

**INOVY**

**SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 1 000 000 EUROS**

**SIÈGE SOCIAL : 6, RUE DE MOLINA,**

**42000 SAINT-ETIENNE**

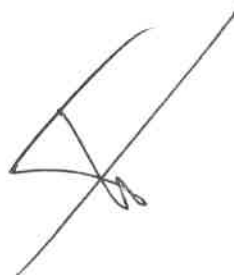
**523 335 578 RCS SAINT-ETIENNE**

**COMPTES ANNUELS CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

Certifié conforme

Le Président

Monsieur Jérôme NUIRY

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'N' followed by a horizontal line and a small flourish.

|                                                                    |                                                                 |                                                                      |                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----|
| Désignation de l'entreprise : <u>SAS Inovy</u>                     |                                                                 | Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * <u>12</u>           |                                  |    |
| Adresse de l'entreprise <u>6 rue de Molina 42000 SAINT ETIENNE</u> |                                                                 | Durée de l'exercice précédent * <u>12</u>                            |                                  |    |
| Numéro SIRET * <u>5 2 3 3 3 5 5 7 8 0 0 0 3 6</u>                  |                                                                 |                                                                      | Néant <input type="checkbox"/> * |    |
|                                                                    |                                                                 | Exercice N clos le, <u>31/12/2023</u>                                |                                  |    |
|                                                                    |                                                                 | Brut<br>1                                                            | Amortissements, provisions<br>2  |    |
|                                                                    |                                                                 | Net<br>3                                                             |                                  |    |
| Capital souscrit non appelé (I)                                    |                                                                 | AA                                                                   |                                  |    |
| ACTIF IMMOBILISÉ *                                                 | Frais d'établissement *                                         | AB                                                                   | AC                               |    |
|                                                                    | Frais de développement *                                        | CX                                                                   | CQ                               |    |
|                                                                    | Concessions, brevets et droits similaires                       | AF                                                                   | AG                               |    |
|                                                                    | Fonds commercial (1)                                            | AH                                                                   | AI                               |    |
|                                                                    | Autres immobilisations incorporelles                            | AJ                                                                   | AK                               |    |
|                                                                    | Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles           | AL                                                                   | AM                               |    |
|                                                                    | Terrains                                                        | AN                                                                   | AO                               |    |
|                                                                    | Constructions                                                   | AP                                                                   | AQ                               |    |
|                                                                    | Installations techniques, matériel et outillage industriels     | AR                                                                   | AS                               |    |
|                                                                    | Autres immobilisations corporelles                              | AT                                                                   | AU                               |    |
|                                                                    | Immobilisations en cours                                        | AV                                                                   | AW                               |    |
|                                                                    | Avances et acomptes                                             | AX                                                                   | AY                               |    |
|                                                                    | Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence | CS                                                                   | CT                               |    |
|                                                                    | Autres participations                                           | CU                                                                   | CV                               |    |
|                                                                    | Créances rattachées à des participations                        | BB                                                                   | BC                               |    |
| Autres titres immobilisés                                          | BD                                                              | BE                                                                   |                                  |    |
| Prêts                                                              | BF                                                              | BG                                                                   |                                  |    |
| Autres immobilisations financières *                               | BH                                                              | BI                                                                   |                                  |    |
| TOTAL (II)                                                         |                                                                 | BJ                                                                   | BK                               |    |
| ACTIF CIRCULANT                                                    | Matières premières, approvisionnements                          | BL                                                                   | BM                               |    |
|                                                                    | En cours de production de biens                                 | BN                                                                   | BO                               |    |
|                                                                    | En cours de production de services                              | BP                                                                   | BQ                               |    |
|                                                                    | Produits intermédiaires et finis                                | BR                                                                   | BS                               |    |
|                                                                    | Marchandises                                                    | BT                                                                   | BU                               |    |
|                                                                    | Avances et acomptes versés sur commandes                        | BV                                                                   | BW                               |    |
|                                                                    | Clients et comptes rattachés (3)*                               | BX                                                                   | BY                               |    |
|                                                                    | Autres créances (3)                                             | BZ                                                                   | CA                               |    |
|                                                                    | Capital souscrit et appelé, non versé                           | CB                                                                   | CC                               |    |
|                                                                    | Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :.....)   | CD                                                                   | CE                               |    |
|                                                                    | Disponibilités                                                  | CF                                                                   | CG                               |    |
|                                                                    | Charges constatées d'avance (3)*                                | CH                                                                   | CI                               |    |
| TOTAL (III)                                                        |                                                                 | CJ                                                                   | CK                               |    |
| Comptes de régularisation                                          | Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)                        | CW                                                                   |                                  |    |
|                                                                    | Primes de remboursement des obligations (V)                     | CM                                                                   |                                  |    |
|                                                                    | Écarts de conversion actif * (VD)                               | CN                                                                   |                                  |    |
|                                                                    | TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)                                          |                                                                      | CO                               | 1A |
|                                                                    |                                                                 |                                                                      |                                  |    |
| Renvois : (1) Dont droit au bail :                                 |                                                                 | (2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : CP |                                  |    |
| Clause de réserve de propriété : *                                 |                                                                 | (3) Part à plus d'un an : CR                                         |                                  |    |
| Immobilisations :                                                  |                                                                 | Stocks :                                                             |                                  |    |
|                                                                    |                                                                 | Créances :                                                           |                                  |    |

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

|                                    |                                                                                                                               |                                                       |                                         |                                  |          |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|----------|
| Désignation de l'entreprise        |                                                                                                                               | SAS Inovy                                             |                                         | Néant <input type="checkbox"/> * |          |
|                                    |                                                                                                                               |                                                       |                                         | Exercice N 31122023              |          |
| CAPITAUX PROPRES                   | Capital social ou individuel (1)* (Dont versé :.....1000000..)                                                                |                                                       |                                         | DA                               | 1000000  |
|                                    | Primes d'émission, de fusion, d'apport, ....                                                                                  |                                                       |                                         | DB                               |          |
|                                    | Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence <input type="text" value="EK"/> )                                        |                                                       |                                         | DC                               |          |
|                                    | Réserve légale (3)                                                                                                            |                                                       |                                         | DD                               | 102601   |
|                                    | Réserves statutaires ou contractuelles                                                                                        |                                                       |                                         | DE                               |          |
|                                    | Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours <input type="text" value="B1"/> ) |                                                       |                                         | DF                               |          |
|                                    | Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * <input type="text" value="EJ"/> )   |                                                       |                                         | DG                               | 9942124  |
|                                    | Report à nouveau                                                                                                              |                                                       |                                         | DH                               |          |
|                                    | RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)                                                                                    |                                                       |                                         | DI                               | 2336690  |
|                                    | Subventions d'investissement                                                                                                  |                                                       |                                         | DJ                               |          |
|                                    | Provisions réglementées *                                                                                                     |                                                       |                                         | DK                               |          |
|                                    | TOTAL (I)                                                                                                                     |                                                       |                                         | DL                               | 13381415 |
| Autres fonds propres               | Produit des émissions de titres participatifs                                                                                 |                                                       |                                         | DM                               |          |
|                                    | Avances conditionnées                                                                                                         |                                                       |                                         | DN                               |          |
|                                    | TOTAL (II)                                                                                                                    |                                                       |                                         | DO                               |          |
| Provisions pour risques et charges | Provisions pour risques                                                                                                       |                                                       |                                         | DP                               |          |
|                                    | Provisions pour charges                                                                                                       |                                                       |                                         | DQ                               |          |
|                                    | TOTAL (III)                                                                                                                   |                                                       |                                         | DR                               |          |
| DETTES (4)                         | Emprunts obligataires convertibles                                                                                            |                                                       |                                         | DS                               |          |
|                                    | Autres emprunts obligataires                                                                                                  |                                                       |                                         | DT                               |          |
|                                    | Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)                                                                    |                                                       |                                         | DU                               | 4380442  |
|                                    | Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs <input type="text" value="EI"/> )                          |                                                       |                                         | DV                               | 174619   |
|                                    | Avances et acomptes reçus sur commandes en cours                                                                              |                                                       |                                         | DW                               |          |
|                                    | Dettes fournisseurs et comptes rattachés                                                                                      |                                                       |                                         | DX                               | 2008778  |
|                                    | Dettes fiscales et sociales                                                                                                   |                                                       |                                         | DY                               | 724154   |
|                                    | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                                                                               |                                                       |                                         | DZ                               |          |
|                                    | Autres dettes                                                                                                                 |                                                       |                                         | EA                               | 9221     |
| Compte régul.                      | Produits constatés d'avance (4)                                                                                               |                                                       |                                         | EB                               | 1288873  |
| TOTAL (IV)                         |                                                                                                                               |                                                       | EC                                      | 8586089                          |          |
| Ecart de conversion passif *       |                                                                                                                               |                                                       | (V)                                     | ED                               |          |
| TOTAL GÉNÉRAL (I à V)              |                                                                                                                               |                                                       | EE                                      | 21967505                         |          |
| RENOVOIS                           | (1)                                                                                                                           | Écart de réévaluation incorporé au capital            |                                         | IB                               |          |
|                                    | (2)                                                                                                                           | Dont                                                  | Réserve spéciale de réévaluation (1959) | IC                               |          |
|                                    |                                                                                                                               |                                                       | Écart de réévaluation libre             | ID                               |          |
|                                    |                                                                                                                               |                                                       | Réserve de réévaluation (1976)          | IE                               |          |
|                                    | (3)                                                                                                                           | Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *  |                                         | EF                               |          |
|                                    | (4)                                                                                                                           | Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an |                                         | EG                               | 8319323  |
| (5)                                | Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP                                                      |                                                       | EH                                      | 3946239                          |          |

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

| Désignation de l'entreprise : SAS Inovy                        |                                                                                         |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    |         |         | Néant <input type="checkbox"/> * |  |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|------------------------------------------------|----|---------|---------|----------------------------------|--|
|                                                                |                                                                                         |                                                    |                                                                                        | Exercice N |         |                                                |    |         |         |                                  |  |
|                                                                |                                                                                         |                                                    |                                                                                        | France     |         | Exportations et livraisons intracommunautaires |    | Total   |         |                                  |  |
| PRODUITS D'EXPLOITATION                                        | Ventes de marchandises *                                                                |                                                    |                                                                                        | FA         |         | FB                                             |    | FC      |         |                                  |  |
|                                                                | Production vendue                                                                       | {                                                  | biens *                                                                                | FD         | 3556995 | FE                                             |    | FF      | 3556995 |                                  |  |
|                                                                |                                                                                         |                                                    | services *                                                                             | FG         | 1352971 | FH                                             |    | FI      | 1352971 |                                  |  |
|                                                                | Chiffres d'affaires nets *                                                              |                                                    |                                                                                        | EJ         | 4909966 | FK                                             |    | FL      | 4909966 |                                  |  |
|                                                                | Production stockée *                                                                    |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | FM      | 125562  |                                  |  |
|                                                                | Production immobilisée *                                                                |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | FN      |         |                                  |  |
|                                                                | Subventions d'exploitation                                                              |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | FO      |         |                                  |  |
|                                                                | Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)                  |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | FP      | 342917  |                                  |  |
|                                                                | Autres produits (1) (11)                                                                |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | FQ      | 7       |                                  |  |
|                                                                | Total des produits d'exploitation (2) (I)                                               |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | FR      | 5378454 |                                  |  |
| CHARGES D'EXPLOITATION                                         | Achats de marchandises (y compris droits de douane)*                                    |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | FS      |         |                                  |  |
|                                                                | Variation de stock (marchandises)*                                                      |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | FT      |         |                                  |  |
|                                                                | Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)* |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | FU      | 1904301 |                                  |  |
|                                                                | Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*                          |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | FV      |         |                                  |  |
|                                                                | Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*                                          |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | FW      | 2886830 |                                  |  |
|                                                                | Impôts, taxes et versements assimilés *                                                 |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | FX      | 106828  |                                  |  |
|                                                                | Salaires et traitements *                                                               |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | FY      | 205833  |                                  |  |
|                                                                | Charges sociales (10)                                                                   |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | FZ      | 86915   |                                  |  |
|                                                                | DOTATIONS D'EXPLOITATION                                                                | Sur immobilisations                                | - dotations aux amortissements * (dont montant de l'amortissement du fonds de commerce |            |         |                                                | HS |         | GA      | 38487                            |  |
|                                                                |                                                                                         |                                                    | - dotations aux provisions                                                             |            |         |                                                |    |         | GB      |                                  |  |
|                                                                |                                                                                         | Sur actif circulant : dotations aux provisions *   |                                                                                        |            |         |                                                |    |         | GC      | 15703                            |  |
|                                                                |                                                                                         | Pour risques et charges : dotations aux provisions |                                                                                        |            |         |                                                |    |         | GD      |                                  |  |
|                                                                | Autres charges (12)                                                                     |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GE      | 3       |                                  |  |
|                                                                | Total des charges d'exploitation (4) (II)                                               |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GF      | 5244905 |                                  |  |
|                                                                | 1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)                                                    |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GG      | 133548  |                                  |  |
| opérations en commun                                           | Bénéfice attribué ou perte transférée * (III)                                           |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GH      | 3328920 |                                  |  |
|                                                                | Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)                                            |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GI      | -501916 |                                  |  |
| PRODUITS FINANCIERS                                            | Produits financiers de participations (5)                                               |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GJ      | 361578  |                                  |  |
|                                                                | Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)            |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GK      |         |                                  |  |
|                                                                | Autres intérêts et produits assimilés (5)                                               |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GL      | 15865   |                                  |  |
|                                                                | Reprises sur provisions et transferts de charges                                        |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GM      |         |                                  |  |
|                                                                | Différences positives de change                                                         |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GN      |         |                                  |  |
|                                                                | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                           |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GO      |         |                                  |  |
|                                                                | Total des produits financiers (V)                                                       |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GP      | 377443  |                                  |  |
| CHARGES FINANCIERES                                            | Dotations financières aux amortissements et provisions *                                |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GQ      |         |                                  |  |
|                                                                | Intérêts et charges assimilées (6)                                                      |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GR      | 229820  |                                  |  |
|                                                                | Différences négatives de change                                                         |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GS      |         |                                  |  |
|                                                                | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                          |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GT      |         |                                  |  |
|                                                                | Total des charges financières (VI)                                                      |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                |    | GU      | 229820  |                                  |  |
| 2 - RÉSULTAT FINANCIER (V – VI)                                |                                                                                         |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                | GV | 147623  |         |                                  |  |
| 3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + III – IV + V – VI) |                                                                                         |                                                    |                                                                                        |            |         |                                                | GW | 3108175 |         |                                  |  |

|                                                                |                                                                    |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  |    |                                  |                        |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|----|----------------------------------|------------------------|
| Désignation de l'entreprise <u>SAS Inovy</u>                   |                                                                    |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  |    | Néant <input type="checkbox"/> * |                        |
|                                                                |                                                                    |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  |    | Exercice N                       |                        |
| PRODUITS EXCEPTIONNELS                                         | Produits exceptionnels sur opérations de gestion                   |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  | HA | 16040                            |                        |
|                                                                | Produits exceptionnels sur opérations en capital *                 |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  | HB | 33000                            |                        |
|                                                                | Reprises sur provisions et transferts de charges                   |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  | HC |                                  |                        |
|                                                                | Total des produits exceptionnels (7) (VII)                         |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  | HD | 49040                            |                        |
| CHARGES EXCEPTIONNELLES                                        | Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)          |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  | HE | 23298                            |                        |
|                                                                | Charges exceptionnelles sur opérations en capital *                |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  | HF | 29094                            |                        |
|                                                                | Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter) |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  | HG |                                  |                        |
|                                                                | Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)                       |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  | HH | 52392                            |                        |
| 4 — RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII — VIII)                         |                                                                    |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  |    | HI                               | -3351                  |
| Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)  |                                                                    |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  |    | HJ                               |                        |
| Impôts sur les bénéfices * (X)                                 |                                                                    |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  |    | HK                               | 768134                 |
| TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)                         |                                                                    |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  |    | HL                               | 9133858                |
| TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)               |                                                                    |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  |    | HM                               | 6797168                |
| 5 — BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits — total des charges) |                                                                    |                                                                                                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  |    | HN                               | 2336690                |
| REVENUS                                                        | (1)                                                                | Dont produits nets partiels sur opérations à long terme                                                                                                                                          |  |  |  |  |  |  |    | HO                               |                        |
|                                                                | (2)                                                                | <div> <div>Dont</div> <div> <div>produits de locations immobilières</div> <div>produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci- dessous)</div> </div> </div> |  |  |  |  |  |  |    | HY                               |                        |
|                                                                | (3)                                                                | <div> <div>Dont</div> <div> <div>— Crédit-bail mobilier *</div> <div>— Crédit-bail immobilier</div> </div> </div>                                                                                |  |  |  |  |  |  |    | HP                               |                        |
|                                                                | (4)                                                                | Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci- dessous)                                                                                               |  |  |  |  |  |  |    | HQ                               |                        |
|                                                                | (5)                                                                | Dont produits concernant les entreprises liées                                                                                                                                                   |  |  |  |  |  |  |    | 1H                               | -807                   |
|                                                                | (6)                                                                | Dont intérêts concernant les entreprises liées                                                                                                                                                   |  |  |  |  |  |  |    | 1J                               | 361578                 |
|                                                                | (6bis)                                                             | Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)                                                                                                                        |  |  |  |  |  |  |    | 1K                               | 15010                  |
|                                                                | (6ter)                                                             | Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)                                                                                                                  |  |  |  |  |  |  |    | HX                               | 5000                   |
|                                                                |                                                                    | Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)                                                                                                        |  |  |  |  |  |  |    | RC                               |                        |
|                                                                | (9)                                                                | Dont transferts de charges                                                                                                                                                                       |  |  |  |  |  |  |    | RD                               |                        |
|                                                                | (10)                                                               | Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) ( dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS A5 )                                                                       |  |  |  |  |  |  |    | A1                               | 342917                 |
|                                                                | (11)                                                               | Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)                                                                                                                              |  |  |  |  |  |  |    | A2                               |                        |
|                                                                | (12)                                                               | Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)                                                                                                                               |  |  |  |  |  |  |    | A3                               |                        |
|                                                                | (13)                                                               | <div> <div>Dont primes et cotisations complémentaires personnelles :</div> <div> <div>facultatifs A6</div> <div>obligatoires A9</div> </div> </div>                                              |  |  |  |  |  |  |    | A4                               |                        |
|                                                                |                                                                    | <div> <div>dont cotisations facultatives Madelin A7</div> <div>dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8</div> </div>                                               |  |  |  |  |  |  |    |                                  |                        |
|                                                                | (7)                                                                | Détail des produits et charges exceptionnels :                                                                                                                                                   |  |  |  |  |  |  |    | Exercice N                       |                        |
|                                                                |                                                                    | Détail en annexe                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |  |  |    | Charges exceptionnelles          | Produits exceptionnels |
|                                                                | (8)                                                                | Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :                                                                                                                                        |  |  |  |  |  |  |    | Exercice N                       |                        |
|                                                                |                                                                    | Détail en annexe                                                                                                                                                                                 |  |  |  |  |  |  |    | Charges antérieures              | Produits antérieurs    |

\* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.



KPMG ESC & GS  
Expertise Comptable, Gestion  
Sociale, Conseil  
6 Allée Drouot  
Parc Giron  
42031 Saint-Etienne Cedex 2

# SAS Inovy

**Annexe de base aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2023**

KPMG ESC & GS  
Expertise Comptable, Gestion Sociale, Conseil

Ce rapport contient 20 pages  
EV/SM/mls



## **Table des matières**

|          |                                                       |    |
|----------|-------------------------------------------------------|----|
| 1.       | Faits caractéristiques de l'exercice                  | 4  |
| 1.1.     | Evénements principaux                                 | 4  |
| 1.2.     | Principes, règles et méthodes comptables              | 4  |
| 2.       | Informations relatives au bilan                       | 5  |
| 2.1.     | Actif immobilisé                                      | 5  |
| 2.1.1.   | Etat de l'actif immobilisé (brut)                     | 5  |
| 2.1.2.   | Amortissements de l'actif immobilisé                  | 6  |
| 2.1.3.   | Mode d'amortissements de l'actif immobilisé           | 6  |
| 2.1.3.1. | Informations relatives aux filiales et participations | 7  |
| 2.1.4.   | Stocks                                                | 12 |
| 2.1.4.1. | Stocks de produits fabriqués                          | 12 |
| 2.1.5.   | Tableau des dépréciations de l'actif                  | 12 |
| 2.1.6.   | Produits à recevoir                                   | 13 |
| 2.1.7.   | Créances                                              | 14 |
| 2.2.     | Passif                                                | 15 |
| 2.2.1.   | Capitaux propres                                      | 15 |
| 2.2.1.1. | Tableau de variation des capitaux propres             | 15 |
| 2.2.2.   | Dettes financières et autres dettes                   | 16 |
| 2.2.3.   | Charges à payer                                       | 17 |
| 2.2.4.   | Produits constatés d'avance                           | 17 |



|      |                                                                                        |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.   | Informations relatives au compte de résultat                                           | 18 |
| 3.1. | Ventilation du chiffre d'affaires                                                      | 18 |
| 3.2. | Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits | 18 |
| 4.   | Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan                        | 20 |
| 4.1. | Engagements financiers donnés et reçus                                                 | 20 |





## **1. Faits caractéristiques de l'exercice**

### **1.1. Evénements principaux**

Aucun fait significatif ne mérite d'être signalé.

### **1.2. Principes, règles et méthodes comptables**

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement 2014-03 de l'ANC.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

## 2. Informations relatives au bilan

### 2.1. Actif immobilisé

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

#### 2.1.1. Etat de l'actif immobilisé (brut)

| Situations et mouvements                                               | Valeur brute à l'ouverture de l'exercice- | Augmentations | Diminutions | Valeur brute à la clôture de l'exercice |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|-------------|-----------------------------------------|
| Installations générales, agencements, aménagements divers              | 50 425                                    | 3 089         | -           | 53 514                                  |
| Matériel Industriel                                                    | 124 265                                   | -             | -           | 124 265                                 |
| Matériel de transport                                                  | 8 990                                     | 88 145        | -           | 97 135                                  |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier                           | 24 861                                    | 3 285         | -           | 28 146                                  |
| Titres de participation (y compris évaluées par équivalence ci-dessus) | 27 959                                    | 4 600         | 900         | 31 659                                  |
| Autres immobilisations financières                                     | 15                                        | -             | -           | 15                                      |
| <b>TOTAL</b>                                                           | <b>236 515</b>                            | <b>99 119</b> | <b>900</b>  | <b>334 734</b>                          |

### 2.1.2. Amortissements de l'actif immobilisé

| Situations et mouvements                                  | Amortissements cumulés au début de l'exercice | Augmentations | Diminutions | Amortissements cumulés à la fin de l'exercice |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|-------------|-----------------------------------------------|
| Matériel industriel                                       | 20 732                                        | 17 752        | -           | 38 484                                        |
| Installations générales, agencements, aménagements divers | 47 843                                        | 937           | -           | 48 780                                        |
| Matériel de transport                                     | 5 380                                         | 15 866        | -           | 21 246                                        |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier              | 20 590                                        | 3 932         | -           | 24 522                                        |
| <b>TOTAL</b>                                              | <b>94 545</b>                                 | <b>38 487</b> | <b>-</b>    | <b>133 032</b>                                |

### 2.1.3. Mode d'amortissements de l'actif immobilisé

| Types d'immobilisations | Mode     | Durée      |
|-------------------------|----------|------------|
| Matériel industriel     | Linéaire | 7 ans      |
| Installations générales | Linéaire | 5 à 10 ans |
| Matériel de transport   | Linéaire | 4 à 5 ans  |
| Matériel informatique   | Linéaire | 2 à 3 ans  |
| Mobilier                | Linéaire | 5 ans      |

### 2.1.3.1. Informations relatives aux filiales et participations

| Informations financières                                                                                                                                                                                            | Capital | Capitaux propres | Quote-part du capital détenue (en %) | Valeurs comptables des titres détenus |       | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice | Obs |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----|
|                                                                                                                                                                                                                     |         |                  |                                      | Brute                                 | Nette |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |     |
| <a href="#">Filiales et participations</a><br><a href="#">Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus</a><br><a href="#">Filiales (+50 % du capital détenu par la société)</a> |         |                  |                                      |                                       |       |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |     |
| <b>SCCV Terminal 2 et 3</b>                                                                                                                                                                                         | 1 000   | 608 681          | 99.9                                 | 999                                   | 999   | 469 127                                                            | /                                                   | 600 000                                                  | 607 682                                                |                                                            |     |
| <b>SCI 912 Office</b>                                                                                                                                                                                               | 100     | 9 724            | 98                                   | 98                                    | 98    | 83 383                                                             | /                                                   | 32 245                                                   | 9 625                                                  |                                                            |     |
| <b>SCCV Clos Astier</b>                                                                                                                                                                                             | 1 000   | -6 557           | 95                                   | 950                                   | 950   | 22 528                                                             | /                                                   | /                                                        | -7 557                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Le Canopé</b>                                                                                                                                                                                               | 1 000   | -21 978          | 95                                   | 950                                   | 950   | 55 061                                                             | /                                                   | /                                                        | -22 979                                                |                                                            |     |
| <b>SCI Raffin</b>                                                                                                                                                                                                   | 1 000   | 5 815            | 90                                   | 900                                   | 900   | 504 050                                                            | /                                                   | 44 907                                                   | 4 816                                                  |                                                            |     |

| Informations financières | Capital | Capitaux propres | Quote-part du capital détenue (en %) | Valeurs comptables des titres détenus |       | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice | Obs                       |
|--------------------------|---------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------|
|                          |         |                  |                                      | Brute                                 | Nette |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |                           |
| <b>SCCV Le Sténopé</b>   | 1 000   | 457              | 90                                   | 900                                   | 900   | /                                                                  | /                                                   | /                                                        | -543                                                   |                                                            | Liquidation au 31/12/2023 |
| <b>SCCV La Reine</b>     | 1 000   | -48 033          | 90                                   | 900                                   | 900   | 264 711                                                            | /                                                   | /                                                        | -49 033                                                |                                                            |                           |
| <b>SCCV Le Ginkgo</b>    | 1 000   | -149 535         | 95                                   | 950                                   | 950   | 1 424 868                                                          | /                                                   | /                                                        | -150 536                                               |                                                            |                           |
| <b>SCCV Pré Lafarge</b>  | 1 000   | 171 127          | 95                                   | 950                                   | 950   | 28 432                                                             | /                                                   | 2 404 683                                                | 170 127                                                |                                                            |                           |
| <b>SCI Montat</b>        | 1 000   | -39 327          | 99.9                                 | 999                                   | 999   | 202 756                                                            | /                                                   | 283 600                                                  | -40 328                                                |                                                            |                           |
| <b>SCCV Beausoleil</b>   | 1 000   | 416 928          | 95                                   | 950                                   | 950   | /                                                                  | /                                                   | 2 194 174                                                | 415 928                                                |                                                            |                           |
| <b>SCCV Libération</b>   | 1 000   | 626 665          | 95                                   | 950                                   | 950   | /                                                                  | /                                                   | 3 367 439                                                | 625 665                                                |                                                            |                           |
| <b>SCCV Les Puelles</b>  | 1 000   | -1 248           | 95                                   | 950                                   | 950   | 14 122                                                             | /                                                   | /                                                        | -2 248                                                 |                                                            |                           |
| <b>SCCV Amandiers</b>    | 1 000   | 309 554          | 95                                   | 950                                   | 950   | 31 623                                                             | /                                                   | 1 754 535                                                | 308 554                                                |                                                            |                           |
| <b>SCCV Boaterie</b>     | 1 000   | 310 232          | 95                                   | 950                                   | 950   | 122 729                                                            | /                                                   | 2 646 945                                                | 309 232                                                |                                                            |                           |

| Informations financières          | Capital | Capitaux propres | Quote-part du capital détenue (en %) | Valeurs comptables des titres détenus |       | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice | Obs |
|-----------------------------------|---------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----|
|                                   |         |                  |                                      | Brute                                 | Nette |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |     |
| <b>SCCV Paccard</b>               | 1 000   | 713 671          | 95                                   | 950                                   | 950   | 368 492                                                            | /                                                   | 3 810 174                                                | 712 671                                                |                                                            |     |
| <b>SCCV Montjo</b>                | 1 000   | 90 806           | 95                                   | 950                                   | 950   | 49 400                                                             | /                                                   | 1 063 856                                                | 89 807                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Repos</b>                 | 1 000   | 98               | 95                                   | 950                                   | 950   | 14 034                                                             | /                                                   | /                                                        | -901                                                   |                                                            |     |
| <b>SCCV Volvon</b>                | 1 000   | 231 441          | 90                                   | 900                                   | 900   | 74 627                                                             | /                                                   | 1 454 676                                                | 230 441                                                |                                                            |     |
| <b>SCCV Les Vignes</b>            | 1 000   | -15 952          | 90                                   | 900                                   | 900   | 60 204                                                             | /                                                   | /                                                        | -16 952                                                |                                                            |     |
| <b>SCCV Solaure</b>               | 1 000   | -36 785          | 90                                   | 900                                   | 900   | 238 010                                                            | /                                                   | /                                                        | -37 786                                                |                                                            |     |
| <b>SCCV St Exupery</b>            | 1 000   | -73 044          | 90                                   | 900                                   | 900   | 633 890                                                            | /                                                   | /                                                        | -74 045                                                |                                                            |     |
| <b>SCCV Verdun</b>                | 1 000   | -8 071           | 90                                   | 900                                   | 900   | 116 605                                                            | /                                                   | /                                                        | -9 072                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Croix Blanche Locatif</b> | 1 000   | -8 092           | 90                                   | 900                                   | 900   | 41 479                                                             | /                                                   | /                                                        | -9 093                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Loti</b>                  | 1 000   | -782             | 90                                   | 900                                   | 900   | 66 474                                                             | /                                                   | /                                                        | -1 782                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Mermoz</b>                | 1 000   | -11 883          | 90                                   | 900                                   | 900   | 201 969                                                            | /                                                   | /                                                        | -12 884                                                |                                                            |     |

| Informations financières | Capital | Capitaux propres | Quote-part du capital détenue (en %) | Valeurs comptables des titres détenus |       | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice | Obs |
|--------------------------|---------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----|
|                          |         |                  |                                      | Brute                                 | Nette |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |     |
| <b>SCCV Placier 2</b>    | 1 000   | -1 365           | 90                                   | 900                                   | 900   | 30 146                                                             | /                                                   | /                                                        | -2 365                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Verchères</b>    | 1 000   | -7 949           | 90                                   | 900                                   | 900   | 359 739                                                            | /                                                   | /                                                        | -8 950                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Les Barques</b>  | 1 000   | -23 692          | 90                                   | 900                                   | 900   | 85 165                                                             | /                                                   | /                                                        | -24 693                                                |                                                            |     |
| <b>SCCV Les Combes</b>   | 1 000   | -5 112           | 90                                   | 900                                   | 900   | /                                                                  | /                                                   | /                                                        | -6 113                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Seguin</b>       | 1 000   | -53 309          | 90                                   | 900                                   | 900   | 194 882                                                            | /                                                   | /                                                        | -54 309                                                |                                                            |     |
| <b>SCCV Bonnefond</b>    | 1 000   | -1 057           | 90                                   | 900                                   | 900   | 6 122                                                              | /                                                   | /                                                        | -2 057                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Chevrières</b>   | 1 000   | -2 215           | 90                                   | 900                                   | 900   | 60 390                                                             | /                                                   | /                                                        | -3 216                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Des Cottages</b> | 1 000   | -1 289           | 90                                   | 900                                   | 900   | 3 542                                                              | /                                                   | /                                                        | -2 289                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Fauré</b>        | 1 000   | -2 592           | 90                                   | 900                                   | 900   | 54 227                                                             | /                                                   | /                                                        | -3 592                                                 |                                                            |     |
|                          |         |                  |                                      |                                       |       |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |     |
|                          |         |                  |                                      |                                       |       |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |     |



| Informations financières                                       | Capital | Capitaux propres | Quote-part du capital détenue (en %) | Valeurs comptables des titres détenus |       | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice | Obs                         |
|----------------------------------------------------------------|---------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                                                |         |                  |                                      | Brute                                 | Nette |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |                             |
| 2. Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société) |         |                  |                                      |                                       |       |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |                             |
| <b>SAS Terra Padel</b>                                         | 2 000   |                  | 50                                   | 1000                                  | 1000  |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            | Premier exercice 31/12/2024 |

Les statuts des SCCV mentionnent l'affectation systématique du résultat entre les associés sous condition résolutoire d'une décision contraire des associés.

#### Mouvements principaux

- (1) Acquisition des titres SCCV Bonnefond à hauteur de **90 %** ;
- (2) Acquisition des titres SCCV Chevières à hauteur de **90 %** ;
- (3) Acquisition des titres SCCV des Cottages à hauteur de **90 %** ;
- (4) Acquisition des titres SCCV Fauré à hauteur de **90 %** ;
- (5) Liquidation de la SCCV Le Stenope au 31 décembre 2023.

#### **SAS Inovy**

Annexe de base aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2023



## 2.1.4. Stocks

### 2.1.4.1. Stocks de produits fabriqués

Les stocks fabriqués sont évalués au prix de revient.

Le stock d'en cours est valorisé à son coût de revient, comprenant la somme des charges directement affectables au programme immobilier et le coût de la main d'œuvre.

La méthode retenue est la méthode à l'achèvement.

| Catégorie de stocks | Valeur brute     | Dépréciation | Valeur nette     |
|---------------------|------------------|--------------|------------------|
| Terrain             | 80 285           | /            | 80 285           |
| Construction EC     | 7 457 750        | /            | 7 457 750        |
| <b>Total</b>        | <b>7 538 035</b> | <b>/</b>     | <b>7 538 035</b> |

### 2.1.5. Tableau des dépréciations de l'actif

| Rubriques       | Dépréciation au début de l'exercice | Dotations     | Reprises | Dépréciation à la fin de l'exercice |
|-----------------|-------------------------------------|---------------|----------|-------------------------------------|
| Immobilisations | /                                   | /             | /        | /                                   |
| Stocks          | /                                   | /             | /        | /                                   |
| Clients         | /                                   | 15 703        | /        | 15 703                              |
| <b>Total</b>    | <b>/</b>                            | <b>15 703</b> | <b>/</b> | <b>15 703</b>                       |

## 2.1.6. Produits à recevoir

| Libellés                         | Montant          |
|----------------------------------|------------------|
| <b>INTÉRÊTS COURUS</b>           |                  |
| Immobilisations financières      | -                |
| Participations groupe            | -                |
| Participations Hors groupe       | -                |
| Clients                          | -                |
| Associés                         | 346 352          |
| Valeurs mobilières de placements | -                |
| Banque                           | 7 253            |
| <b>AUTRES PRODUITS</b>           |                  |
| Factures à établir               | 1 282 492        |
| RRR à obtenir, avoirs à recevoir | 909              |
| Personnel                        | -                |
| Sécurité sociale                 | -                |
| Etat                             | -                |
| Divers                           | 1 101            |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>1 638 107</b> |

## 2.1.7. Créances

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

|                        | ÉTAT DES CRÉANCES                                             | Montant brut                                | A 1 an au plus | A plus d'un an |
|------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| DE L' ACTIF IMMOBILISÉ | Créances rattachées à des participations                      | -                                           | -              | -              |
|                        | Prêts                                                         | -                                           | -              | -              |
|                        | Autres immobilisations financières                            | 15                                          | -              | 15             |
| DE L' ACTIF CIRCULANT  | Clients douteux ou litigieux                                  | 20 938                                      | 20 938         | -              |
|                        | Autres créances clients                                       | 2 441 585                                   | 2 441 585      | -              |
|                        | Créance représentative des titres prêtés ou remis en garantie | -                                           | -              | -              |
|                        | Personnel et comptes rattachés                                | -                                           | -              | -              |
|                        | Sécurité sociale et autres organismes sociaux                 | -                                           | -              | -              |
|                        | État et autres collectivités publiques                        | Impôt sur les bénéfices                     | -              | -              |
|                        |                                                               | Taxe sur la valeur ajoutée                  | 458 888        | 458 888        |
|                        |                                                               | Autres impôts, taxes et versement assimilés | -              | -              |
|                        |                                                               | Divers                                      | -              | -              |
|                        | Groupes et associés                                           | 8 389 202                                   | 8 389 202      | -              |
|                        | Débiteur divers                                               | 54 288                                      | 54 288         | -              |
|                        | Charges constatées d'avance                                   | 15 934                                      | 15 934         | -              |
| TOTAL                  |                                                               | 11 380 850                                  | 11 380 835     | 15             |

## 2.2. Passif

### 2.2.1. Capitaux propres

#### 2.2.1.1. Tableau de variation des capitaux propres

| Libellés                     | N-1               | +                | -                | N                 |
|------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Capital                      | 1 000 000         | -                | -                | 1 000 000         |
| Primes, réserves et écarts   | 8 322 699         | 1 722 025        | -                | 10 044 724        |
| Report à nouveau             | -                 | -                | -                | -                 |
| Résultat                     | 1 722 025         | 2 336 690        | 1 722 025        | 2 336 690         |
| Subventions d'investissement | -                 | -                | -                | -                 |
| Provisions réglementées      | -                 | -                | -                | -                 |
| Autres                       | -                 | -                | -                | -                 |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>11 044 725</b> | <b>4 058 715</b> | <b>1 722 025</b> | <b>13 381 415</b> |

Le capital est composé de 1 000 000 actions de 1 euro de valeur nominale.

## 2.2.2. Dettes financières et autres dettes

|                                                | Montant brut     | A 1 an au plus   | A + d'1 an et<br>5 ans au + | A + de 5 ans |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|--------------|
| Emprunts obligataires convertibles             | -                | -                | -                           | -            |
| Autres emprunts obligataires                   | -                | -                | -                           | -            |
| Emprunts et dettes établissement de crédit     |                  |                  |                             |              |
| — A 1 an max à l'origine                       | 3 946 239        | 3 946 239        | -                           | -            |
| — A + d'1 à l'origine                          | 434 203          | 167 436          | 266 766                     | -            |
| Emprunts et dettes financières Divers          | 21 300           | 21 300           | -                           | -            |
| Fournisseur et comptes rattachés               | 2 012 129        | 2 012 129        | -                           | -            |
| Personnel et comptes rattachés                 | 12 139           | 12 139           | -                           | -            |
| Sécurité sociale et autres organismes          | 33 133           | 33 133           | -                           | -            |
| Impôts sur les bénéfices                       | 69 504           | 69 504           | -                           | -            |
| TVA                                            | 602 294          | 602 294          | -                           | -            |
| Obligations cautionnées                        | -                | -                | -                           | -            |
| Autres impôts et taxes                         | 7 082            | 7 082            | -                           | -            |
| Dettes sur immobilisation Et comptes rattachés | -                | -                | -                           | -            |
| Groupe et associés                             | 153 319          | 153 319          | -                           | -            |
| Autres dettes                                  | 9 221            | 9 221            | -                           | -            |
| Dettes titres empruntés ou rem. Garant         | -                | -                | -                           | -            |
| Produits constatés d'avance                    | 1 288 873        | 1 288 873        | -                           | -            |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>8 589 436</b> | <b>8 322 670</b> | <b>266 766</b>              | <b>-</b>     |

Le montant des emprunts remboursés sur l'exercice est de **165 689 €**.

### 2.2.3. Charges à payer

| Libellés                         | Montant          |
|----------------------------------|------------------|
| <b>CONGES A PAYER</b>            |                  |
| Congés provisionnés              | 11 815           |
| Charges sociales provisionnées   | 5 293            |
| Charges fiscales provisionnées   | -                |
| <b>INTERETS COURUS</b>           |                  |
| Emprunts et dettes assimilées    | 534              |
| Dettes part. groupes             | -                |
| Dettes part. hors groupes        | -                |
| Dettes sociétés en participation | -                |
| Fournisseurs                     | -                |
| Associés                         | -                |
| Banques                          | 55 022           |
| Concours bancaires courants      | -                |
| <b>AUTRES CHARGES</b>            |                  |
| Factures à recevoir              | 1 271 759        |
| RRR à accorder, avoirs à établir | 8 771            |
| Participation des salariés       | -                |
| Personnel                        | 324              |
| Sécurité sociale                 | -                |
| Autres charges fiscales          | 3 047            |
| Divers                           | -                |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>1 356 565</b> |

### 2.2.4. Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance se montent à **1 288 874 €**.

Ils correspondent, en partie, à la facturation des honoraires de gestion pour les opérations en cours au 31 décembre et dont le montant est fixé par la Direction.

### 3. Informations relatives au compte de résultat

#### 3.1. Ventilation du chiffre d'affaires

|                        | France    | Export et communautaire | Total     |
|------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| Ventes marchandises    | -         | -                       | -         |
| Productions vendues :  |           |                         |           |
| - Biens                | 3 499 495 | -                       | 3 499 495 |
| - Services             | 1 410 471 | -                       | 1 410 471 |
| Chiffre d'affaires net | 4 909 966 | -                       | 4 909 966 |

#### 3.2. Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits

Les transferts de charges d'exploitation se montent à 336 199 €, et correspondent à des refacturations de charges.

Les transferts de charges de personnel s'élèvent à 6 718 €. Il s'agit des avantages en nature.

Les quote parts sur opérations faites en commun se constituent de :

- Quote part du résultat 2023 de SCCV La Reine : - **44 130 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Les Puelles : - **2 136 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Repos : - **856 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Les Vignes : - **15 257 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Solaure : - **34 007 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV St Exupery : - **66 640 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Clos Astier : - **7 179 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Les Combes : - **5 501 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Les Barques : - **22 224 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Placier 2 : - **2 129 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Croix Blanche Locatif : - **8 184 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Seguin : - **48 878 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Verdun : - **8 164 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Loti : - **1 604 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Mermoz : - **11 595 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Vercheres : - **8 055 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Bonnefond : - **1 851 €**

- Quote part du résultat 2023 de SCCV Chevières : - **2 894 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV des Cottages : - **2 060 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Fauré : - **2 910 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Le Stenope : - **488 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Le Canope : - **21 830 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Le Ginkgo : - **143 009 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCI Caserne Montbrison : - **37 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCI Post Feurs : - **10 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCI Montat : - **40 287 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCI 912 Office : **9 432 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCI Raffin : **4 334 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Amandiers : **293 127 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Boaterie : **293 771 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Montjo : **85 316 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Libération : **594 382 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Paccard : **677 038 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Beausoleil : **395 132 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Volvon : **207 397 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Pré Lafarge : **161 621 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Terminal 2&3 : **607 074 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCI Buro Canope : **297 €**

Le résultat exceptionnel se compose comme suit :

- Divers produits exceptionnels : ..... **+ 16 k€**
  - Produits de cession d'éléments d'actif : ..... **+ 33 k€**
  - Amendes et Pénalités : ..... **- 2 k€**
  - Autres charges exceptionnelles : ..... **- 21 k€**
  - VNC d'éléments d'actif cédés : ..... **- 29 k€**
- 3 k€**



## 4. Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

### 4.1. Engagements financiers donnés et reçus

Le montant de l'engagement total non provisionné s'élève à **6 k€**.

La valeur retenue pour les principales hypothèses actuarielles et de leur base de détermination est la suivante à la date de clôture :

- taux d'actualisation : **3.70 %** ;
- taux d'augmentation annuel des salaires : **1 %** ;
- taux de charges sociales : **45 %**.

EXPERTISE COMPTABLE

- AUDIT
- CONSEIL

Pierre GERARD  
Laurent BECUWE  
Aurélien TRONEL

**INOVY**

**SAS au capital de 1 000 000 €**  
**6 Rue de Molina**  
**42000 SAINT ETIENNE**

**Rapport du Commissaire aux Comptes**

**sur les comptes annuels**

**Exercice clos le 31 décembre 2023**

Société d'expertise comptable  
inscrite  
à l'ordre des experts-comptables  
Rhône-Alpes

Société de commissariat aux  
comptes inscrite à la Compagnie  
Régionale des Commissaires  
aux Comptes de Lyon

SAS AU CAPITAL DE 440.000 €  
778 149 716 RCS  
SAINT-ETIENNE  
TVA INTRACOMMUNAUTAIRE  
FR 18 778 149 716

**GROUPE SECA**

**WWW.SECA-FOREZ.COM**

**SECA FOREZ**

7 rue de l'Artisanat - BP 224

42390 VILLARS

Tél : 04 77 92 84 20

Fax : 04 77 92 84 29

Mail : [contact@seca-forez.com](mailto:contact@seca-forez.com)

**GROUPE SECA**

Buro Club - Tour Part Dieu

129 rue servient  
69326 LYON Cedex 03

Tél : 04 77 92 84 20

Mail : [contact@seca-forez.com](mailto:contact@seca-forez.com)

**ARS**

6 voie Jean Mugniery

42420 LORETTE

Tél : 04 77 73 37 07

Fax : 04 77 73 07 05

Mail : [contact@ars-conseil.com](mailto:contact@ars-conseil.com)

**ECCS**

5 rue Jean Desjoyaux

42480 LA FOUILLOUSE

Tél : 04 77 30 18 90

Fax : 04 77 30 52 33

Mail : [eccs@eccs-bm.fr](mailto:eccs@eccs-bm.fr)

Membre du groupement  
**ABUSOLUC**  
COOPÉRATIVE D'EXPERTISE



Aux associés de la société INOVY

## **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société **INOVY** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023 tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

## **Fondement de l'opinion**

### ***Référentiel d'audit***

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

## **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 nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

### **Stocks :**

Les stocks d'en-cours figurent au bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2023 pour une valeur nette de 7 538 K€, et représentent l'un des postes les plus importants du bilan.

Compte tenu de leur montant particulièrement significatif, nous avons considéré que l'évaluation du poste « Stocks » constitue un point clé de l'audit.

Selon la note de l'annexe 2.1.4 « Stocks », le stock de produits fabriqués est valorisé au prix de revient, le stock d'en cours est valorisé à son coût de revient comprenant la somme des charges directement affectables au programme immobilier et le coût de la main d'œuvre. La méthode retenue est celle de l'achèvement.

Nous avons pris connaissance des procédures internes de valorisation de ce stock, nous nous sommes assurés de sa conformité aux principes comptables. Enfin, nous avons réalisé des tests de sondages afin d'apprécier la correcte application de la méthode comptable retenue.

#### Trésorerie active :

Le poste trésorerie active figure au bilan de l'exercice clos le 31 décembre 2023 pour une valeur nette de 2 866 K€, et représente le poste le plus important du bilan.

Dans le cadre de nos travaux d'audit, nous nous sommes notamment assurés de la réalité et la correcte évaluation des actifs de trésorerie comptabilisés dans les états financiers annuels relatifs à l'exercice clos en 2023.

#### **Vérifications spécifiques**

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Comité stratégique et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441- 6 du code du commerce ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Comité stratégique.

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

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

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

Villars, le 13 juin 2024

**SAS S.E.C.A. FOREZ**



Pierre GERARD  
Gérant de la SARL FILAUPI - Présidente  
Commissaire aux Comptes  
Région de LYON



## **ANNEXE AU RAPPORT**

### **Description détaillée des responsabilités du commissaire aux comptes**

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

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

| Actif                                                                |                                             |                                           | Au 31/12/2023   |                 |                  | Au 31/12/2022 |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------|
|                                                                      |                                             |                                           | Montant brut    | Amort. ou Prov. | Montant net      |               |
| Capital souscrit non appelé                                          |                                             |                                           |                 |                 |                  |               |
| Actif immobilisé                                                     | Immobilisations incorporelles               | Frais d'établissement                     |                 |                 |                  |               |
|                                                                      |                                             | Frais de développement                    |                 |                 |                  |               |
|                                                                      |                                             | Concessions, brevets et droits similaires |                 |                 |                  |               |
|                                                                      |                                             | Fonds commercial (1)                      |                 |                 |                  |               |
|                                                                      |                                             | Autres immobilisations incorporelles      |                 |                 |                  |               |
|                                                                      |                                             | Immobilisations incorporelles en cours    |                 |                 |                  |               |
|                                                                      |                                             | Avances et acomptes                       |                 |                 |                  |               |
|                                                                      |                                             | TOTAL                                     |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | Immobilisations corporelles                 | Terrains                                  |                 |                 |                  |               |
|                                                                      |                                             | Constructions                             |                 |                 |                  |               |
|                                                                      |                                             | Inst. techniques, mat. out. industriels   | 124 264         | 38 483          | 85 780           | 103 533       |
|                                                                      |                                             | Autres immobilisations corporelles        | 178 795         | 94 547          | 84 247           | 10 463        |
|                                                                      |                                             | Immobilisations en cours                  |                 |                 |                  |               |
|                                                                      |                                             | Avances et acomptes                       |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | TOTAL                                       | 303 059                                   | 133 031         | 170 028         | 113 997          |               |
| Immobilisations financières <sup>(2)</sup>                           | Participations évaluées par équivalence     |                                           |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | Autres participations                       | 31 659                                    |                 | 31 659          | 27 959           |               |
|                                                                      | Créances rattachées à des participations    |                                           |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | Titres immob. de l'activité de portefeuille |                                           |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | Autres titres immobilisés                   |                                           |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | Prêts                                       |                                           |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | Autres immobilisations financières          | 15                                        |                 | 15              | 15               |               |
|                                                                      | TOTAL                                       | 31 674                                    |                 | 31 674          | 27 974           |               |
| Total de l'actif immobilisé                                          |                                             |                                           | 334 733         | 133 031         | 201 702          | 141 971       |
| Actif circulant                                                      | Stocks                                      | Matières premières, approvisionnements    | 80 285          |                 | 80 285           | 80 285        |
|                                                                      |                                             | En cours de production de biens           | 7 457 750       |                 | 7 457 750        | 7 332 187     |
|                                                                      |                                             | En cours de production de services        |                 |                 |                  |               |
|                                                                      |                                             | Produits intermédiaires et finis          |                 |                 |                  |               |
|                                                                      |                                             | Marchandises                              |                 |                 |                  |               |
|                                                                      |                                             | TOTAL                                     | 7 538 035       |                 | 7 538 035        | 7 412 472     |
|                                                                      |                                             | Avances et acomptes versés sur commandes  |                 |                 |                  | 26 460        |
|                                                                      | Créances <sup>(3)</sup>                     | Clients et comptes rattachés              | 2 462 523       | 15 703          | 2 446 820        | 2 579 529     |
|                                                                      |                                             | Autres créances                           | 8 899 028       |                 | 8 899 028        | 7 108 851     |
|                                                                      |                                             | Capital souscrit et appelé, non versé     |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | TOTAL                                       | 11 361 551                                | 15 703          | 11 345 848      | 9 688 380        |               |
| Divers                                                               | Valeurs mobilières de placement             |                                           |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | (dont actions propres : )                   |                                           |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | Instruments de trésorerie                   |                                           |                 |                 |                  |               |
|                                                                      | Disponibilités                              | 2 865 985                                 |                 | 2 865 985       | 1 653 824        |               |
|                                                                      | TOTAL                                       | 2 865 985                                 |                 | 2 865 985       | 1 653 824        |               |
| Charges constatées d'avance                                          |                                             |                                           | 15 934          |                 | 15 934           | 32 703        |
| Total de l'actif circulant                                           |                                             |                                           | 21 781 506      | 15 703          | 21 765 802       | 18 813 840    |
| Frais d'émission d'emprunts à étaler                                 |                                             |                                           |                 |                 |                  |               |
| Primes de remboursement des emprunts                                 |                                             |                                           |                 |                 |                  |               |
| Écarts de conversion actif                                           |                                             |                                           |                 |                 |                  |               |
| TOTAL DE L'ACTIF                                                     |                                             |                                           | 22 116 240      | 148 734         | 21 967 505       | 18 955 812    |
| Renvois : (1) Dont droit au bail                                     |                                             |                                           |                 |                 |                  |               |
| (2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières |                                             |                                           |                 |                 |                  |               |
| (3) Dont créances à plus d'un an (brut)                              |                                             |                                           |                 |                 |                  |               |
| Clause de réserve de propriété                                       |                                             |                                           | Immobilisations | Stocks          | Créances clients |               |

Inovy

| Passif                                                                         |                                                                 | Au 31/12/2023 | Au 31/12/2022 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Capitaux propres                                                               | Capital (dont versé : 1 000 000 )                               | 1 000 000     | 1 000 000     |
|                                                                                | Primes d'émission, de fusion, d'apport                          |               |               |
|                                                                                | Ecarts de réévaluation                                          |               |               |
|                                                                                | Ecarts d'équivalence                                            |               |               |
|                                                                                | Réserves                                                        |               |               |
|                                                                                | Réserve légale                                                  | 102 601       | 16 500        |
|                                                                                | Réserves statutaires                                            |               |               |
|                                                                                | Réserves réglementées                                           |               |               |
|                                                                                | Autres réserves                                                 | 9 942 124     | 8 306 200     |
|                                                                                | Report à nouveau                                                |               |               |
| Aut. fonds propres                                                             | Résultats antérieurs en instance d'affectation                  |               |               |
|                                                                                | Résultat de la période (bénéfice ou perte)                      | 2 336 690     | 1 722 024     |
|                                                                                | Situation nette avant répartition                               | 13 381 415    | 11 044 725    |
|                                                                                | Subvention d'investissement                                     |               |               |
|                                                                                | Provisions réglementées                                         |               |               |
| Total                                                                          |                                                                 | 13 381 415    | 11 044 725    |
| Provisions                                                                     | Titres participatifs                                            |               |               |
|                                                                                | Avances conditionnées                                           |               |               |
| Total                                                                          |                                                                 |               |               |
| Dettes                                                                         | Emprunts et dettes assimilées                                   |               |               |
|                                                                                | Emprunts obligataires convertibles                              |               |               |
|                                                                                | Autres emprunts obligataires                                    |               |               |
|                                                                                | Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)      | 4 380 442     | 4 030 926     |
|                                                                                | Emprunts et dettes financières divers (3)                       | 174 619       | 168 167       |
|                                                                                | Total                                                           | 4 555 061     | 4 199 093     |
|                                                                                | Avances et acomptes reçus sur commandes (1)                     |               |               |
|                                                                                | Dettes fournisseurs et comptes rattachés                        | 2 008 778     | 1 566 407     |
|                                                                                | Dettes fiscales et sociales                                     | 724 154       | 532 866       |
|                                                                                | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                 |               |               |
| TOTAL DU PASSIF                                                                | Autres dettes                                                   | 9 221         | 7 892         |
|                                                                                | Instruments de trésorerie                                       |               |               |
| Total                                                                          |                                                                 | 2 742 154     | 2 107 166     |
| Produits constatés d'avance                                                    |                                                                 | 1 288 873     | 1 604 826     |
| Total des dettes et des produits constatés d'avance                            |                                                                 | 8 586 089     | 7 911 086     |
| Écarts de conversion passif                                                    |                                                                 |               |               |
| TOTAL DU PASSIF                                                                |                                                                 | 21 967 505    | 18 955 812    |
|                                                                                | Crédit-bail immobilier                                          |               |               |
|                                                                                | Crédit-bail mobilier                                            |               |               |
|                                                                                | Effets portés à l'escompte et non échus                         |               |               |
|                                                                                | Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an | 266 766       | 433 669       |
|                                                                                | à moins d'un an                                                 | 8 319 323     | 7 477 417     |
| Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques |                                                                 | 3 946 239     | 3 430 932     |
| (3) dont emprunts participatifs                                                |                                                                 |               |               |





|                             |                                                                                                 | France           | Exportation | Du 01/01/2023<br>Au 31/12/2023<br>12 mois | Du 01/01/2022<br>Au 31/12/2022<br>12 mois |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Produits d'exploitation (1) | Ventes de marchandises                                                                          |                  |             |                                           |                                           |
|                             | Production vendue : - Biens                                                                     | 3 556 995        |             | 3 556 995                                 | 290 550                                   |
|                             | - Services                                                                                      | 1 352 971        |             | 1 352 971                                 | 1 104 094                                 |
|                             | <b>Chiffre d'affaires net</b>                                                                   | <b>4 909 966</b> |             | <b>4 909 966</b>                          | <b>1 394 644</b>                          |
|                             | Production stockée                                                                              |                  |             | 125 562                                   | 3 904 310                                 |
|                             | Production immobilisée                                                                          |                  |             |                                           |                                           |
|                             | Produits nets partiels sur opérations à long terme                                              |                  |             |                                           |                                           |
|                             | Subventions d'exploitation                                                                      |                  |             |                                           |                                           |
| Charges d'exploitation (2)  | Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges                                |                  |             | 342 917                                   | 105 325                                   |
|                             | Autres produits                                                                                 |                  |             | 7                                         | 8                                         |
|                             | <b>Total</b>                                                                                    |                  |             | <b>5 378 454</b>                          | <b>5 404 288</b>                          |
|                             | Marchandises   Achats                                                                           |                  |             |                                           |                                           |
|                             | Variation de stocks                                                                             |                  |             |                                           |                                           |
|                             | Matières premières et autres approvisionnements   Achats                                        |                  |             | 1 904 301                                 | 3 024 558                                 |
|                             | Variation de stocks                                                                             |                  |             |                                           |                                           |
|                             | Autres achats et charges externes (3)                                                           |                  |             | 2 886 830                                 | 1 898 583                                 |
| Charges financières         | Impôts, taxes et versements assimilés                                                           |                  |             | 106 828                                   | 383 868                                   |
|                             | Salaires et traitements                                                                         |                  |             | 205 833                                   | 194 329                                   |
|                             | Charges sociales                                                                                |                  |             | 86 915                                    | 83 092                                    |
|                             | Dotations d'exploitation                                                                        |                  |             | 38 487                                    | 24 472                                    |
|                             | • sur immobilisations                                                                           |                  |             |                                           |                                           |
|                             | • sur actif circulant                                                                           |                  |             | 15 703                                    |                                           |
|                             | • pour risques et charges                                                                       |                  |             |                                           |                                           |
|                             | amortissements provisions                                                                       |                  |             |                                           |                                           |
| Produits financiers         | Autres charges                                                                                  |                  |             | 3                                         | 4                                         |
|                             | <b>Total</b>                                                                                    |                  |             | <b>5 244 905</b>                          | <b>5 608 909</b>                          |
|                             | <b>Résultat d'exploitation</b>                                                                  | <b>A</b>         |             | <b>133 548</b>                            | <b>-204 621</b>                           |
|                             | Bénéfice attribué ou perte transférée                                                           |                  | B           | 3 328 920                                 | 2 814 127                                 |
|                             | Perte supportée ou bénéfice transféré                                                           |                  | C           | -501 916                                  | -355 308                                  |
|                             | Produits financiers de participations (4)                                                       |                  |             | 361 578                                   | 143 254                                   |
|                             | Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4) |                  |             |                                           |                                           |
|                             | Autres intérêts et produits assimilés (4)                                                       |                  |             | 15 865                                    | 5 684                                     |
| Charges financières         | Reprises sur provisions, transferts de charges                                                  |                  |             |                                           |                                           |
|                             | Différences positives de change                                                                 |                  |             |                                           |                                           |
|                             | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                                   |                  |             |                                           |                                           |
|                             | <b>Total</b>                                                                                    |                  |             | <b>377 443</b>                            | <b>148 939</b>                            |
|                             | Dotations financières aux amortissements et provisions                                          |                  |             |                                           |                                           |
|                             | Intérêts et charges assimilées (5)                                                              |                  |             | 229 820                                   | 111 603                                   |
|                             | Différences négatives de change                                                                 |                  |             |                                           |                                           |
|                             | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                                  |                  |             |                                           |                                           |
| Résultat financier          | <b>Total</b>                                                                                    |                  |             | <b>229 820</b>                            | <b>111 603</b>                            |
|                             | <b>Résultat financier</b>                                                                       | <b>D</b>         |             | <b>147 623</b>                            | <b>37 335</b>                             |
|                             | <b>RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)</b>                                           | <b>E</b>         |             | <b>3 108 175</b>                          | <b>2 291 532</b>                          |
|                             |                                                                                                 |                  |             |                                           |                                           |
|                             |                                                                                                 |                  |             |                                           |                                           |
|                             |                                                                                                 |                  |             |                                           |                                           |
|                             |                                                                                                 |                  |             |                                           |                                           |
|                             |                                                                                                 |                  |             |                                           |                                           |

Inovy

|                                              |                                                                                                                 | Du 01/01/2023<br>Au 31/12/2023<br>12 mois | Du 01/01/2022<br>Au 31/12/2022<br>12 mois |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Produits exceptionnels                       | Produits exceptionnels sur opérations de gestion                                                                | 16 040                                    | 17 062                                    |
|                                              | Produits exceptionnels sur opérations en capital                                                                | 33 000                                    |                                           |
|                                              | Reprises sur provisions et transferts de charge                                                                 |                                           |                                           |
|                                              | <b>Total</b>                                                                                                    | <b>49 040</b>                             | <b>17 062</b>                             |
| Charges exceptionnelles                      | Charges exceptionnelles sur opérations de gestion                                                               | 23 298                                    | 31 330                                    |
|                                              | Charges exceptionnelles sur opérations en capital                                                               | 29 094                                    |                                           |
|                                              | Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions                                                      |                                           |                                           |
|                                              | <b>Total</b>                                                                                                    | <b>52 392</b>                             | <b>31 330</b>                             |
| <b>Résultat exceptionnel</b>                 |                                                                                                                 | <b>F -3 351</b>                           | <b>-14 267</b>                            |
| Participation des salariés aux résultats     |                                                                                                                 | G                                         |                                           |
| Impôt sur les bénéfices                      |                                                                                                                 | H 768 134                                 | 555 240                                   |
| <b>BÉNÉFICE OU PERTE ( ± E ± F - G - H )</b> |                                                                                                                 | <b>2 336 690</b>                          | <b>1 722 024</b>                          |
| <b>Renvois</b>                               |                                                                                                                 |                                           |                                           |
| (1) Dont                                     | produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs<br>incidence après impôt des corrections d'erreurs |                                           |                                           |
| (2) Dont                                     | charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs<br>incidence après impôt des corrections d'erreurs | -807                                      |                                           |
| (3) Y compris                                | - redevances de crédit-bail mobilier<br>- redevances de crédit-bail immobilier                                  |                                           |                                           |
| (4) Dont                                     | produits concernant les entités liées                                                                           | 361 578                                   | 143 254                                   |
| (5) Dont                                     | intérêts concernant les entités liées                                                                           | 15 010                                    | 729                                       |



## 1. Faits caractéristiques de l'exercice

### 1.1. Evénements principaux

Aucun fait significatif ne mérite d'être signalé.

### 1.2. Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement 2014-03 de l'ANC.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.



## 2. Informations relatives au bilan

### 2.1. Actif immobilisé

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

#### 2.1.1. Etat de l'actif immobilisé (brut)

| Situations et mouvements                                               | Valeur brute à l'ouverture de l'exercice- | Augmentations | Diminutions | Valeur brute à la clôture de l'exercice |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|---------------|-------------|-----------------------------------------|
| Installations générales, agencements, aménagements divers              | 50 425                                    | 3 089         | -           | 53 514                                  |
| Matériel Industriel                                                    | 124 265                                   | -             | -           | 124 265                                 |
| Matériel de transport                                                  | 8 990                                     | 88 145        | -           | 97 135                                  |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier                           | 24 861                                    | 3 285         | -           | 28 146                                  |
| Titres de participation (y compris évaluées par équivalence ci-dessus) | 27 959                                    | 4 600         | 900         | 31 659                                  |
| Autres immobilisations financières                                     | 15                                        | -             | -           | 15                                      |
| <b>TOTAL</b>                                                           | <b>236 515</b>                            | <b>99 119</b> | <b>900</b>  | <b>334 734</b>                          |



### 2.1.2. Amortissements de l'actif immobilisé

| Situations et mouvements                                  | Amortissements cumulés au début de l'exercice | Augmentations | Diminutions | Amortissements cumulés à la fin de l'exercice |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------|-------------|-----------------------------------------------|
| Matériel industriel                                       | 20 732                                        | 17 752        | -           | 38 484                                        |
| Installations générales, agencements, aménagements divers | 47 843                                        | 937           | -           | 48 780                                        |
| Matériel de transport                                     | 5 380                                         | 15 866        | -           | 21 246                                        |
| Matériel de bureau et informatique, mobilier              | 20 590                                        | 3 932         | -           | 24 522                                        |
| <b>TOTAL</b>                                              | <b>94 545</b>                                 | <b>38 487</b> | <b>-</b>    | <b>133 032</b>                                |

### 2.1.3. Mode d'amortissements de l'actif immobilisé

| Types d'immobilisations | Mode     | Durée      |
|-------------------------|----------|------------|
| Matériel industriel     | Linéaire | 7 ans      |
| Installations générales | Linéaire | 5 à 10 ans |
| Matériel de transport   | Linéaire | 4 à 5 ans  |
| Matériel informatique   | Linéaire | 2 à 3 ans  |
| Mobilier                | Linéaire | 5 ans      |





### 2.1.3.1. Informations relatives aux filiales et participations

| Informations financières                                                                                                                                                                                            | Capital | Capitaux propres | Quote-part du capital détenue (en %) | Valeurs comptables des titres détenus |       | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice | Obs |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----|
|                                                                                                                                                                                                                     |         |                  |                                      | Brute                                 | Nette |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |     |
| <a href="#">Filiales et participations</a><br><a href="#">Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus</a><br><a href="#">Filiales (+50 % du capital détenu par la société)</a> |         |                  |                                      |                                       |       |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |     |
| <b>SCCV Terminal 2 et 3</b>                                                                                                                                                                                         | 1 000   | 608 681          | 99.9                                 | 999                                   | 999   | 469 127                                                            | /                                                   | 600 000                                                  | 607 682                                                |                                                            |     |
| <b>SCI 912 Office</b>                                                                                                                                                                                               | 100     | 9 724            | 98                                   | 98                                    | 98    | 83 383                                                             | /                                                   | 32 245                                                   | 9 625                                                  |                                                            |     |
| <b>SCCV Clos Astier</b>                                                                                                                                                                                             | 1 000   | -6 557           | 95                                   | 950                                   | 950   | 22 528                                                             | /                                                   | /                                                        | -7 557                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Le Canopé</b>                                                                                                                                                                                               | 1 000   | -21 978          | 95                                   | 950                                   | 950   | 55 061                                                             | /                                                   | /                                                        | -22 979                                                |                                                            |     |
| <b>SCI Raffin</b>                                                                                                                                                                                                   | 1 000   | 5 815            | 90                                   | 900                                   | 900   | 504 050                                                            | /                                                   | 44 907                                                   | 4 816                                                  |                                                            |     |

SAS Inovy  
Annexe de base aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2023





| Informations financières | Capital | Capitaux propres | Quote-part du capital détenue (en %) | Valeurs comptables des titres détenus |       | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice | Obs                       |
|--------------------------|---------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------|
|                          |         |                  |                                      | Brute                                 | Nette |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |                           |
| <b>SCCV Le Sténopé</b>   | 1 000   | 457              | 90                                   | 900                                   | 900   | /                                                                  | /                                                   | /                                                        | -543                                                   |                                                            | Liquidation au 31/12/2023 |
| <b>SCCV La Reine</b>     | 1 000   | -48 033          | 90                                   | 900                                   | 900   | 264 711                                                            | /                                                   | /                                                        | -49 033                                                |                                                            |                           |
| <b>SCCV Le Ginkgo</b>    | 1 000   | -149 535         | 95                                   | 950                                   | 950   | 1 424 868                                                          | /                                                   | /                                                        | -150 536                                               |                                                            |                           |
| <b>SCCV Pré Lafarge</b>  | 1 000   | 171 127          | 95                                   | 950                                   | 950   | 28 432                                                             | /                                                   | 2 404 683                                                | 170 127                                                |                                                            |                           |
| <b>SCI Montat</b>        | 1 000   | -39 327          | 99.9                                 | 999                                   | 999   | 202 756                                                            | /                                                   | 283 600                                                  | -40 328                                                |                                                            |                           |
| <b>SCCV Beausoleil</b>   | 1 000   | 416 928          | 95                                   | 950                                   | 950   | /                                                                  | /                                                   | 2 194 174                                                | 415 928                                                |                                                            |                           |
| <b>SCCV Libération</b>   | 1 000   | 626 665          | 95                                   | 950                                   | 950   | /                                                                  | /                                                   | 3 367 439                                                | 625 665                                                |                                                            |                           |
| <b>SCCV Les Puelles</b>  | 1 000   | -1 248           | 95                                   | 950                                   | 950   | 14 122                                                             | /                                                   | /                                                        | -2 248                                                 |                                                            |                           |
| <b>SCCV Amandiers</b>    | 1 000   | 309 554          | 95                                   | 950                                   | 950   | 31 623                                                             | /                                                   | 1 754 535                                                | 308 554                                                |                                                            |                           |
| <b>SCCV Boaterie</b>     | 1 000   | 310 232          | 95                                   | 950                                   | 950   | 122 729                                                            | /                                                   | 2 646 945                                                | 309 232                                                |                                                            |                           |

SAS Inovy

Annexe de base aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2023





| Informations financières          | Capital | Capitaux propres | Quote-part du capital détenue (en %) | Valeurs comptables des titres détenus |       | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice | Obs |
|-----------------------------------|---------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----|
|                                   |         |                  |                                      | Brute                                 | Nette |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |     |
| <b>SCCV Paccard</b>               | 1 000   | 713 671          | 95                                   | 950                                   | 950   | 368 492                                                            | /                                                   | 3 810 174                                                | 712 671                                                |                                                            |     |
| <b>SCCV Montjo</b>                | 1 000   | 90 806           | 95                                   | 950                                   | 950   | 49 400                                                             | /                                                   | 1 063 856                                                | 89 807                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Repos</b>                 | 1 000   | 98               | 95                                   | 950                                   | 950   | 14 034                                                             | /                                                   | /                                                        | -901                                                   |                                                            |     |
| <b>SCCV Volvon</b>                | 1 000   | 231 441          | 90                                   | 900                                   | 900   | 74 627                                                             | /                                                   | 1 454 676                                                | 230 441                                                |                                                            |     |
| <b>SCCV Les Vignes</b>            | 1 000   | -15 952          | 90                                   | 900                                   | 900   | 60 204                                                             | /                                                   | /                                                        | -16 952                                                |                                                            |     |
| <b>SCCV Solaure</b>               | 1 000   | -36 785          | 90                                   | 900                                   | 900   | 238 010                                                            | /                                                   | /                                                        | -37 786                                                |                                                            |     |
| <b>SCCV St Exupery</b>            | 1 000   | -73 044          | 90                                   | 900                                   | 900   | 633 890                                                            | /                                                   | /                                                        | -74 045                                                |                                                            |     |
| <b>SCCV Verdun</b>                | 1 000   | -8 071           | 90                                   | 900                                   | 900   | 116 605                                                            | /                                                   | /                                                        | -9 072                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Croix Blanche Locatif</b> | 1 000   | -8 092           | 90                                   | 900                                   | 900   | 41 479                                                             | /                                                   | /                                                        | -9 093                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Loti</b>                  | 1 000   | -782             | 90                                   | 900                                   | 900   | 66 474                                                             | /                                                   | /                                                        | -1 782                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Mermoz</b>                | 1 000   | -11 883          | 90                                   | 900                                   | 900   | 201 969                                                            | /                                                   | /                                                        | -12 884                                                |                                                            |     |

**SAS Inovy**

Annexe de base aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2023







| Informations financières | Capital | Capitaux propres | Quote-part du capital détenue (en %) | Valeurs comptables des titres détenus |       | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice | Obs |
|--------------------------|---------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----|
|                          |         |                  |                                      | Brute                                 | Nette |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |     |
| <b>SCCV Placier 2</b>    | 1 000   | -1 365           | 90                                   | 900                                   | 900   | 30 146                                                             | /                                                   | /                                                        | -2 365                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Verchères</b>    | 1 000   | -7 949           | 90                                   | 900                                   | 900   | 359 739                                                            | /                                                   | /                                                        | -8 950                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Les Barques</b>  | 1 000   | -23 692          | 90                                   | 900                                   | 900   | 85 165                                                             | /                                                   | /                                                        | -24 693                                                |                                                            |     |
| <b>SCCV Les Combes</b>   | 1 000   | -5 112           | 90                                   | 900                                   | 900   | /                                                                  | /                                                   | /                                                        | -6 113                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Seguin</b>       | 1 000   | -53 309          | 90                                   | 900                                   | 900   | 194 882                                                            | /                                                   | /                                                        | -54 309                                                |                                                            |     |
| <b>SCCV Bonnefond</b>    | 1 000   | -1 057           | 90                                   | 900                                   | 900   | 6 122                                                              | /                                                   | /                                                        | -2 057                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Chevrières</b>   | 1 000   | -2 215           | 90                                   | 900                                   | 900   | 60 390                                                             | /                                                   | /                                                        | -3 216                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Des Cottages</b> | 1 000   | -1 289           | 90                                   | 900                                   | 900   | 3 542                                                              | /                                                   | /                                                        | -2 289                                                 |                                                            |     |
| <b>SCCV Fauré</b>        | 1 000   | -2 592           | 90                                   | 900                                   | 900   | 54 227                                                             | /                                                   | /                                                        | -3 592                                                 |                                                            |     |
|                          |         |                  |                                      |                                       |       |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |     |
|                          |         |                  |                                      |                                       |       |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |     |

SAS Inovy

Annexe de base aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2023





| Informations financières                                       | Capital | Capitaux propres | Quote-part du capital détenue (en %) | Valeurs comptables des titres détenus |       | Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés | Montant des cautions et avals donnés par la société | Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé | Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos) | Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice | Obs                         |
|----------------------------------------------------------------|---------|------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                                                |         |                  |                                      | Brute                                 | Nette |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |                             |
| 2. Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société) |         |                  |                                      |                                       |       |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            |                             |
| <b>SAS Terra Padel</b>                                         | 2 000   |                  | 50                                   | 1000                                  | 1000  |                                                                    |                                                     |                                                          |                                                        |                                                            | Premier exercice 31/12/2024 |

Les statuts des SCCV mentionnent l'affectation systématique du résultat entre les associés sous condition résolutoire d'une décision contraire des associés.

#### Mouvements principaux

- (1) Acquisition des titres SCCV Bonnefond à hauteur de **90 %** ;
- (2) Acquisition des titres SCCV Chevrières à hauteur de **90 %** ;
- (3) Acquisition des titres SCCV des Cottages à hauteur de **90 %** ;
- (4) Acquisition des titres SCCV Fauré à hauteur de **90 %** ;
- (5) Liquidation de la SCCV Le Stenope au 31 décembre 2023.



#### SAS Inovy

Annexe de base aux comptes de l'exercice clos le 31/12/2023

## 2.1.4. Stocks

### 2.1.4.1. Stocks de produits fabriqués

Les stocks fabriqués sont évalués au prix de revient.

Le stock d'en cours est valorisé à son coût de revient, comprenant la somme des charges directement affectables au programme immobilier et le coût de la main d'œuvre.

La méthode retenue est la méthode à l'achèvement.

| Catégorie de stocks | Valeur brute     | Dépréciation | Valeur nette     |
|---------------------|------------------|--------------|------------------|
| Terrain             | 80 285           | /            | 80 285           |
| Construction EC     | 7 457 750        | /            | 7 457 750        |
| <b>Total</b>        | <b>7 538 035</b> | <b>/</b>     | <b>7 538 035</b> |

## 2.1.5. Tableau des dépréciations de l'actif

| Rubriques       | Dépréciation au début de l'exercice | Dotations     | Reprises | Dépréciation à la fin de l'exercice |
|-----------------|-------------------------------------|---------------|----------|-------------------------------------|
| Immobilisations | /                                   | /             | /        | /                                   |
| Stocks          | /                                   | /             | /        | /                                   |
| Clients         | /                                   | 15 703        | /        | 15 703                              |
| <b>Total</b>    | <b>/</b>                            | <b>15 703</b> | <b>/</b> | <b>15 703</b>                       |



## 2.1.6. Produits à recevoir

| Libellés                         | Montant          |
|----------------------------------|------------------|
| <b>INTÉRÊTS COURUS</b>           |                  |
| Immobilisations financières      | -                |
| Participations groupe            | -                |
| Participations Hors groupe       | -                |
| Clients                          | -                |
| Associés                         | 346 352          |
| Valeurs mobilières de placements | -                |
| Banque                           | 7 253            |
| <b>AUTRES PRODUITS</b>           |                  |
| Factures à établir               | 1 282 492        |
| RRR à obtenir, avoirs à recevoir | 909              |
| Personnel                        | -                |
| Sécurité sociale                 | -                |
| Etat                             | -                |
| Divers                           | 1 101            |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>1 638 107</b> |



## 2.1.7. Créances

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

|                             | ÉTAT DES CRÉANCES                                             | Montant brut                                | A 1 an au plus | A plus d'un an |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| DE L' ACTIF IMMOBILISÉ      | Créances rattachées à des participations                      | -                                           | -              | -              |
|                             | Prêts                                                         | -                                           | -              | -              |
|                             | Autres immobilisations financières                            | 15                                          | -              | 15             |
| DE L' ACTIF CIRCULANT       | Clients douteux ou litigieux                                  | 20 938                                      | 20 938         | -              |
|                             | Autres créances clients                                       | 2 441 585                                   | 2 441 585      | -              |
|                             | Créance représentative des titres prêtés ou remis en garantie | -                                           | -              | -              |
|                             | Personnel et comptes rattachés                                | -                                           | -              | -              |
|                             | Sécurité sociale et autres organismes sociaux                 | -                                           | -              | -              |
|                             | État et autres collectivités publiques                        | Impôt sur les bénéfices                     | -              | -              |
|                             |                                                               | Taxe sur la valeur ajoutée                  | 458 888        | 458 888        |
|                             |                                                               | Autres impôts, taxes et versement assimilés | -              | -              |
|                             |                                                               | Divers                                      | -              | -              |
|                             | Groupes et associés                                           | 8 389 202                                   | 8 389 202      | -              |
|                             | Débiteur divers                                               | 54 288                                      | 54 288         | -              |
| Charges constatées d'avance |                                                               | 15 934                                      | 15 934         | -              |
| TOTAL                       |                                                               | 11 380 850                                  | 11 380 835     | 15             |

## 2.2. Passif

### 2.2.1. Capitaux propres

#### 2.2.1.1. Tableau de variation des capitaux propres



| Libellés                     | N-1               | +                | -                | N                 |
|------------------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Capital                      | 1 000 000         | -                | -                | 1 000 000         |
| Primes, réserves et écarts   | 8 322 699         | 1 722 025        | -                | 10 044 724        |
| Report à nouveau             | -                 | -                | -                | -                 |
| Résultat                     | 1 722 025         | 2 336 690        | 1 722 025        | 2 336 690         |
| Subventions d'investissement | -                 | -                | -                | -                 |
| Provisions réglementées      | -                 | -                | -                | -                 |
| Autres                       | -                 | -                | -                | -                 |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>11 044 725</b> | <b>4 058 715</b> | <b>1 722 025</b> | <b>13 381 415</b> |

Le capital est composé de 1 000 000 actions de 1 euro de valeur nominale.

## 2.2.2. Dettes financières et autres dettes

|                                                | Montant brut     | A 1 an au plus   | A + d'1 an et<br>5 ans au + | A + de 5 ans |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|-----------------------------|--------------|
| Emprunts obligataires convertibles             | -                | -                | -                           | -            |
| Autres emprunts obligataires                   | -                | -                | -                           | -            |
| Emprunts et dettes établissement de crédit     |                  |                  |                             |              |
| — A 1 an max à l'origine                       | 3 946 239        | 3 946 239        | -                           | -            |
| — A + d'1 à l'origine                          | 434 203          | 167 436          | 266 766                     | -            |
| Emprunts et dettes financières Divers          | 21 300           | 21 300           | -                           | -            |
| Fournisseur et comptes rattachés               | 2 012 129        | 2 012 129        | -                           | -            |
| Personnel et comptes rattachés                 | 12 139           | 12 139           | -                           | -            |
| Sécurité sociale et autres organismes          | 33 133           | 33 133           | -                           | -            |
| Impôts sur les bénéfices                       | 69 504           | 69 504           | -                           | -            |
| TVA                                            | 602 294          | 602 294          | -                           | -            |
| Obligations cautionnées                        | -                | -                | -                           | -            |
| Autres impôts et taxes                         | 7 082            | 7 082            | -                           | -            |
| Dettes sur immobilisation Et comptes rattachés | -                | -                | -                           | -            |
| Groupe et associés                             | 153 319          | 153 319          | -                           | -            |
| Autres dettes                                  | 9 221            | 9 221            | -                           | -            |
| Dettes titres empruntés ou rem. Garant         | -                | -                | -                           | -            |
| Produits constatés d'avance                    | 1 288 873        | 1 288 873        | -                           | -            |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>8 589 436</b> | <b>8 322 670</b> | <b>266 766</b>              | <b>-</b>     |

Le montant des emprunts remboursés sur l'exercice est de **165 689 €**.

### 2.2.3. Charges à payer

| Libellés                         | Montant          |
|----------------------------------|------------------|
| <b>CONGES A PAYER</b>            |                  |
| Congés provisionnés              | 11 815           |
| Charges sociales provisionnées   | 5 293            |
| Charges fiscales provisionnées   | -                |
| <b>INTERETS COURUS</b>           |                  |
| Emprunts et dettes assimilées    | 534              |
| Dettes part. groupes             | -                |
| Dettes part. hors groupes        | -                |
| Dettes sociétés en participation | -                |
| Fournisseurs                     | -                |
| Associés                         | -                |
| Banques                          | 55 022           |
| Concours bancaires courants      | -                |
| <b>AUTRES CHARGES</b>            |                  |
| Factures à recevoir              | 1 271 759        |
| RRR à accorder, avoirs à établir | 8 771            |
| Participation des salariés       | -                |
| Personnel                        | 324              |
| Sécurité sociale                 | -                |
| Autres charges fiscales          | 3 047            |
| Divers                           | -                |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>1 356 565</b> |

### 2.2.4. Produits constatés d'avance

Les produits constatés d'avance se montent à **1 288 874 €**.

Ils correspondent, en partie, à la facturation des honoraires de gestion pour les opérations en cours au 31 décembre et dont le montant est fixé par la Direction.



### 3. Informations relatives au compte de résultat

#### 3.1. Ventilation du chiffre d'affaires

|                        | France    | Export et communautaire | Total     |
|------------------------|-----------|-------------------------|-----------|
| Ventes marchandises    | -         | -                       | -         |
| Productions vendues :  |           |                         |           |
| - Biens                | 3 499 495 | -                       | 3 499 495 |
| - Services             | 1 410 471 | -                       | 1 410 471 |
| Chiffre d'affaires net | 4 909 966 | -                       | 4 909 966 |

#### 3.2. Précisions sur la nature, le montant et le traitement de certaines charges et produits

Les transferts de charges d'exploitation se montent à 336 199 €, et correspondent à des refacturations de charges.

Les transferts de charges de personnel s'élèvent à 6 718 €. Il s'agit des avantages en nature.

Les quote parts sur opérations faites en commun se constituent de :

- Quote part du résultat 2023 de SCCV La Reine : - **44 130 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Les Purelles : - **2 136 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Repos : - **856 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Les Vignes : - **15 257 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Solaure : - **34 007 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV St Exupery : - **66 640 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Clos Astier : - **7 179 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Les Combes : - **5 501 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Les Barques : - **22 224 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Placier 2 : - **2 129 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Croix Blanche Locatif : - **8 184 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Seguin : - **48 878 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Verdun : - **8 164 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Loti : - **1 604 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Mermoz : - **11 595 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Vercheres : - **8 055 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Bonnefond : - **1 851 €**

- Quote part du résultat 2023 de SCCV Chevières : - **2 894 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV des Cottages : - **2 060 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Fauré : - **2 910 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Le Stenope : - **488 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Le Canope : - **21 830 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Le Ginkgo : - **143 009 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCI Caserne Montbrison : - **37 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCI Post Feurs : - **10 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCI Montat : - **40 287 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCI 912 Office : **9 432 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCI Raffin : **4 334 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Amandiers : **293 127 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Boaterie : **293 771 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Montjo : **85 316 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Libération : **594 382 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Paccard : **677 038 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Beausoleil : **395 132 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Volvon : **207 397 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Pré Lafarge : **161 621 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCCV Terminal 2&3 : **607 074 €**
- Quote part du résultat 2023 de SCI Buro Canope : **297 €**

Le résultat exceptionnel se compose comme suit :

- Divers produits exceptionnels : ..... **+ 16 k€**
  - Produits de cession d'éléments d'actif : ..... **+ 33 k€**
  - Amendes et Pénalités : ..... **- 2 k€**
  - Autres charges exceptionnelles : ..... **- 21 k€**
  - VNC d'éléments d'actif cédés : ..... **- 29 k€**
- 3 k€**



## 4. Informations relatives aux opérations et engagements hors bilan

### 4.1. Engagements financiers donnés et reçus

Le montant de l'engagement total non provisionné s'élève à **6 k€**.

La valeur retenue pour les principales hypothèses actuarielles et de leur base de détermination est la suivante à la date de clôture :

- taux d'actualisation : **3.70 %** ;
- taux d'augmentation annuel des salaires : **1 %** ;
- taux de charges sociales : **45 %**.

