



SEMAPA

69 /71 rue du Chevaleret – 75013 PARIS
S.P.L.A au capital de 472 287 euros

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

**RSM Paris**

26, rue Cambacérès

75 008 Paris

France

Tél. : +33 (0) 147 63 67 00

Fax : +33 (0) 147 63 69 00

www.rsmfrance.fr**SEMAPA**

69/71 rue du Chevaleret – 75013 PARIS

S.P.L.A au capital de 472 287 euros

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

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société SEMAPA,

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 SEMAPA 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.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit.

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 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note II.8 de l'annexe des comptes annuels qui expose les caractéristiques du nouveau format de comptes.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Stocks sur concessions d'aménagement

Risque identifié

Au 31 décembre 2023, les stocks sur concessions d'aménagement s'élèvent à 112,3 millions d'euros soit 22 % du total bilan actif. Ce poste correspond aux dépenses cumulées engagées sur les sept opérations d'aménagement déduction faite du coût de revient des lots cédés. Le détail par opération figure dans la note III de l'annexe aux Etats financiers.

Compte tenu de leurs importances significatives dans les comptes de la SEMAPA, de l'application de méthodes comptables spécifiques et de leur sensibilité aux variations des données figurant dans les Etats Prévisionnels des Produits et des Charges (EPPC), nous avons considéré que la valorisation des stocks était un point clé de l'audit présentant un risque d'anomalies significatives.

Notre réponse

Notre approche d'audit repose sur la revue des dépenses de l'exercice et sur la revue du calcul conduisant à la détermination du coût de revient des lots cédés, étant précisé que ce calcul s'appuie sur les données prévisionnelles figurant dans les EPPC approuvés annuellement par le Concédant ou sur les données actualisées dans le cas où un avenant est signé postérieurement.

Synthèse des travaux effectués :

- Revue de la procédure achats et rapprochement des acquisitions de terrains avec la documentation juridique

– Revue du calcul réalisé par la SEMAPA pour déterminer le coût de revient des lots cédés

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans les notes II.1 et III de l'annexe aux Etats financiers.

Rémunération de l'aménageur

Risque identifié

Au 31 décembre 2023, la rémunération de l'aménageur s'élève à 8,3 millions d'euros qui représente 98 % des produits d'exploitation de la structure.

Compte tenu de leur importance significative dans la détermination du résultat de la SPLA et de la complexité de l'appréciation de ce produit aux vues notamment des dispositions contractuelles tel que précisé dans la note IV.2 de l'annexe aux Etats financiers, lesquelles peuvent évoluer en fonction des conventions et avenants signés, nous avons considéré que l'évaluation de la rémunération comptabilisée en produits sur la ligne « Transfert de Charges » était un point clé de l'audit présentant un risque d'anomalies significatives.

Notre réponse

Notre approche d'audit repose sur la revue de la méthodologie appliquée pour déterminer le montant des rémunérations inscrites en « Transfert de Charges » au titre de l'exercice 2023.

Synthèse des travaux effectués :

– Revue des dispositions contractuelles prévues dans les conventions d'aménagement et les avenants signés à la date de nos travaux

– Revue de la procédure mise en place par la SEMAPA et conduisant à la détermination du montant à comptabiliser en produit au titre de 2023

– Discussions avec la Direction financière et la Direction Générale

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans la note IV.2 de l'annexe aux Etats financiers.

Présentation des comptes et respect du plan comptable spécifique

Risque identifié

La SEMAPA est soumise au titre de son activité d'aménageur à des dispositions comptables spécifiques prévues par l'avis 99.5 du 18 mars 1999 émis par le Conseil National de la comptabilité homologué par l'arrêté interministériel du 14/12/1999.

Compte tenu de ces dispositions spécifiques qui traitent notamment de la comptabilisation des dépenses, des recettes, des stocks, de la détermination du coût de revient des lots cédés, de la détermination et de l'enregistrement du résultat des opérations d'aménagement, nous avons considéré le risque de non-respect de la réglementation comptable spécifique comme une source possible d'anomalie significative dans la présentation des comptes annuels.

Notre réponse

Notre approche d'audit repose sur la revue des principes comptables appliqués par la SEMAPA dans le cadre de la traduction des opérations d'aménagement.

Synthèse des travaux effectués :

–Rapprochement des principes comptables appliqués par la SEMAPA avec les principes comptables prévus par l'avis du CNC.

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans les notes II.1, III et IV.6 de l'annexe aux Etats financiers.

Vérifications spécifiques

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

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres 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 le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport du Conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 et L.22-10-10 du Code de commerce.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation du commissaire aux comptes

Nous avons été nommés commissaire aux comptes de la société SEMAPA par l'Assemblée Générale du 28/06/2018.

Au 31 décembre 2023, le cabinet RSM Paris était dans sa sixième année de sa mission sans interruption.

Par ailleurs, le cabinet COREVISE, membre du réseau RSM International était précédemment commissaire aux comptes de l'entité de 2012 à 2017 dont deux années depuis que les titres émis par la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques ainsi que, le cas échéant, de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au conseil d'administration,

Nous remettons un rapport au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Paris, le 4 juin 2024

Le commissaire aux comptes

RSM Paris

Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris

Hélène KERMORGANT

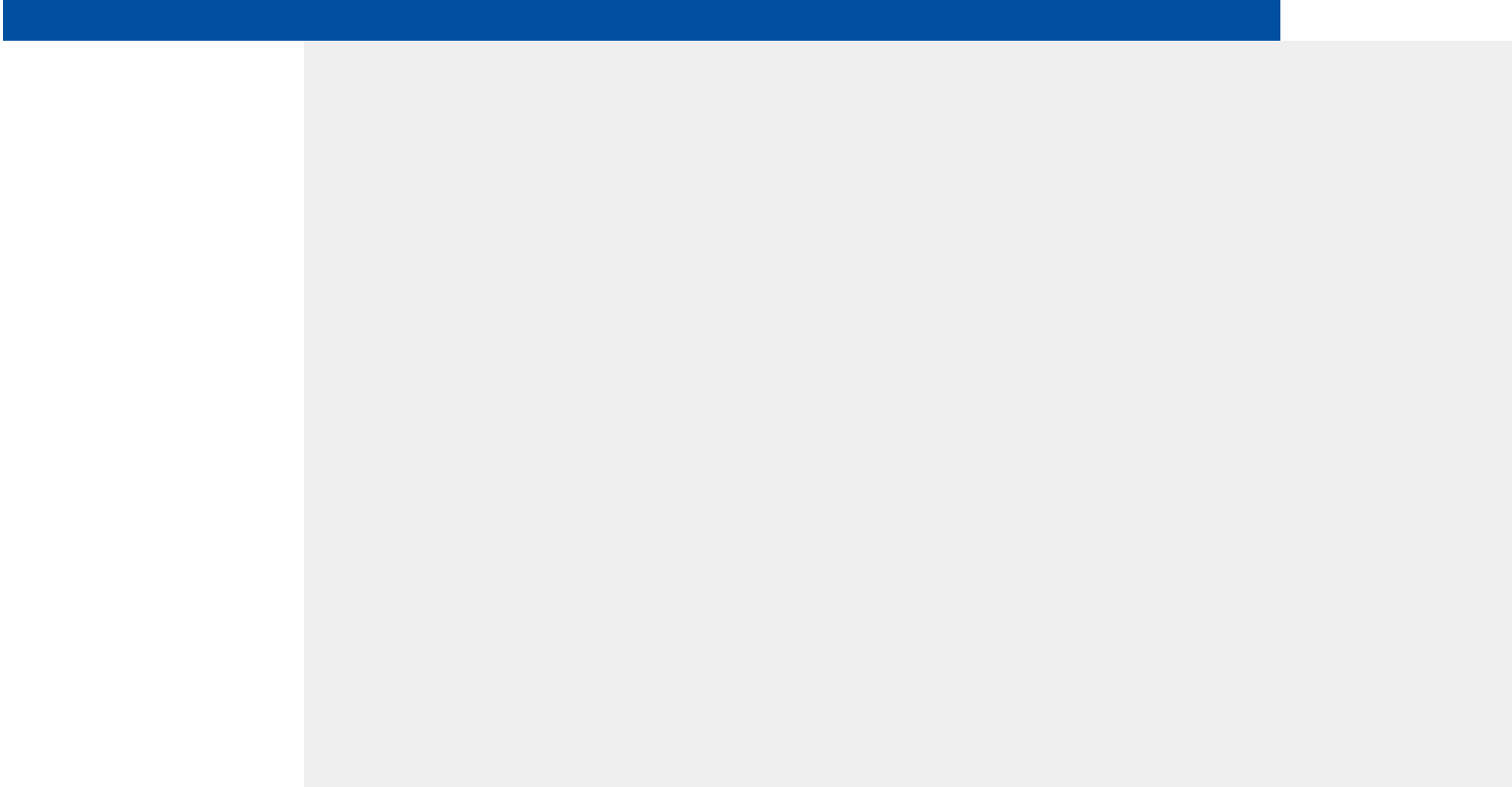
Associée

SEMAPA

69/71 rue du Chevaleret

75013 Paris

Comptes annuels au 31/12/2023



- SOMMAIRE -

Comptes annuels

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

Annexe

I-Faits significatifs de l'exercice	8
II-Règles et méthodes comptables	9
III-Détermination Résultat Interméd. Provisoire	12
Immobilisations	14
Amortissements	15
Créances et dettes	16
Charges à payer et Produits à recevoir	17
Composition du capital social	18
IV-Autres informations complémentaires	19

Le bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2023 fait ressortir un total de 517 925 212 € et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, fait ressortir un résultat après impôts de 823 003 €.

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

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2023	31/12/2022
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	77 832	55 794	22 038	
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	5 175 494	1 118 275	4 057 219	2 650 516
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	601 323	537 745	63 578	73 645
Immobilisations en cours				1 168 193
Avances et acomptes				9 215
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	342 046		342 046	333 823
Autres immobilisations financières	270 694		270 694	269 976
ACTIF IMMOBILISE	6 467 389	1 711 814	4 755 575	4 505 368
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	112 335 227		112 335 227	131 327 956
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	258 774		258 774	
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	204 502 926	12 556	204 490 370	258 557 897
Autres créances	3 161 656		3 161 656	33 268 532
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement	5 781 720		5 781 720	5 647 249
Disponibilités	186 570 094		186 570 094	201 040 551
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	411 591		411 591	82 723
ACTIF CIRCULANT	513 021 989	12 556	513 009 433	629 924 907
Frais d'émission d'emprunts à étaler	160 204		160 204	195 799
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	519 649 582	1 724 370	517 925 212	634 626 074

Bilan - Passif

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
Capital social ou individuel (dont versé : 472 287)	472 287	472 287
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecarts de réévaluation		
Réserve légale	47 229	47 229
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	9 550 220	8 179 384
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	823 003	1 370 836
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	10 892 738	10 069 735
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	14 266 065	16 424 343
PROVISIONS	14 266 065	16 424 343
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	267 023 033	291 203 059
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	145 452 385	161 276 372
Emprunts et dettes financières divers	596 596	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	604 734	5 573 077
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	5 968 869	18 400 049
Dettes fiscales et sociales	2 624 224	56 331 078
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	30 839 101	38 101 540
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance	39 657 467	37 246 820
DETTES	492 766 408	608 131 995
Ecarts de conversion passif		
TOTAL GENERAL	517 925 212	634 626 074

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2023	31/12/2022
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	96 092 189		96 092 189	283 067 916
Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	96 092 189		96 092 189	283 067 916
Production stockée			(18 992 728)	(79 779 669)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			8 570 907	20 430 477
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			85 670 368	223 718 724
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			76 993 253	203 713 967
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 769 810	1 853 285
Impôts, taxes et versements assimilés			257 788	209 879
Salaires et traitements			4 040 502	4 343 705
Charges sociales			2 344 286	2 559 332
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immo. : dot. aux amort.			180 187	161 425
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				400 360
Dotations aux provisions				9 663 350
Autres charges			4	990 512
CHARGES D'EXPLOITATION			85 585 830	223 895 814
RESULTAT D'EXPLOITATION			84 538	(177 090)
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			334 319	57 920
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			334 319	57 920
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions				
Intérêts et charges assimilées				
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES				
RESULTAT FINANCIER			334 319	57 920
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			418 857	(119 170)

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	557 170	203 640
Produits exceptionnels sur opérations en capital		730 767
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	23 791	1 250 000
PRODUITS EXCEPTIONNELS	580 961	2 184 407
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		291 436
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		291 436
RESULTAT EXCEPTIONNEL	580 961	1 892 971
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	84 538	119 286
Impôts sur les bénéfices	92 277	283 679
TOTAL DES PRODUITS	86 585 648	225 961 050
TOTAL DES CHARGES	85 762 645	224 590 215
BENEFICE OU PERTE	823 003	1 370 836

Annexe pour l'exercice clos au 31 décembre 2023

Au niveau opérationnel :

- L'avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Porte de Vincennes a été signé le 26 décembre 2023 et a pour objet principal la prorogation de l'opération jusqu'au 31 décembre 2026 et l'actualisation de la rémunération de la SEMAPA.
- L'avenant n°8 au traité de concession de la ZAC Paris Rive Gauche a été approuvé par délibération du Conseil de Paris des 6,7,8 et 9 février 2024, et signé le 25 avril 2024.
Il a pour objet notamment :
 - La prise en compte des évolutions opérationnelles du projet et les nouvelles dispositions arrêtées dans le cadre du projet de PLU bioclimatique,
 - La prolongation du traité de concession du 30 juin 2028 au 31 décembre 2032,
 - La mise à jour du programme des équipements publics et de ses modalités de financement,
 - Le maintien de l'équilibre de l'opération d'aménagement, en adaptant les participations affectées aux équipements publics versées par la Ville de Paris et l'échéancier de versement jusqu'en 2032,
 - L'intégration des évolutions réglementaires relatives au code de la commande publique.
- L'avenant n°1 au traité de concession de l'opération Porte de Montreuil a été approuvé par délibération du Conseil de Paris des 6,7,8 et 9 février 2024, et signé le 9 avril 2024.
Il a vise notamment :
 - à prendre acte des modifications du projet en ramenant la constructibilité de l'opération de 58 000 m² à 26 000 m² sdp pour prendre en considération les nouvelles dispositions du PLU bioclimatique de Paris,
 - l'actualisation du programme des équipements publics,
 - à prolonger le traité de concession du 31 décembre 2028 au 31 décembre 2030,
 - à maintenir l'équilibre de l'opération d'aménagement, en adaptant les participations affectées aux équipements publics versées par la Ville de Paris à hauteur de 111 646 K€ HT et en apportant une subvention d'équilibre à hauteur de 9 749 K€.

Les bilans opérationnels, annexés à ces avenants, ont été pris en compte pour le calcul des Résultats Intermédiaires Provisoires de chacune de ces opérations, dans le cadre des comptes annuels 2023.

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 (CAA) 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 de la rémunération de la SEM d'aménagement (statut de la SEMAPA jusqu'au 1er avril 2012) prévue par le Code Général des Impôts. Les conséquences financières pour la SEMAPA ont consisté à un produit exceptionnel comptabilisé et encaissé en 2023 à hauteur de 557 K€, décomposé en 448 K€ en principal, 106 K€ d'intérêts et 3 K€ au titre de l'article L.721-1 du code de justice administrative.

II-Règles et méthodes comptables

- 1) Les comptes au 31 décembre 2023 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.

- 2) 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 ;

- 3) Principes comptables appliqués aux immobilisations

- Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles, dont la variation des valeurs brutes et les mouvements des amortissements sont détaillés dans un tableau spécifique ci-après, 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.

II-Règles et méthodes comptables

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.

4) 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 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.
Elles sont comptabilisées aux postes d'actif "avances et acomptes versés" et passif "avances et acomptes reçus".
- 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.

5) 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.

6) Provisions

Toute obligation actuelle résultant d'un événement 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.

7) 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.

8) Nouveau format des comptes annuels

La SEMAPA a fait évoluer en 2023 son outil de production des comptes annuels. Le nouveau format des comptes annuels au 31 décembre 2023 entraîne notamment les conséquences suivantes en terme de présentation :

- Actif du bilan : Le poste valeurs mobilières de placement et disponibilités a été scindé en deux lignes distinctes pour 2023 et 2022
- Passif du bilan : La neutralisation des résultats intermédiaires provisoires des opérations d'aménagement (compte 482), qui figurait sur une ligne spécifique, est désormais intégrée dans le poste des produits constatés d'avances, qui regroupe l'ensemble des comptes de la classe 48 au passif pour 2023 et 2022
- Compte de résultat :
 - Un total de chaque rubrique des produits d'exploitation est repris dans le compte de résultat. Le détail de la ligne « Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges » figure dans l'annexe aux comptes annuels. Cette ligne intègre principalement la rémunération de l'aménageur ainsi que, pour les opérations d'aménagement, les reprises de provisions ainsi que leur neutralisation.
 - Les charges relatives aux opérations d'aménagement sont regroupées sur la ligne « Achats de matières premières et autres approvisionnements » Ce poste intègre les charges de l'exercice ainsi que la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire de l'année qui s'établit en 2023 à 404 K€, contre 16 799 K€ en 2022.

Par ailleurs, cette évolution du format de comptes a conduit la SEMAPA à réaliser le reclassement comptable suivant au passif du bilan : les dépôts de garantie versés figurent en 2023 dans la rubrique « Emprunts et dettes financières divers » pour un montant de 596 K€. En 2022, les dépôts de garantie étaient inclus dans la ligne « Autres dettes », pour un montant de 721 K€.

Les participations d'équilibre sont reconnues en produit en fonction du pourcentage d'avancement de l'opération. Au 31 décembre 2023, seule l'opération « Bédier Oudiné » est concernée. Cette évolution, qui est sans incidence sur le résultat intermédiaire provisoire qui figure au passif ainsi que sur le résultat net de la SEMAPA, a pour impact en 2023 de réduire d'un montant de 2 017 K€ le poste « Production vendue de biens » et « achat de matières premières et autres approvisionnements ».

III-Détermination Résultat Interméd. Provisoire

Le tableau suivant résume les données financières de chaque opération d'aménagement , exprimées en euros, permettant le calcul du résultat intermédiaire provisoire :

Juridique	Concédant	Ville de Paris			
	Opération	Paris Rive Gauche	Bédier Oudiné	Paul Bourget	Porte de Vincennes
	Signature de la convention	02/08/1991	24/01/2006	06/02/2014	16/12/2015
	Terme de la convention	31/12/2032	31/12/2030	31/12/2025	31/12/2026
Données prévisionnelles du CIACL	Budget Dépenses HT	4 542 283 000 €	175 867 000 €	48 787 000 €	95 022 835 €
	Budget Recettes HT	4 542 283 000 €	172 995 000 €	86 075 675 €	95 714 000 €
	Participation contractuelle prévue	0 €	3 136 000 €	0 €	0 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	0 €	264 000 €	37 288 675 €	691 165 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €	0 €	0 €	0 €
Réalité comptable	Recettes cumulées HT	3 658 805 982 €	61 715 293 €	86 075 675 €	8 668 140 €
	Participation cumulée HT	0 €	3 136 000 €	0 €	0 €
	Dépenses cumulées HT	3 703 790 729 €	56 487 407 €	40 773 395 €	18 553 388 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	80,55%	35,67%	100,00%	9,06%
	Coût de revient théorique	3 658 805 982 €	62 739 867 €	48 787 000 €	8 605 547 €
	Provision pour charges à engager	0 €	6 252 461 €	8 013 605 €	0 €
	Immobilisations des commerces	5 175 494 €	0 €	0 €	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	39 809 252 €	0 €	0 €	9 947 841 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	0 €	-1 024 575 €	37 288 675 €	62 594 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	0 €	1 118 756 €	0 €	0 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	-2 017 244 €	0 €	0 €
	Quote Part Résultat SEMAPA (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	0 €	0 €	0 €
	Commentaires - informations de base	Avenant 8 du traité de concession 25/04/2024	Avenant 4 à la CPA 20/02/2020	Avenant 1 du traité de concession 23/11/2021	Avenant 2 à la CPA 26/12/2023

III-Détermination Résultat Interméd. Provisoire

Juridique	Concédant	Ville de Paris			Total
	Opération	Bercy Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	
	Signature de la convention	25/10/2018	02/08/2019	20/02/2020	
	Terme de la convention	31/12/2032	31/12/2026	31/12/2030	
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	964 821 000 €	140 781 000 €	150 877 000 €	6 118 438 835 €
	Budget Recettes HT	964 821 000 €	140 781 000 €	141 128 000 €	6 143 797 675 €
	Participation contractuelle prévue	0 €	0 €	9 749 000 €	12 885 000 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	0 €	0 €	0 €	38 243 840 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €	0 €	0 €	0 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	0 €	7 255 840 €	0 €	3 822 520 930 €
	Participation cumulée HT	0 €	0 €	0 €	3 136 000 €
	Dépenses cumulées HT	14 584 939 €	10 108 398 €	45 140 637 €	3 889 438 892 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	0,00%	5,15%	0,00%	
	Coût de revient théorique	0 €	7 255 840 €	0 €	3 786 194 236 €
	Provision pour charges à engager	0 €	0 €	0 €	14 266 065 €
	Immobilisations des commerces	0 €	0 €	0 €	5 175 494 €
	En cours de concessions d'aménagement	14 584 939 €	2 852 558 €	45 140 637 €	112 335 227 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	0 €	0 €	0 €	36 326 694 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	0 €	0 €	0 €	1 118 756 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	0 €	0 €	-2 017 244 €
	Quote Part Résultat SEMAPA (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	0 €	0 €	0 €
Commentaires - informations de base		Convention initiale du 25/10/2018	Avenant 1 à la CPA 20/02/2020	Avenant 1 du traité de concession 09/04/2024	

Immobilisations

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	62 647		22 895
Terrains			
Dont composants			
Constructions sur sol propre	3 351 562		1 512 911
Constructions sur sol d'autrui	311 021		
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.	105 130		10 050
Matériel de transport	1 136		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	551 496		17 410
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours	1 168 193		
Avances et acomptes	9 215		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 497 753		1 540 371
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	603 799		20 906
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	603 799		20 906
TOTAL GENERAL	6 164 199		1 584 173

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES		7 710	77 832	
Terrains				
Constructions sur sol propre			4 864 473	
Constructions sur sol d'autrui			311 021	
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers		30 797	84 383	
Matériel de transport			1 136	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		53 102	515 804	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	1 168 193			
Avances et acomptes	9 215			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 177 408	83 899	5 776 817	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		11 966	612 740	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		11 966	612 740	
TOTAL GENERAL	1 177 408	103 575	6 467 389	

Amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	62 647	857	7 710	55 794
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	62 647	857	7 710	55 794
Constructions sur sol propre	743 096	88 608		831 704
Constructions sur sol d'autrui	268 971	17 600		286 571
Installations générales, agenc. et aménag. divers	85 856	6 870	30 797	61 928
Matériel de transport	1 136			1 136
Matériel de bureau et informatique, mobilier	497 125	30 658	53 102	474 681
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 596 184	143 736	83 899	1 656 020
TOTAL GENERAL	1 658 831	144 592	91 609	1 711 814

VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES							
Rubriques	Dotations			Reprises			Mouvements amortissements fin exercice
	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	Différentiel de durée et autres	Mode dégressif	Amort.fisc. exception.	
Construct.							

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler	195 799		35 595	160 204

Créances et dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	342 046	12 185	329 861
Autres immobilisations financières	270 694		270 694
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	204 502 926	49 022 716	155 480 211
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	191 403	191 403	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	1 188 923	1 188 923	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Débiteurs divers	1 781 330	350 328	1 431 002
Charges constatées d'avance	411 591	411 591	
TOTAL GENERAL	208 688 913	51 177 146	157 511 767
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	20 185		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	11 962		
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	1 an au plus	plus d'1 an,-5 ans	plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires	267 023 033	77 023 033	180 000 000	10 000 000
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	145 452 385	57 002 540	88 449 844	
Emprunts et dettes financières divers	596 596	251 190	345 406	
Fournisseurs et comptes rattachés	5 968 869	5 968 869		
Personnel et comptes rattachés	785 570	785 570		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	812 822	812 822		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	959 501	959 501		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	66 331	66 331		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes	30 839 101	349 297		30 489 803
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	39 657 467	10 319	37 392 545	2 254 603
TOTAL GENERAL	492 161 674	143 229 473	306 187 795	42 744 406
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice	40 556 448			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Charges à payer et Produits à recevoir

CHARGES A PAYER	Montant au 31 décembre 2023
	K EUROS
-Autres emprunts obligataires	2 023
-Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits	720
-Dettes fournisseurs et comptes rattachés	19
-Dettes fiscales et sociales	1 286
-Autres dettes	0
TOTAL CHARGES A PAYER	4 048

PRODUITS A RECEVOIR	Montant au 31 décembre 2023
	K EUROS
-Créances client	0
-Autres créances d'exploitation	79
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR	79

Composition du capital social

Catégories de titres	Nombre de titres			Valeur nominale
	à la clôture de l'exercice	créés pendant l'exercice	remboursés pendant l'exercice	
Actions ordinaires	30 980			15,24
Actions amorties				
Actions à dividende prioritaire sans droit de vote				
Actions préférentielles				
Parts sociales				
Certificats d'investissements				

IV-Autres informations complémentaires

1. ETAT DU PLACEMENT FONCIER / EMPRISES PRIVEES ET PUBLIQUES

Les cessions de charges foncières et des futures emprises publiques intervenues au cours de l'exercice 2023 représentent 66 740 K€ et concernent respectivement Paris Rive Gauche (59 484 K€) et Python Duvernois (7 256 K€).

Le chiffre d'affaires 2023 (96 092 K€) comporte par ailleurs une participation affectée à des travaux d'infrastructures, exclusivement sur Paris Rive Gauche (13 245 K€), des loyers ou autres produits divers (2.325 K€), des produits liés à indemnisation d'assurance et à divers protocoles d'accord (11 198 K€), des produits financiers (4 601 K€) et à une subvention d'équilibre de Bédier Oudiné comptabilisée en Produits constatés d'avance en 2023 à hauteur de - 2 017 K€.

2. REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

Le poste « transfert des charges » enregistre les « rémunérations » de la SEMAPA prélevés sur les opérations (8 389 K€). Elles sont calculées en fonction des modalités définies dans les conventions de concessions d'aménagement.

Autres transferts de charges d'exploitation : 142 K€ de remboursement d'assurance pour un sinistre, 4 K€ de frais de publications liées aux appels d'offres imputés aux opérations ainsi que 36 K€ de transfert de charge lié à la dotation d'une prime d'émission de 447K€ amortie sur 12 ,5 ans d'un emprunt obligataire de 50 000 K€.

Les reprises de provisions comptabilisées dans les opérations d'aménagement sont neutralisées dans le poste « transfert des charges » pour un montant de 2 158 k€.

3. 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 194 K€ et le solde des Résultats Intermédiaires Provisoire à hauteur de 39 463 K€.

4. 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 2022 Euros	Affectation résultat exercice 2022 Euros	Montant au 31 décembre 2023 Euros
Capital social	472		472
Réserve légale	47		47
Report à nouveau	8 179	1 371	9 550
Résultat	1 371	-1 371	823
TOTAL CAPITAUX PROPRES	10 070	0	10 893

5. INFORMATIONS RELATIVES AUX DISPONIBILITES

Ce poste correspond aux disponibilités détenues au 31 décembre 2023, composées de comptes bancaires (139.244 K€) essentiellement rémunérés et de comptes à terme (47.325 K€).

IV-Autres informations complémentaires

6. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES AU 31 DECEMBRE 2023

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

	Provisions au 31 décembre 2022	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 2023
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Bédier Oudiné (1)	6 761			0	508	6 253
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Paul Bourget (2)	9 663	0	0	0	1 650	8 013
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	16 424	0	0	0	2 158	14 266

- (1) La provision pour charges prévisionnelles comptabilisée au 31 décembre 2022 au titre de l'opération Bédier Oudiné pour 6 761 K€ a été reprise à hauteur de 508 K€ en 2023.
- (2) La provision pour charges prévisionnelles comptabilisée au 31 décembre 2022 au titre de l'opération Paul Bourget pour 9 663 K€ a été reprise à hauteur de 1 650 K€ en 2023.

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 2023.

7. 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 2023 à 855 K€.

La méthode utilisée pour déterminer le calcul, conforme à la norme IAS 19, reprend notamment les hypothèses suivantes au 31 décembre 2023 :

- âge de départ à la retraite : 65 ans
- taux d'augmentation des salaires : 1,00%
- taux d'actualisation : 3,50%
- 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 2023 s'établit à 61,7 contre 70,1 en 2022.

8. 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 2023.

9. INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 2023	Honoraires du commissaire aux comptes
Commissariat aux comptes, certification des comptes	51,8 K€
Services autres que la certification des comptes (SACC) (1)	6,1 K€
Total AUDIT	57,9 K€

- (1) Audit de notre DPEF (Déclaration de Performance extra financière) = 6.1 K€

10. ETAT DES PROMESSES

Les promesses, protocoles de vente de charges foncières reçus ou les négociations menées s'élèvent à la date d'arrêté des comptes à 50.327 K€ au titre de Paris Rive Gauche et 49.492 K€ au titre de Python Duvernois. Ces avant-contrats donnent lieu au versement d'indemnités d'immobilisation ou à la remise de garanties financières.

11. AUTRES ENGAGEMENTS HORS BILAN

Autres engagements reçus :

Les financements de la SEMAPA ont bénéficié, au 31 décembre 2023, 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 144.733 K€, (soit 115.786 K€).
- au titre des émissions de créances (EMTN et NSV) pour un total de 180.000 K€, correspondant à 80 % du montant émis avec garantie, soit 225.000 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 204.024 K€, sont assorties de garanties financières (garanties de paiement à première demande) pour un montant de 165.301 K€ (T6B et A7A8 (hors complément de prix)) 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.

12. EVENEMENTS POST- CLOTURE

Néant.