

INOVY
SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 1 255 878 EUROS
SIÈGE SOCIAL : 6, RUE DE MOLINA,
42000 SAINT-ETIENNE
523 335 578 RCS ST ETIENNE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE DU 30 JUIN 2025

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2024

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024 s'élevant à 1 748 476,89 euros de la manière suivante :

- au compte « *réserve légale* », pour la doter entièrement, la somme de 22 986,56 euros
- au compte « *autres réserves* », le solde soit la somme de 1 725 490,33 euros

Bénéfice de l'exercice 1 748 476,89 euros

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale prend acte que les dividendes distribués au cours des trois derniers exercices ont été les suivants :

Distributions globales mises en paiement		
Exercice clos	Non éligible à l'abattement prévu par les dispositions de l'article 158-3 2° du CGI	Éligible à l'abattement prévu par les dispositions de l'article 158-3 2° du CGI
31 12 2023*	0 €	343 571,42 €
31 12 2022	0 €	0 €
31 12 2021	0 €	0 €

* suivant décision unanime des associés en date du 18 décembre 2024 il a été procédé à une distribution exceptionnelle de réserves pour un montant global de 343 571,42 €.

Vote de l'Assemblée Générale Ordinaire Annuelle du 30 juin 2025

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité.

Certifié conforme
Le Président
Monsieur Jérôme NUIRY

18

INOVY

SOCIÉTÉ PAR ACTIONS SIMPLIFIÉE AU CAPITAL DE 1 255 878 EUROS

SIÈGE SOCIAL : 6, RUE DE MOLINA,

42000 SAINT-ETIENNE

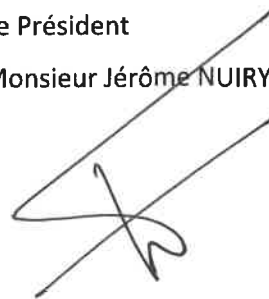
523 335 578 RCS ST ETIENNE

COMPTES ANNUELS CLOS LE 31 DECEMBRE 2024

Certifié conforme

Le Président

Monsieur Jérôme NUIRY

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'J' and 'N' with a horizontal line crossing through them.

Désignation de l'entreprise : SAS Inovy		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * 12				
Adresse de l'entreprise 6 rue de Molina 42000 SAINT ETIENNE		Durée de l'exercice précédent * 12				
Numéro SIRET * 5 2 3 3 3 5 5 7 8 0 0 0 3 6			Néant ☐ *			
		Exercice N clos le, 31/12/2024				
		Brut 1	Amortissements, provisions 2			
		Net 3				
Capital souscrit non appelé (I)		AA				
ACTIF IMMOBILISÉ *	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	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		
		IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN	AO	4
	Constructions		AP	AQ	44	348535
	Installations techniques, matériel et outillage industriels		AR	AS	56236	68028
	Autres immobilisations corporelles		AT	AU	116837	64146
	Immobilisations en cours		AV	AW		
	Avances et acomptes		AX	AY		
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)		Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS	CT	
		Autres participations	CU	CV		5152408
Créances rattachées à des participations		BB	BC			
Autres titres immobilisés		BD	BE			
Prêts		BF	BG			
Autres immobilisations financières *		BH	BI		15	
TOTAL (II)		BJ	BK	173122	5742782	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL	BM	80285	80285
		En cours de production de biens	BN	BO	12327380	12327380
		En cours de production de services	BP	BQ		
		Produits intermédiaires et finis	BR	BS		
		Marchandises	BT	BU		
	CRÉANCES	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	BW		
		Clients et comptes rattachés (3)*	BX	BY	29703	7355837
		Autres créances (3)	BZ	CA		11327304
	DIVERS	Capital souscrit et appelé, non versé	CB	CC		
		Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :.....)	CD	CE		
		Disponibilités	CF	CG		2987305
		Charges constatées d'avance (3)*	CH	CI		55050
Comptes de régularisation	TOTAL (III)	CJ	CK	29703	34133162	
	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	202826	39875944	
	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 ☐ *	
			Exercice N 31122024		
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé :.....1255878..)		DA	1255878	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,		DB	4861720	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)		DC		
	Réserve légale (3)		DD	102601	
	Réserves statutaires ou contractuelles		DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)		DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * EJ)		DG	11935243	
	Report à nouveau		DH		
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		DI	1748476	
	Subventions d'investissement		DJ		
	Provisions réglementées *		DK		
	TOTAL (I)		DL	19903919	
	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	6012544	
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)		DV	209609	
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX	3186814	
	Dettes fiscales et sociales		DY	1450597	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ	10800	
	Autres dettes		EA	226700	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)		EB	8874959	
TOTAL (IV)		EC	19972025		
Ecart de conversion passif *		(V)	ED		
TOTAL GÉNÉRAL (I à V)		EE	39875944		
RENOVOIS	(1)	Écart de réévaluation incorporé au capital	IB		
	(2)	Dont { Réserve spéciale de réévaluation (1959) Écart de réévaluation libre Réserve de réévaluation (1976)	IC		
			ID		
			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	19852084	
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	5745345		

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

Désignation de l'entreprise : SAS Inovy						Néant ☐ *	
			Exercice N				Total
			France	Exportations et livraisons intracommunautaires			
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *		FA		FB		FC
	Production vendue	biens *	FD	2316271	FE		FF
		services *	FG	1185803	FH		FI
	Chiffres d'affaires nets *		FJ	3502074	FK		FL
	Production stockée *						FM
	Production immobilisée *						FN
	Subventions d'exploitation						FO
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)						FP
	Autres produits (1) (11)						FQ
	Total des produits d'exploitation (2) (I)						FR
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
	Variation de stock (matières premières et approvisionnements)*						FV
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis)*						FW
	Impôts, taxes et versements assimilés *						FX
	Salaires et traitements *						FY
	Charges sociales (10)						FZ
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations	-dotations aux amortissements (14)*				GA
			- dotations aux provisions				GB
		Sur actif circulant : dotations aux provisions *					GC
		Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD
	Autres charges (12)						GE
	Total des charges d'exploitation (4) (II)						GF
	1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I – II)						GG
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée *				(III)		GH
	Perte supportée ou bénéfice transféré *				(IV)		GI
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)						GJ
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)						GK
	Autres intérêts et produits assimilés (5)						GL
	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
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *						GQ
	Intérêts et charges assimilées (6)						GR
	Différences négatives de change						GS
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						GT
	Total des charges financières (VI)						GU
2 - RÉSULTAT FINANCIER (V – VI)							GV
3 - RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I – II + III – IV + V – VI)							GW

Désignation de l'entreprise SAS Inovy										Néant ☐ *	
										Exercice N	
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion								HA	88	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *								HB		
	Reprises sur provisions et transferts de charges								HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)								HD	88	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)								HE	473	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *								HF		
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)								HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)								HH	473	
4 — RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII — VIII)										HI	-384
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)										HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)										HK	567983
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)										HL	12446171
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)										HM	10697694
5 — BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits — total des charges)										HN	1748476
RENNVOIS	(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme								HO	
	(2)	Dont	produits de locations immobilières produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci- dessous)							HY	
	(3)	Dont	— Crédit-bail mobilier * — Crédit-bail immobilier							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	438
	(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées								1J	370593
	(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)								1K	8480
	(6ter)	Dont amortissements des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)								HX	20000
		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	64513
	(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)								A2	
	(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)								A3	
	(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles : facultatifs A6 obligatoires A9 dont cotisations facultatives Madelin A7 dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A8								A4	
	(14)	Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3)								HS	
	(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

1 Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Evènements principaux

Au cours de l'exercice, la société a procédé à une augmentation de capital par voie d'apport en nature, portant sur 255 878 actions de la société Feurs Office, reçues en contrepartie d'une souscription au capital. Le prix d'émission unitaire de chaque action a été fixé à **20 €**, répartis comme suit :

- **1 €** affecté au capital social (valeur nominale) ;
- **19 €** affectés à la prime d'émission.

Le montant total de l'opération s'élève à **5 117 598 €**, ventilé comme suit :

- **255 878 €** au titre de l'augmentation du capital social ;
- **4 861 720 €** au titre de la prime d'émission.

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
Aménagement terrains	-	109 654	-	109 654
Constructions	-	348 580	-	348 580
Installations générales, agencements, aménagements divers	53 514	-	-	53 514
Matériel Industriel	124 265	-	-	124 265
Matériel de transport	97 135	-	-	97 135
Matériel de bureau et informatique, mobilier	28 146	2 188	-	30 334
Titres de participation (y compris évaluées par équivalence ci-dessus)	31 659	5 128 398	7 649	5 152 408
Autres immobilisations financières	15	-	-	15
TOTAL	334 734	5 558 820	7 648	5 915 905

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
Aménagement terrain	-	5	-	5
Construction	-	44	-	44
Matériel industriel	38 484	17 752	-	56 236
Installations générales, agencements, aménagements divers	48 780	1 018	-	49 797
Matériel de transport	21 246	18 992	-	40 238
Matériel de bureau et informatique, mobilier	24 522	2 280	-	26 802
TOTAL	133 032	40 091	-	173 122

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						
Filiales et participations Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus Filiales (+50 % du capital détenu par la société)											
SCCV Terminal 2 et 3	1 000	1 897	99.9	999	999	/	/	3 000	897		Liquidation au 31/12/2024
SCI 912 Office	100	11 332	98	98	98	79 563	/	33 910	11 232		
SCCV Clos Astier	1 000	143 216	95	950	950	/	/	/	142 216		Liquidation au 31/12/2024

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						
SCCV Le Canopé	1 000	-1 513	95	950	950	/	/	/	-2 513		Liquidation au 31/12/2024
SCI Raffin	1 000	474	90	900	900	336 876	/	41 090	-526		
SCCV La Reine	1 000	-51 963	90	900	900	936 469	/	/	-52 963		
SCCV Le Ginkgo	1 000	-3 487	95	950	950	917 405	/	329 450	-4 487		
SCCV Pré Lafarge	1 000	14 418	95	950	950	/	/	/	13 418		Liquidation au 31/12/2024
SCI Montat	1 000	-267 419	99.9	999	999	198 763	/	257 107	-268 419		
SCCV Beausoleil	1 000	-7 561	95	950	950	/	/	297 183	-8 561		Liquidation au 31/12/2024
SCCV Libération	1 000	-32 782	95	950	950	/	/	680	-33 782		

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						
SCCV Les Puelles	1 000	577 220	95	950	950	/	/	/	576 220		
SCCV Amandiers	1 000	30 511	95	950	950	/	/	/	29 511		Liquidation au 31/12/2024
SCCV Boaterie	1 000	-15 013	95	950	950	/	/	8 142	-16 013		Liquidation au 31/12/2024
SCCV Paccard	1 000	-44 878	95	950	950	666 283	/	1 103	-45 878		
SCCV Montjo	1 000	-74	95	950	950	/	/	/	-1 074		Liquidation au 31/12/2024
SCCV Repos	1 000	-719	95	950	950	20 665	/	/	-1 719		
SCCV Volvon	1 000	345 322	90	900	900	7 177	/	2 851 753	344 322		
SCCV Les Vignes	1 000	-3 942	90	900	900	143 927	/	/	-4 942		

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						
SCCV Solaure	1 000	861 649	90	900	900	457 260	/	3 713 067	860 649		
SCCV St Exupery	1 000	-93 402	90	900	900	418 360	/	/	-94 402		
SCCV Verdun	1 000	-29 418	90	900	900	151 123	/	/	-30 418		
SCCV Croix Blanche Locatif	1 000	-12 359	90	900	900	88 559	/	/	-13 360		
SCCV Loti	1 000	-28 484	90	900	900	204 299	/	/	-29 484		
SCCV Mermoz	1 000	276 712	90	900	900	224 995	/	/	275 712		
SCCV Placier 2	1 000	-3 218	90	900	900	147 657	/	/	-4 218		
SCCV Verchères	1 000	-21 749	90	900	900	378 520	/	/	-22 749		
SCCV Les Barques	1 000	756 472	90	900	900	67 681	/	4 362 720	755 472		
SCCV Les Combes	1 000	379 659	90	900	900	/	/	1 983 499	378 659		

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						
SCCV Seguin	1 000	-3 738	90	900	900	178 960	/	/	-4 738		
SCCV Bonnefond	1 000	-3 283	90	900	900	150 044	/	/	-4 283		
SCCV Chevrières	1 000	-26 499	90	900	900	312 165	/	/	-27 499		
SCCV Des Cottages	1 000	-5 204	90	900	900	174 960	/	/	-6 204		
SCCV Fauré	1 000	-3 189	90	900	900	57 736	/	/	-4 189		
SCICV Marie Curie	1 000	-21 007	90	900	900	437 787	/	/	-22 007		
SCICV Sigale	1 000	-932	90	900	900	1 611	/	/	-1 932		
SNC Solaris	1 000	7 810	90	900	900	1 871	/	/	-2 189		
SAS FEURS OFFICE	100 000	1 273 521	99.96	5 117 608	5 117 608	601 774	/	333 659	241 377	8 560	
2. Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)											

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						

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

Au cours de l'exercice, la société a procédé à une augmentation de capital par voie d'apport en nature, portant sur 255 878 actions de la société Feurs Office, reçues en contrepartie d'une souscription au capital. Le prix d'émission unitaire de chaque action a été fixé à **20 €**, répartis comme suit :

- **1 €** affecté au capital social (valeur nominale) ;
- **19 €** affectés à la prime d'émission.

Le montant total de l'opération s'élève à **5 117 598 €**, ventilé comme suit :

- **255 878 €** au titre de l'augmentation du capital social ;
- **4 861 720 €** au titre de la prime d'émission.

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	12 327 380	/	12 327 380
Total	12 407 665	/	12 407 665

2.1.5 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	353 764
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	355 983
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	576
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Etat	-
Divers	20 012
TOTAL	730 335

2.1.6 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 IMMOBILISE	Créances rattachées à des participations		-	-	-
	Prêts		-	-	-
	Autres immobilisations financières		15	-	15
DE L' ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux		41 937	41 937	-
	Autres créances clients		7 343 602	7 343 602	-
	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	737 862	737 862	-
		Autres impôts, taxes et versement assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupes et associés		10 351 005	10 351 005	-
Débiteur divers		238 436	238 436	-	
Charges constatées d'avance		55 050	55 050	-	
TOTAL			18 767 910	18 767 895	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	255 878	-	1 255 878
Primes, réserves et écarts	10 044 724	6 854 838	-	16 899 564
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat	2 336 690	1 748 477	2 336 690	1 748 477
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	13 381 415	8 859 193	2 336 690	19 903 919

Le capital est composé de 1 255 878 actions de 1 euro de valeur nominale.

Au cours de l'exercice, la société a procédé à une augmentation de capital par voie d'apport en nature, portant sur 255 878 actions de la société Feurs Office, reçues en contrepartie d'une souscription au capital. Le prix d'émission unitaire de chaque action a été fixé à **20 €**, répartis comme suit :

- **1 €** affecté au capital social (valeur nominale) ;
- **19 €** affectés à la prime d'émission.

Le montant total de l'opération s'élève à **5 117 598 €**, ventilé comme suit :

- **255 878 €** au titre de l'augmentation du capital social ;
- **4 861 720 €** au titre de la prime d'émission.

2.2.2 Provisions pour risques et charges

Nature des provisions	Début exercice 1	Dotations exercice 2	Reprises exercice 3	Fin exercice 4
Litiges	-	-	-	-
Garanties données clients	-	-	-	-
Pertes marchés à terme	-	-	-	-
Amendes et pénalités	-	-	-	-
Pertes de change	-	-	-	-
Pensions et obligations similaires	-	-	-	-
Impôts	-	-	-	-
Renouvellement immobilisation	-	-	-	-
Gros. Entretiens	-	-	-	-
Ch. Soc. Fisc. / congés à payer	-	-	-	-
Autres Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-

2.2.3 Dettes financières et autres dettes

	Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 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	5 745 345	5 745 345	-	-
— A + d'1 à l'origine	267 198	168 557	98 641	-
Emprunts et dettes financières Divers	21 300	-	21 300	-
Fournisseur et comptes rattachés	3 186 814	3 186 814	-	-
Personnel et comptes rattachés	4 644	4 644	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	59 615	59 615	-	-
Impôts sur les bénéfices	42 406	42 406	-	-
TVA	1 327 786	1 327 786	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts et taxes	16 144	16 144	-	-
Dettes sur immobilisation Et comptes rattachés	10 800	10 800	-	-
Groupe et associés	188 309	188 309	-	-
Autres dettes	226 700	226 700	-	-
Dettes titres empruntés ou rem. Garant	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	8 874 959	8 874 959	-	-
TOTAL	19 972 025	19 852 084	119 941	-

2.2.4 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	4 561
Charges sociales provisionnées	1 795
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	432
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	83 795
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	80 338
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	83
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	3 546
Divers	-
TOTAL	174 550

3 Informations relatives au compte de résultat

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Productions vendues :			
- Biens	2 316 271	-	2 316 271
- Services	1 185 803	-	1 185 803
Chiffre d'affaires net	3 502 074	-	3 502 074

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 **25 k€**.

La valeur retenue pour les principales hypothèses actuarielles et 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 1 255 878 €

6 Rue de Molina

42000 SAINT ETIENNE

Rapport du Commissaire aux Comptes

sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

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

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

ARS

6 voie Jean Mugniery

42420 LORETTE

Tél : 04 77 73 37 07

Fax : 04 77 73 07 05

Mail : 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

Membre du groupement
ABSOOLUCE
COOPÉRATION 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 2024 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 2024 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 2024 pour une valeur nette de 12 327 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 sélections spécifiques afin d'apprécier la correcte application de la méthode comptable retenue.

Autres créances :

Les autres créances figurent au bilan de l'exercice clos au 31 décembre 2024 pour une valeur nette de 11 327 k€ et représentent l'un des postes les plus importants du bilan. Actif. Compte tenu de leur montant particulièrement significatif, nous avons considéré que l'évaluation du poste « autres créances » constitue un point clé de l'audit.

Nous avons testé la valorisation des créances des entités présentant un résultat déficitaire et apprécié l'évaluation des avances de trésorerie.

La valorisation des autres créances au 31 décembre 2024 n'appelle aucun commentaire.

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.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Villars, le 13 juin 2025

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 31/12/2024			Au 31/12/2023
			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	109 654	4	109 649	
		Constructions	348 579	44	348 535	
		Inst. techniques, mat. out. industriels	124 264	56 236	68 028	85 780
		Autres immobilisations corporelles	180 983	116 837	64 146	84 247
		Immobilisations en cours				
		Avances et acomptes				
		TOTAL		763 482	173 122	590 359
Immobilisations financières ⁽²⁾	Participations évaluées par équivalence					
	Autres participations	5 152 408		5 152 408	31 659	
	Créances rattachées à des participations					
	Titres immob. de l'activité de portefeuille					
	Autres titres immobilisés					
	Prêts					
	Autres immobilisations financières	15		15	15	
TOTAL		5 152 423		5 152 423	31 674	
Total de l'actif immobilisé			5 915 905	173 122	5 742 782	201 702
Actif circulant	Stocks	Matières premières, approvisionnements	80 285		80 285	80 285
		En cours de production de biens	12 327 380		12 327 380	7 457 750
		En cours de production de services				
		Produits intermédiaires et finis				
		Marchandises				
	TOTAL		12 407 665		12 407 665	7 538 035
	Avances et acomptes versés sur commandes					
	Créances ⁽³⁾	Clients et comptes rattachés	7 385 540	29 703	7 355 837	2 446 820
		Autres créances	11 327 304		11 327 304	8 899 028
		Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL		18 712 844	29 703	18 683 141	11 345 848	
Divers	Valeurs mobilières de placement					
	(dont actions propres :)					
	Instruments de trésorerie					
Disponibilités		2 987 305		2 987 305	2 865 985	
TOTAL		2 987 305		2 987 305	2 865 985	
Charges constatées d'avance			55 050		55 050	15 934
Total de l'actif circulant			34 162 865	29 703	34 133 162	21 765 802
Frais d'émission d'emprunts à étaler						
Primes de remboursement des emprunts						
Écarts de conversion actif						
TOTAL DE L'ACTIF			40 078 771	202 826	39 875 944	21 967 505
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	

Passif		Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Capitaux propres	Capital (dont versé : 1 255 878)	1 255 878	1 000 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	4 861 720	
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	102 601	102 601
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	11 935 243	9 942 124
	Report à nouveau		
Aut. fonds propres	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	1 748 476	2 336 690
	Situation nette avant répartition	19 903 919	13 381 415
	Subvention d'investissement		
	Provisions réglementées		
Total		19 903 919	13 381 415
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)	6 012 544	4 380 442
	Emprunts et dettes financières divers (3)	209 609	174 619
	Total	6 222 154	4 555 061
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	3 186 814	2 008 778
	Dettes fiscales et sociales	1 450 597	724 154
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	10 800	
Produits constatés d'avance	Autres dettes	226 700	9 221
	Instruments de trésorerie		
	Total	4 874 911	2 742 154
	Produits constatés d'avance	8 874 959	1 288 873
	Total des dettes et des produits constatés d'avance	19 972 025	8 586 089
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF		39 875 944	21 967 505
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	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	119 941	266 766
	à moins d'un an	19 852 084	8 319 323
(3) dont emprunts participatifs		5 745 345	3 946 239

		France	Exportation	Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens	2 316 271		2 316 271	3 556 995
	- Services	1 185 803		1 185 803	1 352 971
	Chiffre d'affaires net	3 502 074		3 502 074	4 909 966
	Production stockée			4 869 630	125 562
	Production immobilisée			458 234	
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			64 513	342 917
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			7	7
Autres produits					
Total				8 894 459	5 378 454
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats				
	Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats			5 462 319	1 904 301
	Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			3 034 787	2 886 830
	Impôts, taxes et versements assimilés			71 850	106 828
	Salaires et traitements			328 944	205 833
	Charges sociales			131 247	86 915
	Dotations amortissements			40 091	38 487
	d'exploitation provisions				
Autres charges	• sur immobilisations			14 000	15 703
	• sur actif circulant				
Total	• pour risques et charges			8	3
Total				9 083 248	5 244 905
Résultat d'exploitation		A		-188 788	133 548
Opér. commun	Bénéfice attribué ou perte transférée	B		3 088 701	3 328 920
	Perte supportée ou bénéfice transféré	C		-672 476	-501 916
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			379 153	361 578
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			83 768	15 865
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total				462 922	377 443
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			373 513	229 820
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total				373 513	229 820
Résultat financier		D		89 408	147 623
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)		E		2 316 844	3 108 175



Inovy

		Du 01/01/2024 Au 31/12/2024 12 mois	Du 01/01/2023 Au 31/12/2023 12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	88	16 040
	Produits exceptionnels sur opérations en capital		33 000
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	88	49 040
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	473	23 298
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		29 094
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
	Total	473	52 392
Résultat exceptionnel		F	-384
Participation des salariés aux résultats		G	
Impôt sur les bénéfices		H	567 983
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)			768 134
		1 748 476	2 336 690
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs	438	-807
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier		
(4) Dont	produits concernant les entités liées	370 593	361 578
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées	8 480	15 010



1 Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Evènements principaux

Au cours de l'exercice, la société a procédé à une augmentation de capital par voie d'apport en nature, portant sur 255 878 actions de la société Feurs Office, reçues en contrepartie d'une souscription au capital. Le prix d'émission unitaire de chaque action a été fixé à **20 €**, répartis comme suit :

- **1 €** affecté au capital social (valeur nominale) ;
- **19 €** affectés à la prime d'émission.

Le montant total de l'opération s'élève à **5 117 598 €**, ventilé comme suit :

- **255 878 €** au titre de l'augmentation du capital social ;
- **4 861 720 €** au titre de la prime d'émission.

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.

1.3 Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement postérieur à la clôture n'est à signaler.



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
Aménagement terrains	-	109 654	-	109 654
Constructions	-	348 580	-	348 580
Installations générales, agencements, aménagements divers	53 514	-	-	53 514
Matériel Industriel	124 265	-	-	124 265
Matériel de transport	97 135	-	-	97 135
Matériel de bureau et informatique, mobilier	28 146	2 188	-	30 334
Titres de participation (y compris évaluées par équivalence ci-dessus)	31 659	5 128 398	7 649	5 152 408
Autres immobilisations financières	15	-	-	15
TOTAL	334 734	5 558 820	7 648	5 915 905



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
Aménagement terrain	-	5	-	5
Construction	-	44	-	44
Matériel industriel	38 484	17 752	-	56 236
Installations générales, agencements, aménagements divers	48 780	1 018	-	49 797
Matériel de transport	21 246	18 992	-	40 238
Matériel de bureau et informatique, mobilier	24 522	2 280	-	26 802
TOTAL	133 032	40 091	-	173 122

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						
Filiales et participations Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus Filiales (+50 % du capital détenu par la société)											
SCCV Terminal 2 et 3	1 000	1 897	99.9	999	999	/	/	3 000	897		Liquidation au 31/12/2024
SCI 912 Office	100	11 332	98	98	98	79 563	/	33 910	11 232		
SCCV Clos Astier	1 000	143 216	95	950	950	/	/	/	142 216		Liquidation au 31/12/2024



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						
SCCV Le Canopé	1 000	-1 513	95	950	950	/	/	/	-2 513		Liquidation au 31/12/2024
SCI Raffin	1 000	474	90	900	900	336 876	/	41 090	-526		
SCCV La Reine	1 000	-51 963	90	900	900	936 469	/	/	-52 963		
SCCV Le Ginkgo	1 000	-3 487	95	950	950	917 405	/	329 450	-4 487		
SCCV Pré Lafarge	1 000	14 418	95	950	950	/	/	/	13 418		Liquidation au 31/12/2024
SCI Montat	1 000	-267 419	99.9	999	999	198 763	/	257 107	-268 419		
SCCV Beausoleil	1 000	-7 561	95	950	950	/	/	297 183	-8 561		Liquidation au 31/12/2024
SCCV Libération	1 000	-32 782	95	950	950	/	/	680	-33 782		



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						
SCCV Les Puelles	1 000	577 220	95	950	950	/	/	/	576 220		
SCCV Amandiers	1 000	30 511	95	950	950	/	/	/	29 511		Liquidation au 31/12/2024
SCCV Boaterie	1 000	-15 013	95	950	950	/	/	8 142	-16 013		Liquidation au 31/12/2024
SCCV Paccard	1 000	-44 878	95	950	950	666 283	/	1 103	-45 878		
SCCV Montjo	1 000	-74	95	950	950	/	/	/	-1 074		Liquidation au 31/12/2024
SCCV Repos	1 000	-719	95	950	950	20 665	/	/	-1 719		
SCCV Volvon	1 000	345 322	90	900	900	7 177	/	2 851 753	344 322		
SCCV Les Vignes	1 000	-3 942	90	900	900	143 927	/	/	-4 942		



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						
SCCV Solaure	1 000	861 649	90	900	900	457 260	/	3 713 067	860 649		
SCCV St Exupery	1 000	-93 402	90	900	900	418 360	/	/	-94 402		
SCCV Verdun	1 000	-29 418	90	900	900	151 123	/	/	-30 418		
SCCV Croix Blanche Locatif	1 000	-12 359	90	900	900	88 559	/	/	-13 360		
SCCV Loti	1 000	-28 484	90	900	900	204 299	/	/	-29 484		
SCCV Mermoz	1 000	276 712	90	900	900	224 995	/	/	275 712		
SCCV Placier 2	1 000	-3 218	90	900	900	147 657	/	/	-4 218		
SCCV Verchères	1 000	-21 749	90	900	900	378 520	/	/	-22 749		
SCCV Les Barques	1 000	756 472	90	900	900	67 681	/	4 362 720	755 472		
SCCV Les Combes	1 000	379 659	90	900	900	/	/	1 983 499	378 659		



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						
SCCV Seguin	1 000	-3 738	90	900	900	178 960	/	/	-4 738		
SCCV Bonnefond	1 000	-3 283	90	900	900	150 044	/	/	-4 283		
SCCV Chevières	1 000	-26 499	90	900	900	312 165	/	/	-27 499		
SCCV Des Cottages	1 000	-5 204	90	900	900	174 960	/	/	-6 204		
SCCV Fauré	1 000	-3 189	90	900	900	57 736	/	/	-4 189		
SCICV Marie Curie	1 000	-21 007	90	900	900	437 787	/	/	-22 007		
SCICV Sigale	1 000	-932	90	900	900	1 611	/	/	-1 932		
SNC Solaris	10 000	7 810	90	9 000	9 000	1 871	/	/	-2 189		
SAS FEURS OFFICE	100 000	1 273 521	100	5 117 608	5 117 608	601 774	/	333 659	241 377	8 560	
2. Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)											



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						

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



Au cours de l'exercice, la société a procédé à une augmentation de capital par voie d'apport en nature, portant sur 255 878 actions de la société Feurs Office, reçues en contrepartie d'une souscription au capital. Le prix d'émission unitaire de chaque action a été fixé à **20 €**, répartis comme suit :

- **1 €** affecté au capital social (valeur nominale) ;
- **19 €** affectés à la prime d'émission.

Le montant total de l'opération s'élève à **5 117 598 €**, ventilé comme suit :

- **255 878 €** au titre de l'augmentation du capital social ;
- **4 861 720 €** au titre de la prime d'émission.



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	12 327 380	/	12 327 380
Total	12 407 665	/	12 407 665

2.1.5 Produits à recevoir

Libellés	Montant
INTÉRÊTS COURUS	
Immobilisations financières	-
Participations groupe	-
Participations Hors groupe	-
Clients	-
Associés	353 764
Valeurs mobilières de placements	-
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	355 983
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	576
Personnel	-
Sécurité sociale	-
Etat	-
Divers	20 012
TOTAL	730 335

2.1.6 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	14 000	/	29 703
Total	15 703	14 000	/	29 703



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		41 937	-	41 937
	Autres créances clients		7 343 602	7 343 602	-
	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	737 862	737 862	-
		Autres impôts, taxes et versement assimilés	-	-	-
		Divers	-	-	-
	Groupes et associés		10 351 005	10 351 005	-
	Débiteur divers		238 436	238 436	-
Charges constatées d'avance		55 050	55 050	-	
TOTAL			18 767 910	18 725 958	41 952



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	255 878	-	1 255 878
Primes, réserves et écarts	10 044 724	6 854 838	-	16 899 564
Report à nouveau	-	-	-	-
Résultat	2 336 690	1 748 477	2 336 690	1 748 477
Subventions d'investissement	-	-	-	-
Provisions réglementées	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
TOTAL	13 381 415	8 859 193	2 336 690	19 903 919

Le capital est composé de 1 255 878 actions de 1 euro de valeur nominale.

Au cours de l'exercice, la société a procédé à une augmentation de capital par voie d'apport en nature, portant sur 255 878 actions de la société Feurs Office, reçues en contrepartie d'une souscription au capital. Le prix d'émission unitaire de chaque action a été fixé à **20 €**, répartis comme suit :

- **1 €** affecté au capital social (valeur nominale) ;
- **19 €** affectés à la prime d'émission.

Le montant total de l'opération s'élève à **5 117 598 €**, ventilé comme suit :

- **255 878 €** au titre de l'augmentation du capital social ;
- **4 861 720 €** au titre de la prime d'émission.



2.2.2 Provisions pour risques et charges

Nature des provisions	Début exercice 1	Dotations exercice 2	Reprises exercice 3	Fin exercice 4
Litiges	-	-	-	-
Garanties données clients	-	-	-	-
Pertes marchés à terme	-	-	-	-
Amendes et pénalités	-	-	-	-
Pertes de change	-	-	-	-
Pensions et obligations similaires	-	-	-	-
Impôts	-	-	-	-
Renouvellement immobilisation	-	-	-	-
Gros. Entretien	-	-	-	-
Ch. Soc. Fisc. / congés à payer	-	-	-	-
Autres Provisions pour risques et charges	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-





2.2.3 Dettes financières et autres dettes

	Montant brut	A 1 an au plus	A + d'1 an et 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	5 745 345	5 745 345	-	-
— A + d'1 à l'origine	267 198	168 557	98 641	-
Emprunts et dettes financières Divers	21 300	-	21 300	-
Fournisseur et comptes rattachés	3 186 814	3 186 814	-	-
Personnel et comptes rattachés	4 644	4 644	-	-
Sécurité sociale et autres organismes	59 615	59 615	-	-
Impôts sur les bénéfices	42 406	42 406	-	-
TVA	1 327 786	1 327 786	-	-
Obligations cautionnées	-	-	-	-
Autres impôts et taxes	16 144	16 144	-	-
Dettes sur immobilisation Et comptes rattachés	10 800	10 800	-	-
Groupe et associés	188 309	188 309	-	-
Autres dettes	226 700	226 700	-	-
Dettes titres empruntés ou rem. Garant	-	-	-	-
Produits constatés d'avance	8 874 959	8 874 959	-	-
TOTAL	19 972 025	19 852 084	119 941	-

2.2.4 Charges à payer

Libellés	Montant
CONGES A PAYER	
Congés provisionnés	4 561
Charges sociales provisionnées	1 795
Charges fiscales provisionnées	-
INTERETS COURUS	
Emprunts et dettes assimilées	432
Dettes part. groupes	-
Dettes part. hors groupes	-
Dettes sociétés en participation	-
Fournisseurs	-
Associés	-
Banques	83 795
Concours bancaires courants	-
AUTRES CHARGES	
Factures à recevoir	80 338
RRR à accorder, avoirs à établir	-
Participation des salariés	-
Personnel	83
Sécurité sociale	-
Autres charges fiscales	3 546
Divers	-
TOTAL	174 550



3 Informations relatives au compte de résultat

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises	-	-	-
Productions vendues :			
- Biens	2 316 271	-	2 316 271
- Services	1 185 803	-	1 185 803
Chiffre d'affaires net	3 502 074	-	3 502 074

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 **25 k€**.

La valeur retenue pour les principales hypothèses actuarielles et 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 %**.

