SEMAPHORES
GROUPE ALPHA



Novim

Bilan 31/12/2025
Indicateurs et chiffres clés

Assemblée Générale
du 22 juin 2026

Sémaphores Expertise SA
SA au capital de 1 784 415 €
Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'Ordre de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Bureau :
Immeuble Le Green • 241 rue Garibaldi
69422 Lyon cedex 3
Tél. 04 78 63 78 50

Siège social :
20/24 rue Martin Bernard
75013 Paris • Tél. 01 53 62 70 00
388 269 045 RCS Paris
Numéro d'identification intracommunautaire :
FR 10 388 269 045

Une société du Groupe Alpha

BORDEAUX • LILLE • LYON
MARSEILLE • METZ
MONTPELLIER • NANTES
NOUMÉA • ORLÉANS
PARIS • ROUEN
SAINT-DENIS DE LA RÉUNION
TOULOUSE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

VOTRE CONTACT
Pascale TORRALBA
Directrice Associée-Secteur Public Local
Tel : 06 81 44 29 45
pascale.torralba@semaphores.fr

Le BILAN et CDR –Etats comptables

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

Bilan Actif

ACTIF En K€	Fonctionnement	opération Propre (Site GEGE)	Opérations Patrimoniales (2 batiments)	Concessions d'aménagement (15 opérations) & concessions de travaux (2 opérations)	Mandats	Total Général
Immobilisations Incorporelles Nettes	1 k€					1 k€
Immobilisations corporelles Nettes	61 k€		2 999 k€			3 060 k€
Immobilisations financières	1 138 k€					1 138 k€
Actif immobilisé	**1 200 k€**	**0 k€**	**2 999 k€**	**0 k€**	**0 k€**	**4 199 k€**
Stocks Dépenses des concessions (terrains et travaux non encore cédés)	1 k€	3 474 k€		25 543 k€		29 018 k€
Avances et acomptes versés s/commandes	2 k€	2 k€	0 k€	25 k€	19 k€	47 k€
Créances d'exploitation	1 557 k€	249 k€	205 k€	286 k€	606 k€	2 903 k€
Charges constatées d'avance (dont 3,3M€ de neutralisation résultats de concessions)	22 k€			3 378 k€		3 401 k€
Trésorerie	15 785 k€					15 785 k€
Actif Circulant	**17 367 k€**	**3 724 k€**	**206 k€**	**29 233 k€**	**625 k€**	**51 155 k€**
TOTAUX	**18 567 k€**	**3 724 k€**	**3 205 k€**	**29 233 k€**	**625 k€**	**55 353 k€**

Participations financières filiales (dont titres SCI imbyAp dépréciés à 100%)

Dont 22 M€ sur 3 opérations :
Zac des Plaines =13 M€
Zain Loire Sud = 4,8 M€
Terrasses d'Andrézieux Bouthéon = 4,7M€

Trésorerie Fonctionnement & opérations propres et patrimoniales
2,2M€

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

Bilan Passif

PASSIF En K€	Fonctionnement	opération Propre (Site GEGE)	Opérations Patrimoniales (2 batiments)	Concessions d'aménagement (15 opérations) & concessions de travaux (2 opérations)	Mandats	Total Général
Capital et réserves	*5 587 k€*					*5 587 k€*
Réserves et Reports à nouveau	*-21 k€*					
Résultats	*-106 k€*		*125 k€*			*19 k€*
Subventions d'investissement		*33 k€*	*300 k€*			*333 k€*
Fonds propres	**5 460 k€**	**33 k€**	**425 k€**	**0 k€**	**0 k€**	**5 918 k€**
Provisions pour risques et charges	**162 k€**	**50 k€**		**1 k€**		**213 k€**
Dettes Financières	**509 k€**		**1 434 k€**	**26 729 k€**		**28 672 k€**
Dettes d'exploitation	**502 k€**	**62 k€**	**54 k€**	**593 k€**	**5 017 k€**	**6 228 k€**
Produits constatés d'avance	**2 k€**	**3 193 k€**	**109 k€**	**11 018 k€**		**14 323 k€**
Total Dettes	**1 013 k€**	**3 255 k€**	**1 597 k€**	**38 340 k€**	**5 017 k€**	**49 222 k€**
TOTAUX	**6 635 k€**	**3 338 k€**	**2 022 k€**	**38 341 k€**	**5 017 k€**	**55 353 k€**

Dont 3,5M€ d'emprunts bénéficiant de la garantie des collectivités à hauteur de 2,7M€
Dont 23M€ d'avance financière des collectivités qui ont vocation à être converties en participation d'équilibre

Neutralisation des résultats des concessions

Solde Avance en c/c Département

Provision pour risque créance travaux Sci IMBYAP

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

Compte de résultat consolidé

COMPTE DE RESULTAT 2025	FONCTIONNEMENT	OPERATIONS PROPRES	OPERATIONS PATRIMONIALES	CONCESSION AMENAGEMENT	TOTAL
Produits d'exploitation					
Montant net du chiffre d'affaires	643 485	0	476 455	4 077 052	5 196 991
Production stockée		320 804		-570 198	-249 394
Subventions d'exploitation			31 850		31 850
Reprise s/amort/, dépr & prov.	624 916			1 268 828	1 893 744
Autres produits	599 178		2		599 180
TOTAL (I) Produits d'exploitation	1 867 579	320 804	508 306	4 775 682	7 472 371
Charges d'exploitation					
Autres achats et charges externes (1)	655 476	320 804	39 589	3 167 327	4 183 196
Impôts, taxes et versements assimilés	35 758		60 232		95 991
Salaires	520 915				520 915
Cotisations sociales	255 838				255 838
Dotations aux amortissements & aux dépréciations					
Sur immo: Dot. aux amort.	21 528		244 122		265 650
Dotations aux provisions	162 000			1 374	163 374
Autres charges	331 128		2	1 606 981	1 938 111
TOTAL (II) Charges d'exploitation	1 982 643	320 804	343 945	4 775 682	7 423 074
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	**-115 064**	**0**	**164 361**	**0**	**49 297**
Produits financiers					
Autres intérêts et produits assimilés (2)	277 755				277 755
Produits nets sur cessions de valeurs mob. de placement	1 018				1 018
TOTAL V Produits financiers	278 773	0	0	0	278 773
Charges financières					
Dot. financières amortissements, aux dépr et provisions	90 780				90 780
Intérêts et charges assimilées (3)	179 065		39 514		218 579
TOTAL VI Charges financières	269 845	0	39 514	0	309 359
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	**8 928**	**0**	**-39 514**	**0**	**-30 586**
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	**-106 136**	**0**	**124 847**	**0**	**18 711**
TOTAL des produits (I+III+V+VII)	2 146 352	320 804	508 306	4 775 682	7 751 144
TOTAL des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 252 488	320 804	383 459	4 775 682	7 732 433
BENEFICE OU PERTE	**-106 136**	**0**	**124 847**	**0**	**18 711**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

Les Résultats



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

Faits marquants de l'année 2025

- L'année 2025 a connu un niveau d'activité opérationnelle dynamique avec la poursuite des opérations significatives menées par Novim : Site GEGE, les opérations de ZAC (Terrasses d'Andrézieux, Zac les Plaines, Zac Bonvert…) et les opérations de collèges/lycées (lycée agricole Chervé à Roanne) et établissements de santé (Centre hospitalier de Moze, foyer Clairefontaine…)
- La stratégie immobilière se poursuit avec les actions de prospection et développement de l'activité de la SAS Foncière 42.
- La diversification du portefeuille d'opérations reste un axe stratégique majeur pour la société, et lui permet d'assurer l'équilibre de son modèle économique
- Les indicateurs ci après en illustrent les effets

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

Chiffres clés- composition du résultat par métiers

Année 2025

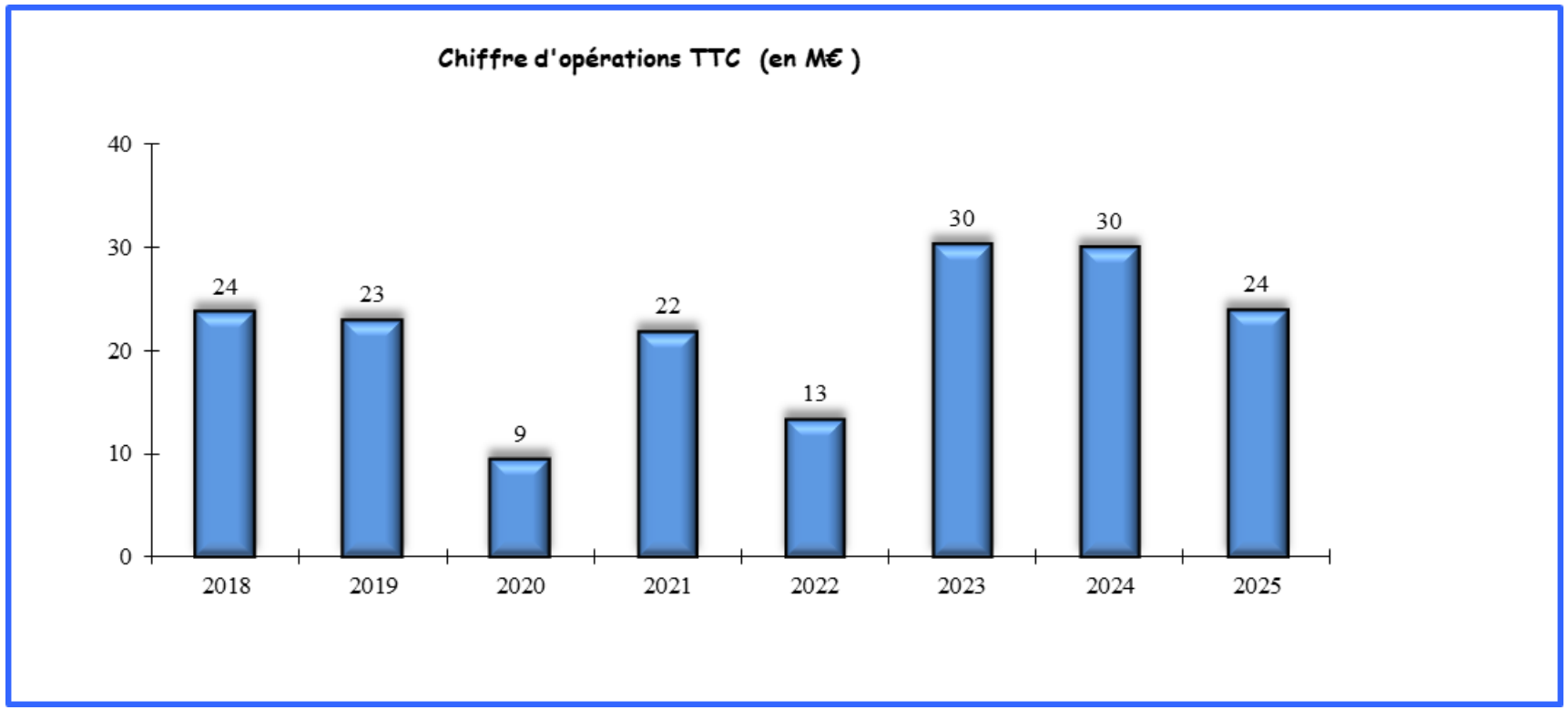
2025	Aménageur et Constructeur	Actifs Patrimoniaux
Rémunérations, prestations, autres produits	1 310k€	
- moyens structure (personnel, frais généraux)	-1 495k€	
+/- autres produits et charges	72k€	
= Résultat Structure & opés propres	**-114k€**	
Loyers & produits		508k€
-amortissements, frais financiers et coûts fonctionnement et provisions		-383k€
=Contribution secteur Patrimonial		**125k€**
Résultat Financier	**9k€**	
Résultat Exceptionnel	**0k€**	
= Résultat net d'ensemble	**20k€**	

- Le niveau des rémunérations est stable depuis 3 ans, autour de 1,1-1,2M€
- Le secteur patrimonial reste contributif dégageant un résultat net de +125k€ (contre 115k€ sur 2024) sur les 2 bâtiments restants Altrad et Bonvert
- Le résultat financier 2025 tient compte d'une provision pour dépréciation des titres de la SCI ImByAp pour 91k€

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

L'évolution de l'activité Aménageur/Constructeur

- **Le CO (chiffre d'opérations)**



- Le chiffre d'opérations correspond au volume de l'activité aménagement/construction de Novim y compris les conduites d'opérations

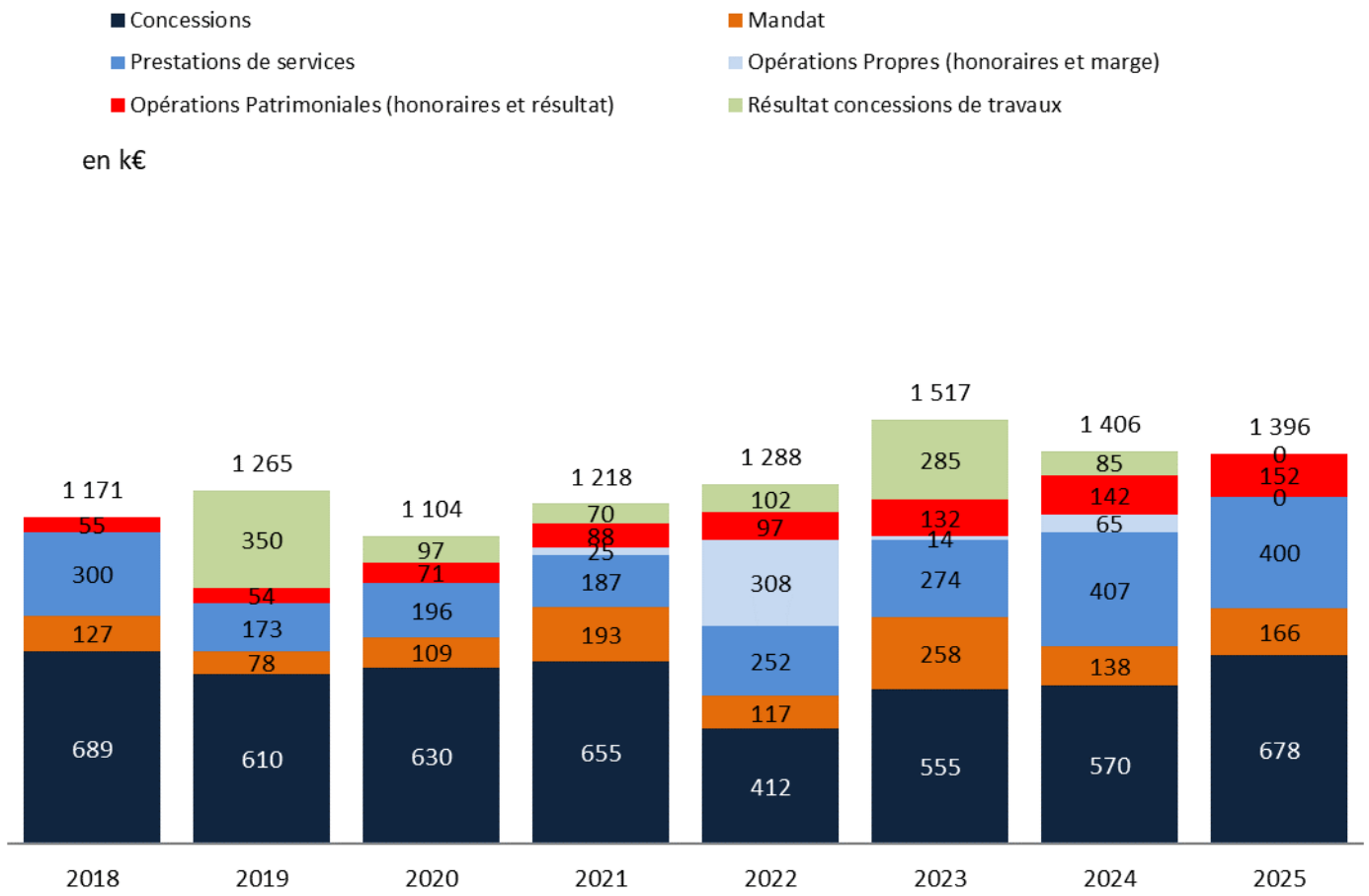
Depuis 3 ans, le volume des opérations reste très soutenu , en 2025 les concessions et les mandats représentent + de 52% des dépenses, les AMO (11M€) près des 3/4 des dépenses sont très dynamiques :

- AMO Hopital Maurice André St Galmier 5,3M€ TTC
- Centre hospitalier de Moze 2,9M€ TTC
- Foyer Clairefontaine 1,1M€ TTC

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

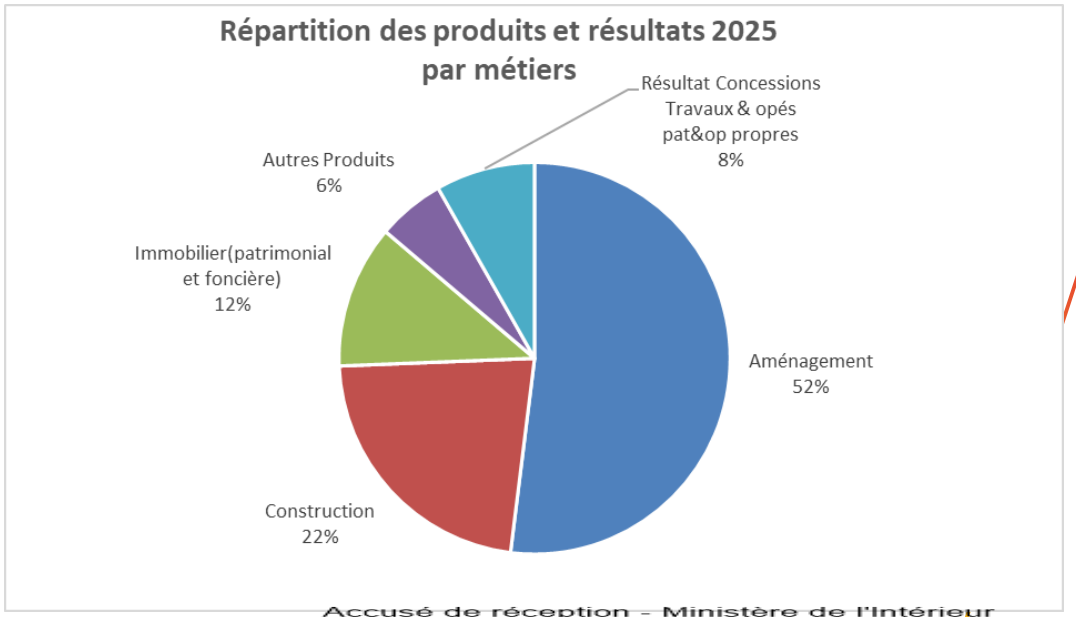
L'évolution du chiffre d'affaires et les résultats des opérations directes et patrimoniales

Evolution du Chiffre d'affaires structure par type de contrat et Résultats des concessions de travaux et patrimonial (hors autres produits)



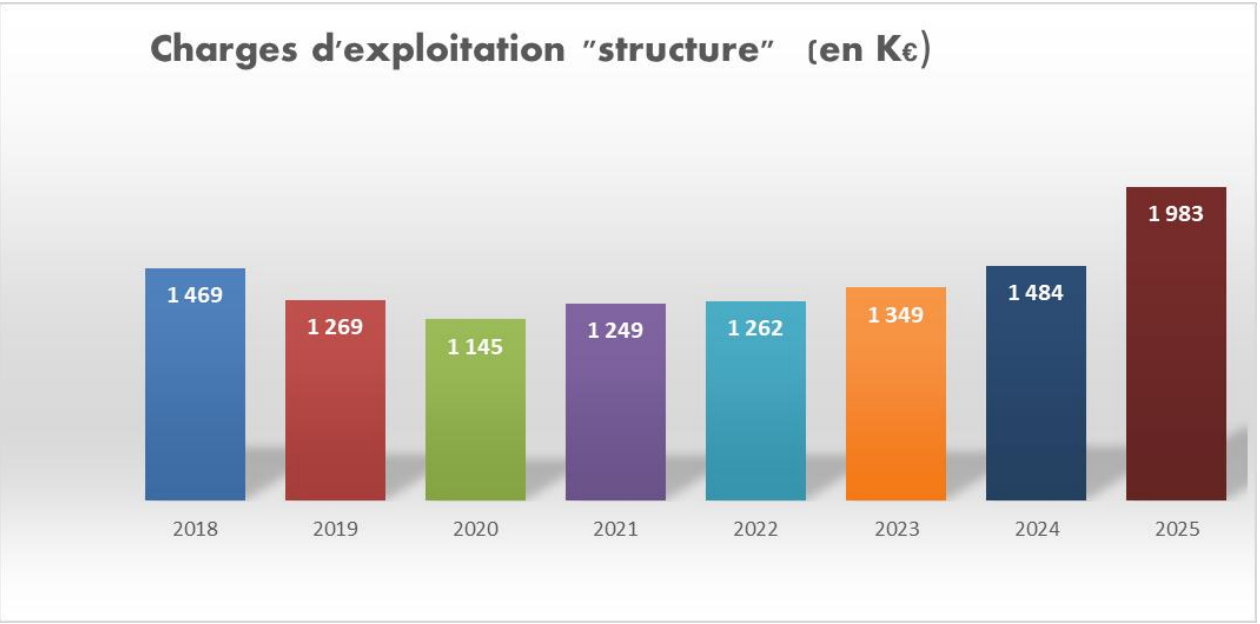
Les produits d'exploitation et les résultats des opérations patrimoniales(2 bâtiments) dépassent le niveau cible (1,2M€)

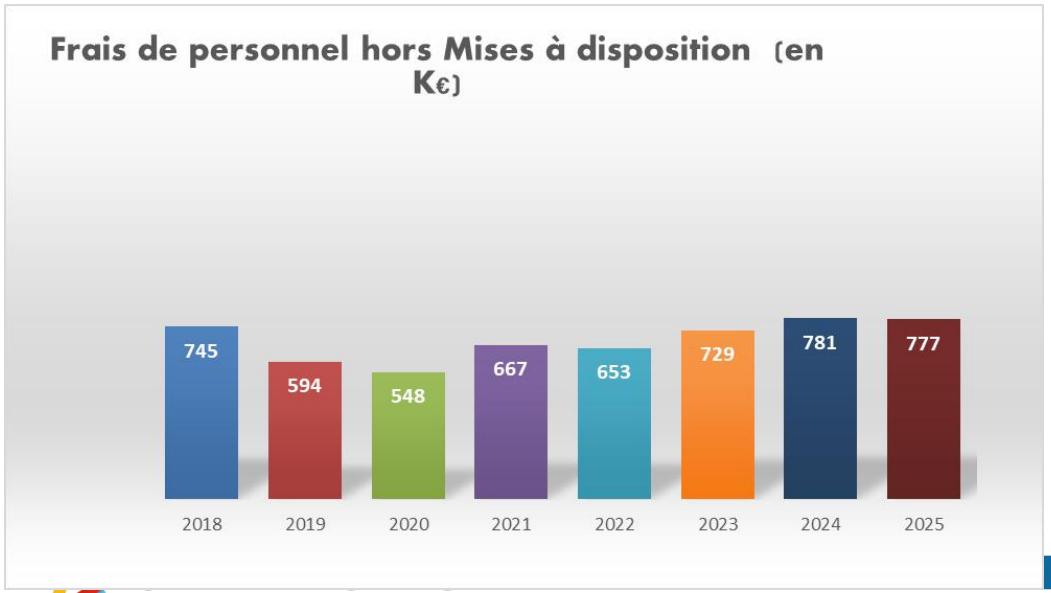
- L'aménagement et la construction sont prépondérants en 2025 (74% des produits) et restent le cœur du métier de la société
- Les prestations de services et AMO se maintiennent à un niveau élevé comme en 2024 (400k€)
- Les mandats de réhabilitations de collèges et lycées se situent à un niveau de rémunération dans la continuité des années précédentes
- L'activité immobilière* et le résultat annuel dégagé sur les 2 bâtiments contribuent au dépassement de la cible.



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

Evolution des charges d'exploitation



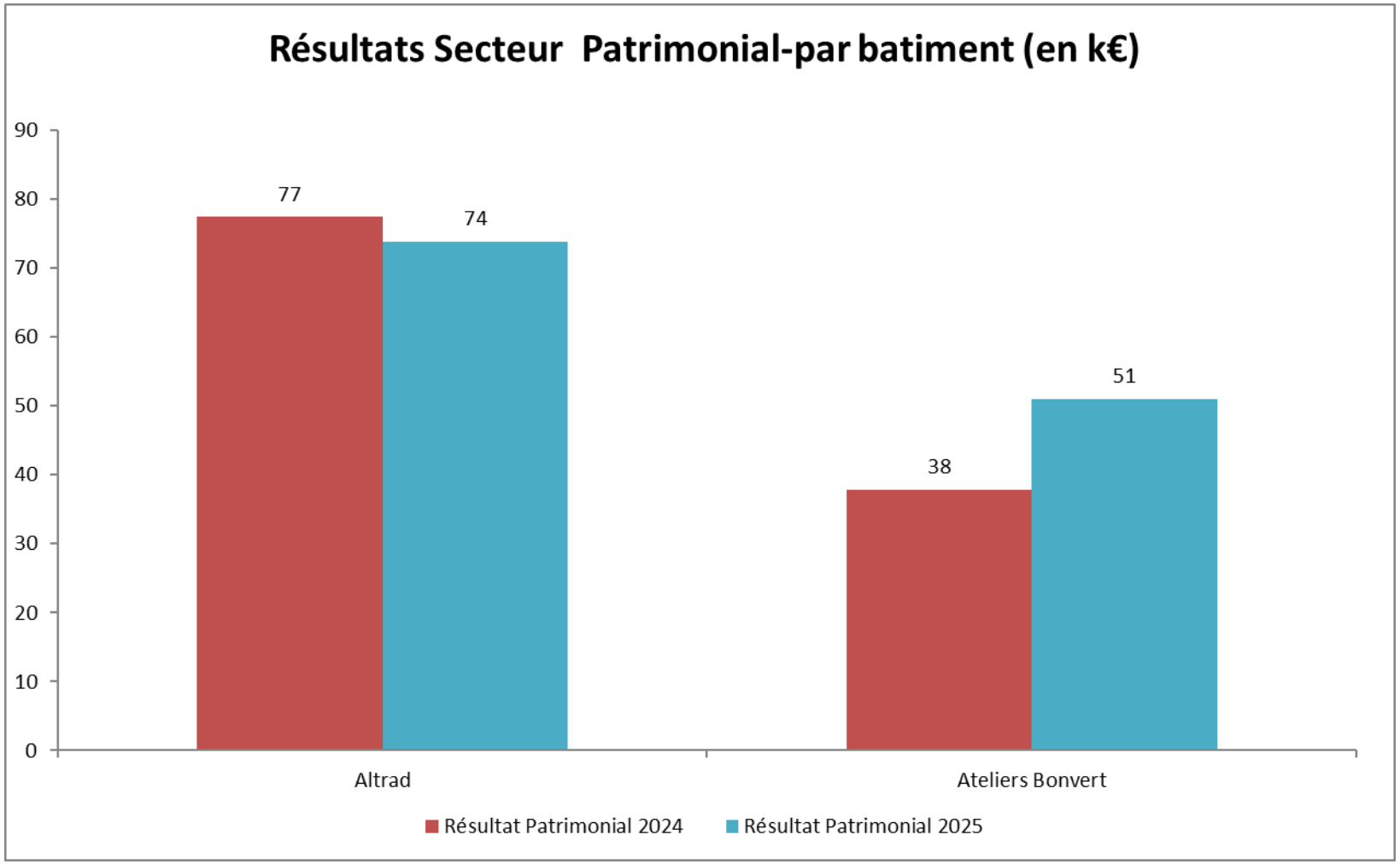


- Les frais d'exploitation de la structure sont en hausse ponctuelle, expliquée par :
  - Les soldes d'opérations anciennes débitrices pour 331k€ compensés par des produits et reprises de provision à hauteur de
  - Une provision pour risque concernant la situation de la SCI IM byAP POUR 162K€
- Hors ces éléments « exceptionnels » , les charges d'exploitation s'établissent à 1490k€ et sont maitrisées par la société

- Les frais de personnel sont stables. L'évolution des moyens permet notamment d'accompagner le développement de Novim dans l'appui à la revitalisation des centre-bourgs
- En 2025 les frais de personnel (y compris PMAD) représentent 62% des charges d'exploitation hors éléments exceptionnels(vs 64% en 2024), ce qui est dans la moyenne des EPL.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

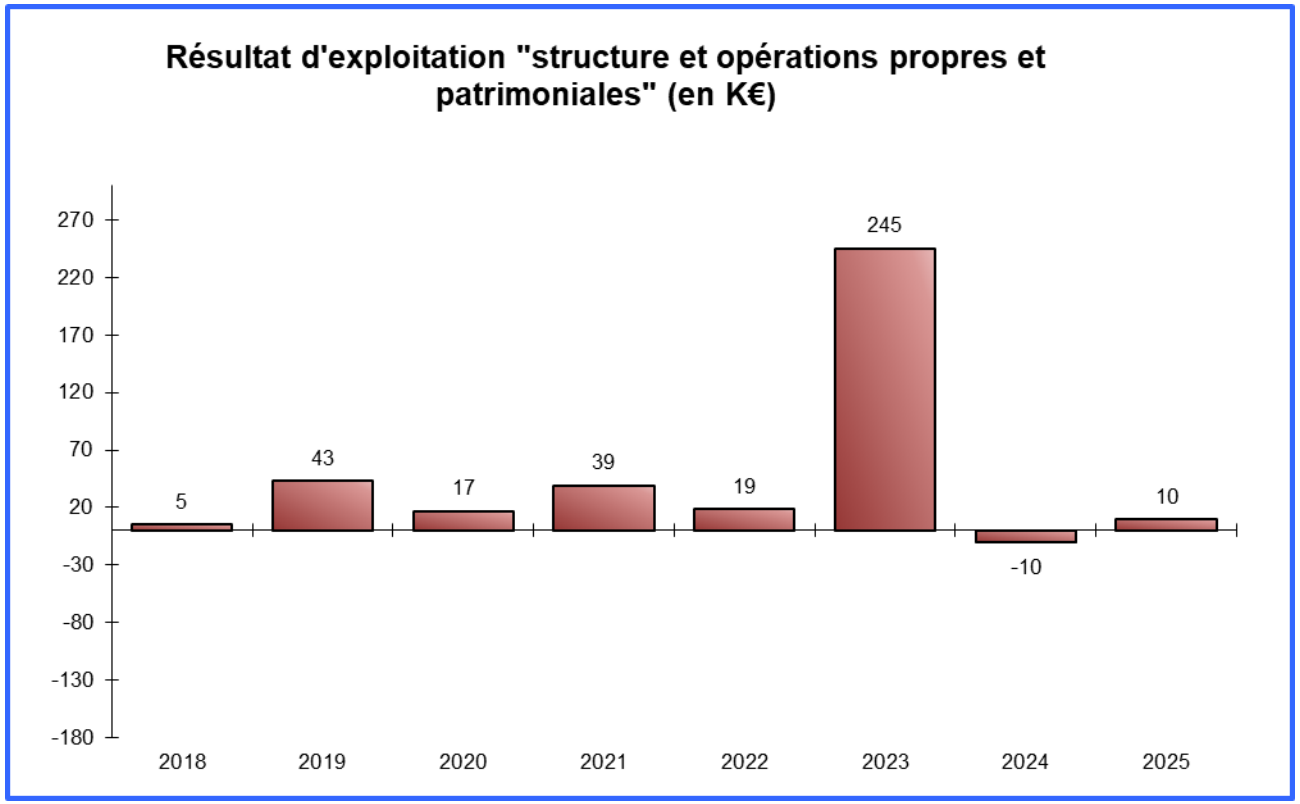
Focus sur l'activité patrimoniale



- Le résultat consolidé global 2025 du secteur patrimonial est un excédent de **125k€** (115k€ en 2024)
- Ce résultat est désormais réalisé sur 2 bâtiments en exploitation qui génèrent un résultat positif et des rendements locatifs satisfaisant se situant entre 5% (Altrad) et 8% (Bonvert)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

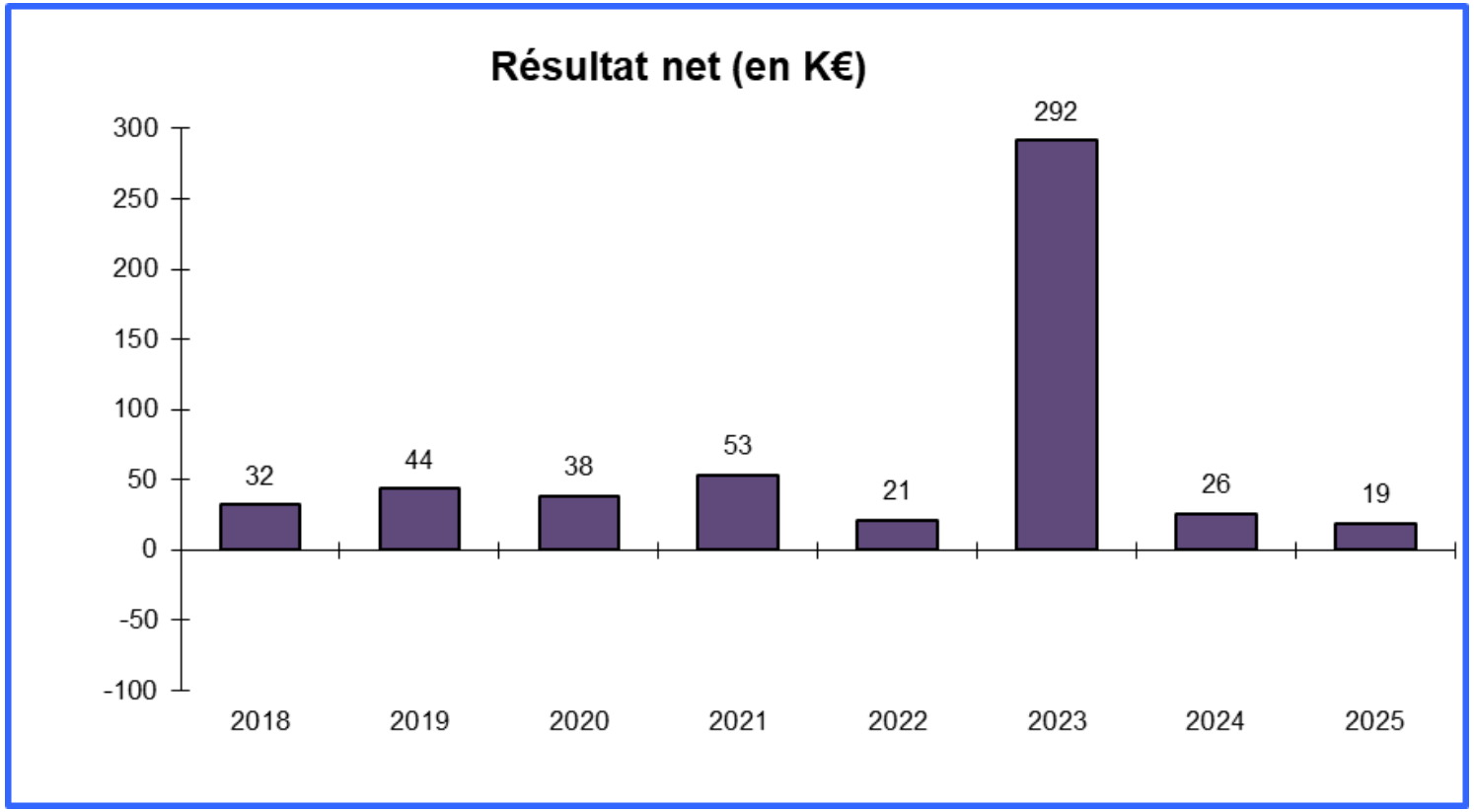
Les équilibres d’exploitation



- Le résultat d’exploitation consolidé de la structure et des opérations à risque propre est légèrement positif de 10k€ (contre un déficit de 10k€ en 2024)
- En cumul , le résultat d’exploitation reste positif

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026

Le résultat net d'ensemble



- Après prise en compte du résultat financier, le résultat Net s'établit à un excédent de 19k€
- Ce résultat à l'équilibre conforte les réserves de la société en lui donnant les moyens d'intervention sur de nouveaux projets immobiliers ou d'aménagement au service des collectivités.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
042-200065894-20260923-20260322309-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 28/09/2026