



RAPPORT SPECIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Aux Actionnaires,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la société des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R.225-31 du Code de Commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de Commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du Code de Commerce.

CONVENTIONS DEJA APPROUVEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

En application de l'article R. 225-30 du Code de Commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.



Avec le GIE GROUPEMENT TERRITOIRES REUNION (G.T.R.)

Nature, objet et motif justifiant de son intérêt pour la société : Dans le cadre de la convention signée le 13 décembre 2013, votre société bénéficie de prestations de management et de gestion opérationnelle de la part du GIE GTR.

Modalités : La charge comptabilisée en 2022 au titre de cette convention s'élève à 2 400 766,35 € HT. Par ailleurs, la SEMAC a facturé au GIE 8 352,55 € HT comptabilisés en produits au titre de contrats non encore transférés.

Avec la société PARC D'ACTIVITE A LOYER MODERE DE LA MICRO-REGION EST (PALME)

Convention n°1 :

Personne concernée : M. F. PILLORE : Directeur Général.

Nature, objet et motif justifiant de son intérêt pour la société : En application d'une convention signée le 19 décembre 2013 et de son avenant du 23 juillet 2019, votre société a accordé à la SAS PALME une avance de trésorerie, rémunérée et bloquée pendant 10 ans.

Modalités :

- Montant inscrit en compte-courant au 31 décembre 2022 : 527 500 € ;
- Intérêts comptabilisés en produits sur l'exercice 2022 au taux de 2,21 % : 12 664,45 €.

Convention n°2 :

Personnes concernées :
M. E. CARITCHY : Président (jusqu'au 15/12/2022)
M. P. SELLY : Président (à compter du 15/12/2022)
M. F. PILLORE : Directeur Général

Nature, objet, modalités et motif justifiant de son intérêt pour la société : La convention prévoit de confier à la SEMAC la gestion administrative et comptable de la SAS PALME.

Modalités :

- Montant inscrit en produits : 4 000,00 € HT.

Convention n°3 :

Personnes concernées :
M. E. CARITCHY : Président (jusqu'au 15/12/2022)
M. P. SELLY : Président (à compter du 15/12/2022)
M. F. PILLORE : Directeur Général



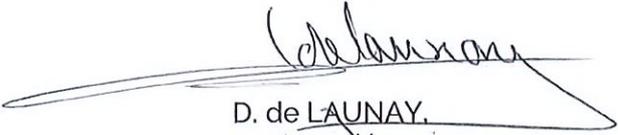
Nature, objet, modalités et motif justifiant de son intérêt pour la société : La convention prévoit de confier à la SEMAC la gestion locative du parc appartenant à la SAS PALME.

Modalités :

- Montant inscrit en produits : 18 847,95 € HT.

Fait à Sainte-Clotilde, le 12 juin 2023

Le commissaire aux comptes
HDM AUDIT



D. de LAUNAY.
Associé.



SEMAC

SOCIETE ANONYME

AU CAPITAL DE 13 205 870 EUROS

**SIEGE SOCIAL : 16 B Résidence le Manchy
97470 SAINT BENOIT**

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

**Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2022**



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Aux Actionnaires,

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 SEMAC S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 01 janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

- **Evaluation des dépréciations et provisions** : comme précisé dans les notes 2.7 *Risques financiers sur opérations en cours de construction*, 2.8 *Provision pour gros entretien*, 2.9 *Risques financiers sur stock foncier* et 3.2.5 *Créances d'exploitation* de l'annexe, la SEMAC procède à la comptabilisation de dépréciations sur immobilisations (4 471 K€), sur stock (230 K€) et sur créances (5 988 K€), ainsi que d'une provision pour gros entretien (2 645 K€). Dans le cadre de l'appréciation des estimations significatives, nous avons procédé à l'analyse des modalités de détermination de ces dépréciations et provisions sur la base des éléments disponibles à ce jour et avons vérifié le caractère approprié des informations figurant à ce titre dans l'annexe.
- **Traitement comptable des opérations recourant aux dispositifs de la défiscalisation et du crédit d'impôt** : les notes 2.5 *Opérations réalisées dans le cadre de montages en défiscalisation*, 2.6 *Opérations réalisées par recours au crédit d'impôt* et 3.2.7 *Opérations de construction de logements locatifs sociaux en défiscalisation* de l'annexe précisent la nature des opérations réalisées dans le cadre de ces dispositifs, les démarches menées au cours de l'exercice 2022 et le traitement comptable retenu à ce titre pour l'établissement des comptes annuels. Nous avons vérifié le caractère approprié de ce traitement comptable et les informations correspondantes fournies en annexe.

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.

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 du code de commerce.

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.

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

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

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

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

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 :

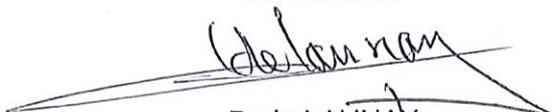
- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder 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.

Fait à Sainte-Clotilde
Le 12 juin 2023

Le commissaire aux comptes
HDM AUDIT



D. de LAUNAY,
Associé.

ACTIF

COMPTES ANNUELS JOINTS AU RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SEMAC - Comptes annuels au 31/12/22		31/12/22			31/12/21
Actif (en €)		Brut	Amortissements & provisions	Net	Net
Capital souscrit non appelé				-	-
	Frais d'établissement	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	Autres immobilisations incorporelles	416 885	347 466	69 419	56 456
	Immobilisations incorporelles en cours	-	-	-	-
	Avances & acomptes	13 367	-	13 367	108 176
	Terrains	46 762 705	839 179	45 923 526	39 880 162
	Constructions	474 365 224	77 644 842	396 720 382	342 477 956
Immobilisations corporelles	Installations techniques, matériel, outillage	25 479	19 222	6 257	4 857
	Autres immobilisations corporelles	1 055 653	871 456	184 197	192 884
	Immobilisations corporelles en cours	44 485 509	4 470 761	40 014 748	45 251 391
	Avances & acomptes	-	-	-	-
	Participations	357 500	357 500	-	200
Immobilisations financières	Créances rattachées	585 583		585 583	572 555
	Autres titres immobilisés		-	-	-
	Prêts	1 919	-	1 919	-
	Autres immobilisations financières	204 414	-	204 414	204 414
Actif immobilisé		568 274 238	84 550 426	483 723 811	428 749 052
Stocks	En-cours de production de biens	2 462 036	88 076	2 373 960	2 653 119
	En-cours de production de services	2 688 531	230 477	2 458 054	1 938 234
	En-cours sur concessions d'aménagement	3 109 755	-	3 109 755	4 346 872
Avances & acomptes	Avances & acomptes versés sur commandes	6 119	-	6 119	68 972
Créances	Créances clients & comptes rattachés	9 748 428	5 987 533	3 760 895	5 966 338
	Autres créances	95 031 384	260 909	94 770 475	100 050 357
Trésorerie	Valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
	Disponibilités	13 934 727	-	13 934 727	12 053 504
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance	9 531	-	9 531	5 078
Actif circulant		126 990 511	6 566 994	120 423 517	127 082 474
	Charges à répartir sur plusieurs exercices	-	-	-	-
	Primes de remboursement des emprunts	-	-	-	-
	Ecart de conversion Actif	-	-	-	-
Total actif		695 264 749	91 117 421	604 147 328	555 831 526

PASSIF

COMPTES ANNUELS JOINTS AU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Passif (avant affectation du résultat, en €)		31/12/22	31/12/21
Capital social	Capital social	13 205 870	13 205 870
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	-	-
	Ecart de réévaluation	-	-
	Réserve légale	1 320 587	1 138 812
Réserves	Réserves réglementées	-	-
	Autres réserves	374	374
	Dont réserves des activités agréées	-	-
Report à nouveau	Report à nouveau	20 995 190	16 443 850
	Dont report à nouveau des activités agréées	21 085 937	16 561 565
Résultat de l'exercice	Résultat de l'exercice	5 252 448	4 733 115
	Dont résultat de l'exercice des activités agréées	4 586 737	4 524 372
Autres éléments	Subventions d'investissement	174 411 986	150 014 694
	Provisions réglementées	-	-
Capitaux propres		215 186 456	185 536 715
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	518 671	352 079
	Provisions pour charges	3 060 823	4 317 213
Provisions		3 579 493	4 669 292
Dettes financières	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	354 037 701	337 064 369
	Emprunts et dettes financières diverses	4 887 704	3 663 435
Dettes financières		358 925 406	340 727 803
Dettes d'exploitation	Avances & acomptes reçus sur commandes en cours	2 091	2 091
	Dettes sur fournisseurs & comptes rattachés	3 965 567	4 513 137
	Dettes fiscales et sociales	1 572 325	1 536 356
	Autres dettes d'exploitation	2 975 301	3 070 493
Dettes diverses	Dettes sur fournisseurs d'immobilisations & comptes rattachés	12 585 362	9 637 241
	Autres dettes	-	-
Dettes d'exploitation		21 100 646	18 759 318
Comptes de régularisation	Produits constatés d'avance	5 355 327	6 138 398
Total passif		604 147 328	555 831 526

COMpte DE RESULTAT

COMPTES ANNUELS JOINTS AU RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SEMAC - Comptes annuels au 31/12/22

Compte de résultat (en €)		Toutes activités		Dont activité agréée	
		2022	2021	2022	2021
	Ventes de marchandises	-	-	-	-
Chiffre d'affaires	Production vendue de biens	1 758 983	-	-	-
	Production vendue de services	31 058 471	28 656 129	30 043 094	28 353 559
	Montant net du chiffre d'affaires	32 817 453	28 656 129	30 043 094	28 353 559
Production stockée & immobilisée	Production stockée	- 996 455	- 1 209 873	519 820	- 1 212 374
	Production immobilisée	1 137 829	1 411 668	1 137 829	1 411 668
Autres produits d'exploitation	Subventions d'exploitation	305 083	167 856	62 178	167 856
	Subventions d'investissement virées au résultat	-	-	-	-
	Reprises sur provisions et amortissements, transferts de charges	4 079 157	1 489 210	3 048 631	1 276 410
	Autres produits	90 993	3 318	90 993	3 318
Produits d'exploitation		37 434 061	30 518 308	34 902 546	30 000 437
Achats	Marchandises (y c. var* de stock)	-	-	-	-
	Matières premières & approvisionnements (y c. var* de stock)	-	-	-	-
	Autres achats & charges externes	12 841 155	10 193 008	11 020 858	9 833 111
Impôts & taxes	Impôts, taxes et versements assimilés	2 345 764	2 569 942	2 340 280	2 563 752
Charges de personnel	Salaires et traitements	2 391 550	2 286 923	2 356 213	2 250 874
	Charges sociales	1 053 678	927 591	1 038 109	912 969
Dotations aux amortissements	Dotation : amortissement des immobilisations	9 395 246	7 922 769	9 393 047	7 920 647
	Dotation : dépréciation des immobilisations	-	-	-	-
	Dotation : dépréciation des stocks	-	-	-	-
	Dotation : dépréciation des créances	985 079	805 312	878 972	804 212
Autres charges	Dotation : provisions pour risques & charges	1 114 320	1 445 895	852 593	1 201 548
	Autres charges	367 651	237 005	366 886	236 376
Charges d'exploitation		30 494 443	26 388 444	28 246 960	25 723 488
RESULTAT D'EXPLOITATION		6 939 618	4 129 864	6 655 586	4 276 948

COMPTE DE RESULTAT (suite)

COMPTES ANNUELS JOINTS AU RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SEMAC - Comptes annuels au 31/12/22		Toutes activités		activité agréée	
Compte de résultat (en €)		2022	2021	2022	2021
Résultat sur opérations faites en commun	Bénéfice ou perte transférée	-	-	-	-
	Perte ou bénéfice transféré	-	-	-	-
	De participations	626 758	1 185 601	626 571	1 185 497
	D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			-	-
Produits financiers	Autres intérêts et produits assimilés	84	31	83	31
	Reprises sur provisions et dépréciations, transferts de charges	-	236 807	-	-
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
	Total	626 842	1 422 439	626 655	1 185 527
	Dotations aux provisions et dépréciations	-	-	-	-
Charges financières	Intérêts & charges assimilés	3 919 352	2 791 938	3 919 352	2 791 938
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement	-	-	-	-
	Total	3 919 352	2 791 938	3 919 352	2 791 938
RESULTAT FINANCIER		- 3 292 510	- 1 369 500	- 3 292 698	- 1 606 411
RESULTAT COURANT		3 647 107	2 760 365	3 362 888	2 670 537
Produits exceptionnels	Sur opérations de gestion	836 116	37 022	835 380	26 965
	Sur opérations en capital	2 989 853	2 776 183	2 856 862	2 349 865
	Reprises sur provisions & dépréciations, transferts de charges	288 503	9 651	288 503	9 651
	Total	4 114 471	2 822 856	3 980 745	2 386 481
Charges exceptionnelles	Sur opérations de gestion	802 541	180 422	800 348	132 494
	Sur opérations en capital	318 925	177 470	412 632	130 181
	Dotations aux provisions & dépréciations	1 090 953	217 919	1 090 953	-
	Total	2 212 420	575 811	2 303 933	262 675
RESULTAT EXCEPTIONNEL		1 902 052	2 247 044	1 676 813	2 123 805
Participation	Participation des salariés				
Intéressement	Intéressement des salariés	296 711	274 294	292 327	269 970
Impôts	Impôts sur les bénéfices	-	-	-	-
BENEFICE OU PERTE		5 252 448	4 733 115	4 747 374	4 524 372

Annexe au bilan (avant répartition du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022), dont le total est de 604 147 327.97€ et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat bénéficiaire après impôt de 5 252 448.48 €.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 décembre 2022.

COMPTES ANNUELS JOINTS AU RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

1. PRESENTATION DE LA SEMAC

La SEMAC est une société anonyme d'économie mixte créée le 28 septembre 1990 en application de la loi n°83-597 du 7 juillet 1983.

Son objet social consiste dans :

- La construction et la gestion de logements sociaux et de commerces,
- La conduction d'opérations, dans le cadre de conventions avec les collectivités locales (concessions d'aménagement, mandats, ...) ou en nom propre.

A la clôture de l'exercice, les principales opérations confiées à la SEMAC concernent :

- 14 concessions d'aménagement,
- 40 opérations de mandat environ
- 12 opérations en propre,
- Environ 203 opérations de construction et de gestion locative.

2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

2.1 Capital social

Au 31/12/22, la répartition du capital social de la SEMAC s'établit comme suit :

Actionnaires	Capital		
	Nombre d'actions	Valeurs	%
COMMUNE DE SAINT-BENOIT	6 011	4 478 195,00 €	33,91
CIREST	2 308	1 719 460,00 €	13,02
REGION REUNION	1 611	1 200 195,00 €	9,09
COMMUNE DE SAINT-JOSEPH	802	597 490,00 €	4,52
COMMUNE DE BRAS-PANON	520	387 400,00 €	2,93
CAISSE DES DEPOTS	3 256	2 425 720,00 €	18,37
CEPAC - Caisse d'Epargne	450	335 250,00 €	2,54
BOURBON BOIS	916	682 420,00 €	5,17
CISE REUNION	225	167 625,00 €	1,27
CCIR (Censeur)	114	84 930,00 €	0,64
ADMINISTRATEUR PRIVE	451	335 995,00 €	2,54
TEREOS OI	50	37 250,00 €	0,28
COMMUNE DE SAINTE-SUZANNE	225	167 625,00 €	1,27
COMMUNE DE SAINTE-ROSE	340	253 300,00 €	1,92
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES	340	253 300,00 €	1,92
COMMUNE DE SAINT-ANDRE	67	49 915,00 €	0,38
COMMUNE DE SALAZIE	40	29 800,00 €	0,23
Total	17 726	13 205 870 €	100

2.2 Actionnariat CDC Habitat

La Ville de Saint-Benoit et le groupe CDC Habitat ont conclu un protocole d'accord pour la cession des parts de la Ville de Saint-Benoit au sein de la SEMAC. Cette opération permettra d'engager une nouvelle dynamique pour la SEMAC, de conforter son développement et de lui apporter un support financier et opérationnel dans toutes ses opérations de construction et de rénovation.

Le groupe CDC Habitat devient actionnaire de référence de la SEMAC, à hauteur de 32,91 %, aux côtés de la Caisse des Dépôts et des collectivités territoriales. La Ville de Saint-Benoit reste au capital et au Conseil d'administration de la SEMAC, et conservera la présidence du Conseil d'Administration de la société.

2.3 Loi 3DS

La loi dite 3DS, n°2022-217 du 21 février 2022, relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale, promulguée le 22 février 2022 prévoit, à l'article 211, l'obligation pour les sociétés contrôlées par les sociétés d'économie mixte locales de nommer un commissaire aux comptes, sans conditions de seuil.

La Semac a pour sa part engagé des démarches en ce sens pour les sociétés de portage des opérations en défiscalisation dont elle a le contrôle.

2.4 Transmission universelle du patrimoine des sociétés de portage

Dans le cadre des financements des opérations de construction par de la défiscalisation, des sociétés de portage ont été créées sous différentes formes juridiques (SA, SARL, SNC...). Ces sociétés étaient destinées à recevoir les apports des investisseurs en défiscalisation et ensuite garder dans leur patrimoine l'immeuble construit jusqu'au rachat de ce dernier par le bailleur social, exploitant du bien et contributeur au financement par l'apport de la LBU perçue, de ses fonds propres et des prêts contractés.

Afin de bénéficier de leur avantage fiscal, les investisseurs ont pour obligation de conserver les parts de la société pendant 5 ans après la date de réalisation des fondations.

Puisque la SEMAC rachète l'immeuble possédé par la société de portage 5 ans après la date de mise en service de ce dernier, la SEMAC doit se porter acquéreur des parts des actionnaires sortants et rester actionnaire jusqu'à la liquidation de la société de portage qui est effectuée peu de temps après le rachat de l'immeuble par la SEMAC.

S'agissant de sociétés où l'associé unique est devenu la SEMAC à la suite du rachat des parts et une fois le patrimoine de la société acquis par la SEMAC, la liquidation de ses sociétés ne peut être faite en passant par une dissolution car l'associé unique est une personne morale. Une transmission universelle du patrimoine (TUP) doit être réalisée. La SEMAC reçoit donc l'intégralité du patrimoine de la société dissoute, c'est-à-dire les actifs restants et les dettes.

Nom de la société	Opérations portées	Dates de rachat des opérations	Eléments financiers au 31/12/2022	Eléments prévisionnels après rachat de l'actif :
DORIQUE 5	PLATEAU NOIR FLEUR D'EAU	30/06/2022	Total Bilan : 0	N/A
DORIQUE 8	TERRAIN BENARD 2	02/05/2023	Total Bilan : 3 691 792	Total Bilan : 0
SCI DORIQUE 2	EOS	30/06/2022	Total Bilan : 0	N/A
SA AZUR	MASCARIN	13/02/2024	Total Bilan : 18 156 107	Total Bilan : 0
SAS IONIQUE9	TERRAIN MOULLAN	17/10/2022	Total Bilan : 9 502 192	Total Bilan : 0

	SEMAC	Page 11
	Etats financiers au 31 décembre 2022 (EURO - Europe)	

2.5 Opérations réalisées dans le cadre de montages en défiscalisation-article 199 undecies C du CGI

> **Rachat d'opérations en fin de période de portage** : au cours de l'exercice 2022, la SEMAC a procédé à l'acquisition de plusieurs opérations auprès de sociétés de portage, conformément aux engagements pris dans le cadre des montages retenus :

- 30/06/222 : acquisition de l'opération EOS 66LLTS située à Saint-Benoit auprès de la société de portage SCI DORIQUE 2 pour 7 144 368.82 € TTC. A cette somme s'ajoutent 56 600 € de frais de notaire.
- 30/06/22 : acquisition de l'opération PLATEAU NOIR 14LLS située à Sainte-Rose auprès de la société de portage SARL DORIQUE 5 pour 1 957 295.52 € TTC. A cette somme s'ajoutent 17 100 € de frais de notaire.
- 30/06/22 : acquisition de l'opération FLEUR D'EAU 7LLTS située à Saint-Benoit auprès de la société de portage SARL DORIQUE 5 pour un montant de 778 694.37 € TTC. A cette somme s'ajoutent 2 300 € de frais de notaire.

> Opérations détenues par des sociétés de portage au 31/12/22

- 61 opérations (représentant 2 510 logements sociaux) ont fait l'objet de vente aux structures de portage ;
- 52 opérations (représentant 2 128 logements) ont été rachetées par la SEMAC.
- Au 31/12/22 il reste 9 opérations en gestion dans 8 structures de portage soit 382 logements.

Figurent au bilan de la SEMAC dans le cadre de montages en défiscalisation, les montants suivants :

Immobilisations en cours	0 €
Immobilisations financières	200 895 €
Créances vis-à-vis des sociétés de portage	42 890 059 €
Subvention brute	6 315 863 €
Emprunts (y compris intérêts capitalisés et intérêts courus)	35 466 767 €

2.6 Opérations réalisées par recours au crédit d'impôt

> **Principe** : le crédit d'impôt (article 244 quater X du CGI) est de 40 % pour les investissements outre-mer du secteur du logement social. Il s'applique à la base éligible, qui est déterminée de la même façon que pour les montages en défiscalisation. Les créances sur l'Etat sont acquises pour les immeubles dont l'achèvement des fondations est intervenu à compter du 1^{er} janvier 2019 :

- A hauteur de 70 % au titre de l'année au cours de laquelle les fondations sont achevées,
- De 20 % au titre de l'année de la mise hors d'eau,
- Et le solde, calculé sur le prix de revient définitif, est accordé au titre de l'année de livraison de l'immeuble.

> Application à la SEMAC

- Au 31/12/22 la SEMAC compte 21 opérations en crédit d'impôt livrées et mises en services pour un total de 828 logements (dont 7 opérations, pour 358 logements sur l'exercice 2022) :

- CHANDELLES 22LLTS, située sur la commune de la Petite-Île.
 - RESIDENCE MONT-VALLIAMÉE 56LLTS, située sur la commune de Saint-Denis.
 - TERRAIN TENNIS 61LLTS, située sur la commune de Saint-Joseph.
 - RESIDENCE DU MÂT 43LLTS, située sur la commune de Sainte-Suzanne.
 - RESIDENCE GIMART 62PLS, située sur la commune de Saint-Denis.
 - CLOS SOLANGE 69LLTS & 26LLS, située sur la commune du Tampon.
 - FOULARDS 19LLS, située sur la commune de Saint-André.
- Au 31/12/22 la SEMAC compte 12 opérations propres en cours de construction, soit :
- La VOLIERES 18LLS & 50PLS, sur la commune de la Saint-Pierre
 - ILOTS 6&9 B 35LLS, sur la commune de Saint-Benoit
 - ROSE DE BOURBON 13LLTS, sur la commune de Saint-André
 - DUCHEMANN 50LLTS (dont 23 RPA), sur la commune de Saint-Joseph
 - SOANE 14LLS & 43LLTS, sur la commune du Tampon
 - CAMBOURG 26LLS, sur la commune de Saint-Benoit
 - LACOUTURE 28LLS & 33LLTS, sur la commune du Tampon
 - CANNELLE 56LLTS, sur la commune de Saint-Benoit
 - ALAMANDA 36LLTS, sur la commune de Saint-Joseph
- Au 31/12/22, la SEMAC compte 11 opérations en VEFA Promoteurs, soit :
- Le 17/12/21, la SEMAC a acquis en VEFA Promoteur auprès de la SCCV BAYA une opération dénommée « MAISON RELAIS 24LLTS » située sur la commune de la Possession, pour un montant de 2 986 011€ TTC. Cette opération a atteint la phase de mise hors d'eau au 31/12/22.
 - Le 17/12/21, la SEMAC a acquis en VEFA Promoteur auprès de la SCCV ALICE, 3 opérations dénommées « ALICE 36LLTS », « ALICE 64LLTS-RPA », « ALICE 23LLS » situées sur la commune de Saint-André, pour un montant de 18 081 583€ TTC. Ces opérations ont atteint l'achèvement des fondations au 31/12/22.
 - Le 21/07/22, la SEMAC a acquis en VEFA Promoteur auprès de la SCCV SERPENTINES l'opération dénommée « SERPENTINES 34LLI » située sur la commune de Saint-Denis, pour un montant de 7 505 882€ TTC. Cette opération est en cours d'achèvement des fondations au 31/12/22.
 - Le 30/11/22, la SEMAC a acquis en VEFA Promoteur auprès de la SCCV SONATE 2 opérations dénommées « SONATE 64PLS », « SONATE 56PLS » situées sur la commune du Tampon, pour un montant de 21 272 601€ TTC. Ces opérations sont en cours d'achèvement des fondations au 31/12/22.
 - Le 08/12/22, la SEMAC a acquis en VEFA Promoteur auprès de la SCCV DIAMANTS l'opération dénommée « DIAMANTS 41LLI », située sur la commune de Saint-Denis, pour un montant de 8 700 000€ TTC. Cette opération est en cours d'achèvement des fondations au 31/12/22.
 - Le 26/12/22, la SEMAC a acquis en VEFA Promoteur auprès de la SCCV SARDA GARRIGA, les opérations dénommées « FANAL 52LLI », « FANAL 20LLS RPA », « FANAL 25PLS RPA » situées sur la commune de La Possession, pour un montant de 18 453 270€ TTC. Ces opérations sont en cours d'achèvement des fondations au 31/12/22.

- Le 24 juin 2022, la société a été remboursée d'un crédit d'impôt pour la somme de 15 382 914 € au titre de l'exercice 2021.
Cette somme a permis de rembourser, à due concurrence, les prêts Cidom des opérations en crédit d'impôts.

Le montant du crédit d'impôt à recevoir pour l'exercice 2022 s'élève à 14 193 665 €. Une fois le crédit d'impôt remboursé par l'administration fiscale, la SEMAC le restituera à l'euro près à la CDC conformément aux contrats de prêts en vigueur.

2.7 Risques financiers sur opérations en cours de construction

Les comptes de la SEMAC établis au 31/12/22 intègrent des provisions pour dépréciation des immobilisations relatives à des opérations de construction en cours à la clôture et présentant des risques financiers à la clôture.

Ces provisions, qui s'élèvent à 4 470 K€ au 31/12/22 (contre 3 959 K€ au 31/12/21), soit une dotation nette de 511 K€ sur l'exercice 2022, se décomposent de la façon suivante :

Intitulé	Solde au 31/12/2021	Dotatlon 2022	Reprise 2022	Solde au 31/12/2022
0042-CN LES FOULARDS 1	271 920 €	-	271 920€	0.00 €
0045-CN FOULARDS II 18LLS	19 062 €	-	19 062€	0.00 €
0049-CN LA CHAPELLE	1 396 678 €	48 748 €	-	1 445 426 €
0056-CN PITOU AK 678	266 €	-	-	266 €
0058-CN CANNELLE	1 784 399 €	581 562 €	-	2 365 961 €
0092-CN VACOAS	260 785 €	-	260 785€	0.0 €
0103-CN PLACEA PLS	223 979 €	129 726 €	-	353 705 €
0163-CN CINQ HEURES	0.00 €	102 225 €	-	102 225 €
0175-CN FLEUR AUSTRALE	2 204€	-	-	2 204 €
0183-CN ROSE DE BOURBON	0.00€	1 500 €	-	1 500 €
0186-CN SOANE	0.00€	1 750 €	-	1 750 €
0166CN-FASY	0.0€	197 724 €	-	197 724 €
Total dépréciation des Immobilisations	3 959 293 €	1 063 235 €	551 767€	4 470 761 €

Précisions

Opération « CANNELLE »

- Opération située à Saint-Benoît (acquisition en 2001, maîtrise 2002-2008)
- Le coût de revient de cette opération au 31/12/22 s'élève à 3 492 K€. En effet, depuis l'année 2021, la SEMAC a entamé les démarches en vue de l'aménagement de la parcelle dans le cadre du « Fonds Friche » afin de pouvoir, à terme, y réaliser une opération de logements sociaux. Afin que les travaux puissent avoir lieu, les locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée de l'immeuble ont été rachetés par la SEMAC. Des dépenses ont été engagées afin de réaliser les travaux de démolition.
- Le bilan de la nouvelle opération d'aménagement intègre l'entrée du foncier à la valeur dépréciée de 1 005 K€ mais présente à terme une perte prévisionnelle de 582 K€. La provision a été augmentée de ce montant.

Opération « LA CHAPELLE »

- Opération située à Saint-André
- Le coût de revient de cette opération au 31/12/22 s'élève à 1 636 K€ incluant des dépenses de sécurisation du bâtiment 18 K€, de frais financiers de 13 K€ et de taxe foncière de 1K€ sur l'exercice 2022.
- La valeur nette de 191 K€, qui correspond à la valorisation des charges foncières, des frais d'acte et TLE au 31/12/22.
- La Collectivité souhaite acquérir ce foncier et des discussions sont en cours avec la SEMAC.

Opération « VACOAS »

- La Commune a sollicité la SEMAC pour acquérir la parcelle Vacoas sur laquelle doit s'implanter une partie des aménagements du secteur littoral. Un compromis a été signé avec la mairie de Saint-Benoît au cours de l'exercice 2021, pour une valeur d'acquisition de 106 K€ (estimation des Domaines : 106 K€).
La cession a été réalisée le 13/07/22 pour une valeur de 106 502€.

Opération « PLACEA »

- Opération située à Saint-Benoît
- Le coût de revient de cette opération au 31/12/22 s'élève à 717 K€ dont des taxes foncières et honoraires de MO constatées sur l'exercice 2022 pour un montant de 40 K€.
- La valeur nette est de 363k€ ; la SEMAC a décidé de conserver cette opération en stock et de la valoriser à hauteur de la charge foncière.

Opération « FLEUR AUSTRALE »

- Opération située au Tampon
- Le coût de revient de cette opération au 31/12/22 s'élève à 2 K€ suite à la reprise sur provision de 9 K€ qui correspondait à des frais généraux imputés sur l'opération.

Opération « CINQ HEURE »

- Opération située à Saint-Paul
- Le coût de revient de cette opération au 31/12/22 s'élève à 407 K€, la Semac a comptabilisé une provision de 102 K€ qui correspondent à des dépenses hors acquisition foncière.
- La valeur nette est de 305 K€.

Opération « FASY »

- Opération située à Saint-Benoît
- Le coût de revient de cette opération au 31/12/22 s'élève à 198 K€ et correspond à des dépenses d'honoraires, de taxes, de nettoyage et de panneaux d'affichage. La Semac a comptabilisé une provision de 198 K€ correspondant à 100% des dépenses car l'opération est abandonnée.
- La commune souhaite acquérir ce terrain pour la construction d'une piscine. L'avis des Domaines est en cours pour ce foncier qui a été apporté en 2015 par la commune de Saint-Benoit sous la forme d'un apport en nature dans le cadre de l'augmentation de capital de la Semac. Ce foncier était destiné à la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins du territoire.

Opération « SOANE »

- Opération située au Tampon
- Le coût de revient de cette opération au 31/12/22 s'élève à 2 K€ et correspond à des honoraires. La Semac a comptabilisé une provision à 100% des dépenses.

Opération « ROSE DE BOURBON »

- Opération située à Saint-André
- Le coût de revient de cette opération au 31/12/22 s'élève à 1 K€ et correspond à des honoraires. La Semac a comptabilisé une provision à 100% des dépenses.

2.8 Provision pour gros entretien

La PGE enregistrée dans les comptes au 31/12/22 s'élève à 2 645 K€. Cette provision a été évaluée à partir du plan de travaux établi par la SEMAC, et qui a été validé par le conseil d'administration du 15/12/2022 pour un montant global de travaux de 3 229 K€ pour les 5 prochaines années.

L'impact sur le résultat de l'exercice 2022 est un produit net de 1 251 K€.

2.9 Risques financiers sur stock foncier

La mise à jour du P.P.R.I de la commune de Saint-André a rendu inconstructible une grande partie d'un terrain en stock, référencé AN 671 Consorts Lambert
Au 31/12/20, une provision a été passée à hauteur de 230 K€, cette provision est maintenue en 2022. Souhaitant acquérir le foncier, la commune a sollicité les Domaines, mais aucun avis n'a été émis, sa valeur vénale étant en dessous du seuil de 180 000€. La Semac a émis une contre proposition aux Domaines afin qu'un prix soit fixé et validé entre les parties.

3. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

Le plan des comptes applicables aux organismes de logement social est défini par le règlement 2014-03 du 5/06/14 de l'Autorité des Normes Comptables.

Depuis l'exercice 2015, la SEMAC applique les dispositions du règlement n°2015-04 du 4/06/15 relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, homologué par arrêté du 21/08/15 et publié au Journal Officiel du 7/10/15.

Les sociétés d'économies mixte agréées en application de l'article L.481-1 du CCH sont tenues d'adresser annuellement un compte rendu de l'activité concernée par l'agrément et leurs comptes financiers au ministre chargé du logement. Un décret précise les documents administratifs à fournir et leurs modalités de transmission.

Ces dispositions apportent des modifications au bilan, au résultat ainsi qu'à l'annexe. Le passif du bilan doit faire apparaître distinctement les résultats et réserves des activités agréées. Le compte de résultat reste élaboré en liste mais présente une colonne « toutes activités » et une colonne « dont activité agréée »

Le principe retenu en matière de répartition des charges est l'affectation totale et exclusive lorsque cela est possible, que ce soit au secteur exonéré ou au secteur imposable.

Les charges

Les charges propres au secteur exonéré sont celles qui grèvent directement les opérations locatives sociales. Elles comprennent notamment les charges d'entretien, les taxes foncières sur propriétés bâties, le montant des amortissements des immobilisations, le coût des impayés, les primes d'assurances...

Les dépenses de fonctionnement telles que les charges de personnel ou les frais de gestion peuvent difficilement être affectées en totalité à l'un des deux secteurs. La prise en compte de ces charges communes pour la détermination du résultat du secteur taxable est effectuée sur la base du rapport

comportant, au numérateur, l'effectif opérationnel du secteur taxable et au dénominateur, l'effectif opérationnel total de la SEMAC

Concernant les charges financières, il y a lieu d'appliquer le même principe que pour les charges d'exploitation, c'est-à-dire l'affectation totale et exclusive des charges financières, lorsque cela est possible, au secteur exonéré ou au secteur imposable. Ainsi, les charges financières afférentes aux différents prêts, tels que les PLUS, PLA-I, sont affectées au secteur exonéré sous réserve que ces prêts servent à financer des logements sociaux.

Les produits

Les produits propres au secteur exonéré sont principalement les loyers des logements sociaux, le coût interne affecté aux opérations locatives sociales en cours de construction.

Les produits et charges liés aux montages des opérations en défiscalisation, à l'exception des marges sont affectés à l'activité exonérée.

La SEMAC enregistre les résultats de l'activité relevant de l'agrément sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité ou à la distribution d'un dividende, qui ne peut être supérieur à un pourcentage de la valeur des actions égal ou inférieur au taux d'intérêt servi au détenteur d'un livret A au 31 décembre de l'année précédente, majorée de 1.5 point.

Les règlements comptables relatifs au plan comptable général (règlement 14-06) et aux opérations d'aménagement (règlement 99-05) s'appliquent de droit aux SEM régies par la loi du 7/07/83 et la loi du 2/01/02.

L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FNSEM (guides comptables professionnels des SEM activités immobilières et opérations d'aménagement) a également été respecté.

3.1 Principes généraux

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes, indépendance des exercices.

3.2 Règles et méthodes comptables

3.2.1 Immobilisations incorporelles

Les brevets, concessions et autres valeurs incorporelles immobilisées ont été évalués à leur coût d'acquisition, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

3.2.2 Immobilisations corporelles

3.2.2.1 Immeubles

Les immobilisations relatives aux immeubles sont évaluées à leur coût d'acquisition selon les dispositions du règlement n°2004-06 (prix d'achat et coût de production augmentés des frais tels que les honoraires, droits de mutation, frais d'actes,). La SEMAC a par ailleurs fait le choix d'activer les frais d'acquisition et les coûts d'emprunt dans le processus de valorisation des actifs.

Conformément au règlement n°2002-10, les actifs immobiliers sont comptabilisés selon l'approche par composants.

Répartition

- Immeubles locatifs sociaux : la valeur brute a été répartie en composants selon la durée de vie des différents éléments des constructions ressortant d'études réalisées par le CSTB (Centre Scientifique et Technique du Bâtiment) et selon l'importance de ces éléments dans le coût global.
- Actifs immobiliers détenus par la société pour son usage interne : la valeur brute a été répartie en composants sur la base des coûts réels.

Composants	Immeubles collectifs	Logements individuels	Bureaux Saint-Benoît	Bureaux Saint-Joseph
Structure	93.50 %	91.90 %	32.65 %	65.98 %
Charpente et menuiseries extérieures			9.72 %	2.02 %
Menuiseries extérieures	3.30 %	5.40 %		
Electricité – climatisation			19.16 %	17.15 %
Agencements intérieurs et mobilier			38.47 %	14.85 %
Etanchéité	1.10 %			
Ravalement avec amélioration	2.10 %	2.70 %		
Total	100 %	100 %	100 %	100 %

COMPTES ANNUELS JOINTS AU RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Les amortissements pratiqués suivent les dispositions du règlement 2002-10, chaque composant étant amorti sur une durée d'utilité propre.

Composants	Immeubles collectifs	Logements individuels	Bureaux
Structure	50 ans	50 ans	50 ans
Charpente et menuiseries extérieures			15 ans
Menuiseries extérieures	25 ans	25 ans	
Electricité – climatisation			25 ans
Agencement intérieur et mobilier			15 ans
Etanchéité	15 ans		
Ravalement avec amélioration	15 ans	15 ans	

3.2.2.2 Autres immobilisations corporelles

Ces immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires). Les amortissements économiques ont été pratiqués selon le mode linéaire sur les durées suivantes :

Agencements et installations	5 à 10 ans
Matériel industriel et de transport	4 ans
Matériel informatique	3 à 4 ans
Mobilier de bureau	5 ans

3.2.3 Titres de participation

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, sont évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

Dépréciation des immobilisations financières : une dépréciation est constituée le cas échéant, afin de tenir compte de la valeur réelle de ces immobilisations.

Au 31/12/22, la participation dans la SAS PALME, qui figure au bilan de la SEMAC pour 357 500 €, a été dépréciée à 100 %, compte tenu des difficultés de commercialisation menaçant la continuité d'activité de cette société.

Le montant de la dépréciation de la participation de la SEMAC à la SAS PALME reste maintenu au niveau de l'année 2019.

Le montant des comptes courants de la SEMAC n'est pas provisionné sur l'exercice 2022 puisque les deux associés de la SAS PALME ont établi un plan d'action prévoyant un retour à l'équilibre à terme.

3.2.4 Concessions d'aménagement

> Traitement au bilan

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable Général. Il existe une exception à ce principe général sur les encours de concessions d'aménagement qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

Le montant figurant au bilan sous la rubrique « Encours de concessions d'aménagement » résulte de la différence entre le cumul des dépenses (frais financiers et frais exceptionnels compris) et le coût de revient des éléments cédés, estimé en fin d'exercice de manière globale par application au coût de revient prévu par le compte financier de la fraction établie comme suit :

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

La comptabilité traduit les conventions de concession d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

- Stocks : pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice, diminué de celui estimé des éléments cédés,
- Comptes de régularisation (actif ou passif) : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant ;
- Provisions pour risques et charges :
 - pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice,
 - pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire,
 - pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

Dans l'hypothèse où le coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il sera constitué une provision pour charges, égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée, inscrite dans les comptes annuels sera nulle.

3.2.5 Créances d'exploitation

Le quittancement est effectué à terme à échoir (logements non conventionnés)

	SEM Etats financiers au 31 décembre 2022 (EURO - Europe)	Page 19
--	---	---------

> Valorisation des créances : les créances sont valorisées à leur valeur nominale à l'actif du bilan

> Dépréciation des créances relatives à l'activité de gestion locative : la société constate une dépréciation des créances présentant un risque de non-recouvrement selon la méthode suivante :

- Créances présentant une ancienneté inférieure à 3 mois : pas de dépréciation
- Créances présentant une ancienneté comprise entre 3 et 6 mois : dépréciation de 25 %
- Créances présentant une ancienneté comprise entre 6 et 12 mois : dépréciation de 50 %

Et conformément, à l'article R423-1-5 créé par DÉCRET n°2014-1738 du 29 décembre 2014 - art. 1, les sommes due au titre de loyers, charges et accessoires par les locataires partis et par les locataires dont la dette est supérieure à un an font l'objet d'une dépréciation en totalité.

> Dépréciation des créances relatives aux activités autres que la gestion locative : ces créances sont dépréciées au cas par cas, en fonction des pertes probables envisagées. Les créances relatives aux opérations de mandats sont toutefois exclues de cette règle d'évaluation du fait qu'elles correspondent à des opérations publiques pour compte de tiers faites avec des collectivités publiques.

3.2.6 Provision pour gros entretien

Dans le cadre de l'application des règlements CRC n°2003-07 du 12/12/03 et 2002-10 du 12/12/02, la SEMAC a opté pour la méthode des provisions pour les dépenses de gros entretien (dépenses de deuxième catégorie).

Cette provision est déterminée sur la base d'un plan de patrimoine 2022 – 2026 actualisé et a été calculée sur la base des travaux prévus pour les 5 prochaines années.

Le règlement n°2015-04 de l'ANC du 4/06/15, relatif aux comptes annuels des organismes de logement social, a précisé les nouvelles règles de détermination de la provision pour gros entretien et les modalités de sa comptabilisation, conformément aux dispositions du Plan Comptable Général.

> Les conditions suivantes doivent être réunies pour justifier la comptabilisation d'une provision pour gros entretien :

- Existence d'un programme pluriannuel d'entretien en application de lois, règlements ou pratiques constantes de la société : obligation générale, comme tout bailleur, d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et obligation légale d'établir un Plan Stratégique de Patrimoine (art. L.411-9 du CCH)
- Les dépenses doivent viser à apporter un entretien sans prolonger la durée de vie ; les travaux de gros entretien programmés doivent représenter une opération d'importance concernant l'ensemble de l'immeuble ou une partie significative de l'immeuble et/ou d'un composant préalablement identifié. Elles doivent, par leur importance et leur finalité, excéder la notion d'entretien habituel nécessité par l'usage courant de l'immeuble.
- Formalisation du programme pluriannuel par immeuble : les dépenses doivent être identifiées dans un programme pluriannuel, immeuble par immeuble. Ce programme doit comporter trois éléments : l'identification de l'immobilisation objet des travaux d'entretien, le positionnement dans le temps des travaux d'entretien, l'estimation de leur montant.

	SEMAC		Page 20
Etats financiers au 31 décembre 2022 (EURO - Europe)			

> Modalités de comptabilisation : la provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses sont programmées et inscrites dans le programme pluriannuel. Néanmoins, comme la probabilité de sortie de ressources est liée à l'usage passé de l'immeuble, une quote-part de la provision correspondant à l'usage passé du bien sur sa durée d'usage total entre deux périodes d'entretien doit être immédiatement constatée. Le retrait d'une dépense du programme pluriannuel (réalisation de la dépense ou déprogrammation des travaux) entraîne la reprise de la provision constituée à ce titre.

3.2.7 Opérations de construction de logements locatifs sociaux en défiscalisation

En application des dispositions de la LODEOM de mai 2010, la SEMAC réalise des opérations de construction et de gestion de patrimoine social sur la base d'un montage adapté, à savoir :

- Création d'une société détenue par des investisseurs fiscaux qui portera l'actif sur la durée du crédit-bail
- Gestion de l'actif par la SEM durant la durée du crédit-bail (mise à disposition par la société de portage)
- Obligation de retour de l'actif (ou rachat des titres de la société de portage) en fin de crédit-bail

Comptablement, ces opérations sont traduites dans les comptes annuels de la SEM comme suit :

- Comptabilisation en immobilisations en cours des opérations en cours de construction
- Maintien dans les comptes de la SEMAC des financements des programmes immobiliers : subventions d'investissement (LBU, CAF ou autres), emprunts bonifiés souscrits auprès de la Caisse des Dépôts
- Comptabilisation en immobilisations financières, le cas échéant, de gages espèces, contrepartie des engagements pris par la société dans le cadre des contrats de crédit-bail
- Comptabilisation en immobilisations financières d'avances en compte courant d'associé ou de crédit-vendeur, éventuellement rémunérés et correspondant à la quote-part des prix de cession nette des apports des investisseurs, payée à terme selon un échéancier de remboursement calé sur les loyers de crédit-bail
- Pour les opérations cédées en VEFA, enregistrement de la cession en fonction de l'avancement du contrat en Produits de cession d'actifs immobilisés (compte 775) et Valeur nette comptable des actifs immobilisés cédés (compte 675) à compter de la signature de l'acte de VEFA.
- Enregistrement du résultat de cession : la moins-value éventuelle est constatée dès son identification sur la base du bilan prévisionnel. La plus-value éventuelle est étalée sur la durée du crédit-bail à compter de la DAT ou à compter de l'établissement définitif du bilan financier de l'opération.
- Constatation dans les comptes de la SEMAC de l'ensemble des mouvements (tant en recettes qu'en charges) relatifs à la gestion des actifs détenus faisant l'objet d'une redevance de crédit-bail.
- Paiement par la SEMAC d'une redevance de crédit-bail sur la durée de crédit-bail.
- Reprise de la subvention d'investissement selon les principes édictés par la Commission des Etudes Comptables de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes en date du 7/12/11 :
 - Pendant la durée du contrat de crédit-bail : reprise égale à la partie des échéances de crédit-bail correspondant au remboursement en capital, multipliée par le rapport entre la subvention et le coût total de l'immeuble.
 - A l'issue du contrat de crédit-bail et pendant la durée résiduelle d'utilisation du bien de retour dans le patrimoine : reprise du solde de la subvention sur la même durée et au même rythme que l'amortissement du bien.

3.2.8 Quittancement de l'allocation logement

La mise en place d'un extranet par la SEMAC permet aux locataires de pouvoir faire à distance leurs démarches et aussi suivre la situation de leurs comptes en temps réel, notamment leur solde client. C'est pourquoi, au 1^{er} juillet 2020, la SEMAC a modifié son quittancement en se basant, non plus sur l'allocation logement réelle, mais sur une allocation logement prévisionnelle. Ce changement peut conduire à des régularisations entre l'allocation prévisionnelle quittancée et l'allocation réellement perçue le mois suivant pour le compte du locataire.

De nouveaux comptes ont été créés pour l'occasion et sa conséquence la plus prégnante se traduit par la constatation d'une créance détenue temporairement pendant quelques jours par la SEMAC vis-à-vis de ses locataires éligibles à l'allocation logement entre le moment du quittancement et la date d'encaissement de l'allocation logement par la SEMAC.

4. NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

4.1 Bilan

4.1.1 Titres de participation

TABLEAU DES FILIALES ET DES PARTICIPATIONS

Montant en €	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quota-part du capital détenu (en pourcentage)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Bruto	Netto					
1. Filiale SAS PALME (+ de 50 % du capital détenu par la société)	650 000	-134 004	55%	357 500	0	527 500	0	394 298	93 981	0
Participations dans les sociétés de portage des opérations en délocalisation										
2. Participation SARL DORIQUE 8	1 221 015	-367 954	100%	45	45	0	0	54 619	-126 626	0
3. Participation SA AZUR	7 481 730	-1 803 137	100%	341	341	0	0	222 165	-393 986	0
4. Participation SAS IONIQUE 9	3 716 316	-994 452	100%	128	128	0	0	73 836	-228 081	0
5. Participation Dorique 2	2 872 531	-1 480 562	100%	61	61	0	0	72 953	-1 391 969	0
6. Participation Dorique 5	962 304	-455 887	100%	44	44	0	0	23 622	-506 417	0

(1) Capital social = 500 000 euros, les actions souscrites ont été entièrement libérées

SAS PALME : la SEMAC a souscrit au capital de la SAS PALME en 2013 et 2014 pour 357 500 actions de valeur nominale de 1 €. Cette structure est en charge de l'exploitation du site Parc d'Activité des Plaines (« Pôle Bois »). Par rapport au plan de marche établi lors de l'élaboration de ce projet, la commercialisation des locaux a connu des difficultés, ce qui conduit à des pertes d'exploitation depuis la mise en service de la structure en août 2015. Le plan d'action établi par les actionnaires de la société et le changement d'organisation opéré permettent à terme de redresser les comptes de la société afin de pérenniser son existence.

Autres participations :

- Le 17/10/22, la SEMAC a racheté les parts de la SAS IONIQUE 9 de l'opération « Christian Boyer » pour un montant de 128 €.
- Le 24/08/22, la SEMAC a racheté les parts de la SA AZUR des opérations « Ostinato & Adagio » pour un montant de 341 €.

4.1.2 Créances d'exploitation

Les dépréciations figurant au bilan et en résultat en 2022 sont les suivantes :

Dépréciation des créances au 31/12/21	5 417 214 €
Dotations de l'exercice	771 722 €
Reprises de l'exercice	201 403 €
Dépréciation des créances au 31/12/22	5 987 533 €

4.1.3 Capitaux propres

> Composition du capital social : le capital social est composé de 17 726 actions ordinaires de 745.00 € de valeur nominale (aucune variation sur l'exercice).

> Variation des capitaux propres

	Montant début d'exercice	Augmentation de l'exercice	Diminution de l'exercice	Montant en fin d'exercice
Capital social	13 205 870			13 205 870
Réserve légale	1 138 811	181 776		1 320 587
Autres réserves	374			374
RAN Créiteur Activité agréée	16 561 565	4 524 372	-	21 085 937
RAN Créiteur	-	-	-	-
RAN Débiteur Activité non agréée	-117 715	26 968	-	-90 747
Résultat de l'exercice	4 733 115	5 252 448	4 733 115	5 252 448
Subventions d'investissements	150 014 694	30 351 995	5 954 703	174 411 986
Capitaux propres	185 536 714	40 337 559	10 687 818	215 186 456

4.1.4 Provisions

Provisions pour risques (518 671 € au 31/12/22) : ces provisions correspondent aux postes suivants :

- Provision pour risques liés à la clôture d'opérations de concessions : 16 615 €
- Provision pour restitution de boni de concessions : 502 056 €

Provisions pour charges (3 060 822 € au 31/12/22) : ces provisions correspondent aux postes suivants :

- Provision pour gros entretien : 2 645 403 €
- Provision pour charges prévisionnelles sur concessions : 415 419 €

4.1.5 Emprunts

Le 22 avril 2021, un avenant au protocole de garantie d'emprunts des logements sociaux a été signé afin de prolonger la période de couverture des emprunts par les collectivités locales. Cet avenant peut se résumer selon le tableau synthétique ci-après.

ANNEXE
Modalités de répartition des garanties d'emprunt sur le territoire de chaque établissement public de coopération intercommunale, par produit

territoire	LLTS	LLS / PLS	Réhabilitation	LLTS / LLS / PLS si plus de 50% RPA
territoire de la CINOR				
Conseil départemental				100 %
CINOR		100%	100 %	
Communes CINOR	100%			
territoire de la CIREST				
Conseil départemental				100 %
CIREST		100%	100 %	
Communes CIREST	100%			
territoire du TCO				
Conseil départemental				100 %
TCO	100%		100 %	
Communes TCO		100%		
territoire de la CIVIS				
Conseil départemental				100 %
CIVIS	100%		100 %	
Communes CIVIS		100%		
territoire de la CASUD				
	LLTS y compris RPA	LLS / PLS y compris RPA	Réhabilitation	
CASUD	100%		50 %	
Communes CASUD		100%	50%	

COMPTES ANNUELS JOINTS AU RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Dès lors qu'une opération de LLTS, LLS et PLS comporte au moins 50% de logements en résidence pour personnes âgées, la garantie est alors assurée par le conseil départemental (sauf sur le territoire de la CASUD). Dans le cas où l'opération de LLTS, LLS et PLS en comporte moins de 50%, les emprunts sont garantis intégralement par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale, selon le tableau ci-dessus.

Au 31/12/22, le montant des emprunts dont le détail est fourni ci-après (cf. Engagements financiers), se décompose comme suit :

Capital dû, garanti par les collectivités ou autres organismes	337 493 108 €
Autres	15 955 793 €
Total	353 448 901 €

4.2 Compte de résultat

4.2.1 Traitement des concessions d'aménagement au niveau du compte de résultat

Le tableau joint en annexe reprend les informations relatives aux encours des concessions d'aménagement.

L'application du règlement du CRC du 23/06/99 entraîne la comptabilisation de l'ensemble des charges des concessions d'aménagement dans un compte de charges d'exploitation (6055) et des produits dans un compte de produits d'exploitation (705).

Le détail par nature des comptes de charges est le suivant :

Achats	295 399 €
Charges financières.....	0.00 €
Rémunérations de la société.....	10 270 €
Charges prévisionnelles	- 5 167 €
Dotations aux provisions pour charges prévisionnelles	261 727 €
Total	562 229 €

Le détail des comptes de produits est le suivant :

Cessions et assimilées	1 €
Subventions	0.00 €
Participations concédant	-94 874 €
Autres produits	0.00 €
Participation estimative	972 177 €
Production stockée.....	- 1237 116 €
Reprise provision/charges prévisionnelles.....	100 309 €
Transfert de charges prévisionnelles.....	- 5 167 €
Transfert de charges concessions	826 899 €
Total	562 229 €

4.2.2 Transfert de charges vers les opérations et production immobilisée

> Opérations de concessions et d'aménagement : la société impute une quote-part de ses frais généraux sur des opérations selon les modalités définies par les conventions, pour les opérations de concession d'aménagement. En 2022, le montant global des rémunérations sur concessions d'aménagement s'est élevé à 10 270 €.

> Opérations de construction : sur la base d'une analyse détaillée des coûts internes, la SEMAC affecte aux opérations concernées une quote-part de frais généraux de production.

Les modalités de calcul sont les suivantes, à savoir :

Nombre de logements	En 2022
< 20	13 000 € / logement
> 20	6 000 € / logement

Sur 2022, les réaffectations de charges de structure pour les différentes activités concernées ont été de :

- Construction locative:	1 137 829 €
- Gestion locative :	0 €
- Promotion :	0 €

4.2.3 Frais financiers

La société impute sur les concessions d'aménagement et les mandats des frais et des produits financiers selon les modalités définies par les conventions. A ce titre, la société a imputé une charge nette de 0.00€ en 2022, compte tenue de l'absence d'activité.

Par ailleurs, dans le cadre de l'activité « Maîtrise d'ouvrage logement », la société a incorporé au coût des immobilisations des charges financières à hauteur de 609 778 €, conformément à l'article 331-1 du Plan Comptable Général.

4.2.4 Intéressement et participation des salariés

Un accord d'intéressement des salariés a été signé le 20 août 2020 entre la Direction et les Représentants du personnel.

Valable 3 années (de 2020 à 2022), il a pour objet d'associer plus étroitement les salariés de l'UES Groupe Territoires Réunion aux objectifs stratégiques majeurs et à l'évolution de la performance globale de l'UES. Pour l'exercice 2022, l'enveloppe globale à répartir entre les salariés s'élève à 296 711 €.

Cette répartition, se fait pour 60% en fonction du temps de présence annuel et pour 40% en fonction de la rémunération brute annuelle.

5. AUTRES INFORMATIONS

5.1 Swap de taux d'intérêt du Livret A à caractère de couverture

Le 15/06/17, la SEMAC a signé avec le CREDIT AGRICOLE un protocole d'accord transactionnel mettant fin à un contrat de swap contracté en 2008 pour se prémunir d'une hausse des taux du Livret A pendant une durée de 20 ans. Au terme de ce contrat, la SEMAC a versé au CREDIT AGRICOLE une soulte de 9 245 K€, entièrement financée par un prêt à taux fixe.

Sur le plan comptable, il a été convenu d'étaler la charge générée par cette soulte au fur et à mesure de l'amortissement des emprunts initialement concernés par le swap. L'amortissement total de ces emprunts est prévu pour l'année 2059.

La charge financière liée à cette soulte dans les comptes de 2022 s'élève à 404 169 €.

La charge d'intérêts relative à l'emprunt contracté auprès du Crédit Agricole s'est élevée à 95 353 € en 2022.

5.2 Information sur les entreprises liées

Le 1^{er} janvier 2014 a été créé le GIE GROUPE TERRITOIRES REUNION (GTR), dans l'optique de partager des services communs (dits « services supports ») entre la SEMAC et la SPL EST REUNION DEVELOPPEMENT (ERD). L'impact des transactions entre la SEMAC et le GIE GTR dans les comptes sociaux de la SEMAC est le suivant au 31/12/22 :

> Au bilan

Postes	Solde au 31/12/22
Fournisseurs - Autres avoirs	(203 491)
Clients	8 139
Créditeurs divers	(4 091)

> Au compte de résultat

Postes	Montant 2022
Sous-traitance générale	(2 400 766)
Refacturation loyer	96 603
Autres – refacturation GIE	8 353
Achats pour compte du GIE	(8 353)

(8 353) réception en préfecture
974-219740107-20231011-DEL092092023-DE
Date de réception préfecture : 11/10/2023

> Impact sur le résultat fiscal : le GIE est une société fiscalement transparente, c'est-à-dire que son résultat fiscal remonte dans les comptes de ses membres à hauteur de leur participation détenue. Au cas présent, le résultat fiscal du GIE (Bénéfice de 1 991€) a été affecté pour 50 % à la SEMAC, soit (996 €).

5.3 Effectifs moyens

Effectif	Personnel salarié	Personnel mis à disposition	Total
Cadres	13.92	-	13.92
Agents de maîtrise	22.52	-	22.52
Ouvriers (1)	27.00	-	27.00
Total	63.44	-	63.44

(1) Dont 6 employés d'immeuble

COMPTES ANNUELS JOINTS AU RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

5.4 Engagement au titre des indemnités de fin de carrière

Aucune provision pour indemnité de fin de carrière n'a été constituée dans les comptes sociaux. Une évaluation de ces engagements a été réalisée au 31/12/22 sur la base des paramètres propres aux salariés de la SEMAC ainsi que de diverses données spécifiques à la SEMAC. Les paramètres retenus sont les suivants :

Taux d'actualisation : 3,77 % taux iBoxx Corporates AA (Indexco.com)
 Revalorisation des salaires : 2 %
 Charges sociales patronales : 50 %
 Taux de rotation : 10.26 % (turn over CDI : taux moyen sur les 3 derniers années)
 Méthodologie de calcul basée sur le départ volontaire en retraite (à l'initiative du salarié).

Ces engagements ont été évalués à 93 408 € au 31/12/22, il n'a pas été versé de prestations sur l'exercice 2022.

Au 31/12/22, le solde des versements effectués auprès d'un organisme d'assurance s'élève à 24 276 €.

5.5 Information sur les immobilisations en crédit-bail

Conformément à l'article R313-14 du code monétaire et financier ainsi que l'article 531-2/9 du plan comptable général, vous trouverez ci-dessous les informations relatives aux immobilisations en gestion, faisant l'objet de contrat en crédit-bail et aux redevances de crédits-baux correspondants.

Opérations	Coût d'entrée (1)	Dot. Amort. Ex. (2)	Amort. cum. (2)	Valeur nette
TOTAL	61 131 765	1 217 226	4 755 925	56 375 840

(1) Valeur des biens au moment de la signature des contrats de crédit baux

(2) Dotations de l'exercice et dotations cumulées qui auraient été enregistrées pour ces biens s'ils avaient été maintenus dans le patrimoine de la SEMAC

COMPTES ANNUELS JOINTS AU RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Engagements de crédit-bail

Opérations	Redevances payées		Redevances restant à payer				Prix d'achat résiduel
	Exercice	Cumul	Jusqu'à 1 an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans	Total	
Total	750 414	46 718 030	548 425	301 508	0.00	849 934	43 103 372

5.6 Rémunération des membres du conseil d'administration et des organes de direction

La rémunération versée en 2022 aux administrateurs sous forme de jetons de présence s'élève à 33 802 €.

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée car cela conduirait indirectement à mentionner une rémunération individuelle.

5.7 Honoraires des commissaires aux comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes pour l'exercice 2022 s'élève à 34 944 € HT.

> Honoraires afférant à la certification des comptes :

- BDO HDM : 34 944 €

5.8 Consolidation

La SEMAC a décidé de ne pas établir des comptes consolidés au 31/12/2022, les seuils obligatoires n'étant pas atteints.

ANNEXE 2022

N° de Population	Nom de Population	Concedant	Date de signature convention	Date expiration convention	Résultat prévisionnel	Participation du concedant	Cherç dépenses	Cours recettes	dont participation concedant	Stocks 31-déc	Provisions charges	Revisions résultats intermédiaire	Revisions résultats après participation	Participations restant à appeler
3050	FUR PANZANDY	Buis Paxon	17-oct-03	17-oct-2005	-403 451	403 451	2 435 367	2 453 004	425 703	0	0	-408 430	-17 345	-17 337
3051	FOUR CENTRALITE de FIVAS PACHA	Buis Paxon	11-sept-05	11-sept-2010	-2 570 824	2 570 824	10 002 728	10 021 556	2 370 824	163	0	-2 570 824	0	0
CollectifM4 Bras-paxon										163	0	-2 979 300	-17 340	-17 337
3052	ZAC 3 Bras-Audré	CPEST	31-oct-92	31-oct-2011	877 203	877 203	7 582 262	5 935 500	877 203	0	0	1 074 433	-2 353 641	0
CollectifM4 CREST										0	0	1 074 433	-2 353 641	0
3053	ZAC Des Jars-sarce	Plans des parcellules	24-oct-00	24-oct-2005						0	0	0	-7 965	-7 965
CollectifM4 Plan des Parcelles										0	0	0	-7 965	-7 965
3054	Puits des Sables	Saint André	21-avr-00	21-avr-2011	818 250	818 250	10 073 032	10 336 832	814 315	47 541	0	559 177	-5 345	3 734
3055	RUBINLE ROCHES	Saint André	3-avr-03	7-avr-2011	-1 593 052	1 593 052	2 293 900	2 654 204	1 593 052	0	0	-1 734 637	-264 369	0
CollectifM4 Saint-André										47 541	0	-2 043 824	-269 710	3 734
3056	ANNA BOUTIER	Saint-Benoit	18-juin-51	18-sept-2001	-766 822	766 822	822 215	813 364	756 822	0	1 910	-765 652	10 162	10 165
3057	FRIBOC2	Saint-Benoit	24-oct-99	24-oct-2010	-2 231 114	2 231 114	3 019 462	3 041 423	2 355 784	0	43 560	-2 231 114	-12 670	-12 670
3058	FRIPHIST P-see	Saint-Benoit	27-fev-55	27-fev-2005	-1 778 562	1 778 562	2 619 312	2 031 611	1 790 340	0	21 355	-1 778 561	-11 841	-11 841
3059	FRISTH-let	Saint-Benoit	24-oct-97	21-oct-2010	-3 243 232	3 243 232	4 700 342	4 161 740	3 272 672	0	51 012	-3 243 232	-23 302	-23 302
3060	ZAC IG6	Saint-Benoit	30-avr-00	0	0	4 515 327	2 772 030	645 015	0	2 537 262	0	79 013	-721 032	-43 042
3061	FRIST-BENOIT	Saint-Benoit	8-juil-02	8-juil-2012	831 051	834 851	2 545 521	2 042 530	251 950	0	0	-1 388 875	0	0
3062	GRAS FUSIL M VE	Saint-Benoit	21-oct-00	21-oct-2005	-5 184 516	5 184 516	9 512 052	9 324 501	5 232 041	75 166	0	-5 184 452	-66 544	-33 524
3063	ZAC DE LA MAGELESE	Saint-Benoit	27-oct-2010	27-oct-2010	-7 130 431	7 130 431	18 220 206	15 514 815	6 262 022	435 660	0	-5 631 622	-720 210	658 465
3064	FR-MORSEMENT SOLEPAE	Saint-Benoit	28-avr-04	15-avr-2010	-3 377 322	3 377 322	3 407 150	3 338 630	3 377 322	21 070	0	-3 377 317	0	0
3065	FR-VAL IRA CAHAT	Saint-Benoit	20-fev-06	21-avr-2011	-4 027 634	4 027 634	5 258 597	5 410 241	4 027 634	0	7 234	-4 027 634	0	0
3066	FR-CRATIERE	Saint-Benoit	22-avr-07	22-avr-2012						0	0		-734	-734
CollectifM4 Saint-Benoit										3 622 047	811 166	-27 473 823	-1 663 271	145 466
3067	FR-RIVE G' starie	Sainte-Rose	27-sept-51	30-sept-2007	-2 702 845	2 702 845	3 878 107	3 353 738	2 762 845	0	352	2 591 511	-111 334	0
3068	CV SITE RJSE	Sainte-Rose	31-mai-35	30-sept-2005	-431 570	431 570	855 462	815 160	447 660	0	49 601	431 570	65 907	65 907
3069	FR-CEINTS VILLE PETIT-BILLE	Sainte-Rose	17-juin-04	17-juin-2011						0	0	0	22 663	22 663
CollectifM4 Sainte-Rose										0	43 932	-3 073 007	-22 769	88 570
3070	ZAC E VILLE STE SIZANNE	Sainte-Suzanne	13-sept-04	13-sept-2011	-978 322	978 322	6 405 617	6 449 600	978 322	0	0	931 340	-43 980	0
CollectifM4 Sainte-Suzanne										0	0	931 340	-43 980	0
3071	FRU ST-JOSEPH	Saint-Joseph	11-juin-02	11-juin-2010	-2 203 562	2 203 562	11 414 017	11 437 783	3 000 655	0	214 230	9 159 182	150 515	150 515
CollectifM4 Saint-Joseph										0	231 230	9 158 183	150 515	150 515
										3 169 252	415 415	-11 643 172	-1 150 164	627 751

IMMOBILISATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit., apports
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	469 954		60 140
Terrains	40 734 306		6 065 684
<i>Dont composants</i>			
Constructions sur sol propre	410 313 362		64 554 996
Constructions sur sol d'autrui	638 275		3 300
Const. Install. générales, agenc., aménag.			
Install. techniques, matériel et outillage ind.	20 724		4 755
Installations générales, agenc., aménag.	563 044		16 771
Matériel de transport	21 859		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	357 730		7 166
Emballages récupérables et divers	131 601		
Immobilisations corporelles en cours	49 210 684		58 776 210
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	501 991 585		129 428 882
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	930 255		13 133
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	204 414		7 640
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	1 134 669		20 773
TOTAL GENERAL	503 596 208		129 509 795

COMPTES ANNUELS JOINTS AU RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
FRAIS D'ETABLISSEMENT ET DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES	99 841		430 252	
Terrains	37 285		46 762 705	
Constructions sur sol propre		565 507	474 302 851	
Constructions sur sol d'autrui	579 202		62 373	
Constructions, installations générales, agenc.				25 479
Installations techn., matériel et outillages ind.				571 044
Installations générales, agencements divers	8 771			
Matériel de transport				21 859
Matériel de bureau, informatique, mobilier		33 747		331 149
Emballages récupérables et divers				131 601
Immobilisations corporelles en cours	63 394 427	106 958	44 485 509	
Avances et acomptes				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	64 019 686	706 211	566 694 570	
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations		305	943 083	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		5 721	206 333	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		6 026	1 149 416	
TOTAL GENERAL	64 119 527	712 238	568 274 238	

AMORTISSEMENTS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Frais d'établissements et développement				
Fonds commercial				347 466
Autres immobilisations incorporelles	305 322	42 145		347 466
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	305 322	42 145		347 466
Terrains				
Constructions sur sol propre	68 282 221	9 325 018	151 042	77 456 196
Constructions sur sol d'autrui	191 460	875	3 689	188 646
Constructions installations générales, agenc., aménag.				
Installations techniques, matériel et outillage industriels	15 866	3 356		19 222
Installations générales, agenc. et aménag. divers	482 185	13 556		495 741
Matériel de transport	21 859			21 859
Matériel de bureau et informatique, mobilier	344 889	7 324	33 747	318 466
Emballages récupérables, divers	32 417	2 973		35 390
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	69 370 897	9 353 101	188 478	78 535 520
TOTAL GENERAL	69 676 218	9 395 246	188 478	78 882 986

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.	

Frais établis.
Fonds Cial
Autres. INC.

NCORPOREL.

Terrains
Construct.
- sol propre
- sol autrui
- installations
Install. Tech.
Install. Gén.
Mat. Transp.
Mat bureau
Embal récup.

CORPOREL.

Acquis. titre

TOTAL

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
---	------------------	---------------	-----------	----------------

Frais d'émission d'emprunts à étaler
Primes de remboursement des obligations

PROVISIONS ET DEPRECIATIONS

Rubriques	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Dont majorations exceptionnelles de 30 %				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Provisions pour litiges				
Provisions pour garanties données aux clients				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions, obligations similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour gros entretiens, grandes révis.	3 896 620	852 593	2 103 810	2 645 403
Provisions charges soc. fisc. sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	772 672	261 727	100 309	934 090
PROVISIONS RISQUES ET CHARGES	4 669 292	1 114 320	2 204 119	3 579 493
Dépréciations immobilisations incorporelles				
Dépréciations immobilisations corporelles	4 813 437	1 090 953	594 450	5 309 940
Dépréciations titres mis en équivalence				
Dépréciations titres de participation	357 500			357 500
Dépréciations autres immobilis. financières				
Dépréciations stocks et en cours	318 553			318 553
Dépréciations comptes clients	5 417 214	771 722	201 403	5 987 533
Autres dépréciations	47 552	213 357		260 909
DEPRECIATIONS	10 954 255	2 076 032	795 853	12 234 434
TOTAL GENERAL	15 623 547	3 190 352	2 999 972	15 813 928
Dotations et reprises d'exploitation		2 099 399	2 711 469	
Dotations et reprises financières				
Dotations et reprises exceptionnelles		1 090 953	288 503	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

COMPTES ANNUELS JOINTS AU RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

CREANCES ET DETTES

ETAT DES CREANCES	Montant brut	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	585 583	57 569	528 014
Prêts	1 919	990	929
Autres immobilisations financières	204 414		204 414
Clients douteux ou litigieux	6 448 359	6 448 359	
Autres créances clients	3 300 069	3 300 069	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	916	916	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	3 806	3 806	
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	543 259	543 259	
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés			
Etat, autres collectivités : créances diverses	40 660 508	40 660 508	
Groupe et associés			
Débiteurs divers	53 822 895	53 822 895	
Charges constatées d'avance	9 531	9 531	
TOTAL GENERAL	105 581 258	104 847 901	733 357

COMPTES ANNUELS JOINTS AU RAPPORT
DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Montant des prêts accordés en cours d'exercice	7 640
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	5 721
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				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	1 172	1 172		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an à l'origine	354 036 529	9 310 891	31 903 655	312 821 983
Emprunts et dettes financières divers	4 887 704	2 477 979	2 409 726	
Fournisseurs et comptes rattachés	3 965 567	3 965 567		
Personnel et comptes rattachés	579 798	579 798		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	322 482	322 482		
Etat : impôt sur les bénéfices				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée	520 476	520 476		
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés	149 569	149 569		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	12 585 362	12 585 362		
Groupe et associés				
Autres dettes	2 975 301	2 975 301		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance	5 355 327	5 355 327		
TOTAL GENERAL	385 379 288	38 243 924	34 313 381	312 821 983

Emprunts souscrits en cours d'exercice	42 665 802
Emprunts remboursés en cours d'exercice	26 116 648
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés	

DETAIL DES CHARGES A PAYER

Compte	Libellé	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
CHARGES A PAYER				
EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES				
1688200	INTERETS CAPITALISES / EMPRUNTS	478 228,52	71 811,99	406 416,53
1688400	INTERETS COURUS S/EMPRUNTS	108 004,39	90 568,63	17 435,76
1688430	INTERETS COMPENSATEURS	1 395,10	2 240,93	-845,83
1688800	INTERETS COURUS S/EMPRUNTS	2 477 978,88	1 436 742,37	1 041 236,51
1688801	INTERETS CAPITALISES		0,01	-0,01
	TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIERES	3 065 606,89	1 601 363,93	1 464 242,96
DETTES FOURNISSEURS CPTEs RATTACH				
4081000	FOURNISSEURS - FACTURES NON PARVENU		163 123,59	-163 123,59
40810001	FOURNISSEURS-FACT.NON PARVENU	15 616,17	10 293,11	5 323,06
40810003	FOURNISSEURS-FACT.NON PARVENU	514 348,85	732 584,01	-218 235,16
40811000	FOURN. TRAVAUX RESTANT A FACTU	-57 456,16	-57 456,16	
40811001	FOURN. TRAVAUX RESTANT A FACTU	16 590,09	22 662,27	-6 072,18
40811003	FOURN. TRAVAUX RESTANT A FACTU	231 275,04	183 338,14	47 936,90
	TOTAL DETTES FOURNISSEURS CPTEs RATTACH	720 373,99	1 054 544,96	-334 170,97
DETTES SUR IMMOBILISATIONS				
40842001	FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS - TR	2 400 227,24	3 573 084,92	-1 172 857,68
40842003	FOURNISSEURS D'IMMOBILISATIONS - TR	479 411,83	216 469,52	262 942,31
	TOTAL DETTES SUR IMMOBILISATIONS	2 879 639,07	3 789 554,44	-909 895,37
AUTRES DETTES				
4198000	RRR à accorder & avoirs à établir	410 669,54	391 618,42	19 051,12
4686000	DIVERS-CHARGES A PAYER	31 680,39	57 989,28	-26 308,89
	TOTAL AUTRES DETTES	442 349,93	449 607,70	-7 257,77
DETTES FISCALES ET SOCIALES				
4282000	DETTES S/CONGES A PAYER	220 569,84	224 952,43	-4 382,59
4282100	PROVISION POUR PRIMES	62 517,02	62 517,02	
4284000	PERS.PRIME INTERESSEMENT	296 710,68	274 294,01	22 416,67
4382000	CH.SOCIALES S/CONGES A PAYER	97 646,27	93 827,66	3 818,61
4382100	CH. SOC. s/PRIMES PROVISIONNEE	31 258,51	31 258,51	
4386000	ORGANISMES SOCIAUX -CH.A PAYER	3 414,00		3 414,00
4486000	ETAT -CHARGES A PAYER	31 344,00	23 575,00	7 769,00
	TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES	743 460,32	710 424,63	33 035,69
INTERETS COURUS SUR DECOUVERT				
5186000	INTERETS COURUS à PAYER / DECOUVERT	172,22		172,22
	TOTAL INTERETS COURUS SUR DECOUVERT	172,22		172,22
	TOTAL CHARGES A PAYER	7 851 602,42	7 605 475,66	246 126,76

CHARGES ET PRODUITS CONSTATES D'AVANCE

Compte	Libellé	31/12/2022	31/12/2021	Ecart
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE				
4860000	CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	9 530,80	5 078,10	4 452,70
TOTAL CHARGES CONSTATEES D'AVANCE		9 530,80	5 078,10	4 452,70
PRODUITS CONSTATES D'AVANCE				
4811000	INT. COMPENS. DIFFERES	-0,01	-0,01	
4820000	NEUTRALIS. RESULTAT I	-3 648 114,75	-4 620 285,35	972 170,60
4870000	PRODUITS CONSTATES D'AVANCE	-1 675 696,72	-1 486 597,33	-189 099,39
4871300	RECETTES L.E.S	-31 515,58	-31 515,58	
TOTAL PRODUITS CONSTATES D'AVANCE		-5 355 327,06	-6 138 398,27	783 071,21

LES JOINTS AU RAPPORT
 ANNEXE AUX COMPTES

DETAIL DES PRODUITS A RECEVOIR

COMPTES ANNUELS JOINTS
DU COMMISSAIRE A

Compte	Libellé	31/12/2022	31/12/2021	Écart
2678000	INTERETS COURUS	57 569,00	44 904,55	12 664,45
40980000	FOURNISSEURS - AVOIR A RECEVOIR	204 828,09	1 336,72	203 491,37
4181000	CLIENTS FACTURES A ETABLIR	398 915,70	324 816,83	74 098,87
41810000	CLIENTS FACTURES A ETABLIR		526 943,89	-526 943,89
4387000	PRODUIT/ORG SOCIAUX A RECEVOIR	3 805,59	14 181,69	-10 376,10
4487000	ETAT -PRODUITS A RECEVOIR	24 806 050,15	18 214 445,79	6 591 604,36
4487001	ETAT-CREDIT IMPOT OUTRE MER A RECEV	14 212 421,41	15 354 486,03	-1 142 064,62
4687000	DIV-PRODUITS A RECEVOIR	23 211,41	45 520,30	-22 308,89
TOTAL		39 706 801,35	34 526 635,80	5 180 165,55
TOTAL		39 706 801,35	34 526 635,80	5 180 165,55
PRODUITS A RECEVOIR				
CREANCES RATTACH.A PARTICIPATIONS				
2678000	INTERETS COURUS	57 569,00	44 904,55	12 664,45
TOTAL CREANCES RATTACH.A PARTICIPATIONS		57 569,00	44 904,55	12 664,45
CLIENTS ET COMPTES RATTACHES				
4181000	CLIENTS FACTURES A ETABLIR	398 915,70	324 816,83	74 098,87
41810000	CLIENTS FACTURES A ETABLIR		526 943,89	-526 943,89
TOTAL CLIENTS ET COMPTES RATTACHES		398 915,70	851 760,72	-452 845,02
AUTRES CREANCES				
40980000	FOURNISSEURS - AVOIR A RECEVOIR	204 828,09	1 336,72	203 491,37
4387000	PRODUIT/ORG SOCIAUX A RECEVOIR	3 805,59	14 181,69	-10 376,10
4487000	ETAT -PRODUITS A RECEVOIR	24 806 050,15	18 214 445,79	6 591 604,36
4487001	ETAT-CREDIT IMPOT OUTRE MER A RECEV	14 212 421,41	15 354 486,03	-1 142 064,62
4687000	DIV-PRODUITS A RECEVOIR	23 211,41	45 520,30	-22 308,89
TOTAL AUTRES CREANCES		39 250 316,65	33 629 970,53	5 620 346,12
TOTAL PRODUITS A RECEVOIR		39 706 801,35	34 526 635,80	5 180 165,55