

Société d'Etude de Maîtrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne - SEMAPA

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Société d'Etude de Maîtrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne - SEMAPA

Société anonyme

RCS : Paris 702017724

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la Société d'Etude de Maîtrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne - SEMAPA,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société d'Etude de Maîtrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne - SEMAPA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1^{er} janvier 2025 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 le point exposé dans la note II.2 de l'annexe des comptes annuels qui expose les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application du règlement ANC 2022-06.

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 des concessions d'aménagement

Risque identifié :

Au 31 décembre 2025, les stocks sur concessions d'aménagement s'élèvent à 37,9 millions d'euros soit 8 % 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 le tableau « Détermination Résultat Intermédiaire Provisoire » présenté dans l'annexe aux Etats financiers.

Compte tenu de leur importance significative 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.

Réponse apportée :

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 le tableau « III Détermination Résultat Intermédiaire Provisoire » et dans la note « Règles et méthodes comptables-point 3 » de l'annexe aux Etats financiers.

Rémunération de l'aménageur

Risque identifié :

Au 31 décembre 2025, la rémunération de l'aménageur s'élève à 8,1 millions d'euros qui représente 99 % 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 – Autres informations complémentaires – Reprise de provisions et transfert de charges » 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 «Reprises sur amortissement, dépréciations et provisions» était un point clé de l'audit présentant un risque d'anomalies significatives.

Réponse apportée :

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 2025.

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 2025
- Discussions avec la Direction financière et la Direction Générale

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans la note « IV – Autres informations complémentaires – Reprise de provisions et transfert de charges » 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 99-05 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.

Réponse apportée :

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.
- Vérification des données sources utilisées et des calculs arithmétiques.

Nous avons par ailleurs examiné le caractère approprié des informations présentées dans le tableau « Détermination Résultat intermédiaire provisoire », ainsi que dans les notes « Règles et méthodes comptables- point 3 » 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 de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles 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 nommé commissaire aux comptes de la société Société d'Etude de Maîtrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne - SEMAPA par l'assemblée générale du 21 juin 2024 pour le cabinet Forvis Mazars SA.

Au 31 décembre 2025, le cabinet Forvis Mazars SA était dans la 2^{ème} année de sa mission sans interruption.

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 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 remplissant les fonctions du comité d'audit

Nous remettons au Conseil d'Administration remplissant les fonctions du comité d'audit un rapport 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 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 Comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Levallois-Perret, le 11 juin 2026

Lamyaa BENNIS

Associée

SEMAPA

69/71 rue du Chevaleret

75013 Paris

Comptes au 31/12/2025

- SOMMAIRE -

Comptes annuels

Annexe	3
Bilan Actif	4
Bilan Passif	5
Compte de résultat	6
Compte de résultat (suite)	7

Annexe

I-Faits significatifs	9
II-Règles et méthodes comptables	11
III-Détermination Résultat Interméd. Provisoire	18
Immobilisations	20
Amortissements	21
Créances et dettes	22
Charges à payer	23
Charges et produits constatés d'avance	24
Produit à recevoir	25
Composition du capital social	26
IV-Autres informations complémentaires	27
Résultat des 5 derniers exercices	31
V-Engagements Financiers	32

**Comptes annuels
au 31 décembre 2025**

Le bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2025 fait ressortir un total de **493 846 761 €** et le compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, fait ressortir un résultat après impôts de 141 174 €.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2025	31/12/2024
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	81 435	47 188	34 248	51 021
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	5 082 171	1 197 643	3 884 528	3 856 992
Instal. techniques, matériel et outillage indust.				
Autres immobilisations corporelles	603 968	559 711	44 257	50 269
Immobilisations en cours, avances et acptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations				
Créances rattachées à des participations				
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés				
Prêts	351 647		351 647	348 009
Autres immobilisations financières	268 729		268 729	273 362
ACTIF IMMOBILISE	6 387 950	1 804 542	4 583 409	4 579 653
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production	37 954 591		37 954 591	73 156 274
Produits finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	15 629 953		15 629 953	1 321 741
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	200 906 606	12 556	200 894 050	243 817 153
Autres créances	3 739 681		3 739 681	2 854 393
Charges constatées d'avance	416 291		416 291	400 974
Capital souscrit et appelé, non versé				
VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons				
Disponibilités	230 401 981		230 401 981	116 323 330
ACTIF CIRCULANT	489 049 103	12 556	489 036 547	437 873 865
Frais d'émission des emprunts	226 805		226 805	283 392
Primes de remboursement des emprunts				
Ecart de conversion et différences d'évaluation				
TOTAL GENERAL	495 663 859	1 817 098	493 846 761	442 736 909

Rubriques	31/12/2025	31/12/2024
Capital social ou individuel (dont versé :)	472 287	472 287
Primes d'émission, de fusion, d'apport		
Ecart de réévaluation		
Ecart d'équivalence		
Réserve légale	47 229	47 229
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	10 626 560	10 373 223
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	141 174	253 338
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	11 287 250	11 146 076
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges	86 100 437	27 976 509
PROVISIONS	86 100 437	27 976 509
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires	235 000 000	235 000 000
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	95 000 000	88 449 844
Emprunts et dettes financières diverses	476 482	559 570
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 901 246	953 939
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4 652 295	3 877 546
Dettes fiscales et sociales	7 111 359	12 171 542
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	30 842 869	30 842 632
Produits constatés d'avance	21 474 825	31 759 253
DETTES	396 459 074	403 614 325
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	493 846 761	442 736 909

Rubriques	France	Exportation	31/12/2025	31/12/2024
Ventes de marchandises				
Production vendue			151 028 834	119 345 318
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS			151 028 834	119 345 318
Production stockée			-35 081 064	-39 178 954
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			94 261 235	36 170 424
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			54 616	9
PRODUITS D'EXPLOITATION			210 263 621	116 336 797
Achats de marchandises				
Variation de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				80 505 901
Variation de stock				
Autres achats et charges externes			117 732 849	1 894 294
Impôts, taxes et versements assimilés			249 103	260 093
Salaires			3 671 197	3 666 488
Cotisations sociales			2 198 459	2 210 179
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			187 091	189 721
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions			86 100 437	27 976 509
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées				
Autres charges			6	3
CHARGES D'EXPLOITATION			210 139 140	116 703 186
RESULTAT D'EXPLOITATION			124 481	-366 389

Rubriques	31/12/2025	31/12/2024
OPERATIONS EN COMMUN		
Bénéfice attribué ou perte transférée		
Perte supportée ou bénéfice transféré		
PRODUITS FINANCIERS		
De participations		
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		
Autres intérêts et produits assimilés	188 232	315 662
Reprises sur dépréciations et provisions		
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions d'immobilisations financières		
Produits nets sur cessions de VMP et instruments de trésorerie		
PRODUITS FINANCIERS	188 232	315 662
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et provisions		
Intérêts et charges assimilées		
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
CHARGES FINANCIERES		
RESULTAT FINANCIER	188 232	315 662
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	312 713	-50 727
Produits exceptionnels		670 198
Charges exceptionnelles		97 701
RESULTAT EXCEPTIONNEL		572 498
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	84 563	73 911
Impôts sur les bénéfices	86 976	194 522
TOTAL DES PRODUITS	210 451 853	117 322 657
TOTAL DES CHARGES	210 310 679	117 069 319
BENEFICE OU PERTE	141 174	253 338

Annexe pour l'exercice clos au 31 décembre 2025

Présentation de la Société Publique Locale d'Aménagement SEMAPA

Créée le 15 avril 1970, la société a désormais pour dénomination « Société d'Etude, de Maîtrise d'ouvrage et d'Aménagement Parisienne », par abréviation « SEMAPA ».

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 2 février 2012, la SEMAPA a transformé son statut de Société d'Economie Mixte (SEM) en Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA).

Au 1er janvier 2025, le capital social est détenu par :

- La ville de Paris à hauteur de 92%
- La région Ile de France à hauteur de 8%

L'objet social de la société, défini par l'article 2 des statuts, est le suivant :

« La société a pour objet de réaliser les missions visées à l'article L.327-1 du code de l'urbanisme, exclusivement pour le compte des collectivités territoriales ou des groupements de collectivités territoriales qui en sont actionnaires, sur l'ensemble du territoire parisien.

D'une façon plus générale, la société peut accomplir toutes actions et opérations de quelque nature qu'elles soient se rattachant directement ou indirectement à cet objet et susceptibles d'en faciliter le développement ou la réalisation, dans la limite du cadre légal ouvert par l'article L.327-1 du code de l'urbanisme. »

La SPLA SEMAPA exerce son activité dans le cadre de concessions d'aménagement, qui lui ont été confiées par la Ville de Paris.

A la clôture de l'exercice, le portefeuille opérationnel est le suivant :

- La ZAC Paris Rive Gauche - Paris 13ème
- La ZAC Bédier-Oudiné - Paris 13ème
- La ZAC Paul Bourget - Paris 13ème
- La ZAC de la Porte de Vincennes - Paris 12ème et 20ème
- La ZAC Bercy Charenton - Paris 12ème
- La ZAC Python Duvernois - Paris 20ème
- L'opération Porte de Montreuil - Paris 20ème

Faits significatifs de l'exercice :

ZAC PYTHON DUVERNOIS

Un avenant n°4 au traité de concession de la ZAC Python Duvernois a été approuvé par délibération du Conseil de Paris des 16,17,18 et 19 décembre 2025, et signé le 19 mars 2026. Il prend notamment en compte :

- L'actualisation du budget alloué à l'équipement petite enfance multi accueil, à charge de l'aménageur, du fait de la baisse du nombre de places de 48 à 36, portant sa surface à 595 m² sdp environ,
- L'actualisation des charges foncières du logement social et des équipements publics en valeur 2025,
- L'actualisation des charges foncières des activités économiques sur les lots 1 et 2 pour tenir compte de la crise et de son impact sur le marché immobilier,
- La suppression du programme sportif privé du lot 3 au profit d'activités productives,
- La participation de la Ville de Paris à l'équilibre global de l'opération au travers d'une subvention d'équilibre à hauteur de 13 623 K€.

ZAC PAUL BOURGET

Un avenant n°2 au traité de concession de la ZAC Paul Bourget a été approuvé par délibération du Conseil de Paris des 7/8/9 et 10 octobre 2025 et signé le 18 novembre 2025. Il a pour objet de permettre le versement en 2025 d'un acompte de 14 millions d'euros sur le boni à terminaison de l'opération, estimé au 31 décembre 2024 à 41,1 M€.

Les bilans opérationnels, annexés à ces avenants, ont été pris en compte pour l'établissement des comptes annuels au 31 décembre 2025.

1) Principes généraux

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables, relatif au plan comptable général, qui remplace l'ANC 2014-03.

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 (hormis le changement de réglementation comptable du fait de l'application de la loi de modernisation) ;
- Indépendance des exercices et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

2) Changement de méthode comptable

Première application du règlement ANC 2022-06

A compter de l'exercice ouvert au 1er janvier 2025, la société applique le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers.

Conformément aux dispositions de l'article 27 de ce règlement, cette première application est mise en œuvre de manière prospective. Elle constitue un changement de réglementation ayant une incidence sur la présentation des comptes annuels de l'exercice.

L'application de ce règlement a pour principal impact des reclassements au sein de certains postes et notamment la présentation des dépenses opérationnelles des concessions d'aménagement dans le poste « autres achats et charges externes » au lieu de « achats de matières premières et autres approvisionnements » pour un montant de 115 M€ en 2025.

Les états financiers certifiés en N-1 sont présentés à la fin de cette annexe.

Les paragraphes ci-après présentent les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements induits.

• Modifications de présentation opérées sur la colonne N-1

Pour se conformer aux nouveaux modèles de présentation, les reclassements suivants ont été effectués dans la présentation des données de l'exercice précédent :

- Les charges constatées d'avance sont classées parmi les créances et les produits constatés d'avance parmi les dettes ;
- Les produits et charges exceptionnels sont regroupés sur deux nouvelles lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles », quelle que soit la typologie.

- **Changement de méthode sur les principaux postes concernés de l'exercice N**

Reclassification d'éléments auparavant présentés en résultat exceptionnel

Les produits de cession d'immobilisations et les valeurs nettes comptables des immobilisations cédées réalisées au cours de l'exercice figurent désormais dans le résultat courant, alors qu'elles auraient été enregistrées en résultat exceptionnel avant l'application du règlement.

Autres reclassements

Les achats de matériel, équipements et travaux figurent désormais dans la rubrique "Autres achats et charges externes", alors qu'elles auraient été enregistrées dans la rubrique "Achats de matières premières et autres approvisionnements".

3) Concession d'aménagement

Les règles d'évaluation des concessions d'aménagement appliquées résultent des dispositions mises en place par le règlement CRC 99-05. 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.

Le règlement ANC n° 2022-06, applicable au 1er janvier 2025, supprime l'usage des comptes de transfert de charges dans le Plan comptable général. Toutefois, le règlement CRC n° 99-05 du 23 juin 1999, relatif au traitement comptable des concessions d'aménagement réalisées par les SEM et SPL, prévoit explicitement l'utilisation d'un compte de transfert de produits et d'un compte de transfert de charges.

Ce dispositif constitue une dérogation au PCG, justifiée par le caractère spécifique du règlement 99-05 qui encadre de manière précise et limitative les modalités d'emploi de ces comptes. Étant donné qu'il s'agit d'une exception au PCG, le Collège de l'ANC recommande que l'intitulé de ces comptes mentionne clairement qu'ils ne sont utilisables que pour les concessions d'aménagement. Par cohérence, le plan de comptes détaillé devra également intégrer un compte 791, absent du PCG mais nécessaire à l'application du règlement CRC n° 99-05 (avis 2025-01 du 12 mai 2025).

II-Règles et méthodes comptables

SEMAPA - SEMAPA
69/71 rue du Chevaleret
75013 Paris
Siret 702 017 724 00072

Bilan - Actif

Rubriques	Montant Brut	Amort. Prov.	31/12/2024	31/12/2023
Capital souscrit non appelé				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles	81 508	30 487	51 021	22 038
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains				
Constructions	4 961 553	1 104 561	3 856 992	4 057 219
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	615 056	564 788	50 269	63 578
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations				
Créances rattachées à des participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts	348 009		348 009	342 046
Autres immobilisations financières	273 362		273 362	270 694
ACTIF IMMOBILISE	6 279 488	1 699 835	4 579 653	4 755 575
STOCKS ET EN-COURS				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens	73 156 274		73 156 274	112 335 227
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 321 741		1 321 741	258 774
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés	243 829 709	12 556	243 817 153	204 490 370
Autres créances	2 854 393		2 854 393	3 161 656
Capital souscrit et appelé, non versé				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement				5 781 720
Disponibilités	116 323 330		116 323 330	186 570 094
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance	400 974		400 974	411 591
ACTIF CIRCULANT	437 886 421	12 556	437 873 865	513 009 433
Frais d'émission d'emprunts à étaler	283 392		283 392	160 204
Primes de remboursement des obligations				
Ecart de conversion actif				
TOTAL GENERAL	444 449 301	1 712 391	442 736 909	517 925 212

II-Règles et méthodes comptables

SEMAPA - SEMAPA
69/71 rue du Chevaleret
75013 Paris
Siret 702 017 724 00072

Bilan - Passif

Rubriques		31/12/2024	31/12/2023
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		10 373 223	9 550 220
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		253 338	823 003
Subventions d'investissement			
Provisions réglementées			
CAPITAUX PROPRES		11 146 076	10 892 738
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
AUTRES FONDS PROPRES			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges		27 976 509	14 266 065
PROVISIONS		27 976 509	14 266 065
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires		235 000 000	267 023 033
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		88 449 844	145 452 385
Emprunts et dettes financières divers		559 570	596 596
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		953 939	604 734
DETTES D'EXPLOITATION			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		3 877 546	5 968 869
Dettes fiscales et sociales		12 171 542	2 624 224
DETTES DIVERSES			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
Autres dettes		30 842 632	30 839 101
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance		31 759 253	39 657 467
DETTES		403 614 325	492 766 408
Ecarts de conversion passif			
TOTAL GENERAL		442 736 909	517 925 212

II-Règles et méthodes comptables

SEMAPA - SEMAPA
69/71 rue du Chevaleret
75013 Paris
Siret 702 017 724 00072

Compte de résultat

Rubriques	France	Exportation	31/12/2024	31/12/2023
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	119 345 318		119 345 318	96 092 189
Production vendue de services				
CHIFFRES D'AFFAIRES NETS	119 345 318		119 345 318	96 092 189
Production stockée			(39 178 954)	(18 992 728)
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), transferts de charges			36 170 424	8 570 907
Autres produits			9	
PRODUITS D'EXPLOITATION			116 336 797	85 670 368
Achats de marchandises				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			80 505 901	76 993 253
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 894 294	1 769 810
Impôts, taxes et versements assimilés			260 093	257 788
Salaires et traitements			3 666 488	4 040 502
Charges sociales			2 210 179	2 344 286
DOTATIONS D'EXPLOITATION				
Sur immo. : dot. aux amort.			189 721	180 187
Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				
Sur actif circulant : dotations aux dépréciations				
Dotations aux provisions			27 976 509	
Autres charges			3	4
CHARGES D'EXPLOITATION			116 703 186	85 585 830
RESULTAT D'EXPLOITATION			(366 389)	84 538
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			315 662	334 319
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			315 662	334 319
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			315 662	334 319
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(50 727)	418 857

SEMAPA - SEMAPA
69/71 rue du Chevaleret
75013 Paris
Siret 702 017 724 00072

Compte de résultat

Rubriques	31/12/2024	31/12/2023
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		557 170
Produits exceptionnels sur opérations en capital	538 000	
Reprises sur dépréciations et provisions, transferts de charges	132 198	23 791
PRODUITS EXCEPTIONNELS	670 198	580 961
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	97 701	
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	97 701	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	572 498	580 961
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	73 911	84 538
Impôts sur les bénéfices	194 522	92 277
TOTAL DES PRODUITS	117 322 657	86 585 648
TOTAL DES CHARGES	117 069 319	85 762 645
BENEFICE OU PERTE	253 338	823 003

4) 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.

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.

5) 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.

6) 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.

7) 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.

8) 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.

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	31/12/2031	31/12/2025	31/12/2026
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	4 549 241 000 €	117 949 000 €	46 276 000 €	50 049 000 €
	Budget Recettes HT	4 549 241 000 €	104 256 000 €	88 163 057 €	36 111 000 €
	Participation contractuelle prévue	0 €	13 693 000 €	0 €	13 938 000 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	0 €	0 €	41 887 057 €	0 €
	Estimation du Résultat à terminaison	0 €	0 €	0 €	0 €
Résultat comptable	Recettes cumulées HT	3 842 441 685 €	61 937 258 €	88 163 057 €	28 517 453 €
	Participation cumulée HT	0 €	3 136 000 €	0 €	0 €
	Dépenses cumulées HT	3 796 320 208 €	58 787 949 €	43 899 078 €	30 197 843 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	84,46%	59,41%	100,00%	78,97%
	Coût de revient théorique	3 842 441 685 €	70 072 108 €	46 276 000 €	39 524 522 €
	Provision pour charges à engager	46 121 477 €	11 284 159 €	2 376 922 €	9 326 679 €
	Immobilisations des commerces	5 082 171 €	0 €	0 €	0 €
	En cours de concessions d'aménagement	-5 082 171 €	0 €	0 €	0 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	0 €	-8 134 850 €	41 887 057 €	-11 007 069 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	0 €	8 134 850 €	0 €	11 007 069 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	4 998 850 €	0 €	11 007 069 €
	Quote Part Résultat SEMAPA (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	0 €	41 887 057 €	0 €
Commentaires - informations de base	Dernier Avenant 8 du traité de concession 25/04/2024	Avenant 5 à la CPA 08/01/2025	Avenant 2 du traité de concession 18/11/2025	Avenant 3 à la CPA 08/01/2025	

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	31/12/2030	31/12/2030	
Données prévisionnelles du CRACL	Budget Dépenses HT	964 821 000 €	153 327 000 €	151 083 000 €	6 032 746 000 €
	Budget Recettes HT	964 821 000 €	139 704 000 €	141 334 000 €	6 023 630 057 €
	Participation contractuelle prévue	0 €	13 623 000 €	9 749 000 €	51 003 000 €
	Estimation du résultat revenant au concédant	0 €	0 €	0 €	41 887 057 €
	Estimation du Résultat à terminalison	0 €	0 €	0 €	0 €
Réalisé comptable	Recettes cumulées HT	0 €	40 210 828 €	9 558 889 €	4 070 829 171 €
	Participation cumulée HT	0 €	0 €	0 €	3 136 000 €
	Dépenses cumulées HT	19 345 111 €	27 140 720 €	33 909 898 €	4 009 600 807 €
Ecritures d'inventaire - Avis 99-05 du CNC	Pourcentage d'avancement théorique	0,00%	28,78%	6,76%	
	Coût de revient théorique	0 €	44 131 920 €	10 218 246 €	4 052 664 481 €
	Provision pour charges à engager	0 €	16 991 200 €	0 €	86 100 437 €
	Immobilisations des commerces	0 €	0 €	0 €	5 082 171 €
	En cours de concessions d'aménagement	19 345 111 €	0 €	23 691 652 €	37 954 591 €
	Résultat théorique cumulé de l'opération en fin d'exercice hors participation comptabilisée	0 €	-3 921 091 €	-659 357 €	18 164 690 €
	Participation cumulée à la charge du concédant	0 €	3 921 091 €	659 357 €	23 722 367 €
	Participation à Recevoir ou Reçue d'avance (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	3 921 091 €	659 357 €	20 586 367 €
	Quote Part Résultat SEMAPA (> 0 à recevoir, < 0 reçue d'avance)	0 €	0 €	0 €	41 887 057 €
	Commentaires - informations de base	Convention initiale du 25/10/2018	Avenant 4 à la CPA 19/03/2026	Avenant 1 du traité de concession 15/04/2024	

Immobilisations

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	81 508		
Terrains			
Dont composants			
Constructions sur sol propre	4 650 532		120 618
Constructions sur sol d'autrui	311 021		
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.			
Installations générales, agenc., aménag.	84 383		4 237
Matériel de transport	1 136		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	529 538		10 400
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	5 576 610		135 255
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations			
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	621 371		16 666
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	621 371		16 666
TOTAL GENERAL	6 279 488		151 921

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES		73	81 435	
Terrains				
Constructions sur sol propre			4 771 150	
Constructions sur sol d'autrui			311 021	
Constructions, installations générales, agenc.				
Installations techn., matériel et outillages ind.				
Installations générales, agencements divers			88 620	
Matériel de transport			1 136	
Matériel de bureau, informatique, mobilier		25 725	514 212	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		25 725	5 686 139	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		17 661	620 376	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		17 661	620 376	
TOTAL GENERAL		43 459	6 387 950	

Amortissements

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Autres immobilisations incorporelles	30 487	16 774	73	47 188
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	30 487	16 774	73	47 188
Constructions sur sol propre	800 390	86 231		886 622
Constructions sur sol d'autrui	304 171	6 850		311 021
Installations générales, agenc. et aménag. divers	68 671	5 725		74 396
Matériel de transport	1 136			1 136
Matériel de bureau et informatique, mobilier	494 980	14 924	25 725	484 179
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	1 669 349	113 731	25 725	1 757 354
TOTAL GENERAL	1 699 835	130 504	25 798	1 804 542

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	283 392		56 587	226 805

Créances et dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	351 647	13 024	338 623
Autres immobilisations financières	268 729		268 729
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	200 906 606	45 435 731	155 470 875
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	113 245	113 245	
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	685 620	685 620	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	35 790	35 790	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	2 905 026	1 474 024	1 431 002
Charges constatées d'avance	416 291	416 291	
TOTAL GENERAL	205 682 953	48 173 725	157 509 228
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	16 639		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	13 001		
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	235 000 000	10 000 000	180 000 000	45 000 000
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine				
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	95 000 000	35 000 000	56 533 311	3 466 689
Emprunts et dettes financières divers	476 482	476 482		
Fournisseurs et comptes rattachés	4 652 295	4 652 295		
Personnel et comptes rattachés	697 084	697 084		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	774 585	774 585		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	5 585 062	5 585 062		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	54 628	54 628		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés				
Autres dettes	30 842 869	353 065		30 489 803
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	21 474 825	21 311 009	41 276	122 540
TOTAL GENERAL	394 557 829	78 904 209	236 574 587	79 079 032
Emprunts souscrits en cours d'exercice	40 000 000			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	33 449 844			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

Charges à payer

CHARGES A PAYER	Montant au 31 décembre 2025	Montant au 31 décembre 2024	Variation
	K EUROS	K EUROS	K EUROS
Dettes Fournisseurs cptes rattachés	64	65	- 1
Dettes Fiscales et Sociales	1 046	1 078	- 31
Autres dettes	4	4	0
TOTAL DES CHARGES A PAYER	1 114	1 146	- 32

Charges et produits constatés d'avance

Compte	Libellé	31/12/2025	31/12/2024	Ecart
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE				
486000	Charges constat.avance	416 291,00	400 974,40	15 316,60
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		416 291,00	400 974,40	15 316,60
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE				
487000	Produits constat.avance	-174 135,00	-184 454,00	10 319,00
TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		-174 135,00	-184 454,00	10 319,00

Produit à recevoir

PRODUITS A RECEVOIR	Montant au 31 décembre 2025	Montant au 31 décembre 2024	Variation
	K EUROS	K EUROS	K EUROS
Créances clients et comptes rattachés	134	134	-
Autres créances	36	164	- 128
Banques, Etablissements financiers	541	111	430
TOTAL DES PRODUITS A RECEVOIR	711	409	302

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 2025 représentent 90 041 K€ et concernent respectivement Paris Rive Gauche (56 996 K€), Python Duvernois (32 644 K€) et Porte de Montreuil (401 K€).

Le chiffre d'affaires 2025 (151 029 K€) comporte par ailleurs des participations aux équipements publics affectées à des travaux d'infrastructures sur Paris Rive Gauche (19 751 K€) et sur Python Duvernois (306 K€) et à des travaux de superstructure sur Porte de Vincennes (19 667 K€), des loyers ou autres produits divers (7 265 K€), des produits financiers (2 428 K€) et la quote-part des participations d'équilibre à recevoir (11 570 K€).

2. REPRISE DE PROVISIONS ET TRANSFERT DE CHARGES

Le poste « transfert des charges de fonctionnement de l'aménageur » comprend les « rémunérations » de la SEMAPA prélevées sur les opérations (8 104 K€). Elles sont calculées en fonction des modalités définies dans les conventions des concessions d'aménagement.

Autres « transferts de charges d'exploitation » : 15 K€ de frais de publications liées aux appels d'offres imputés aux opérations ainsi que 57 K€ de transfert de charges lié à la dotation de trois primes d'émission amorties sur la durée des emprunts obligataires y afférents.

Les provisions pour charge (86 100 K€), comptabilisées dans les opérations d'aménagement, trouvent leur contrepartie avec les dotations aux provisions pour charges prévisionnelles de 2025.

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 174 K€ et du solde des Résultats Intermédiaires Provisoires à hauteur de 21 301 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 2024 KEuros	Affectation résultat exercice 2024 KEuros	Résultat 2025	Montant au 31 décembre 2025 KEuros
Capital social	472	0	0	472
Réserve légale	47	0	0	47
Report à nouveau	10 373	253	0	10 627
Résultat	253	-253	141	141
TOTAL CAPITAUX PROPRES	11 146	0	141	11 287

IV-Autres informations complémentaires

5. INFORMATIONS RELATIVES AUX DISPONIBILITES ET AUX PRODUITS ISSUS DES PLACEMENTS

Ce poste correspond aux disponibilités détenues au 31 décembre 2025, composées de comptes bancaires (162.402 K€) essentiellement rémunérés et de comptes à terme (68.000 K€).

Le tableau suivant distingue la trésorerie de la structure et des opérations de la SEMAPA, selon le cadre juridique (concession d'aménagement ou mandat) :

TRÉSORERIE en K€	CONCESSIONS D'AMÉNAGEMENT								Mandats	Structure	31/12/2025	31/12/2024	Variation
	PRG	Bédier	P.Bourget	P.Vincennes	B.Charenton	Python Duvernois	Porte de Montreuil	Total opérations					
a/ Trésorerie avant emprunts et placements	-142 319	6 616	30 548	1 054	-18 869	8 124	-24 173	-139 019	16	8 374	-130 629	-237 728	107 099
b/ Avance Ville de Paris	30 490							30 490			30 490	30 490	0
c/ Trésorerie issue des emprunts	240 000				20 000	10 000	60 000	330 000			330 000	323 450	6 550
d/ Placements affectés aux opérations et à la structure	100 653	5 921	15 309	0	0	10 000	28 061	159 944	16	8 374	168 334	82 368	85 966
e/ Trésorerie après emprunts et placements (e=a+b+c-d)	27 518	695	15 239	1 054	1 131	8 124	7 766	61 527			61 527	33 844	27 683
f/ Intérêts courus sur placements	329		17			5	190	541			541	111	430
g/ Trésorerie (d+e+f)	128 500	6 616	30 565	1 054	1 131	18 129	36 017	222 012	16	8 374	230 402	116 323	114 079

Les produits financiers (188 K€) sont issus de la trésorerie positive de la structure.

6. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES AU 31 DECEMBRE 2025

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

	Provisions au 31 décembre 2024	Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles sur concessions	Reprise de provision pour charges prévisionnelles sur concessions	Provisions au 31 décembre 2025
	K Euros	K Euros	K Euros	K Euros
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Paris Rive Gauche	10 670	46 121	10 670	46 121
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Bédier Oudiné	12 385	11 284	12 385	11 284
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Paul Bourget	4 922	2 377	4 922	2 377
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Porte de Vincennes	0	9 327	0	9 327
Provision pour charges prévisionnelles sur opération d'aménagement - Python Duvernois	0	16 991	0	16 991
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	27 977	86 100	27 977	86 100

IV-Autres informations complémentaires

(1) La provision pour charges prévisionnelles comptabilisée au 31 décembre 2024 au titre de l'opération Paris Rive Gauche pour 10 670 K€ a été réajustée à hauteur de 46 121 K€ au 31 décembre 2025.

(2) La provision pour charges prévisionnelles comptabilisée au 31 décembre 2024 au titre de l'opération Bédier Oudiné pour 12 385 K€ a été réajustée à hauteur de 11 284 K€ au 31 décembre 2025.

(3) La provision pour charges prévisionnelles comptabilisée au 31 décembre 2024 au titre de l'opération Paul Bourget pour 4 922 K€ a été réajustée à hauteur de 2 377 K€ au 31 décembre 2025.

(4) Deux nouvelles provisions pour charges prévisionnelles ont dû être comptabilisées au 31 décembre 2025, respectivement à hauteur de 9 327 K€ pour l'opération Porte de Vincennes et 16 991 K€ pour l'opération Python Duvernois.

Le calcul de ces provisions résulte de l'application de l'avis du CNC n°99.05 du 18 mars 1999 (Cf Règles et méthodes comptables partie 1), le coût de revient des éléments cédés étant supérieur au cumul des charges comptabilisées au 31 décembre 2025.

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 2025 à 729 K€.

La méthode utilisée pour déterminer le calcul, conforme à la norme IAS 19, reprend notamment les hypothèses suivantes au 31 décembre 2025 :

- 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 2025 s'établit à 55,8 contre 56,4 en 2024.

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 2025.

IV-Autres informations complémentaires

9. INFORMATIONS RELATIVES AUX HONORAIRES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Exercice 2025	Honoraires du commissaire aux comptes
Commissariat aux comptes, certification des comptes	47,6 K€
Total AUDIT	47,6 K€

10. ETAT DES PROMESSES

Les promesses, protocoles de ventes de charges foncières reçus s'élèvent à la date d'arrêté des comptes à 53 750 K€ au titre de Paris Rive Gauche, à 26.002 K€ au titre de Porte de Montreuil et à 20.757 K€ au titre de Python Duvernois. Ces avant-contrats donnent lieu au versement d'acomptes 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 2025, 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 95.000 K€, (soit 76.000 K€).
- au titre des émissions de créances (EMTN et NSV) pour 80% d'un total de 215.000 K€ (soit 172.000 K€) et sans garantie pour 20.000 K€.

Deux emprunts bancaires de 20 000 K€, souscrits en 2024 respectivement auprès de la Caisse d'Epargne Ile de France et la Caisse Régionale Agricole Ile de France, ont été mobilisés en 2025, les deux garantis par la Ville à 80% également.

Les autres engagements concernent les promesses ou les actes de vente de charges foncières signés avec les promoteurs immobiliers, représentant 180 018 K€, assortis de garanties financières (garanties de paiement à première demande) et par exception de deux inscriptions de privilège vendeur, à hauteur de 39.901 K€ TTC pour les lots T5B1B2.

Autres engagements donnés :

Néant.

12. EVENEMENTS POST- CLOTURE

Par courrier en date du 4 février 2026, la SEMAPA a reçu un courrier de l'URSSAF lui notifiant un contrôle portant sur les exercices à compter du 1er janvier 2023.

Résultat des 5 derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social	472 287	472 287	472 287	472 287	472 287
Nombre d'actions					
- ordinaires	30 980,	30 980,	30 980,	30 980,	30 980,
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
OPERATIONS ET RESULTATS					
Chiffre d'affaires hors taxes	151 028 834	119 345 318	96 092 189	283 067 916	121 495 629
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	58 623 732	14 421 934	(1 470 126)	9 536 974	401 127
Impôts sur les bénéfices	86 976	194 522	92 277	283 679	81 720
Participation des salariés et intéressemen	84 563	73 911	84 538	119 286	87 800
Dot. Amortissements et provisions	58 311 019	13 900 164	(2 469 944)	7 763 173	208 341
Résultat net	141 174	253 338	823 003	1 370 836	23 266
Résultat distribué					
RESULTAT PAR ACTION					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions (structure)	5,76	9,62	27,8	-8,73	0,23
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	4,56	8,18	26,57	44,25	0,75
Dividende attribué					
PERSONNEL					
Effectif moyen des salariés	55,8	56,4	61,7	70,1	71,8
Masse salariale	3 671 197	3 666 488	4 040 502	4 343 705	4 347 172
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	2 198 459	2 210 179	2 344 286	2 559 332	2 461 705

V-Engagements Financiers

Engagements reçus	Montant en Juros
Plafond des découverts autorisés	néant
Garantie de la Ville de Paris à hauteur de 80% pour :	
*NSV auprès de BAYERN LB (2015) de 50 000 000	40 000 000,00
*EMTN auprès d'HSBC (2016-2) de 30 000 000	24 000 000,00
*emprunt auprès du Crédit Agricole de 30 000 000	20 000 000,00
*NSV auprès de BAYERN LB (2018) de 30 000 000	24 000 000,00
*emprunt auprès du Crédit Agricole de 30 000 000	24 000 000,00
*EMTN auprès d'Aurel BGC GFI (2021-1) de 30 000 000	24 000 000,00
*EMTN auprès d'HSBC (2021-4) de 20 000 000	16 000 000,00
*EMTN auprès de La Banque Postale (2022-1) de 10 000 000	8 000 000,00
*EMTN auprès d'Aurel BGC GFI (2024-1) de 10 000 000	8 000 000,00
*EMTN auprès d'Aurel BGC GFI (2024-1) de 10 000 000	8 000 000,00
*EMTN auprès de TPI CAP (2024-2) de 5 000 000	4 000 000,00
*EMTN auprès d'MAREX (2024-3) de 10 000 000	8 000 000,00
*EMTN auprès d'Aurel BGC GFI (2024-4) de 10 000 000	8 000 000,00
*emprunt auprès du Crédit Agricole de 20 000 000 (non mobilisé)	16 000 000,00
*emprunt auprès du Crédit D'epargne de 20 000 000 (non mobilisé)	16 000 000,00
Avais et cautions	248 000 000,00
Cautions :	180 018 002,58
Garantie autonome de paiement à première demande Porte de Montreuil	1 300 077,50
Séquestre environnemental phase conception Porte de Montreuil	73 324,74
Garantie autonome de paiement à première demande Python Duvernois Lot 6a1	607 027,00
Garantie autonome de paiement à première demande Python Duvernois Lot 6a2	5 493 318,20
Garantie autonome de paiement à première demande Python Duvernois Lot 7	775 261,40
Garantie autonome de paiement à première demande Paul Bourget Lot 11	1 040 000,00
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche T6B	2 689 309,35
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche M5A2	3 108 777,09
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche M9A	1 425 151,44
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche A7A8	153 020 875,00
Acte de cautionnement solidaire Paris Rive Gauche A7A8	5 400 000,00
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche B1A5	1 378 143,84
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche T5B2	339 616,30
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche T5B1	3 287 770,72
Garantie autonome de paiement à première demande Paris Rive Gauche A8C	79 350,00
Inscription Privilège de vendeur :	39 901 279,00
Inscription Privilège de vendeur Paris Rive Gauche T5B2	3 735 779,30
Inscription Privilège de vendeur Paris Rive Gauche T5B1	36 165 499,70
Autres engagements reçus	219 919 281,58
Total	467 919 281,58
Dont concernat:	
Les dirigeants	
Les filiales	
Les participations	
Les autres entreprises liées	
Engagements assortis de suretés réelles	