raboisson

CONSEILS AUX ENTREPRISES & ASSOCIATIONS
EXPERTISE COMPTABLE
AUDIT

Immeuble Eden Roc
6 Place Carnot
42000 SAINT-ETIENNE

**Tél : 06 13 50 61 68**
laurence.raboisson@raboisson.com

# NOVIM

Société Anonyme d'Economie Mixte
au capital de 5.586.900 €
33, bd Antonio Vivaldi
42 003 SAINT ETIENNE
R.C.S SAINT ETIENNE 584 504 864

# Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2025



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

raboisson

CONSEILS AUX ENTREPRISES & ASSOCIATIONS
EXPERTISE COMPTABLE
AUDIT

NOVIM

## Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société NOVIM,

### I- Opinion

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, j'ai effectué l'audit des comptes annuels de la société NOVIM relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Je certifie 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.

### II- Fondement de l'opinion

***Référentiel d'audit***

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Les responsabilités qui m'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***

J'ai réalisé ma 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 2025 à la date d'émission de mon rapport.

***Observation***

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, j'attire votre attention sur les notes de l'annexe « Dérogation au règlement comptable » et « Changement de méthode comptable » qui présentent les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06.

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

raboisson

CONSEILS AUX ENTREPRISES & ASSOCIATIONS
EXPERTISE COMPTABLE
AUDIT

NOVIM

## III- Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, je vous informe que les appréciations les plus importantes auxquelles j'ai procédées, selon mon jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, notamment pour ce qui concerne :

- Le respect de la procédure d'évaluation, d'application et de la comptabilisation des provisions constituées par votre Société pour couvrir les risques qui s'impose à elle, présentées dans la note de l'annexe « Règles et méthodes comptables » dans le paragraphe IX2. « Provisions pour risques et charges ». Sur la base des informations qui m'ont été communiquées, mes travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations des provisions pour risques et charges et m'assurer du caractère raisonnable de ces estimations.

- Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux concessions d'aménagement présentés dans la note de l'annexe « Règles et méthodes comptables » dans le paragraphe VIII.5 « Stocks et en cours » et dans les tableaux intitulés « Informations concessions d'aménagement ». Je me suis également assurée de l'approbation des comptes rendus annuels d'activités (CRAC) par les collectivités concédantes, et par voie de conséquence, de la réalité des participations à recevoir de la part des collectivités concédantes.

- Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux opérations propres présentés dans la note de l'annexe « Opération propre – site Gégé », paragraphes VIII.5.2.

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

## IV- Vérifications spécifiques

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

Je n'ai 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.

J'atteste de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiements mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

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

***Informations relatives au gouvernement d'entreprise***

J'atteste de l'existence, dans la section du rapport de gestion du Conseil d'Administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

## V- 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 NOVIM 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.

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

Il m'appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Mon 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, ma 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.

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

raboisson

CONSEILS AUX ENTREPRISES & ASSOCIATIONS
EXPERTISE COMPTABLE
AUDIT

NOVIM

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 SAINT ETIENNE, le 04 juin 2026

Le Commissaire aux comptes

LAURENCE RABOISSON CROPPI

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

# Bilan actif

| | Brut | Amortissement Dépréciations | Net 31/12/2025 | Net 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| Frais d'établissement | 70 196 | 70 196 | | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | | | | |
| **Immobilisations incorporelles** | | | | |
| Frais de développement | | | | |
| Concessions, brevets et droits assimilés | 31 478 | 30 051 | 1 427 | 3 503 |
| Fonds commercial (1) | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Immob. en cours / Avances et acomptes | | | | |
| **Immobilisations corporelles** | | | | |
| Terrains | 678 580 | | 678 580 | 678 580 |
| Constructions | 6 401 481 | 4 072 080 | 2 329 401 | 2 576 533 |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels | 4 592 | 3 979 | 613 | 925 |
| Autres immobilisations corporelles | 236 204 | 185 205 | 51 000 | 47 738 |
| Immob. en cours / Avances et acomptes | | | | |
| **Immobilisations financières (2)** | | | | |
| Participations | 1 215 271 | 90 780 | 1 124 491 | 1 214 264 |
| Créances rattachées aux participations | | | | |
| Titres immobilisés de l'activité de portefeuille | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | 13 276 | | 13 276 | 12 928 |
| **TOTAL ACTIF IMMOBILISE** | **8 580 882** | **4 382 095** | **4 198 787** | **4 534 471** |
| **ACTIF CIRCULANT** | | | | |
| **Stocks et en-cours** | | | | |
| Matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| En-cours de production (biens et services) | 29 017 955 | | 29 017 955 | 29 267 349 |
| Produits finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| Avances et acomptes versés sur commandes | 46 941 | | 46 941 | 202 871 |
| **Créances (3)** | | | | |
| Clients et comptes rattachés | 581 975 | | 581 975 | 9 238 907 |
| Autres créances | 2 321 463 | | 2 321 463 | 3 707 621 |
| Charges constatées d'avance (3) | 3 400 874 | | 3 400 874 | 8 064 517 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| **Valeurs mobilières de placement** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Actions propres | | | | |
| Autres titres | 501 438 | | 501 438 | 501 438 |
| Instruments financiers à terme et jetons | | | | |
| Disponibilités | 15 283 954 | | 15 283 954 | 10 662 748 |
| **TOTAL ACTIF CIRCULANT** | **51 154 599** | | **51 154 599** | **61 645 450** |
| Frais d'émission d'emprunt | | | | |
| Primes de remboursement des emprunts | | | | |
| Ecarts de conversion et différence d'évaluation - actif | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **59 805 677** | **4 452 291** | **55 353 386** | **66 179 921** |
| *(2) Dont à moins d'un an (brut)* | | | | |
| *(3) Dont à plus d'un an (brut)* | | | *988 285* | *945 275* |

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

# Bilan Passif

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| **CAPITAUX PROPRES** | | |
| Capital [dont versé...] | 5 586 900 | 5 586 900 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ... | | |
| Ecarts de réévaluation | | |
| Ecart d'équivalence | | |
| Réserve légale | 25 326 | 24 047 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau | -46 228 | -70 531 |
| **RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)** | **18 711** | **25 582** |
| Subventions d'investissement | 333 302 | 365 152 |
| Provisions réglementées | | |
| **TOTAL CAPITAUX PROPRES** | **5 918 011** | **5 931 150** |
| **AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| **TOTAL AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | | |
| Provisions pour risques | 162 000 | 96 664 |
| Provisions pour charges | 51 374 | 450 806 |
| **TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | **213 374** | **547 470** |
| **DETTES (1)** | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2) | 3 605 354 | 8 925 609 |
| Emprunts et dettes financières diverses (3) | 25 066 223 | 30 020 226 |
| Instruments financiers à terme | | |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | 382 855 | 397 621 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 1 564 749 | 1 914 231 |
| Dettes fiscales et sociales | 288 787 | 1 824 717 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 828 | 2 254 |
| Autres dettes | 3 990 635 | 2 352 531 |
| Produits constatés d'avance | 14 322 570 | 14 264 112 |
| **TOTAL DETTES** | **49 222 001** | **59 701 301** |
| Ecarts de conversion et différence d'évaluation - passif | | |
| TOTAL GENERAL | 55 353 386 | 66 179 921 |
| (1) Dont à plus d'un an (a) | 1 681 370 | 3 649 120 |
| (1) Dont à moins d'un an (a) | 47 157 777 | 55 654 559 |
| (2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque | | |
| (3) Dont emprunts participatifs | | |
| (a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |

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

# Bilan actif par activité

NOVIM
BILAN ACTIF VENTILE PAR ACTIVITES

| ACTIF | Exercice 2025 - MONTANTS NETS FONCTIONNEMENT | OPERATIONS PROPRES | OPERATIONS PATRIMONIALES | CONCESSION AMENAGEMENT | MANDATS | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Capital souscrit non appelé (I)* | | | | | | |
| *Frais établissement (II)* | | | | | | |
| ACTIF IMMOBILISE | | | | | | |
| **Immobilisations incorporelles** | | | | | | |
| *Frais de développement* | | | | | | |
| *Concessions, brevets, licences, marques, procédés, solutions informatiques et droits assimilés* | 1 427 | | | | | 1 427 |
| *Fonds commercial* | | | | | | |
| *Autres immobilisations incorporelles* | | | | | | |
| *Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes* | | | | | | |
| **Immobilisations corporelles** | | | | | | |
| *Terrains* | | | 678 580 | | | 678 580 |
| *Constructions* | 9 047 | | 2 320 354 | | | 2 329 401 |
| *Inst.techniq, matériel & outillage industriels* | 613 | | | | | 613 |
| *Autres immobilisations corporelles* | 51 000 | | | | | 51 000 |
| *Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes* | | | | | | |
| **Immobilisations financières (1)** | | | | | | |
| *Participations* | 1 124 491 | | | | | 1 124 491 |
| *Créances rattachées à des participations* | | | | | | |
| *Autres titres immobilisés* | | | | | | |
| *Prêts* | | | | | | |
| *Autres immobilisations financières* | 13 276 | | | | | 13 276 |
| TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISE (III) | 1 199 854 | 0 | 2 998 934 | 0 | 0 | 4 198 787 |
| ACTIF CIRCULANT | | | | | | |
| **Stocks et en cours** | | | | | | |
| *Mat. prem et autres approvisionnements* | | | | | | |
| *En cours de production* | 800 | 3 473 685 | | 25 543 470 | | 29 017 955 |
| *Produits finis* | | | | | | |
| *Marchandises* | | | | | | |
| **Av. & acomptes versés s/commande** | 1 728 | 1 591 | 419 | 24 504 | 18 700 | 46 941 |
| **Créances (2)** | | | | | | |
| *Créances clients et comptes rattachés* | 374 739 | 2 620 | 204 650 | -34 | | 581 975 |
| *Mandants* | | | | | 0 | 0 |
| *Autres créances* | 1 181 829 | 245 915 | 788 | 286 444 | 606 487 | 2 321 463 |
| *Charges constatées d'avance* | 22 463 | | | 3 378 411 | | 3 400 874 |
| *Capital souscrit appelé, non versé* | | | | | | |
| **Valeurs mobilières de placement** | | | | | | |
| *Actions propres* | | | | | | |
| *Autres titres* | 501 438 | | | | | 501 438 |
| *Instruments financiers à terme et jetons détenus* | | | | | | |
| **Disponibilités** | 15 283 954 | 0 | 0 | 0 | 0 | 15 283 954 |
| TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT (IV) | 17 366 951 | 3 723 810 | 205 857 | 29 232 795 | 625 186 | 51 154 599 |
| *Frais émission des emprunts (V)* | | | | | | 0 |
| *Primes de remboursement des emprunts (VI)* | | | | | | 0 |
| *Ecarts de conversion et différences d'évaluation - actif (VII)* | | | | | | 0 |
| TOTAL VIII (I+II+III+IV+V+VI+VII) | 18 566 804 | 3 723 810 | 3 204 790 | 29 232 795 | 625 186 | 55 353 386 |
| **Comptes de liaison (IX)** | 3 100 706 | 0 | 0 | 10 100 353 | 4 942 502 | 18 143 560 |
| TOTAL GENERAL - ACTIF | 21 667 510 | 3 723 810 | 3 204 790 | 39 333 148 | 5 567 688 | 73 496 946 |

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

# Bilan passif par activité

NOVIM
BILAN PASSIF VENTILE PAR ACTIVITES

| PASSIF | #REF! FONCTIONNEMENT | OPERATIONS DIRECTES | OPERATIONS PATRIMONIALES | CONCESSION AMENAGEMENT | MANDATS | TOTAL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **CAPITAUX PROPRES** | | | | | | |
| *Capital (*)* | 5 586 900 | | | | | 5 586 900 |
| *Primes d'émission, de fusion, d'apport* | | | | | | |
| *Ecart de réévaluation* | | | | | | |
| *Ecart d'équivalence* | | | | | | |
| **Réserves** | | | | | | |
| *Réserve légale* | 25 326 | | | | | 25 326 |
| *Réserves statutaires ou contractuelles* | | | | | | |
| *Réserves réglementées* | | | | | | |
| *Autres réserves* | | | | | | |
| *Report à nouveau* | -46 228 | | | | | -46 228 |
| *Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)* | -106 136 | | 124 847 | | | 18 711 |
| *Subventions d'investissement* | | 33 180 | 300 122 | | | 333 302 |
| *Provisions réglementées* | | | | | | |
| **TOTAL DES CAPITAUX PROPRES (I)** | 5 459 862 | 33 180 | 424 969 | 0 | 0 | 5 918 011 |
| **AUTRES FONDS PROPRES** | | | | | | |
| *Produits des émissions de titres participatifs* | | | | | | |
| *Avances conditionnées* | | | | | | |
| *Droit du concédant* | | | | | | |
| **TOTAL I BIS** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | | | | | | |
| *Provisions pour risques* | 162 000 | | | | | 162 000 |
| *Provisions pour charges* | | 50 000 | | 1 374 | | 51 374 |
| **TOTAL DES PROVISIONS (II)** | 162 000 | 50 000 | 0 | 1 374 | 0 | 213 374 |
| **DETTES** | | | | | | |
| *Emprunts obligataires convertibles* | | | | | | |
| *Autres emprunts obligataires* | | | | | | |
| *Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit* | | | 1 298 211 | 2 307 143 | | 3 605 354 |
| *Emprunts et dettes financières diverses (2)* | 508 584 | | 136 250 | 24 421 389 | | 25 066 223 |
| *Instruments financiers à terme* | | | | | | |
| *Avances et acomptes reçus sur commandes en cours* | | | | 382 855 | | 382 855 |
| *Dettes fournisseurs et comptes rattachés* | 220 959 | 33 851 | 8 059 | 174 014 | 1 127 866 | 1 564 749 |
| *Dettes fiscales et sociales* | 208 811 | 21 254 | 45 754 | 12 967 | | 288 787 |
| *Dettes sur immobilisations et comptes rattachés* | 828 | | | | | 828 |
| *Mandants* | | | | | 3 833 335 | 3 833 335 |
| *Autres dettes* | 71 551 | 6 808 | | 22 861 | 56 079 | 157 300 |
| *Produits constatés d'avance* | 1 969 | 3 193 185 | 109 139 | 11 018 277 | | 14 322 570 |
| **TOTAL DES DETTES (III) (1)** | 1 012 702 | 3 255 098 | 1 597 414 | 38 339 506 | 5 017 281 | 49 222 001 |
| **Ecarts de conversionet différences d'évaluation - passif (IV)** | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **TOTAL V (I+I bis+II+III+IV)** | 6 634 564 | 3 338 278 | 2 022 382 | 38 340 880 | 5 017 281 | 55 353 386 |
| **Comptes de liaison (VI)** | 15 032 946 | 385 531 | 1 182 408 | 992 268 | 550 408 | 18 143 560 |
| **TOTAL GENERAL - PASSIF** | 21 667 510 | 3 723 810 | 3 204 790 | 39 333 148 | 5 567 688 | 73 496 946 |

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

| | France | Exportations | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Produits d'exploitation (1)** | | | | |
| Ventes de marchandises | | | | |
| Production vendue (biens) | 4 077 052 | | 4 077 052 | 9 950 902 |
| Production vendue (services) | 1 119 940 | | 1 119 940 | 1 058 709 |
| **Chiffre d'affaires net** | **5 196 991** | | **5 196 991** | **11 009 611** |
| Production stockée | | | -249 394 | -1 884 212 |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions | | | 31 850 | |
| Reprises sur amortissements, dépréciations. et provisions | | | 1 893 744 | 3 117 532 |
| Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles | | | | |
| Autres produits | | | 599 180 | 810 |
| **Total produits d'exploitation (I)** | | | **7 472 371** | **12 243 741** |
| **Charges d'exploitation** | | | | |
| Achats de marchandises | | | | |
| Variations de stock | | | | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| Variations de stock | | | | |
| Autres achats et charges externes (1) | | | 4 183 196 | 8 428 229 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 95 991 | 231 724 |
| Salaires | | | 520 915 | 518 952 |
| Cotisations sociales | | | 255 838 | 262 030 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations : | | | | |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | 265 650 | 385 938 |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | | | |
| - Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | | | | |
| Dotations aux provisions | | | 163 374 | 369 233 |
| Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées | | | | |
| Autres charges | | | 1 938 111 | 2 041 397 |
| **Total charges d'exploitation (II)** | | | **7 423 074** | **12 237 503** |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)** | | | **49 297** | **6 238** |
| **Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun** | | | | |
| **Bénéfice attribué ou perte transférée (III)** | | | | |
| **Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)** | | | | |
| **Produits financiers** | | | | |
| De participation (2) | | | | |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2) | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés (2) | | | 277 755 | 336 494 |
| Reprises sur dépréciations et provisions | | | | 8 581 |
| Différences positives de change | | | | |
| Produits des cessions d'immobilisations financières | | | 1 018 | |
| Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie | | | | 1 004 |
| **Total produits financiers (V)** | | | **278 773** | **346 079** |
| **Charges financières** | | | | |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | | 90 780 | |
| Intérêts et charges assimilées (3) | | | 218 579 | 350 538 |
| Différences négatives de change | | | | |
| Valeurs comptables des immobilisations financières cédées | | | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **Total charges financières (VI)** | | | **309 359** | **350 538** |
| **RESULTAT FINANCIER (V-VI)** | | | **-30 586** | **-4 459** |
| **RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)** | | | **18 711** | **1 780** |

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 (suite)

| | 31/12/2025 | 31/12/2024 |
|---|---|---|
| Produits exceptionnels (VII) | | 2 722 850 |
| Charges exceptionnelles (VIII) | | 2 699 047 |
| RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII) | | 23 803 |
| Participation des salariés aux résultats (IX) | | |
| Impôts sur les bénéfices (X) | | |
| Total des produits (I+III+V+VII) | 7 751 144 | 15 312 670 |
| Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 7 732 433 | 15 287 088 |
| BENEFICE OU PERTE | 18 711 | 25 582 |

*(1) Y compris :*
*- Redevances de crédit-bail mobilier*
*- Redevances de crédit-bail immobilier*
*(2) Dont produits concernant les entités liées*
*(3) Dont intérêts concernant les entités liées*

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

# Règles et méthodes comptables

**- ANNEXE -**

**=-=-=-=-=-=**

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2025, dont le total est de 55 353 386 EUROS et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un résultat bénéficiaire après impôt de 18 711 EUROS.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

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

# PRÉSENTATION & FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

## I. PRÉSENTATION

La société anonyme d'économie mixte NOVIM a été créée le 15 décembre 1958.

Au 31/12/2025, le capital social est composé d'un actionnariat public à hauteur de 59,67% (Département de la Loire pour 44,47% et autres actionnaires publics pour 15,2%) et d'un actionnariat privé à hauteur de 40,33%

A la clôture de l'exercice, les principales opérations confiées à la SEM sont les suivantes :

- Concessions d'aménagement
- Mandats
- Opérations Patrimoniales & Immobilières
- Conduites d'opérations
- Etudes

## II. FAITS CARACTÉRISTIQUES DE L'EXERCICE

Les opérations de portage immobilier et les opérations propres se sont poursuivies, notamment concernant le Site Gégé.

La société intervient de manière significative dans l'accompagnement au développement de la Foncière 42 dans laquelle elle détient une participation de 45.45%.

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

# PRINCIPES, RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

## I. RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et règlementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général (cf. paragraphe spécifique sur le changement de règlementation comptable).

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- –Continuité de l'exploitation
- –Changement de règlementation comptable en lien avec les dispositions du règlement ANC 2022-06
- – Indépendance des exercices.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits est la méthode des coûts historiques.

La loi comptable du 30 avril 1983 et son décret d'application 83.1020 du 29 novembre 1983 s'appliquent de droit aux Sociétés d'Economie Mixte régies par la loi du 7 juillet 1983.

Les états financiers ci-joints sont établis conformément aux avis du Conseil National de la Comptabilité des 12 juillet 1984 et 8 décembre 1993 pour les opérations autres que les conventions publiques d'aménagement. Pour celles-ci, le règlement du CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 a été appliqué. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FEPL (guides comptables professionnels des SEML activités immobilières et actions, et opérations d'aménagement) a également été respecté.

**Les principales méthodes comptables utilisées par l'entité sont décrites dans la rubrique de l'annexe décrivant l'élément visé par la méthode comme le permet le commentaire infra règlementaire 3 de l'article 831-1 Principes généraux du PCG.**

## II. DÉROGATION AU RÈGLEMENT APPLICABLE

Le PCG 2022-06 a supprimé la notion de transfert de charges et ne comporte plus d'éponyme.
En revanche, le règlement CRC n° 99-05 du 23 juin 1999 relatif au traitement comptable des concessions d'aménagement dans les sociétés d'économie mixte locales instaure et prévoit expressément les modalités d'utilisation d'un compte de transfert de produits et d'un compte de transfert de charges.
Il s'agit d'une exception aux dispositions du PCG, qui est fondée sur ce règlement 99-05 ad hoc qui en définit l'usage de manière détaillée et limitative.

S'agissant d'une exception aux dispositions du PCG, et conformément à l'objet du règlement CRC n° 99-05, l'intitulé de ces comptes mentionne expressément qu'ils ne s'appliquent que dans le cadre de

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

ces concessions d'aménagement. A des fins de bonne articulation, le plan de comptes détaillé est complété de comptes 79, ces derniers n'existant pas dans le PCG.
Ces comptes sont rattachés à la rubrique « Reprises sur amortissements, dépréciation et provisions » du compte de résultat de l'exercice.

## III. CHANGEMENT DE MÉTHODE COMPTABLE

### III.1 CHANGEMENT DE RÈGLEMENTATION COMPTABLE

À compter du 1er janvier 2025, la société NOVIM applique les dispositions du règlement ANC 2022-06 du 4 novembre 2022 de l'autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général, homologué par arrêté du 26 décembre 2023. Ce règlement vient modifier le règlement ANC 2014-03 du 5 juin 2014 et les règlements successifs qui lui ont succédé.

Ce nouveau règlement introduit plusieurs modifications :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel ;
- La suppression de la technique de transfert de charges (sauf exception des concessions d'aménagement – cf. paragraphe spécifique) ;
- La modification du plan de comptes et l'introduction d'une nouvelle nomenclature ;
- De nouveaux modèles d'états financiers ;
- Une nouvelle présentation des informations dans l'annexe, introduisant des modèles de tableaux obligatoires.

Les dispositions de ce règlement s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Ainsi, les principaux impacts de présentation sur les comptes N-1 approuvés par le Commissaire aux Comptes sont les suivants :

- La rubrique de « Reprise sur provisions (et amortissements), transferts de charges » est rattachée à la nouvelle rubrique « Reprise sur amortissements, dépréciations et provisions » y compris pour la part des transferts de charges dont la notion est supprimée.

- Les produits exceptionnels quelle que soit leur nature : « Sur opérations de gestion », « sur opérations en capital » ou « Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges » sont rattachés à la nouvelle rubrique « Produits exceptionnels ».

- Les charges exceptionnelles quelle que soit leur nature : « Sur opérations de gestion », « sur opérations en capital » ou « Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions » sont rattachées à la nouvelle rubrique « Charges exceptionnelles ».

Cette nouvelle règle de présentation n'a aucun impact sur le résultat net de la société.

Pour mémoire, les comptes approuvés N-1 sont présentés en fin d'annexe.

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

L'application de ce nouveau règlement a un impact significatif pour le lecteur des comptes. Pour une meilleure information et comparabilité des comptes 2025, le tableau ci-dessous présente les comptes impactés en 2024 et 2025.

| | 2024 | | 2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | N° compte | Montant | N° compte | Montant |
| Reprise de subvention | 777100 | 31 850 € | 747100 | 31 850 € |
| Cession d'actif | 775200 | 2 691 000 € | 757 | 0 € |
| VCEAC – Immob. Corp. | 675200 | 2691 000 € | 657 | 0 € |
| VCEAC – Immob. Fin. | 675600 | 1 000 € | 657 | 0 € |
| Refact. Frais Gx à OP Pat. | 791300 | 27 000 € | 708810 | 27 000 € |
| | | | | |

### III.2 CHANGEMENT DE MÉTHODE À L'INITIATIVE DE L'ENTITÉ

Aucun changement notable de méthode à l'initiative de l'entité n'est intervenu au cours de l'exercice.

## IV. CHANGEMENT D'ESTIMATION

Aucun changement notable d'estimation n'est intervenu au cours de l'exercice.

## V. CORRECTION D'ERREUR

Aucune correction d'erreur notable n'est intervenue au cours de l'exercice.

# AUTRES INFORMATIONS RELATIVES AUX PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

## VI. ÉVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Le contexte économique et géopolitique national et international demeure incertain et peut impacter la chaîne d'approvisionnement, les coûts des matières premières, les taux d'intérêt et les délais de réalisation de certains projets. À ce jour, l'incidence précise de ces facteurs sur les comptes n'est pas pleinement mesurable.

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

## VII. AUTRES INFORMATIONS

Néant

# INFORMATIONS RELATIVES AUX POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTAT

*Les informations décrites ci-après complètent les tableaux présentés dans les sections « Note sur le bilan » et « note sur le compte de résultat »*

## VIII. INFORMATIONS RELATIVES À L'ACTIF

### VIII.1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

#### VIII.1.1 Solutions informatiques

Les solutions informatiques sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations).
Elles sont amorties en linéaire sur 1 an ou 5 ans.

### VIII.2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

#### VIII.2.1 Immobilisations de droit commun

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations) ou à leur coût de production.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants : (L = linéaire ; D = dégressif ; E = exceptionnel).

| Immobilisations corporelles | Amortis. pour dépréciation | Amortis. fiscal pratiqué |
|---|---|---|
| Constructions | 3,33% L et 6,67% L | 3,33% L et 6,67% L |
| Installations techniques, mat. Outillage | 10% L et 20% L | 10% L et 20% L |
| Installations générales agencements, aménagements | 10%L | 10%L |
| Matériel de bureau et informatique | 20% L et 41,67 % D | 20% L et 41,67 % D |
| Mobilier | 10% L | 10% L |

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

### VIII.2.2 Activité de construction / location

#### VIII.2.2.1 Locaux exploités dans le cadre des opérations patrimoniales

Les locaux d'immobilier d'entreprise exploités dans le cadre des opérations patrimoniales et immobilisés à fin 2025 sont les suivants :

- Bâtiment ALTRAD
- Bâtiment Les Ateliers Partagés Bonvert

Les Immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires hors frais d'acquisition des immobilisations).

En application de la règlementation relative aux actifs depuis le 1er janvier 2005, elles sont décomposées et amorties selon leur durée de vie (mode linéaire) qui sont les suivantes :

- Bâtiment ALTRAD
  - Clos couvert Gros œuvre : 25 ans
  - Aménagements VRD : 25 ans
  - Lots techniques : 15 ans
  - Lots architecturaux : 12 ans

- Bâtiment Les Ateliers Partagés Bonvert
  - Clos couvert : 25 ans
  - Terrassements et VRD : 30 ans
  - Lots architecturaux 15 ans

## VIII.3 IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

### VIII.3.1 TITRES DE PARTICIPATION

Les titres de participations sont comptabilisés à leur valeur d'acquisition.

En fin d'exercice, ils sont évalués à la valeur d'utilité, en tenant compte de différents critères, notamment la quote-part d'actif net.

Une provision pour dépréciation est constituée pour matérialiser la différence entre le coût d'acquisition et la valeur d'utilité.

En outre, lorsqu'une filiale présente une situation nette négative, il est déterminé une provision tenant compte du pourcentage de détention. La provision est présentée comme une dépréciation des avances consenties aux filiales.

Le tableau des filiales et participations figurant en page 33 présente les chiffres clés des filiales ainsi que le montant des titres et avances dans nos comptes.

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

## VIII.4 PRÊTS – AVANCES INTER OPÉRATIONS OU SOCIÉTÉS/OPÉRATIONS

### VIII.4.1 Avances Sociétés à Opérations

Conformément à l'avenant n°2 signé le 15/06/2023 de la Convention de Concession, Opération 01869 ZAC des Tuileries, entre la Commune de Mably et la société NOVIM, une avance de trésorerie de 159 k€ a été effectuée à l'opération par la société.

### VIII.4.2 Prêts et Avance internes

Les prêts et avances internes sont neutralisés afin de ne pas figurer dans les comptes annuels.

## VIII.5 STOCKS & EN COURS

### VIII.5.1 Concessions d'aménagement

*a1. Principes appliqués pour les en-cours de concession d'aménagement*

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 en cours de concessions d'aménagement qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

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

| | |
|---|---|
| Au numérateur ➔ | le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante, |
| Au dénominateur ➔ | le 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 concessions d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

a) stocks / en cours de production de biens : pour le montant des coûts engagés en cumulé à la clôture de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés,

b) 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,

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

c) comptes de provisions pour risques et charges :

1. pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice,
2. pour le montant des risques de pertes à terminaison sur les opérations concédées aux risques du concessionnaire,
3. pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

Dans l'hypothèse où le montant du 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.

Les écritures comptables liées à l'application à la clôture de l'exercice 2024 de l'avis n° 99-05 du Conseil National de la Comptabilité du 18 mars 1999 ont été déterminées à partir des éléments figurant dans les CRACL 2024 transmis par NOVIM aux collectivités concédantes ou sur les éléments comptables au 31/12/2025 ou les bilans de liquidation pour les opérations en cours de liquidation.

Le tableau présenté en page 30 reprend l'ensemble des informations relatives aux en cours des conventions d'aménagement.

Les informations mentionnées dans ce tableau, notamment celles relatives aux participations prévisionnelles des collectivités concédantes, sont issues des comptes rendus financiers 2024 présentés aux collectivités concédantes en 2025 pour les prévisions et de la comptabilité de l'entreprise à fin 2025 pour les réalisations.

### VIII.5.2 Opération Propre – Site Gégé

Les stocks sont valorisés à leur coût de production, avec l'incorporation des charges financières réellement supportées durant la phase de construction au titre des financements directement affectables. Cette incorporation cesse à la date d'achèvement des travaux (DAT).
Aucun emprunt n'a été souscrit et de donc aucun montant des coûts d'emprunt incorporé au coût de revient au titre de l'exercice.

Les terrains acquis pour des opérations de promotion sont comptabilisés au prix d'achat majoré des frais accessoires (frais d'actes notariés notamment)

Les dépenses liées à la viabilisation des terrains ou la construction des logements sont constatées au débit du compte de stock et ont donné lieu, à la clôture de l'exercice à une écriture d'inventaire affectant les comptes d'achat et de variation de stocks sans impact sur le résultat.

Pour ces opérations, la société a opté pour la détermination de la marge selon la méthode de l'achèvement

L'opération Site Gégé :

De juillet 2019 à octobre 2020, la Ville, Loire Forez Agglomération, l'Etat et les partenaires ont lancé un appel à projets qui a permis de définir la reconversion du site Gégé et de sélectionner le groupement d'investisseurs porté par Loire Habitat, associé à NOVIM, deux promoteurs (Inovy et SCF) et leur équipe de maîtrise d'œuvre.

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

Cet appel à projets a pour objectifs le transfert de droits immobiliers, c'est-à-dire la cession en pleine propriété d'un bien appartenant à la collectivité et à EPORA pour la réalisation du projet lauréat.

Pour la réalisation des activités économiques, services, commerces et des équipements publics, NOVIM assure le portage des études, des travaux, de la commercialisation des locaux et la vente des plateaux.

Les locaux d'activités et les équipements publics sont principalement situés dans les RDC du bâtiment Gégé et du collectif PSLA. Aussi afin de faciliter la mise en œuvre opérationnelle, il a été choisi de partir en groupement (LOIRE HABITAT et NOVIM) pour la réalisation des travaux et des études.

L'ensemble des dépenses engagées est comptabilisé dans les en-cours de stocks de l'opération pour 3 474 k€ à fin 2025.

Au 31/12/2025, le bilan à terminaison actualisé de l'opération fait apparaitre une perte de 50 k€.

La perte à terminaison estimée et provisionnée dans les comptes 2024 était également de 50 k€.

Compte tenu des incertitudes de commercialisation et conformément au principe de prudence, cette perte reste inscrite en provision et maintenue à 50 k€ dans les comptes 2025.

### VIII.5.3 Variation des stocks et contrôle de la production stockée

Du fait des schémas comptables retenus, le montant de la production stockée de l'exercice 2025 figurant au compte de résultat est égal à la différence des variations suivantes :

- Compte de production stockée : - 249 394 €

- Variation des comptes des opérations d'aménagement : - 570 198 €
- Variation des comptes des opérations propres : 320 804 €

### VIII.5.4 Transfert de charges vers les opérations de concession

La société impute une quote-part de ses frais généraux sur les opérations de concessions selon les modalités définies par les conventions de concessions.
Par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges (cf. II – Dérogation au PCG 2022-06), il a été imputé, au titre de l'année 2025, 477 k€ pour l'ensemble des concessions d'aménagement.

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

### VIII.5.5 Transfert de frais et produits financiers

La société impute sur les concessions d'aménagement des frais et des produits financiers selon les modalités définies par les conventions de concessions.

Au titre de l'exercice 2025 :

- le montant des frais financiers imputés s'élevant à 13 248 €
- le montant des produits financiers imputés s'élevant à 186 643 €

## VIII.6 CRÉANCES

Les créances sont inscrites à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

## VIII.7 MANDATS

La société réalise pour le compte des Collectivités des mandats de réalisation d'équipements et d'études.

Les autres créances incluent les débours sur les opérations de mandats pour les dépenses cumulées sur toutes les opérations encore vivantes ou non encore clôturées.
Conformément aux directives énoncées dans le guide comptable de l'aménagement, c'est la position nette des créances et dettes à l'égard du mandant qui est reprise à l'actif ou au passif des comptes annuels.

Le solde des opérations de mandats est porté à l'actif en « Autres créances » et au passif en « Autres dettes ». Les créances et les dettes sur opérations de mandat apparaissent à l'actif et au passif du bilan de la SEM.
Le montant des mandats débiteurs au 31/12/2025 figurant à l'actif est de : 0 €
Le montant des mandats créditeurs au 31/12/2025 figurant au passif est de : 3 833 335 €

## VIII.8 VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Le montant des VMP au 31/12/2025 est de 501 k€.

## VIII.9 AUTRES POSTES D'ACTIFS

### VIII.9.1 Charges constatées d'avance

Le tableau présenté en page 39 décompose les charges constatées d'avance d'un montant total de 3 401 k€.

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

## IX. INFORMATIONS RELATIVES AU PASSIF

### IX.1 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT

Les subventions d'équipement sont comptabilisées dès la signature de l'accord (arrêté de subvention) sauf s'il existe des conditions suspensives. Dans ce cas, la subvention est enregistrée à la levée de ces conditions suspensives.

Les subventions en cause ont servi à financer des immobilisations amortissables dans le cadre des opérations patrimoniales pour 924 k€ et de l'opération propre Site Gégé pour 33 k€.

Les subventions d'équipement sont rapportées au compte de résultat de chaque exercice au même rythme et à concurrence des amortissements pratiqués à la clôture de l'exercice sur le prix de revient de l'immobilisation correspondante.

- Subventions reçues 957 k€
- Quote-part des subventions rapportées au compte de résultat 2025 32 k€
  (Cumul au 31/12/2025 = 624 k€)

### IX.2 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Le montant des provisions pour risque et charges inscrites au passif du bilan est de 213 k€

- **Provision pour risques de pertes à terminaison ;**

Dès que les prévisionnels relatifs à des opérations concédées aux risques du concessionnaire ou à risques partagés font apparaître des pertes à terminaison, celles-ci doivent être provisionnées intégralement.
Il en est de même pour les opérations propres.

- Provision pour perte à terminaison opération Site Gégé pour 50 k€

- **Provision pour charges prévisionnelles sur concessions d'aménagement**

Lorsqu'à la fin d'un exercice, le coût de revient calculé des éléments cédés dans le cadre d'une opération concédée aux risques du concédant est supérieur aux coûts comptabilisés, une provision pour charges prévisionnelles est dotée conformément aux prescriptions du règlement du CRC.

- Provisions pour charges prévisionnelles sur opérations de concessions pour 1 k€

- **Provision pour litiges ;**

Ces provisions ont été constituées sur la base d'une évaluation des risques faites eu égard de la connaissance des litiges en cours et des risques probables connus à la clôture de l'exercice selon les dispositions du règlement sur les passifs et en application du principe de prudence.

- Provision pour litige SCI IM'BY AP pour 162 k€

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

Cette provision concerne l'appréciation du risque au 31/12/2025 pour NOVIM de ne pas recouvrer une partie de la créance portée par l'opération de mandat de réalisation entre la SEM et la SCI pour la réalisation du bâtiment.
Cette provision a été appréciée compte tenu de la situation financière de la SCI à la date d'arrêté des comptes.

### IX.3 EMPRUNTS

Eu égard au caractère spécifique des opérations conduites par la SEM, pour des opérations de concession, et aux règles fixées par le législateur, les collectivités territoriales contractantes peuvent garantir dans les limites fixées par la loi les emprunts contractés par la SEM.

Au 31 décembre 2025, le montant des emprunts dont le détail est fourni en page 31 se décompose comme suit :

- montant du capital restant du garanti 2 722 388 €
- montant du capital restant du non garanti 876 733 €

### IX.4 AUTRES PASSIFS

#### IX.4.1 Produits constatés d'avance

Le tableau présenté en page 39 décompose les produits constatés d'avance d'un montant total de 14 323 k€.

## X. INFORMATIONS RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

### X.1 Produits à recevoir et charges à payer

Le tableau présenté en page 35 décompose les produits à recevoir et charges à payer.

### X.2 Honoraires Commissariat aux comptes

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes comptabilisé en charges au cours de l'exercice s'élève à 16 336 € au titre du contrôle légal des comptes.

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

# AUTRES INFORMATIONS

## XI. INFORMATIONS RELATIVES À LA FISCALITÉ

### XI.1 Informations complémentaires relatives au régime fiscal

La société est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux normal de 25%.

La société bénéficie d'une exonération d'impôt sur les sociétés sur le résultat des opérations d'aménagement réalisées dans le cadre d'une convention publique d'aménagement et antérieures au 01/01/2020.

## XII. INFORMATIONS RELATIVES AUX OPÉRATIONS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

### XII.1 Engagement en matière de départ à la retraite

Le décret 83.1020 du 29.11.1983 (art.24) fait obligation de calculer le montant des engagements sociaux qu'une entreprise peut avoir contracté auprès de ses salariés. Les engagements relatifs aux indemnités de fin de carrière sont évalués conformément aux recommandations de l'ANC n°2013-02. Cet engagement peut être soit provisionné, soit mentionné en « engagement hors bilan ».

Le montant de l'indemnité portée en « hors bilan » est de 52 k€. Elle a été estimée pour l'ensemble du personnel.

Les engagements concernant les indemnités de fin de carrière sont évalués selon la méthode actuarielle prospective sur la base des hypothèses suivantes :

- Effectif des présents au 31/12/2025
- Départ volontaire à un âge moyen de 64 ans
- Taux de charges patronales retenu : 45%
- Revalorisation des salaires : 1% par an
- Probabilité de turn-over annuel : 1%
- Taux d'actualisation : 3.96%
- Probabilité de survie jusqu'à l'âge de départ à la retraite : issue de la table règlementaire TH/TF 00-02

### XII.2 Engagements - Garanties données à la SCI TALIPS

- Blocage du compte courant d'associé inscrit dans les comptes de NOVIM pour un montant de 760 312 € au 31/12/2025
- Nantissement des parts sociales détenues par NOVIM à hauteur de leur valeur dans les comptes, soit 312 000 € au 31/12/2025

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

# AUTRES DOCUMENTS

## XIII. COMPTES APPROUVES N-1

### Bilan actif

| | Brut | Amortissement Dépréciations | Net 31/12/2024 | Net 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| Capital souscrit non appelé | | | | |
| **ACTIF IMMOBILISE** | | | | |
| **Immobilisations incorporelles** | | | | |
| Frais d'établissement | 70 196 | 70 196 | | |
| Frais de recherche et de développement | | | | |
| Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires | 29 078 | 25 575 | 3 503 | 4 401 |
| Fonds commercial (1) | | | | |
| Autres immobilisations incorporelles | | | | |
| Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles | | | | |
| **Immobilisations corporelles** | | | | |
| Terrains | 678 580 | | 678 580 | 1 580 044 |
| Constructions | 6 401 481 | 3 824 948 | 2 576 533 | 4 735 073 |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels | 4 592 | 3 667 | 925 | 1 236 |
| Autres immobilisations corporelles | 219 213 | 171 475 | 47 738 | 52 906 |
| Immobilisations corporelles en cours | | | | |
| Avances et acomptes | | | | |
| **Immobilisations financières (2)** | | | | |
| Participations (mise en équivalence) | | | | |
| Autres participations | 1 214 264 | | 1 214 264 | 1 214 273 |
| Créances rattachées aux participations | | | | |
| Autres titres immobilisés | | | | |
| Prêts | | | | |
| Autres immobilisations financières | 12 928 | | 12 928 | 12 248 |
| **TOTAL ACTIF IMMOBILISE** | **8 630 332** | **4 095 861** | **4 534 471** | **7 600 182** |
| **ACTIF CIRCULANT** | | | | |
| **Stocks et en-cours** | | | | |
| Matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| En-cours de production (biens et services) | 29 279 286 | 11 938 | 29 267 349 | 31 151 561 |
| Produits intermédiaires et finis | | | | |
| Marchandises | | | | |
| **Avances et acomptes versés sur commandes** | **202 871** | | **202 871** | **458 822** |
| **Créances (3)** | | | | |
| Clients et comptes rattachés | 9 238 907 | | 9 238 907 | 3 690 638 |
| Autres créances | 3 746 697 | 39 075 | 3 707 621 | 4 976 597 |
| Capital souscrit et appelé, non versé | | | | |
| **Divers** | | | | |
| Valeurs mobilières de placement | 501 438 | | 501 438 | 501 438 |
| Disponibilités | 10 662 748 | | 10 662 748 | 13 405 870 |
| Charges constatées d'avance (3) | 8 064 517 | | 8 064 517 | 6 236 650 |
| **TOTAL ACTIF CIRCULANT** | **61 696 462** | **51 013** | **61 645 450** | **60 421 575** |
| Frais d'émission d'emprunt à étaler | | | | |
| Primes de remboursement des obligations | | | | |
| Ecarts de conversion actif | | | | |
| **TOTAL GENERAL** | **70 326 794** | **4 146 873** | **66 179 921** | **68 021 756** |
| *(1) Dont droit au bail* | | | | |
| *(2) Dont à moins d'un an (brut)* | | | | |
| *(3) Dont à plus d'un an (brut)* | | | *945 275* | *893 744* |

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

# Règles et méthodes comptables

## Bilan passif

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **CAPITAUX PROPRES** | | |
| Capital | 5 586 900 | 5 586 900 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport, ... | | |
| Ecart de réévaluation | | |
| Réserve légale | 24 047 | 9 465 |
| Réserves statutaires ou contractuelles | | |
| Réserves réglementées | | |
| Autres réserves | | |
| Report à nouveau | -70 531 | -347 602 |
| **RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)** | **25 582** | **291 653** |
| Subventions d'investissement | 365 152 | 397 001 |
| Provisions réglementées | | |
| **TOTAL CAPITAUX PROPRES** | **5 931 150** | **5 937 417** |
| **AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| Produits des émissions de titres participatifs | | |
| Avances conditionnées | | |
| **TOTAL AUTRES FONDS PROPRES** | | |
| **PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | | |
| Provisions pour risques | 96 664 | 96 664 |
| Provisions pour charges | 450 806 | 511 238 |
| **TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES** | **547 470** | **607 902** |
| **DETTES (1)** | | |
| Emprunts obligataires convertibles | | |
| Autres emprunts obligataires | | |
| Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2) | 8 925 609 | 9 470 896 |
| Emprunts et dettes financières diverses (3) | 30 020 226 | 33 331 654 |
| Avances et acomptes reçus sur commandes en cours | 397 621 | 189 377 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 1 914 231 | 2 431 152 |
| Dettes fiscales et sociales | 1 824 717 | 1 026 587 |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 2 254 | |
| Autres dettes | 2 352 531 | 2 727 649 |
| Produits constatés d'avance | 14 264 112 | 12 299 122 |
| **TOTAL DETTES** | **59 701 301** | **61 476 437** |
| Ecarts de conversion passif | | |
| **TOTAL GENERAL** | **66 179 921** | **68 021 756** |
| (1) Dont à plus d'un an (a) | 3 649 120 | 3 292 533 |
| (1) Dont à moins d'un an (a) | 55 654 559 | 57 994 527 |
| (2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque | | |
| (3) Dont emprunts participatifs | | |
| (a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours | | |

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

# Règles et méthodes comptables

## Compte de résultat

| | France | Exportations | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|---|---|
| **Produits d'exploitation (1)** | | | | |
| Ventes de marchandises | | | | |
| Production vendue (biens) | 9 950 902 | | 9 950 902 | 6 197 881 |
| Production vendue (services) | 1 058 709 | | 1 058 709 | 1 135 354 |
| **Chiffre d'affaires net** | **11 009 611** | | **11 009 611** | **7 333 235** |
| Production stockée | | | -1 884 212 | 1 759 900 |
| Production immobilisée | | | | |
| Subventions d'exploitation | | | | |
| Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges | | | 3 117 532 | 4 925 212 |
| Autres produits | | | 810 | 55 438 |
| **Total produits d'exploitation (I)** | | | **12 243 741** | **14 073 785** |
| **Charges d'exploitation (2)** | | | | |
| Achats de marchandises | | | | |
| Variations de stock | | | | |
| Achats de matières premières et autres approvisionnements | | | | |
| Variations de stock | | | | |
| Autres achats et charges externes (a) | | | 8 428 229 | 7 741 256 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | | | 231 724 | 193 512 |
| Salaires et traitements | | | 518 952 | 499 945 |
| Charges sociales | | | 262 030 | 229 300 |
| Dotations aux amortissements et dépréciations : | | | | |
| - Sur immobilisations : dotations aux amortissements | | | 385 938 | 890 594 |
| - Sur immobilisations : dotations aux dépréciations | | | | |
| - Sur actif circulant : dotations aux dépréciations | | | | |
| - Pour risques et charges : dotations aux provisions | | | 369 233 | 304 664 |
| Autres charges | | | 2 041 397 | 4 088 508 |
| **Total charges d'exploitation (II)** | | | **12 237 503** | **13 947 779** |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)** | | | **6 238** | **126 006** |
| **Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun** | | | | |
| **Bénéfice attribué ou perte transférée (III)** | | | | |
| **Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)** | | | | |
| **Produits financiers** | | | | |
| De participation (3) | | | | |
| D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3) | | | | |
| Autres intérêts et produits assimilés (3) | | | 336 494 | 342 991 |
| Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges | | | 8 581 | 39 809 |
| Différences positives de change | | | | |
| Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | 1 004 | 500 |
| **Total produits financiers (V)** | | | **346 079** | **383 300** |
| **Charges financières** | | | | |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | | | |
| Intérêts et charges assimilées (4) | | | 350 538 | 388 359 |
| Différences négatives de change | | | | |
| Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement | | | | |
| **Total charges financières (VI)** | | | **350 538** | **388 359** |
| **RESULTAT FINANCIER (V-VI)** | | | **-4 459** | **-5 059** |
| **RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)** | | | **1 780** | **120 948** |

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

# Règles et méthodes comptables

## Compte de résultat (suite)

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Produits exceptionnels** | | |
| Sur opérations de gestion | | 7 109 |
| Sur opérations en capital | 2 722 850 | 730 430 |
| Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges | | |
| Total produits exceptionnels (VII) | 2 722 850 | 737 540 |
| **Charges exceptionnelles** | | |
| Sur opérations de gestion | 7 047 | 783 |
| Sur opérations en capital | 2 692 000 | 566 051 |
| Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions | | |
| Total charges exceptionnelles (VIII) | 2 699 047 | 566 834 |
| **RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)** | 23 803 | 170 705 |
| Participation des salariés aux résultats (IX) | | |
| Impôts sur les bénéfices (X) | | |
| Total des produits (I+III+V+VII) | 15 312 670 | 15 194 625 |
| Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X) | 15 287 088 | 14 902 972 |
| **BENEFICE OU PERTE** | 25 582 | 291 653 |
| *(a) Y compris :* | | |
| *- Redevances de crédit-bail mobilier* | | |
| *- Redevances de crédit-bail immobilier* | | |
| *(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs* | | |
| *(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs* | | |
| *(3) Dont produits concernant les entités liées* | | |
| *(4) Dont intérêts concernant les entités liées* | | |

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

# Informations concessions d'aménagement

| Nom de l'opération | Prise en charge résultat | Résultat prévisionnel hors part. concédant | Partication du concédant prévue | Cumul dépenses | Cumul recettes hors participation du concédant | Participation du concédant | Stocks au 31/12/2025 | Provisions pour charges | Neutralisation résultat | Participation à recevoir |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ZAC DES GRANGES | concédant | -3 755 963 | 3 755 963 | 13 112 722 | 9 207 336 | 1 988 636 | 319 807 | 0 | 1 596 944 | 1 767 327 |
| ZAIN LOIRE SUD | concédant | 1 381 185 | -1 381 185 | 24 448 816 | 20 633 629 | 0 | 4 820 844 | 0 | -1 005 657 | -1 381 185 |
| TERRASSES D'ANDREZIEUX-BOUTHEON | concédant | -7 692 647 | 7 692 647 | 15 985 905 | 6 623 283 | 6 382 456 | 4 698 787 | 0 | -1 718 621 | 1 310 191 |
| ZAC LES PLAINES | concédant | -4 222 325 | 4 222 325 | 27 576 173 | 12 950 554 | 9 623 258 | 12 679 960 | 0 | -7 677 599 | -5 400 933 |
| ZAC PUPIERES | concédant | -697 109 | 697 109 | 5 202 285 | 4 506 494 | 808 561 | 0 | 1 318 | -111 452 | -111 452 |
| ZAC CHÂTEAU BORDS LOIRE | concédant | -5 672 627 | 5 672 627 | 7 975 004 | 2 302 433 | 5 672 627 | 0 | 56 | 0 | 0 |
| ZAC FONT DE L'OR | partagé | -3 672 121 | 3 672 121 | 4 923 250 | 1 451 647 | 3 672 121 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ZAC DU TRIANGLE DES CANAUX | partagé | -2 845 017 | 2 845 017 | 3 004 426 | 680 626 | 989 017 | 538 338 | 0 | 796 445 | 1 856 000 |
| ZAC LES TUILERIES | partagé | -3 774 352 | 3 774 352 | 3 188 762 | 881 754 | 615 680 | 888 736 | 0 | 802 591 | 3 156 672 |
| ZAC COTE GRANGER | partagé | -4 976 009 | 4 976 009 | 770 842 | 91 581 | 0 | 566 501 | 0 | 112 760 | 4 976 009 |
| ZAC MURONS II | partagé | -5 021 802 | 5 021 802 | 485 351 | 138 490 | 0 | 277 777 | 0 | 69 084 | 5 021 802 |
| REQUALIFICATION ILOT ST BONNET LE CHÂTEAU | partagé | -575 364 | 575 364 | 842 812 | 117 270 | 529 693 | 700 798 | 0 | -504 949 | 45 671 |
| REQUALIF. FRICHE CENTRE BOURG ST DENIS DE CABANNE | partagé | -2 720 345 | 2 720 345 | 52 570 | 60 | 0 | 51 923 | 0 | 587 | 2 720 345 |
| | (1) | -44 244 496 (2) | 44 244 496 (3) | 107 568 918 (4) | 59 585 158 (5) | 30 282 048 (6) | 25 543 470 (7) | 1 374 (8) | -7 639 867 (9) | 13 562 447 (10)=(3)-(6) |

(1) Répartition conventionnelle du résultat de l'opération (concédant, concessionnaire, risques partagés)
(2) Résultat de l'opération hors participation du concédant selon le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
(3) Participation du concédant inscrite dans le CRACL servant de base à l'arrêté des comptes annuels
(4) Montant du cumul des charges comptabilisées au 31/12
(5) Montant du cumul des produits hors participations du concédant comptabilisés au 31/12
(6) Montant des participations du concédant comptabilisées au 31/12
(7) Montant du stock de concessions d'aménagement en cours au 31/12 (cumul des charges diminués du coût de revient des lots vendus)
(8) Montant de la provision pour charges comptabilisée dans le cas où les charges sont inférieures au coût de revient des lots vendus
(9) Montant du compte 482 débiteur ou créditeur au 31/12
(10) Participation du concédant inscrite dans le CRACL diminuée des participations comptabilisées

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

# Notes sur le bilan

## Actif immobilisé

### Tableau des immobilisations

| | Montant brut à l'ouverture de l'exercice | Augmen-tations | Diminutions | Montant brut à la clôture de l'exercice |
|---|---|---|---|---|
| - Frais d'établissement et de développement | 70 196 | | | 70 196 |
| - Fonds commercial | | | | |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles | 29 078 | 2 400 | | 31 478 |
| **Immobilisations incorporelles** | **99 274** | **2 400** | | **101 674** |
| - Terrains | 678 580 | | | 678 580 |
| - Constructions sur sol propre | 6 401 481 | | | 6 401 481 |
| - Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| - Installations générales, agencements et aménagements des constructions | | | | |
| - Installations techniques, matériel et outillage industriels | 4 592 | | | 4 592 |
| - Installations générales, agencements aménagements divers | 30 383 | 14 246 | | 44 628 |
| - Matériel de transport | | | | |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier | 188 830 | 2 746 | | 191 576 |
| - Emballages récupérables et divers | | | | |
| - Immobilisations corporelles en cours | | | | |
| - Avances et acomptes | | | | |
| **Immobilisations corporelles** | **7 303 866** | **16 992** | | **7 320 858** |
| - Participations évaluées par mise en équivalence | | | | |
| - Autres participations | 1 214 264 | 1 007 | | 1 215 271 |
| - Autres titres immobilisés | | | | |
| - Prêts et autres immobilisations financières | 12 928 | 348 | | 13 276 |
| **Immobilisations financières** | **1 227 192** | **1 355** | | **1 228 547** |
| TOTAL | 8 630 332 | 20 746 | | 8 651 078 |

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

# Garanties données par les collectivités sur emprunts

| N° OP | LIBELLES | EMPRUNT | DATE | DATE 1ER AMORT. | DUREE | MONTANT INITIAL | DATE DERNIERE ECHEANCE | COLLECTIVITE | CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2025 | TAUX DE GARANTIE | MONTANT GARANTI S/CRD | MONTANT NON GARANTI |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Operations de Concessions | | | | | | | | | | | |
| 01-760 | TERRASSES D'ANDREZIEUX-BOUTHEON | BANQUE POPULAIRE REF. 05832216 | 06/02/2019 | 17/01/2020 | 7 | 2 500 000 | 17/01/2026 | COMMUNE D'ANDREZIEUX-BOUTHEON | 357 143 | 80% | 285 714 | 71 429 |
| 01-817 | ZAC LES PLAINES | CAISSE D'EPARGNE REF. A192405M | 12/12/2024 | 17/12/2026 | 2 | 1 500 000 | 17/12/2026 | LOIRE FOREZ AGGLOMERATION | 1 500 000 | 80% | 1 200 000 | 300 000 |
| 01-885 | REQUAL. FRICHE CENTRE BOURG ST DENIS DE CABANNE | BANQUE POPULAIRE REF. 06130647 | 22/12/2025 | 29/03/2026 | 8 | 450 000 | 29/12/2033 | COMMUNE DE ST DENIS DE CABANNE | 450 000 | 80% | 360 000 | 90 000 |
| | Operations Patrimoniales | | | | | | | | | | | |
| 5003 | ALTRAD | CAISSE D'EPARGNE REF. A1908071 | 23/05/2008 | 25/11/2008 | 20 | 1 500 000 | 25/08/2028 | PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS | 219 141 | 100% | 219 141 | 0 |
| | | | | | | | | SUR LES TERRAINS ET LES CONSTRUCTIONS | | | | |
| 5003 | ALTRAD | CREDIT COOPERATIF REF. 002491C | 30/07/2008 | 29/10/2008 | 20 | 1 465 000 | 29/01/2029 | SUBROGATION DANS LE PRIVILEGE DU VENDEUR | 242 229 | 100% | 242229 | 0 |
| | | | | | | | | + PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS | | | | |
| | | | | | | | | + CESSION DE CREANCES PROFESSIONNELLES | | | | |
| 5007 | LES ATELIERS PARTAGES - BONVERT | BANQUE POPULAIRE REF. 05822880 | 21/06/2018 | 18/10/2018 | 15 | 650 000 | 18/07/2033 | COM. D'AGGLO. ROANNAIS AGGLOMERATION | 335 833 | 50% | 167 917 | 167 917 |
| 5007 | LES ATELIERS PARTAGES - BONVERT | CREDIT AGRICOLE REF. 00001246986 | 06/09/2016 | 19/01/2019 | 15 | 475 000 | 19/10/2034 | COM. D'AGGLO. ROANNAIS AGGLOMERATION | 267 188 | 50% | 133 594 | 133 594 |
| 5007 | LES ATELIERS PARTAGES - BONVERT | CREDIT COOPERATIF REF. 061633C | 13/01/2017 | 18/04/2017 | 15 | 500 000 | 18/07/2032 | COM. D'AGGLO. ROANNAIS AGGLOMERATION | 227 587 | 50% | 113 794 | 113 794 |
| | | | | | | 9 040 000 | | | 3 599 120 | | 2 722 388 | 876 733 |

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

# Notes sur le bilan

## Immobilisations financières

### Liste des filiales et participations

Renseignements détaillés sur chaque titre

| | Capital | Capitaux propres (autres que le capital) | Quote-part du capital détenue | Résultat du dernier exercice clos |
|---|---|---|---|---|
| - Filiales (détenues à + 50 %) | | | | |
| SCI SCI TALIPS 42000 ST ETIENNE | 600 000 | -121 430 | 52,00 | 125 830 |
| SCI SCI IM'BY AP 42000 ST ETIENNE | 178 000 | -238 001 | 51,00 | -106 351 |
| - Participations (détenues entre 10 et 50% ) | | | | |
| SAS BONVERT 42000 SAINT-ETIENNE | 20 000 | 2 737 | 50,00 | -3 697 |
| SAS FONCIERE 42 42000 SAINT-ETIENNE | 1 650 000 | -51 820 | 45,45 | -21 556 |

Renseignements globaux sur toutes les filiales

| | Valeur comptable Brute | Valeur comptable Nette | Montant des prêts et avances | Cautions et avals | Dividendes encaissés |
|---|---|---|---|---|---|
| - Filiales (détenues à + 50 %) | 402 780 | 312 000 | 988 285 | | |
| - Participations (détenues entre 10 et 50% ) | 760 000 | 760 000 | | | |
| - Autres filiales françaises | | | | | |
| - Autres filiales étrangères | | | | | |
| - Autres participations françaises | | | | | |
| - Autres participations étrangères | | | | | |

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

# Notes sur le bilan

## Amortissements des immobilisations

| | Au début de l'exercice | Augmentation | Diminutions | A la fin de l'exercice |
|---|---|---|---|---|
| - Frais d'établissement et de développement | 70 196 | | | 70 196 |
| - Fonds commercial | | | | |
| - Autres postes d'immobilisations incorporelles | 25 575 | 4 477 | | 30 051 |
| **Immobilisations incorporelles** | **95 770** | **4 477** | | **100 247** |
| - Terrains | | | | |
| - Constructions sur sol propre | 3 824 948 | 247 132 | | 4 072 080 |
| - Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| - Installations générales, agencements et aménagements des constructions | | | | |
| - Installations techniques, matériel et outillage industriels | 3 667 | 311 | | 3 979 |
| - Installations générales, agencements aménagements divers | 9 269 | 3 873 | | 13 142 |
| - Matériel de transport | | | | |
| - Matériel de bureau et informatique, mobilier | 162 206 | 9 857 | | 172 063 |
| - Emballages récupérables et divers | | | | |
| **Immobilisations corporelles** | **4 000 090** | **261 173** | | **4 261 264** |
| ACTIF IMMOBILISE | 4 095 861 | 265 650 | | 4 361 511 |

* Concessions, logiciels et brevets :
5 ans

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

# Notes sur le bilan

## Actif circulant

### Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 6 317 588 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

| | Montant brut | Echéance à un an au plus | Echéance à plus d'un an |
|---|---|---|---|
| **Créances de l'actif immobilisé :** | | | |
| Créances rattachées à des participations | | | |
| Prêts | | | |
| Autres | 13 276 | | 13 276 |
| **Créances de l'actif circulant :** | | | |
| Créances Clients et Comptes rattachés | 581 975 | 581 975 | |
| Autres | 2 321 463 | 1 333 178 | 988 285 |
| Capital souscrit - appelé, non versé | | | |
| **Charges constatées d'avance** | | | |
| Charges constatées d'avance | 3 400 874 | 3 400 874 | |
| Total | 6 317 588 | 5 316 026 | 1 001 562 |

### Produits à recevoir

| | Montant |
|---|---|
| Avoir à recevoir - Régularisation Assurance Multirisque Immeuble 2025 AXA | 12 615 |
| Avoir à recevoir - Charges 2020 à 2025 Lot 231 Copropriété 1909 Cabinet Delomier | 61 618 |
| Indemnités Journalières Sécurité Sociale 12/2025 à recevoir CPAM Loire | 484 |
| Total | 74 717 |

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

# Notes sur le bilan

## Capitaux propres

### Composition du capital social

Capital social d'un montant de 5 586 899,64 euros décomposé en 737 058 titres d'une valeur nominale de 7,58 euros.

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

# Notes sur le bilan

## Provisions

### Tableau des provisions

| | Provisions au début de l'exercice | Dotations de l'exercice | Reprises utilisées de l'exercice | Reprises non utilisées de l'exercice | Provisions à la fin de l'exercice |
|---|---|---|---|---|---|
| Litiges<br>Garanties données aux clients<br>Pertes sur marchés à terme<br>Amendes et pénalités<br>Pertes de change<br>Pensions et obligations similaires<br>Pour impôts<br>Renouvellement des immobilisations<br>Gros entretien et grandes révisions<br>Charges sociales et fiscales<br>sur congés à payer<br>Autres provisions pour risques<br>et charges | 547 470 | 163 374 | 497 470 | | 213 374 |
| Total | 547 470 | 163 374 | 497 470 | | 213 374 |
| **Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :** | | | | | |
| Exploitation | | 163 374 | 497 470 | | |
| Financières | | | | | |
| Exceptionnelles | | | | | |

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

# Notes sur le bilan

## Dettes

### Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 48 839 147 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

| | Montant brut | Echéance à un an au plus | Echéance à plus d'un an et cinq ans au plus | Echéance à plus de cinq ans |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts obligataires convertibles (*) | | | | |
| Autres emprunts obligataires (*) | | | | |
| Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont : | | | | |
| - à 1 an au maximum à l'origine | | | | |
| - à plus de 1 an à l'origine | 3 605 354 | 2 173 985 | 950 892 | 480 478 |
| Emprunts et dettes financières divers (*) (**) | 25 066 223 | 24 816 223 | 250 000 | |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 1 564 749 | 1 564 749 | | |
| Dettes fiscales et sociales | 288 787 | 288 787 | | |
| Dettes sur immobilisations et comptes rattachés | 828 | 828 | | |
| Autres dettes (**) | 3 990 635 | 3 990 635 | | |
| Produits constatés d'avance | 14 322 570 | 14 322 570 | | |
| **Total** | **48 839 147** | **47 157 777** | **1 200 892** | **480 478** |
| (*) Emprunts souscrits en cours d'exercice | 450 000 | | | |
| (*) Emprunts remboursés sur l'exercice | 5 768 100 | | | |
| (**) Dont envers les associés | 508 584 | | | |

### Charges à payer

| | Montant |
|---|---|
| Fournisseurs - Factures non parvenues | 44 001 |
| Intérêts courus non échus sur emprunts auprès établis. de crédit | 6 234 |
| Dettes provisionnées pour congés à payer | 49 509 |
| Charges sociales sur provision congés à payer | 24 305 |
| Dettes provisionnées pour primes de partage de la valeur | 10 379 |
| Taxes et contributions assises sur les salaires (formation - adesatt) | 415 |
| Mandat - Rémunération à payer | 56 079 |
| **Total** | **190 921** |

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

# Notes sur le bilan

## Comptes de régularisation

### Charges constatées d'avance

| | Charges d'exploitation | Charges Financières | Charges Exceptionnelles |
|---|---|---|---|
| Neutralisation résultats intermédiaires provisoires concessions | 3 378 411 | | |
| Autres charges constatées d'avance | 22 463 | | |
| Total | 3 400 874 | | |

### Produits constatés d'avance

| | Produits d'exploitation | Produits Financiers | Produits Exceptionnels |
|---|---|---|---|
| Neutralisation résultats intermédiaires provisoires concessions | 11 018 277 | | |
| PCA - ventes et participations opération Site Gégé | 3 193 185 | | |
| PCA - loyers et charges opérations patrimoniales | 109 139 | | |
| PCA - rémunération gestion locative et technique SCI S2LF | 1 969 | | |
| Total | 14 322 570 | | |

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

# Notes sur le compte de résultat

## Chiffre d'affaires

### Répartition par secteur d'activité

| Secteur d'activité | 31/12/2025 |
|---|---|
| Prestations de services | 438 542 |
| Rémunérations sur Opérations Patrimoniales | 27 000 |
| Rémunérations sur Opérations de Mandats | 166 240 |
| CA des Opérations Patrimoniales | 476 455 |
| CA des Opérations de Concessions | 4 077 052 |
| Produits divers de gestion | 11 703 |
| TOTAL | 5 196 991 |

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