire</b>	<b>3</b>
<b>ACTIF IMMOBILISE ET AMORTISSEMENTS</b>	
<i>Actif immobilisé - Valeurs brutes et Amortissements</i>	4
<b>ACTIF CIRCULANT ET DETTES</b>	
<i>Etat des échéances des actifs</i>	5
<i>Etat des échéances des passifs</i>	6
<i>Etat du placement foncier</i>	7
<b>REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES</b>	8
<b>PRODUITS CONSTATES D'AVANCE</b>	9
<b>CAPITAL ET RESERVES</b>	
<i>Capital social</i>	10
<b>INFORMATIONS RELATIVES AUX DISPONIBILITES ET AUX PRODUITS ISSUS DES PLACEMENTS</b>	<b>11</b>
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>12</b>
<b>ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS</b>	
<i>Informations relatives au personnel</i>	13
<i>Informations relatives aux honoraires du commissaire aux comptes</i>	14
<i>Rémunérations allouées aux membres des organes d'administration et de direction</i>	15
<i>Etat des promesses</i>	16
<i>Autres engagements hors bilan</i>	17
<b>EVENEMENTS POST-CLOTURE</b>	<b>18</b>

## 1. FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE COMPTABLE

### Au niveau opérationnel :

- L'avenant n°2 à l'opération Python-Duvernois, signé le 12 juillet 2022 avec la Ville de Paris, a transféré la maîtrise d'ouvrage d'un équipement de petite enfance à la SEMAPA.
- L'avenant n°7 à la concession d'aménagement de la ZAC Paris Rive Gauche, signé le 21 décembre 2022 avec la Ville de Paris, a autorisé la SEMAPA à déposer les permis d'aménager nécessaires à la réalisation des espaces publics dont elle a la charge.
- L'avenant n°1 à la concession de la ZAC Porte de Vincennes, signé le 21 décembre 2022 avec la Ville de Paris, a acté la prolongation de l'opération jusqu'au 31 décembre 2023 afin de permettre la poursuite des projets engagés d'une part, et des réflexions relatives aux évolutions programmatiques d'autre part.
- La reddition des comptes de l'opération «90 Boulevard Vincent Auriol» a été effectuée en 2022, par suite du quitus obtenu par délibération du conseil de Paris en date des 13,14,15 et 16 décembre 2022. L'excédent a été reversé à la Ville de Paris début 2023 à hauteur de 6.497 K€.

### Au niveau contentieux :

- Le Conseil d'état a, dans une ordonnance du 6 janvier 2023, reconnu le bien fondé du pourvoi en cassation formé par la SEMAPA contre une ordonnance rendue par la Cour Administrative d'Appel le 6 avril 2021. Ce litige concernait les bases d'impôt sur les sociétés relatives à la rémunération de l'aménageur pour les périodes 2006 à 2008, en relation avec l'application de l'exonération prévue par le Code Général des Impôts. Le déficit fiscal de la SEMAPA se trouve de ce fait accepté au 31 décembre 2008, ce qui a conduit à une reprise intégrale de la provision de 1.250 K€, constituée en 2020, dans l'arrêté des comptes annuels au 31 décembre 2022.
- Suite à une notification en date du 6 avril 2022, l'administration fiscale a admis totalement la réclamation de la SEMAPA concernant le redressement relatif à la contribution à la valeur ajoutée des entreprises (C.V.A.E) pour les périodes de 2012 et 2013. La provision constituée à cet effet à hauteur de 221 K€ a été reprise dans son intégralité dans l'arrêté des comptes annuels au 31 décembre 2022.

### Rapport définitif de la Chambre Régionale des Comptes

- Le Conseil d'administration du 22 novembre 2022 a pris acte du rapport définitif de la Chambre Régionale des Comptes portant sur les exercices 2012 à 2019 suite au contrôle initié à l'été 2020 sur l'opération Paris Rive Gauche notamment et concernant également la Ville de Paris.

La Chambre a rédigé un rapport unique et a conclu sans aucune recommandation « de régularité » (rappel à la loi) et se limite à 3 recommandations de performance :

- La première recommandation est d'affiner la comptabilité analytique de la SEMAPA afin de s'assurer notamment que les conditions d'exonération de la taxe d'aménagement de la ZAC Paris Rive Gauche sont bien réunies.
- La deuxième recommandation préconise que la Ville de Paris verse les sommes dues au titre de la remise des équipements publics lorsqu'elles les intègrent dans son patrimoine.
- La troisième recommandation propose à la Métropole du Grand Paris de s'associer aux plus importantes des nouvelles zones d'aménagement concédées à la SEMAPA et de participer au capital de la société.

## 2.1 PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

- a) Les comptes au 31 décembre 2022 sont établis en conformité avec les dispositions du code de Commerce (article L123-12 à L123-28), des règlements ANC N°2014-03 du 05/06/2014 et suivants, 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 approuvé 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 approuvé (hors participations d'équilibre reçues ou à recevoir de la collectivité concédante).

*Nota Bene :*

*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 ».*

- 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 4, 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 perçues ou versées, représentatives d'acomptes à valoir sur le prix d'acquisition ou de cession des terrains ne sont enregistrés 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.

## 2.2 CHANGEMENT D'ESTIMATION

Les états prévisionnels permettant de calculer les écritures d'inventaire sont, à compter de 2022 (année n), les derniers comptes rendus annuels 2021(année n-1) approuvés par la Ville de Paris par délibérations du Conseil de Paris des 13,14 et 15 novembre 2022, contrairement aux années antérieures où les écritures d'inventaire étaient faites sur la base de CRACL prévisionnels non encore approuvés par le Conseil de Paris.

L'argument principal de ce changement d'estimation est l'intérêt d'arrêter les comptes avec des données de prévisions ayant été approuvées par délibération de la Ville de Paris, et donc non sujettes à des modifications éventuelles, postérieures à l'arrêté des comptes.

Les incidences comptables de ce changement d'estimation sont présentées ci-après et sont peu conséquentes au regard du montant du bilan de la SEMAPA :

Pourcentages d'avancement des opérations	ZAC Paris Rive Gauche	ZAC Paul Bourget	ZAC Pte Vinc.	ZAC Bédier Oudiné	ZAC B. Charenton	ZAC P. Duvernois	P. de Montreuil
Au 31 Décembre 2022 avec cracl 2022 en cours d'actualisation	78,54%	98,26%	9,06%	35,53%	0,00%	0,00%	0,00%
Au 31 Décembre 2022 avec cracl 2021 approuvés par Ville de Paris	80,63%	98,20%	9,06%	35,63%	0,00%	0,00%	0,00%

Compte de résultat 2022 résumé en K€	Au 31 Décembre 2022 avec cracl 2021 approuvés par Ville de Paris	Au 31 Décembre 2022 avec cracl 2022 en cours d'actualisation	Impact
Production vendue - biens	283 068	283 068	0
Production stockée	-79 780	-79 780	0
Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	991	1 005	-15
Transfert de charges prévisionnelles sur opération d'aménagement	9 663	7 911	1 752
Charges sur concession	-186 915	-185 148	-1 767
Dotations neutralisation R.I.P.	-16 799	-18 566	1 767
Dotations aux prov pour charges prévisionnelles	-9 663	-7 911	-1 752
Transfert de produits sur reprise de provision pour charges	-991	-1 005	15
<b>TOTAL IMPACT</b>			<b>0</b>

<b>Bilan résumé en K€</b>	Décembre 2022 avec cracl 2021 approuvés par Ville de Paris	Décembre 2022 avec cracl 2022 en cours d'actualisation	<b>Impact</b>
Stocks	131 328	131 328	0
Provision pour charges prévisionnelles sur opérations	16 424	14 657	1 767
Neutralisation des RIP	37 042	38 809	-1 767
<b>TOTAL IMPACT</b>			<b>0</b>

### 3 DETERMINATION DU RESULTAT INTERMEDIAIRE PROVISOIRE

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

2022		ZAC PRG	PAUL BOURGET	PTE VINCENNES	BERCY CHARENTON	PYTHON DUVERNOIS	PORTE DE MONTREUIL	BEDIER OUDINE	TOTAL 2022	TOTAL 2021	VARIATION	Dont activité immobilière sur commerces
		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 hors participation collectivité	A	3 569 715	84 564	8 668	0	0	0	61 464	3 724 411	3 440 614	283 798	
Produits prévisionnels de la concession hors participation collectivité	B	4 427 134	86 110	95 714	964 821	140 273	135 357	172 516	6 021 925	6 021 925	0	
<b>% avancement de l'opération</b>	<b>C = A / B</b>	<b>80,63%</b>	<b>98,20%</b>	<b>9,06%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>35,63%</b>				
Produits réalisés depuis le début de la concession participation collectivité incluse	D	3 569 715	84 564	8 668	0	0	0	64 600	3 727 547	3 443 750	283 798	730
Coûts de revient total prévisionnel de la concession	E	4 427 134	50 594	95 023	964 821	140 103	135 357	175 420	5 988 453	5 988 453	0	
Coût de revient des éléments cédés	F = E * C	3 569 715	49 686	8 606	0	0	0	62 499	3 690 506	3 423 507	266 999	
Résultats intermédiaires provisoires (1)	G = D - F	0	34 878	63	0	0	0	2 101	37 042	20 243	16 799	
Coûts engagés depuis le début de la concession	H	3 634 668	49 686	17 695	11 933	7 044	41 971	62 499	3 825 496	3 638 277	187 219	304
Immobilisations acquises sous concession (commerces)	I	11 998	0	0	0	0	0	0	11 998	11 998	0	
Immobilisations vendues sous concession (commerces)	J	-8 335	0	0	0	0	0	0	-8 335	-7 918	-417	-417
Stock	K = H - (I + J) - F	61 290	0	9 089	11 933	7 044	41 971	0	131 328	210 690	-79 362	
Production stockée	L = I + J + K										-79 780	

(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 sur l'opération Bédier Oudiné.

#### 4 ACTIF IMMOBILISE - VALEURS BRUTES ET AMORTISSEMENTS

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

	Valeurs brutes au 1er janvier 2022	Acquisitions	Transfert poste à poste	Cessions ou mises hors service	Valeurs brutes au 31 décembre 2022
	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS
<b>Immobilisations incorporelles structure</b>	<b>154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-91</b>	<b>63</b>
<b>Immobilisations corporelles structure</b>	<b>1 113</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>-477</b>	<b>667</b>
-Agencements, aménagements Chevaleret	501	15	0	-452	65
-Matériel de bureau	17	6	0	0	22
-Matériel informatique	308	0	0	-25	283
-Matériel poste et télécom	31	0	0	0	31
-Installations informatiques	43	0	0	0	43
-Mobilier de bureau	203	0	0	0	204
-Mobilier décoration	10	0	0	0	10
-Matériel de transport	1	0	0	0	1
-Structure en cours	0	9	0	0	9
<b>Sous-total immobilisations structure</b>	<b>1 267</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>-567</b>	<b>730</b>
<b>Immobilisations corporelles sous concession</b>	<b>5 248</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-417</b>	<b>4 831</b>
-Commerces	3 769	0	0	-417	3 352
-Commerces sur sol d'autrui (bâtiments universitaires)	311	0	0	0	311
-Commerces en cours	1 168	0	0	0	1 168
<b>Sous-total immobilisations corporelles sous concession</b>	<b>5 248</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-417</b>	<b>4 831</b>
	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>6 361</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>-894</b>	<b>5 498</b>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-Prets/effort construction et personnel	326	19	0	-12	334
-Dépôts de garantie	275	0	0	-6	270
	0	0	0	0	0
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>	<b>602</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>-18</b>	<b>604</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>7 116</b>	<b>51</b>	<b>0</b>	<b>-1 002</b>	<b>6 164</b>

	Amortissements au 1er janvier 2022	Dotations aux amortissements	Reprises	Cessions ou mises hors service	Amortissements au 31 décembre 2022
	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS	K EUROS
<b>Immobilisations incorporelles structure</b>	<b>154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-91</b>	<b>63</b>
<b>Immobilisations corporelles structure</b>	<b>948</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>-397</b>	<b>584</b>
-Agencements, aménagements Chevaleret	417	2	0	-373	46
-Matériel de bureau	17	1	0	0	17
-Matériel informatique	243	27	0	-24	246
-Matériel poste et télécom	31	0	0	0	31
-Installations informatiques	43	0	0	0	43
-Mobilier de bureau	188	4	0	0	192
-Mobilier décoration	9	0	0	0	9
-Matériel de transport	1	0	0	0	1
<b>Sous-total immobilisations structure</b>	<b>1 101</b>	<b>34</b>	<b>0</b>	<b>-488</b>	<b>647</b>
<b>Immobilisations corporelles sous concession</b>	<b>1 125</b>	<b>92</b>	<b>0</b>	<b>-205</b>	<b>1 012</b>
-Commerces	1 125	92	0	-205	1 012
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>	<b>2 073</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>-602</b>	<b>1 596</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>2 226</b>	<b>126</b>	<b>0</b>	<b>-693</b>	<b>1 659</b>

Par ailleurs, il n'existe aucun contrat de crédit-bail significatif au 31 décembre 2022.

## 5 ETAT DES ECHEANCES DES ACTIFS

Au 31 décembre 2022, cet état se présente de la manière suivante :

	Montant au 31 décembre 2022	Echéances à un an	Echéances à plus d'un an
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>K EUROS</b>	<b>K EUROS</b>	<b>K EUROS</b>
-Immobilisations financières	604	12	592
<b>TOTAL ACTIF IMMOBILISE</b>	<b>604</b>	<b>12</b>	<b>592</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>			
-Stock sur concession d'aménagement	131 328	9 089	122 239
<b>Sous-total stock</b>	<b>131 328</b>	<b>9 089</b>	<b>122 239</b>
-Fournisseurs acomptes versés sur acquisition de terrains	0	0	0
-Créances clients	259 062	55 010	204 052
-Autres créances d'exploitation	33 269	33 269	0
-Charges constatées d'avance	83	83	0
-Prime d'émission sur emprunt obligataire	196	36	160
<b>Sous-total créances</b>	<b>292 609</b>	<b>88 397</b>	<b>204 213</b>
<b>TOTAL ACTIF CIRCULANT</b>	<b>423 937</b>	<b>97 486</b>	<b>326 451</b>

PRODUITS A RECEVOIR	Montant au 31 décembre 2022
	<b>K EUROS</b>
-Créances client	0
-Autres créances d'exploitation	335
<b>TOTAL PRODUITS A RECEVOIR</b>	<b>335</b>

## 6 ETAT DES ECHEANCES DES PASSIFS

Au 31 décembre 2022, l'échéancier des passifs se présente ainsi :

	Montant au 31 décembre 2022	Echéances à 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	291 203	26 203	125 000	140 000
-Autres emprunts et dettes assimilées	161 276	16 544	129 733	15 000
-Clients sous promesse,acomptes perçus	5 573	5 409	164	0
-Dettes fournisseurs et comptes rattachés	18 400	18 400	0	0
-Dettes fiscales et sociales	56 331	56 331	0	0
-Autres dettes:				
.Dette ville sur opération gare de Rungis clôturée	275	275	0	0
.Dette ville sur opération BVA clôturée	6 498	6 498	0	0
.Avance 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	16	16	0	0
.Autres dettes	823	361	462	0
-Neutralisation des résultats intermédiaires provisoires	37 042	63	34 878	2 101
-Produits constatés d'avance	205	10	41	153
<b>TOTAL</b>	<b>608 132</b>	<b>130 110</b>	<b>290 278</b>	<b>187 744</b>

CHARGES A PAYER	Montant au 31 décembre 2022
	K EUROS
-Emission de titres de créances négociables	1 903
-Autres emprunts et dettes assimilées	287
-Dettes fournisseurs et comptes rattachés	6 792
-Dettes fiscales et sociales	1 678
-Autres dettes	90
<b>TOTAL CHARGES A PAYER</b>	<b>10 749</b>

## 7 ETAT DU PLACEMENT FONCIER / EMPRISES PRIVEES ET PUBLIQUES

Les cessions de charges foncières et emprises intervenues au cours de l'exercice 2022 représentent 279.802 K€ et concernent respectivement Paris Rive Gauche (239.144 K€) et Paul Bourget (40.658 K€).

Le chiffre d'affaires 2022 (283.068 K€) comporte par ailleurs une participation, exclusivement sur Paris Rive Gauche (717 K€), des loyers ou autres produits (2.441 K€) et des produits financiers (108 K€).

## 8 REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

Le poste « transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur » enregistre les « rémunérations » de la SEMAPA prélevés sur les opérations (9 106 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 205 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			
	Montant au 31 décembre 2021 K Euros	Affectation résultat exercice 2021 K Euros	Montant au 31 décembre 2022 K Euros
Capital social	472		472
Réserve légale	47		47
Report à nouveau	8 156	23	8 179
Résultat	23	-23	1 371
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>	<b>8 699</b>	<b>0</b>	<b>10 070</b>

## 11 INFORMATIONS RELATIVES AUX DISPONIBILITES ET AUX PRODUITS ISSUS DES PLACEMENTS

Ce poste correspond aux disponibilités détenues au 31 décembre 2022 composées de comptes bancaires (181.667 M€) essentiellement rémunérés, de comptes à terme (25.020 K€) et de solde sur frais d'émission d'EMTN (196 K€).

Le tableau suivant distingue l'origine de la trésorerie, en provenance des activités sous concession, des mandats et de la structure.

En K€	Activités en concession										Mandats	(Structure)	31/12/2022	31/12/2021	Variation 2022-2021
	PRG	Rungis *	Bédier	BVA *	P.Bourget	Ptc.Vincennes	B. Charenton	P.Duvernois	Pte de Montreuil	Total opérations					
Trésorerie avant emprunts (a)	-284 748	323	8 858	6 457	50 665	-8 921	-11 061	-6 748	-41 946	-287 119	16	11 018	-276 086	-342 616	66 531
Avance Ville de Paris (b)	30 490									30 490			30 490	30 490	0
Trésorerie issue des emprunts **©	383 804	0	0	0	0	8 921	11 061	6 748	41 946	452 479			452 479	608 451	-155 972
Trésorerie après emprunts (c=a+b+c)	129 546	323	8 858	6 457	50 665	0	0	0	0	195 849	16	11 018	206 883	296 325	-89 441

Les produits financiers enregistrent les produits issus de la trésorerie positive de la structure « aménageur » (58 K€).

## 12 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES AU 31 DECEMBRE 2022

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

	Provisions au 31 décembre 2021	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 2022
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - 90 bd Vincent Auriol (1)	55			0	55	0
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Bédier Oudiné (2)	7 697			0	936	6 761
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Paul Bourget (3)	0	0	0	9 663	0	9 663
Provisions pour contentieux fiscal * Structure (4)	1 471	0	1 471	0	0	0
<b>TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>9 223</b>	<b>0</b>	<b>1 471</b>	<b>9 663</b>	<b>991</b>	<b>16 424</b>

(1) La provision pour charges prévisionnelles comptabilisée au 31 décembre 2021 au titre de l'opération 90 Boulevard Vincent Auriol pour 55 K€ a été reprise en totalité, cette opération ayant été rééditée en 2022.

(3) Une nouvelle provision pour charges prévisionnelles a été comptabilisée au titre de l'opération Paul Bourget pour 9.663 K€.

Le calcul de ces provisions résulte de l'application de l'avis du CNC n°99.05 du 18 mars 1999 (Cf note n° 2), le coût de revient des éléments cédés étant supérieur au cumul des charges comptabilisées au 31 décembre 2022.

- (4) Les provisions maintenues en 2021 sous ce poste ont été reprises intégralement en 2022. Une provision de 221 K€ portait sur un redressement de la contribution à la valeur ajoutée des Entreprises (C.V.A.E.) pour les périodes de 2012 et 2013. La position retenue par l'Administration fiscale consistait 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 était contestée et faisait l'objet d'une inscription du privilège du Trésor. L'administration fiscale a admis totalement la réclamation de la SEMAPA en 2022. Une provision de 1.250 K€ avait été constituée afin de tenir compte des aléas fiscaux sur les contentieux devant la Cour Administrative d'Appel et le Conseil d'Etat concernant les bases d'impôt sur les sociétés relatives à la rémunération de l'aménageur pour les périodes 2006 à 2008. Le Conseil d'état a, dans une ordonnance du 6 janvier 2023, reconnu le bien fondé du pourvoi en cassation formé par la SEMAPA, de ce fait les déficits fiscaux de la SEMAPA ont bien été entérinés et la provision a pu être reprise dans son intégralité.  
(Voir les précisions ci-dessus note 1 « faits significatifs »).

### 13 INFORMATIONS RELATIVES AU PERSONNEL

La SEMAPA ayant externalisé la gestion de ses indemnités de fin de carrière en 2019, une prise en charge est effectuée auprès de l'assureur à chaque fin d'année afin de couvrir entièrement l'engagement s'élevant au 31 décembre 2022 à 1.035 K€.

La méthode utilisée pour déterminer le calcul, conforme à la norme IAS 19, reprend notamment les hypothèses suivantes au 31 décembre 2022 :

- âge de départ à la retraite : 65 ans
- taux d'augmentation des salaires : 1,00%
- taux d'actualisation : 3%
- taux de charges sociales : 50%
- table de mortalité : 00-02 hommes/femmes

L'effectif moyen ETP (équivalent temps plein) payé, hors mandataires sociaux, au cours de l'année 2022 s'établit à 70,1 contre 71,8 en 2021.

### 14 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 177 830 € pour 2022.

### 15 INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 2022	Honoraires du commissaire aux comptes
Commissariat aux comptes, certification des comptes (1)	78,5 K€
Services autres que la certification des comptes (SACC) (2)	11,3 K€
<b>Total AUDIT</b>	<b>89,8 K€</b>

(1) Depuis cet exercice, le solde de la mission relative à l'exercice en cours est comptabilisé en intégralité, d'où une charge supplémentaire en 2022 de 32,6 K€.

(2) Audit de notre DPEF (Déclaration de Performance extra financière) = 6.3 K€ et Attestation concernant la clôture de l'opération Boulevard Vincent auriol = 5 K€.

## 16 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 218.151 K€ au titre de Paris Rive Gauche, 6.811 K€ au titre de Python Duvernois et 67.317 K€ au titre de Porte de Montreuil. Ces avant-contrats donnent lieu au versement d'indemnités d'immobilisation ou à la remise de garanties financières.

## 17 AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN

### Autres engagements reçus :

Les financements de la SEMAPA ont bénéficié, au 31 décembre 2022, 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 160.989 K€, (soit 128.791 K€).
- au titre des émissions de créances (EMTN et NSV) pour un total de 199.440 K€, correspondant à 80 % du montant émis avec garantie, soit 249.3 K€. Par ailleurs, 40.000 K€ ont été émis sans garantie.

Les créances issues des ventes de charges foncières signées avec les promoteurs immobiliers, représentant 253.999 K€, sont assorties de garanties financières (garanties de paiement à première demande) pour un montant de 213.525 K€ (B3A, T6B, alvéoles MINEFI et A7A8) et par exception, à hauteur de 3.627 K€ (soit 10% du montant) pour les lots T5B1B2, ces dernières créances étant garanties par des inscriptions de privilèges.

### Autres engagements donnés :

Néant.

## 18 EVENEMENTS POST- CLOTURE

Néant.