



Société par Actions Simplifiée
au capital de 237 935,39 euros
Siège social : 41 Boulevard Ambroise Paré
80000 AMIENS
RCS AMIENS 752 801 076

**RAPPORT DE GESTION SUR LES OPERATIONS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE
2025**

Chers associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Mixte en application des statuts et de l'article L 227-9 du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 des résultats de cette activité et des perspectives, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice. Ces comptes sont joints au présent rapport.

Nous vous rappelons que les convocations à la présente assemblée vous ont été régulièrement adressées ainsi que tous les documents prévus conformément aux dispositions des articles 31 et 33 des statuts.

SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE

Nous vous rappelons que la société a été créée en juillet 2012 pour la reprise d'actifs du Groupe FINAXIOME QUARTIS dans le cadre d'une procédure de redressement judiciaire de ce dernier.

Depuis 2018 la société assure seule l'intégralité de ses promotions via des filiales qu'elle détient directement et indirectement à 100%.

En 2019 le développement du Groupe NOVALYS est passé par une restructuration juridique et financière qui lui a permis de gagner en cohérence et en crédibilité.

Nous avons concentré dans la Société NOVALYS 100% de la valeur créée par le développement de l'activité du Groupe, notamment par sa filiale PIERREVAL PARTNERS.

Cette structuration a permis de renforcer l'assise financière du groupe, de rassurer les partenaires, de limiter le recours aux capitaux d'emprunt.

ACTIVITES DES FILIALES :

Les filiales de la Société sont :

- Les sociétés de support juridique de programme dont l'objet est la réalisation des opérations de construction vendues en bloc ou par lot.
- La SARL AXIOME et la SAS PIERREVAL PARTNERS qui ont pour activité la prise de participation dans les sociétés de support des programmes développés et réalisés par le Groupe NOVALYS.
- Les SNC NOVATRYSG destinée au support des micros-promotions.

EVENEMENTS INTERVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Le métier de la promotion immobilière est plongé depuis plusieurs années dans une conjoncture très difficile liée à la fois à une instabilité géopolitique très chahutée, à des intérêts d'emprunts toujours très haut, et des coûts de construction toujours très élevés.

Tout ceci ayant pour conséquence directe le gel de la commercialisation des produits de logements dits en diffus.

Le cumul de ces phénomènes à amené naturellement certains de nos confrères vers de très grosses difficultés financières voir certaines déconfitures.

Ces déconvenues pour nos clients bailleurs ont engendrés deux phénomènes conjoints :

- Prudence accrue de nos clients envers les opérateurs
- Difficultés pour nos partenaires (banques et assurances) de répondre aux exigences de nos clients en matière de garantie d'achèvement

Le nombre de dossiers proposés par nos confrères qui n'étaient pas à l'origine spécialisés dans la vente en bloc a donc généré un ralentissement de prises de décisions chez nos clients sur le premier semestre 2026.

Malgré tout cela, notre expérience et notre reconnaissance dans la vente en bloc nous permettent de gagner encore la confiance de nos clients tout en conservant des marges correctes sur nos opérations.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Le développement du process standardisé NOVATRYIS sur l'ensemble de nos secteurs géographiques nous a permis de répondre à un développement en secteur péri urbain.

Nous travaillons actuellement sur l'adaptation architecturale d'une mixité de nos produits « standardisés » avec ceux de la promotion classique « NOVALYS » pour proposer à nos clients une plus grande variété de produit.

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES

Malgré une conjoncture impactée par les événements mondiaux récents, nous prévoyons pour 2026 une stabilisation du volume d'activité et des résultats légèrement supérieurs à l'exercice 2025.

Afin d'y parvenir nous déployons une vigilance accrue au respect du cash-flow des opérations et nous sommes parvenus à revaloriser nos prix, achats comme ventes.

Forts de notre expérience datant maintenant de trois ans dans la région sur des projets isolés, nous avons aussi mis en place une antenne « est » à Metz afin d'augmenter notre développement géographique

FILIALES ET PARTICIPATIONS

Conformément à l'article L.233-6 du code de commerce voici la liste des sociétés dans lesquelles NOVALYS a pris des participations en 2025.

Nom de société	Numéro d'immatriculation
SCCV Arras Bapaume	988 995 387
SCCV Auxerre Serpollet	991 682 626
SCCV Camiers Boulogne	942 976 432
SCCV Cholet Grenouillères	941 795 411
SCCV Dainville St Exupéry	940 574 890
SCCV Devecey Bonnay	942 566 431
SCCV Digne Rochebrune	991 868 852
SCCV Friville Barbusse	991 682 949
SCCV La Côte St André Berlioz	942 549 312
SCCV Laventie Bannois	988 966 230
SCCV Le Creusot Wilson	942 802 604
SCCV Lons le Saunier Nodier 2	988 966 305
SCCV Marquette en Ostrevant	942 960 782
SCCV Mastaing Condorcet	942 964 396
SCCV Mery Molière	941 796 732
SCCV Mouroux de Gaulle	992 972 166
SCCV Quimperlé Quimper	991 869 041
SCCV Rives de Gaulle	988 996 989
SCCV St André de l'Eure	989 252 861
SCCV St Folquin Gravelines 2	991 868 712
SCCV St Marcel Mandela	991 682 758
SCCV St Martin Leclerc	992 637 843
SCCV Triel Doumer 2	941 694 721
SCCV Trilport Germigny	992 971 879
SCCV Valenciennes Percepain	940 569 007
SCCV Vic Bargoin	991 683 608
SCCV Villié Chaptal	991 868 688
SCCV Vitry Gandrange	991 687 302
SCCV Viuz Thiollyre	942 552 555
SCCV Beaumont Nationale	995 182 391
SCCV Crisolles Guiscard	994 084 432
SCCV Genlis Seguin	993 721 471
SCCV Le Mans Bollée	994 084 119
SCCV Ploërmel Mississippi	993 722 495
SCCV Ville Grange	993 720 705
SCI Foncière (Saint Quentin)	989 781 554

INFORMATION SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

En application des dispositions de l'article L 441-6-1 al.1 du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, à la clôture de l'exercice 2025, du solde des dettes à l'égard des fournisseurs, par date d'échéance. Nous vous précisons avoir opté pour une présentation simplifiée.

	EXERCICE 2025	EXERCICE 2024
Solde des dettes fournisseurs à 0 jours	X	X
Solde des dettes fournisseurs à 30 jours	627.785,69 euros	123.552,61 euros
Créances Clients	578.291,88 euros	584.905,66 euros
Factures à établir	1.756.763,78 euros	1.611.893,09 euros

Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D.441-4)

	Article D. 441 I.- 1° : Factures <i>reçues</i> non régliées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D. 441 I.- 2° : Factures <i>émises</i> non régliées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour <i>(indicatif)</i>	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées												
Montant total des factures concernées <i>(préciser : HT ou TTC)</i>		577 498 ,54	314 21, 02	130 4,8 1	175 61,3 2	6277 85,6 9		106. 090, 68	3.1 88, 24	14. 692 ,80	454. 320, 16	578.2 91,88
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice <i>(préciser : HT ou TTC)</i>												
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice <i>(préciser : HT ou TTC)</i>												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues <i>(préciser : HT ou TTC)</i>												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du code de commerce)												
Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels : <i>(préciser)</i> ☐ Délais légaux : <i>(préciser)</i>						☒ Délais contractuels : <i>(préciser)</i> ☐ Délais légaux : <i>(préciser)</i>					

EXPOSE SUR LES RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS

PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice figurent en annexe.

Situation et évolution de l'activité de la Société au cours de l'exercice - Examen des comptes et résultats.

Nous allons vous présenter en détail les comptes annuels que nous soumettons à votre approbation et qui ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Un rappel des comptes de l'exercice précédent est fourni à titre comparatif.

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, le chiffre d'affaires s'est élevé à 14.401.135,00 euros contre 13.882.769,00 lors de l'exercice précédent.

Le montant des produits d'exploitation s'élève à 14.900.031,00 euros contre 14.266.066,00 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des autres achats et charges externes s'élève à 3.197.263,00 euros contre 2.696.470,00 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des impôts et taxes s'élève à 296.372,00 euros contre 283.472,00 euros pour l'exercice précédent.

Le montant des traitements et salaires s'élève à 7.590.384,00 euros contre 7.244.750,00 euros lors de l'exercice précédent.

Le montant des charges sociales s'élève à 3.258.289,00 contre 2.983.783,00 euros pour l'exercice précédent.

L'effectif salarié moyen à la clôture de l'exercice est de 106 personnes contre 102 pour l'exercice précédent.

Au total, les charges d'exploitation se sont élevées à 15.633.843,00 euros contre 14.017.544,00 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation ressort pour l'exercice à – 733.811,00 euros contre 248.521,00 euros lors de l'exercice précédent.

Ainsi, le résultat financier ressort à – 64.616,00 euros contre – 367.441,00 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à 13.038.671,00 euros contre 11.427.252,00 euros pour l'exercice précédent.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 9.623.176,00 euros contre 8.502.244,00 euros pour l'exercice précédent.

Au 31 décembre 2025, le total du bilan de la Société s'élevait à 69.323.180,00 euros contre 63.212.262,00 euros pour l'exercice précédent.

L'impact des opérations faites en commun sur les résultats, au sens des quotes-parts des SCCV constatées dans les comptes 2025, s'élèvent 13.837.099,00 euros.

AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 9 623 176,77 euros, pour partie en dividendes et le solde au compte « Autres Réserves », soit 3 896 979,90 euros, comme suit :

Aux associés, 5 326 196,87 € au titre des actions de catégorie A et 400.000,00 € au titre des actions de préférence, à savoir :

- Quote-part distribuée à la Société dénommée PIERREVAL INVESTISSEMENT détenteur de 9 515 actions de catégorie A : 2 130 478,75 euros
- Quote-part distribuée à la Société dénommée FINANCIERE HELUAM détenteur de 5 353 actions de catégorie A : 1 198 394,30 euros détenteur de 1 action de catégorie F : 150 031,5 euros
- Quote-part distribuée à la Société dénommée FINANCIERE PASOBA détenteur de 5 353 actions de catégorie A : 1 198 394,30 euros détenteur de 1 action de catégorie E : 48 449,83 euros
- Quote-part distribuée à la Société dénommée FINANCIERE RAFALL détenteur de 1 784 actions de catégorie A : 399 464,77 euros détenteur de 1 action de catégorie B : 139 759,31 euros
- Quote-part distribuée à la Société dénommée FINANCIERE TABASS détenteur de 1 784 actions de catégorie A : 399 464,77 euros détenteur de 1 action de catégorie C : 61 759,31 euros

RAPPEL DES DIVIDENDES DISTRIBUES

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

Exercice clos le 31 décembre 2024 :

Dividendes distribués au titre des actions ordinaires : 4 780 960,17 euros

Dividendes distribués au titre des actions de préférence : 400.000,00 euros

Dividendes versés lors de l'Assemblée d'approbation des comptes : 5 180.960,00 euros

Dividende exceptionnel : 6 000 000,00 euros

Exercice clos le 31 décembre 2023 :

Dividendes distribués au titre des actions ordinaires : 1.807.759,93 euros

Dividendes distribués au titre des actions de préférence : 400.000,00 euros

Dividendes versés : 2.207.759,93 euros

Exercice clos le 31 décembre 2022 :

Dividendes distribués au titre des actions ordinaires : 1.838.804,62 euros

Dividendes distribués au titre des actions de préférence : 400.000,00 euros

Dividendes versés : 2.238.804,62 euros

CAPITAUX PROPRES

Compte tenu de ce résultat, les capitaux propres de la Société s'élèvent à 26.956.013,97 euros contre 22.513.797,00 euros pour l'exercice précédent.

DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé prennent en charge des dépenses non déductibles du résultat fiscal pour 231.388,00 euros contre 246.176,00 euros pour l'exercice précédent.

CONVENTIONS REGLEMENTEES

Nous allons maintenant vous donner lecture du rapport sur les comptes annuels de vos Commissaires aux comptes et de leur rapport spécial sur les conventions visées aux articles L 227-10 et suivants du Code de commerce

Il est précisé que toutes les sommes figurant sur les présentes ainsi que les documents comptables transmis ont été arrondies à l'entier le plus proche. Certains écarts d'1 € peuvent apparaître.

Toutes les écritures comptables ont bien été passées au montant réel.

ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Nous vous précisons qu'aucun mandat de dirigeants n'est arrivé à expiration.

Pour rappel, les dirigeants exercent leur mandat sans rémunération.

Ils sont rémunérés au titre de leur contrat de travail antérieur à leur désignation de représentant légal.

COMMISARIAT AUX COMPTES

Le mandat du Cabinet FIPAR AUDIT Co-Commissaire aux Comptes titulaire, arrivant à expiration lors de la présente Assemblée, nous vous proposons de le renouveler dans ses fonctions de Co-Commissaire aux Comptes titulaire pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

COMPTES CONSOLIDES

PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Les sociétés comprises dans la consolidation sont :

-les filiales SCCV support de programme immobilier.

-les SARL AXIOME.

-la SAS PIERREVAL PARTNERS dont NOVALYS est devenue le seul actionnaire en 2019.Cette société est également à la tête d'un groupe composé de SCCV support de programme.

- La SCI A4

- La SNC NOVATRYSG

Nous vous rappelons que pour l'ensemble du groupe nous avons opté pour une constatation du résultat à l'achèvement.

PRESENTATION DES COMPTES CONSOLIDES

Le chiffre d'affaires de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 est de 146.465.000,00 euros contre 149.594.000,00 euros pour l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation s'établit à un montant de 12.711.000,00 euros contre un montant de 12.450.000,00 au titre de l'exercice précédent.

Le résultat financier s'établit à un montant de 303.000,00 € contre 517.000,00 € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat net des entreprises intégrées de l'exercice est de 9.600.000,00 € contre 9.039.000,00 € au titre de l'exercice précédent.

Le résultat net de l'ensemble consolidé est de 9.633.000,00 € contre 9.059.000,00€ au titre de l'exercice précédent et le résultat net part du Groupe est de 9.633.000,00 € contre 9.059.000,00€ au titre de l'exercice précédent.

Il est précisé que toutes les sommes figurant sur les présentes ainsi que les documents comptables transmis ont été arrondies au le plus proche. Certains écarts peuvent apparaitre.

Toutes les écritures comptables ont bien été passées au montant réel.

SITUATION DE L'ENSEMBLE CONSTITUE PAR LES SOCIETES COMPRISES DANS LA CONSOLIDATION RESULTATS DE L'ACTIVITE DU GROUPE – PROGRES REALISES OU DIFFICULTES RENCONTREES

Le résultat d'exploitation est impacté par un chiffre d'affaires plus faible que prévu, lié principalement aux décalages et retards de livraison de plusieurs résidences, engendrant un manque d'honoraires internes.

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS ENTRE LA DATE D'ARRETE DES COMPTES CONSOLIDES ET LA DATE A LAQUELLE ILS SONT ETABLIS

Le métier de la promotion immobilière est plongé depuis plusieurs années dans une conjoncture très difficile liée à la fois à une instabilité géopolitique très chahutée, à des intérêts d'emprunts toujours très haut, et des coûts de construction toujours très élevés.

Tout ceci ayant pour conséquence directe le gel de la commercialisation des produits de logements dits en diffus.

Le cumul de ces phénomènes a amené naturellement certains de nos confrères vers de très grosses difficultés financières voir certaines déconfitures.

Ces déconvenues pour nos clients bailleurs ont engendrés deux phénomènes conjoints :

- Prudence accrue de nos clients envers les opérateurs
- Difficultés pour nos partenaires (banques et assurances) de répondre aux exigences de nos clients en matière de garantie d'achèvement

Le nombre de dossiers proposés par nos confrères qui n'étaient pas à l'origine spécialisés dans la vente en bloc a donc généré un ralentissement de prises de décisions chez nos clients sur le premier semestre 2025.

Malgré tout cela, notre expérience et notre reconnaissance dans la vente en bloc nous permettent de gagner encore la confiance de nos clients tout en conservant des marges correctes sur nos opérations.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Le développement du process standardisé NOVATRYs sur l'ensemble de nos secteurs géographiques nous a permis de répondre à un développement en secteur péri urbain.

Nous travaillons actuellement sur l'adaptation architecturale d'une mixité de nos produits « standardisés » avec ceux de la promotion classique « NOVALYS » pour proposer à nos clients une plus grande variété de produit.

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE DANS LA CONSOLIDATION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

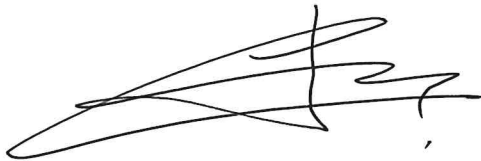
Malgré une conjoncture impactée par les événements mondiaux récents, nous prévoyons pour 2026 une stabilisation du volume d'activité et des résultats légèrement supérieurs à l'exercice 2025.

Afin d'y parvenir nous déployons une vigilance accrue au respect du cash-flow des opérations et nous sommes parvenus à revaloriser nos prix, achats comme ventes.

Forts de notre expérience datant maintenant de trois ans dans la région sur des projets isolés, nous avons aussi mis en place une antenne « est » à Metz afin d'augmenter notre développement géographique

Nous vous invitons, après lecture du rapport de gestion présenté par votre Président, à adopter les résolutions qu'il soumet à votre vote

Monsieur Olivier CLAY
Directeur Général



NOVALYS

SAS au capital de 237.935 €

41 Boulevard Ambroise Paré

80 000 AMIENS

RCS d'Amiens 752 801 076

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés
Exercice clos le 31 décembre 2025

Aux associés de la société NOVALYS,

Opinion :

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société NOVALYS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation :

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « 7.1 REFERENTIEL ET PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES » de l'annexe relatif à l'incidence de la première application du règlement ANC n°2022-06 dans les comptes individuels sur les comptes consolidés.

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés 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 consolidés pris isolément.

Vérifications spécifiques :

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion de la Présidence.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés :

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par la Présidence.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés :

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés 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.

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 consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Fait à Paris et Boulogne-Billancourt, le 20 mai 2026



CASTILLO AUDIT

Laurent EL GHOUZZI

Commissaire aux comptes

Signé par Laurent El Ghouzzi
Le 20 mai 2026

doc_vxBx
tx_YyXzrY9rMX0B

Signé par Vincent Lagarde
Le 20 mai 2026



doc_dlnb
tx_DPXL4GkEXzXv

FIPAR AUDIT

Vincent LAGARDE

Commissaire aux comptes

NOVALYS

Etats financiers consolidés

Exercice clos le 31 Décembre 2025



PKF
Arsilon

Table des matières

1.	Compte de résultat consolidé	3
2.	Bilan actif consolidé	4
3.	Bilan passif consolidé	5
4.	Tableau de flux de trésorerie consolidé	6
5.	Variations des capitaux propres Groupe	7
6.	Organigramme	8
7.	Principes généraux	9
8.	Définition du périmètre de consolidation	14
9.	Informations relatives aux variations de périmètre	18
	Notes annexes sur les postes de bilan	19
1.	Immobilisations incorporelles	19
2.	Immobilisations corporelles	20
3.	Immobilisations financières	20
4.	Stocks et en-cours	21
5.	Clients et comptes rattachés, autres créances et comptes de régularisation	21
6.	Trésorerie nette	22
7.	Intérêts hors groupe	22
8.	Provisions	23
9.	Dettes financières	23
10.	Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation	24
	Notes annexes sur les postes du compte de résultat	25
11.	Chiffre d'affaires	25
12.	Autres produits d'exploitation	25
13.	Achats consommés et autres charges d'exploitation	26
14.	Impôts et taxes	26
15.	Charges de personnel	27
16.	Amortissements et provisions	27
17.	Résultat financier	27
18.	Résultat exceptionnel	28
19.	Impôt sur les résultats et preuve d'impôts	28
	Autres informations	30
20.	Effectif	30
21.	Engagements hors-bilan	30
22.	Rémunération des organes de direction et des commissaires aux comptes	30

États financiers

1. Compte de résultat consolidé

COMPTE DE RESULTAT	Notes	31.12.2025	31.12.2024
En K€			
Chiffre d'affaires	11	146 465	149 594
Production stockée	12	33 603	12 532
Autres produits d'exploitation	12	504	412
Total Produits d'Exploitation		180 571	162 537
Achats consommés	13	(150 512)	(135 483)
Autres charges d'exploitation	13	(3 472)	(3 104)
Impôts et taxes	14	(433)	(406)
Charges de personnel	15	(10 849)	(10 229)
Variations nettes des amortissements et provisions	16	(1 713)	(748)
Autres charges	13	(882)	(118)
Total Charges d'Exploitation		(167 861)	(150 087)
Résultat d'Exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		12 711	12 450
Dotation nette amort. écarts acq.		-	-
Résultat d'Exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		12 711	12 450
Résultat Financier	17	303	517
Résultat Exceptionnel	18	-	(710)
Impôt sur les bénéfices	19	(3 418)	(3 258)
Impôts différés	19	4	39
Résultat net des sociétés intégrées		9 600	9 039
Quote-part de résultat des S.M.E.		33	20
Résultat net de l'ensemble consolidé		9 633	9 059
Part revenant aux intérêts minoritaires		-	-
Résultat net part du groupe		9 633	9 059

2. Bilan actif consolidé

ACTIF	Notes	31.12.2025	31.12.2024
En K€		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Immobilisations incorporelles	1	72	85
Dont écarts d'acquisition	1	-	-
Immobilisations corporelles	2	2 213	1 892
Immobilisations financières	3	76	70
Titres mis en équivalence	3	33	20
Total Actif Immobilisé		2 394	2 068
Stocks et en-cours	4	208 226	175 645
Clients et comptes rattachés	5	7 792	9 173
Autres créances	5	12 436	12 011
Valeurs mobilières de placement	6	18 100	20 700
Disponibilités	6	84 794	60 258
Total Actif Circulant		331 348	277 787
Total Actif		333 742	279 855

3. Bilan passif consolidé

PASSIF	Notes	31.12.2025	31.12.2024
En K€			
Capital		238	238
Primes liées au capital		11 063	11 063
Réserves consolidées		9 113	5 235
Résultat de l'exercice		9 633	9 059
Total Capitaux Propres		30 047	25 595
Intérêts hors groupe	7	(0)	(0)
Total Intérêts Minoritaires		(0)	(0)
Total Provisions Risques et Charges	8	906	911
Autres fonds propres		-	-
Dettes financières	9	-	-
Comptes courants	10	2 273	2 695
Dettes fournisseurs	10	36 412	29 746
Autres dettes	10	264 105	220 908
Total Dettes		302 789	253 349
Total Passif		333 742	279 855

4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

TABEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Trésorerie d'ouverture (A)	80 958	65 033
Résultat net total des sociétés consolidées	9 633	9 059
Élimination des amortissements et provisions	691	933
Élimination de la variation des impôts différés	(4)	(39)
Élimination des plus ou moins values de cession	(146)	(154)
Élimination de la quote-part de résultat des mises en équivalences	(33)	(20)
Marge brute d'autofinancement	10 142	9 780
Variation du BFR lié à l'activité	17 843	15 048
Flux net généré par (affecté à) l'activité (B)	28 004	24 946
Acquisition d'immobilisations	(1 269)	(1 124)
Cession d'immobilisations	385	310
Incidence des variations de périmètre	(2)	(5)
Flux net provenant des (affecté aux) investissements ©	(887)	(820)
Dividendes versés par la société mère	(5 181)	(8 208)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Emissions d'emprunts et autres dettes financières	-	5
Flux net provenant du (affecté au) financement (D)	(5 181)	(8 203)
Variation de trésorerie	21 937	15 924
Trésorerie de clôture (A)+(B)+(C)+(D)	102 894	80 958
Contrôle variation de trésorerie	21 937	15 925
Incidence des variations de périmètre	31.12.2025	31.12.2024
Trésorerie cédée / sortie de périmètre	(2)	(5)
Incidence des variations de périmètre	(2)	(5)

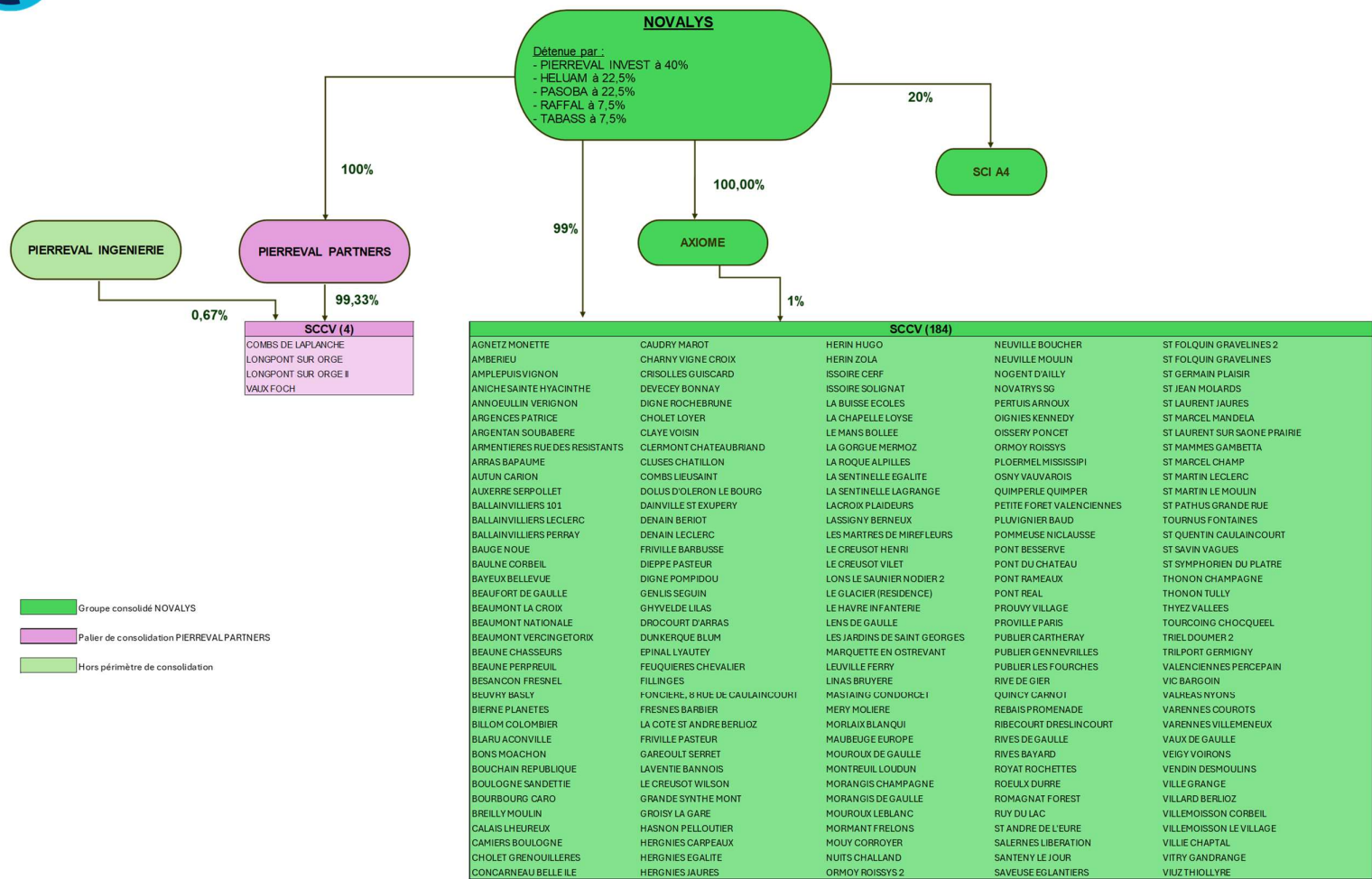
5. Variations des capitaux propres Groupe

CAPITAUX PROPRES GROUPE En K€	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe
Situation à l'ouverture de l'exercice 31.12.2024	238	11 063	8 193	5 251	24 744
Affectation du résultat	-	-	5 251	(5 251)	-
Dividendes versés	-	-	(8 208)	-	(8 208)
Part du groupe dans le résultat	-	-	-	9 059	9 059
Autres mouvements	-	-	-	-	-
Situation à la clôture de l'exercice 31.12.2024	238	11 063	5 235	9 059	25 595
Affectation du résultat	-	-	9 059	(9 059)	-
Dividendes versés	-	-	(5 181)	-	(5 181)
Part du groupe dans le résultat	-	-	-	9 633	9 633
Situation à la clôture de l'exercice 31.12.2025	238	11 063	9 113	9 633	30 047

6. Organigramme



ORGANIGRAMME NOVALYS AU 31/12/2025



Méthodes et principes de consolidation

7. Principes généraux

Le groupe NOVALYS a une activité de promotion immobilière de logements.

Le Groupe réalise ses activités opérationnelles en France.

L'exercice clos le 31 décembre 2025 a une durée de 12 mois.

7.1 REFERENTIEL ET PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France. Les principes et méthodes comptables utilisés par le Groupe pour l'exercice clos les 31 décembre 2025 et 2024 sont conformes aux dispositions du Règlement ANC 2020-01 modifié par le règlement ANC 2024-05 pour les exercices à compter du 1^{er} 2025.

Le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers dans les comptes individuels vient impacter directement la lecture des comptes consolidés à compter des exercices ouverts au 1er janvier 2025. Ce règlement vise notamment :

- A donner une définition précise du résultat exceptionnel : « Sont comptabilisés en résultat exceptionnel les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel » ;
- à supprimer les transferts de charges.

L'application du nouveau règlement a eu des effets de présentation au sein des comptes consolidés du Groupe, décrits ci-dessous :

COMPTE DE RESULTAT	31.12.2025 certifié	Impacts ancien règlement	31.12.2025 ancien règlement
En K€			
Chiffre d'affaires	146 465	-	146 465
Production stockée	33 603	-	33 603
Autres produits d'exploitation	504	(64)	440
Total Produits d'Exploitation	180 571	(64)	180 507
Achats consommés	(150 512)	-	(150 512)
Autres charges d'exploitation	(3 472)	-	(3 472)
Impôts et taxes	(433)	-	(433)
Charges de personnel	(10 849)	(314)	(11 163)
Variations nettes des amortissements et provisions	(1 713)	-	(1 713)
Autres charges	(882)	232	(651)
Total Charges d'Exploitation	(167 861)	(82)	(167 943)
Résultat d'Exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	12 711	(147)	12 564
Dotation nette amort. écarts acq.	-	-	-
Résultat d'Exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	12 711	(147)	12 564
Résultat Financier	303	1	304
Résultat Exceptionnel	-	146	146
Impôt sur les bénéfices	(3 418)	-	(3 418)
Impôts différés	4	-	4
Résultat net des sociétés intégrées	9 600	-	9 600
Quote-part de résultat des S.M.E.	33	-	33
Résultat net de l'ensemble consolidé	9 633	-	9 633
Part revenant aux intérêts minoritaires	-	-	-
Résultat net part du groupe	9 633	-	9 633

Les comptes des sociétés consolidées, établis selon les règles comptables applicables aux comptes individuels, sont retraités pour être mis en harmonie avec les principes comptables du Groupe tels qu'ils sont décrits aux paragraphes ci-dessous. Les transactions et comptes réciproques significatifs entre les sociétés consolidées sont éliminés.

7.2 – MODALITES DE CONSOLIDATION

7.2.1 Méthodes de consolidation

Participations dans les filiales sous contrôle exclusif

Les entreprises dans lesquelles le Groupe possède, directement ou indirectement, un intérêt de plus de la moitié des droits de vote ou dans lesquelles le Groupe a le pouvoir d'exercer un contrôle exclusif sur les activités, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à compter de la date du

transfert effectif du contrôle au Groupe et ne sont plus consolidées à compter de la date à laquelle ce contrôle cesse.

7.2.2 Date de clôture

Toutes les sociétés du périmètre ont une date de clôture identique à savoir le 31 décembre 2025.

7.3 – METHODE ET REGLES D'EVALUATION

7.3.1 Ecart d'acquisition, fonds de commerce et autres immobilisations incorporelles

La différence entre le coût d'acquisition des titres et l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. Il est inscrit aux postes appropriés du bilan consolidé, la partie non affectée étant inscrite, soit à la rubrique « écarts d'acquisition » à l'actif du bilan, soit en provision pour risques au passif.

L'écart d'acquisition concerne l'acquisition de Pierreval Partners pour un montant de 13 004 K€. Il correspond à la différence entre les acquisitions historiques évaluées, lors de l'entrée dans le patrimoine de la société, à leur juste valeur et les actifs et passifs identifiés en septembre 2019.

Conformément au règlement ANC 2015-08, l'écart d'acquisition comptabilisé à l'actif fait l'objet d'une dépréciation lorsque sa valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable si l'on prévoit que la perte de valeur sera durable.

Au cas d'espèce, compte tenu de la limite prévisible à la durée de l'écart d'acquisition constitué (livraison de la dernière SCCV), des résultats dégagés sur l'exercice, des méthodes de valorisation retenues à la clôture et de leur évolution par rapport aux hypothèses sous tendant à la détermination du prix d'acquisition, la perte de valeur correspond aux résultats dégagés au rythme des livraisons des SCCV.

L'écart d'acquisition est complètement amorti depuis le 31/12/2021.

Les autres immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels amortis linéairement sur une durée d'utilisation de 1 à 5 ans.

7.3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan consolidé pour leur coût historique d'acquisition.

L'amortissement est calculé suivant la méthode linéaire sur la base de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations. Les actifs corporels immobilisés font l'objet d'une dépréciation complémentaire dans le cas où la valeur nette comptable devient supérieure à la valeur vénale probable.

7.3.3 Titres de participations non consolidés et autres immobilisations financières

Les titres de participation non consolidés sont inscrits au bilan pour leur valeur brute, soit au coût d'acquisition, soit à leur valeur d'apport, majorée des frais accessoires. Ces titres correspondent à des sociétés exclues du périmètre de consolidation car la participation du groupe est inférieure à 20 % ou

parce qu'il y a absence de contrôle ou d'influence notable exercée sur elles par le groupe. Le détail des titres non consolidés figure en note 0 Annexes sur les postes du bilan. Une dépréciation est le cas échéant, constatée en fonction de la valorisation de ces participations.

Les prêts, dépôts et autres créances immobilisées sont évalués à leur valeur nominale. Ces éléments sont, le cas échéant, dépréciés pour les ramener à leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

7.3.4 Stocks

Les stocks d'opérations sont valorisés à leur coût de production qui comprend l'assiette foncière, les travaux d'aménagement, les frais financiers engagés pendant la période de réalisation de la résidence ainsi que les honoraires de gestion techniques directement rattachables aux opérations.

La méthode à l'achèvement est appliquée. Pour refléter au mieux la valeur des stocks selon la méthode de l'achèvement, la société a choisi de ne pas retraiter la marge interne sur les AMO ni les frais financiers facturés par le Groupe intégrés au prix de revient des constructions. L'obtention de cette information est difficile à extraire de son système d'information et sa pertinence n'est pas considérée comme essentielle à la lecture des états financiers.

Lorsque les opérations présentent des valeurs de réalisation inférieures à leur valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée à concurrence de la différence.

7.3.5 Opérations partiellement exécutées à la clôture de l'exercice

Pendant la durée de vie du programme, les coûts engagés sont enregistrés en stock. Quant au chiffre d'affaires facturé, celui-ci est comptabilisé en produits constatés d'avance.

Les bénéfices ne sont dégagés qu'après la date d'achèvement des travaux eu égard notamment au principe de prudence et au caractère aléatoire de la construction d'un immeuble.

7.3.5 Créances

Les créances sont enregistrées pour leur montant nominal taxes comprises.

Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire, appréciée en fonction de la situation juridique et financière de chaque débiteur, est inférieure à la valeur nominale.

7.3.6 Imposition différée

Des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs figurant au bilan consolidé et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux reportables, selon la méthode du report variable.

Le taux d'impôt utilisé est le taux d'impôt applicable lors du reversement des différences temporaires, tel qu'il résulte des lois et règlements en vigueur à la date de clôture de l'exercice. (cf. Note 19 Annexes sur les postes du compte de résultat).

Les actifs nets d'impôts différés ne sont pas constatés lorsque leur réalisation future présente un caractère aléatoire (cf. Note 5 Annexes sur les postes du bilan).

7.3.7 Provision pour engagements de retraite et autres provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées pour faire face à des sorties de ressources probables au profit des tiers, sans contrepartie au moins équivalente pour la société. Elles se rapportent essentiellement à :

- des indemnités de départ à la retraite constatées lors de l'entrée de périmètre des sociétés acquises ;
- des provisions sur des créances clients ;
- des risques et litiges d'exploitation divers.

Les provisions sont estimées en fonction des données connues de la société à la date de clôture de l'exercice (cf. Note 8 Annexes sur les postes du bilan).

Les engagements de retraite font l'objet d'une estimation avec les hypothèses actuarielles suivantes :

- Taux d'actualisation : 3.60 % au 31 décembre 2025 (3.35 % au 31 décembre 2024) ;
- Taux de revalorisation des salaires : 3 %.
- Age de départ en retraite : 60-67 ans
- Table de taux de mortalité : Insee 2024
- Turn-over fort

7.3.8 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel enregistre l'ensemble des éléments qui, du fait de leur nature ou de leur montant, ne peuvent pas être rattachés aux activités ordinaires de l'entreprise.

7.3.9 Trésorerie

Pour l'établissement du tableau des flux de trésorerie, la trésorerie est composée des caisses, des dépôts à vue dans les banques, des placements à court terme très liquides (valeurs mobilières de placement), nets des découverts bancaires.

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

8. Définition du périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du groupe regroupent les comptes de la société mère et des filiales dans lesquelles la société mère exerce directement un contrôle exclusif ou une influence notable.

Sociétés intégrées dans le périmètre de consolidation

Nom	SIREN	31.12.2025			31.12.2024		
		Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
SAS Novalys	752 801 076	Mère	Mère	IG	Mère	Mère	IG
SAS Pierreval partners	808 716 179	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SARL Axiome	402 264 055	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Snc novatrys sg	879 870 814	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCI A4	887 673 143	20,0%	20,0%	MEE	300,0%	20,0%	MEE
SCCV Bousbecque la lys	822 712 824	Dissolution		NI	0,0%	100,0%	IG
SCCV Combs lieusaint	823 033 303	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Veigy voirons	830 127 668	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Villemoisson corbeil	830 938 957	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Prouvy village	889 015 160	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Linas bruyere	822 712 048	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Baulne corbeil	830 127 676	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Oignies kennedy	853 825 032	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Ballainvilliers perray	852 448 794	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Neuville boucher	843 619 800	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Cluses chatillon	840 100 713	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Maubeuge europe	840 904 684	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Hergnies egalite	889 953 402	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Saveuse eglantiers	840 876 361	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Dieppe pasteur	840 097 208	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Bayeux bellevue	881 940 688	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Amberieu	848 345 500	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Denain beriot	881 833 677	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Oissey poncet	890 867 211	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG

Nom	SIREN	31.12.2025			31.12.2024		
		Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV Bourbourg caro	889 920 245	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Drocourt d'arras	890 871 403	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Leuville ferry	832 059 216	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Bons moachon	843 042 425	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Charny Vigne Croix	890 641 541	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Villard berlioz	891 034 720	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Ballainvillers leclerc	822 712 956	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Hasnon Pelloutier	823 323 100	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Santeny le jour	843 603 259	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Thonon champagne	830 930 400	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Osny vauvarois	888 271 160	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Armentieres rue des resistants	837 640 879	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Montreuil loudun	888 491 867	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Bouchain republique	852 448 745	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Romagnat forest	881 940 019	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Lassigny berneux	840 098 503	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Cholet loyer	881 940 084	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Pont besserve	890 916 372	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Residence le glacier	837 640 275	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Varennes villemeneux	852 117 746	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Publier les fourches	842 982 282	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Tourcoing chocqueel	823 981 766	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Claye voisin	890 102 569	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Le havre infanterie	882 973 944	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV St symphorien du platre	840 970 024	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Fillinges	881 940 746	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Pont du chateau	852 115 344	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Salernes liberation	840 970 305	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV La buisse ecole	840 098 263	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Morangis de gaulle	878 251 800	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Villemoisson le village	843 042 276	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Les jardins de st georges	817 803 927	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV St martin le moulin	834 607 186	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Monthery blanc	822 711 479	Dissolution			0,0%	100,0%	IG
SCCV La sentinelle egalite	889 601 548	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV La roque alpilles	837 640 523	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Morangis champagne	840 130 751	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Lacroix plaideur	848 217 741	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Vaux de gaulle	830 250 916	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Gareault serret	852 357 615	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Annoeullin verignon	898 473 269	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Argences patrice	900 499 351	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Beaufort de gaulle	902 999 754	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Beaune Perpreuil	899 677 843	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Blaru aconville	897 744 389	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Caudry marot	908 362 544	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Clermont chateaubriand	897 431 664	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Digne pompidou	905 399 770	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Epinal Iyautey	899 822 209	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG

Nom	SIREN	31.12.2025			31.12.2024		
		Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV Friville pasteur	900 954 637	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Hergnies carpeaux	897 790 895	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Herin hugo	901 051 235	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Mormant frelons	901 106 815	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Nogent d'ailly	905 365 037	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Ormoy Roissys	903 099 174	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Pommeuse niclausse	894 990 670	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Provillle paris	908 598 360	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Publier gennevillies	903 888 766	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Ribecourt dreslincourt	901 159 509	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Roelux durre	897 756 755	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Thyez Valleees	899 678 866	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Valreas nyons	903 100 782	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Ballainvilliers 101	911 779 403	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Bauge noue	920 634 458	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Beaumont la croix	911 699 452	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Denain leclerc	911 127 181	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Dunkerque Blum	920 586 310	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Etampes Capucines	914 017 579	Dissolution			0,0%	100,0%	IG
SCCV Feuquieres chevalier	920 667 722	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Groisy la gare	919 576 686	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Hergnies jaures	920 629 219	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Issoire cerf	917 430 084	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV La gorgue mermoz	911 656 486	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV La sentinelle lagrange	911 699 460	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Le creusot henri	917 937 831	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Neuville moulin	913 415 519	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Petite foret valenciennes	911 667 483	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Pont rameaux	914 008 990	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Royat rochettes	909 674 228	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Ruy du lac	919 576 660	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv ST Germain Plaisir	921 053 344	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV St quentin caulaincourt	913 956 488	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Thonon tully	919 604 249	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Vaux foch	812 565 273	100,0%	100,0%	IG	100,0%	99,3%	IG
SCCV Combs delaplanche	821 414 851	100,0%	100,0%	IG	100,0%	99,3%	IG
SCCV Longpont sur orge 2	813 537 438	100,0%	100,0%	IG	100,0%	99,3%	IG
SCCV Longpont sur orge 1	809 848 492	100,0%	100,0%	IG	100,0%	99,3%	IG
Sccv Agnetz Monette	980 383 509	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Aniche Sainte hyacinthe	950 789 867	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Beaumont Vercingetorix	979 152 733	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Beaune Chasseurs	953 027 299	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Besancon fresnel gaulle	949 243 869	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Billom Colombier Croix	949 658 207	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Boulogne Sandettie	982 065 930	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Calais Lheureux	982 080 657	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Fresnes Barbier	979 517 323	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Lens De Gaulle	979 735 198	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Nuits Challand	979 735 586	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG

Nom	SIREN	31.12.2025			31.12.2024		
		Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
Sccv Pont Real	949 725 550	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Varennes Courots	949 725 139	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Vendin Desmoulins	979 153 780	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Quincy Carnot Gare	949 601 363	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv rebais Promenade	979 152 980	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv St Folquin Gravelines	953 027 687	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV St Laurent sur saones prairie	982 082 109	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Issoire Solignat	981 436 603	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Le Creusot Vilet	949 601 553	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Abscon Guesde	934 831 686	Dissolution		NI	0,0%	100,0%	IG
Sccv Amplepuis Vignon	929 656 148	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Argentan Soubabere	934 835 562	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Autun Carion	931 246 482	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Beuvry Basly	935 257 527	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Breilly Moulin	934 624 107	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Concarneau belle ile	935 360 628	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Dolus d'oleron le bourg	932 686 496	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Ghyvelde Lilas	935 359 034	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Grande Synthe Mont	929 716 900	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Herin Zola	934 671 009	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv La Chapelle Loyse	983 842 519	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Les Martres de Mirefleurs	934 857 632	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Morlaix Blanqui	931 250 815	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Mouroux Leblanc	931 242 796	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Mouy Corroyer	934 946 880	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Noyelles Pont	984 918 722	Dissolution		NI	0,0%	100,0%	IG
Sccv Ormoy Roissys 2	934 665 167	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Pertuis Arnoux	934 987 116	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Pluvigner Baud	931 248 397	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Rives Bayard	934 829 839	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Romorantin Papillons	985 255 223	Dissolution		NI	0,0%	100,0%	IG
Sccv St Jean Molards	929 794 162	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV St laurant jaures	933 473 613	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv St Mammes Gambetta	928 328 046	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv St Marcel Champ	983 888 199	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv St Pathus Grande Rue	929 795 599	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv St Savin Vagues	924 944 838	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Bierne Planetes	938 879 434	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Publier cartheray	938 700 325	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Rive de Gier	938 879 822	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Tournus Fontaines	938 700 481	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Arras bapaume	988 995 387	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Auxerre serpollet	991 682 626	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Camiers boulogne	942 976 432	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Cholet grenouilleres	941 795 411	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Dainville st exupery	940 574 890	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Devecey bonnay	942 566 431	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Digne rochebrune	991 868 852	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Friville barbusse	991 682 949	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI

Nom	SIREN	31.12.2025			31.12.2024		
		Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV La cote st andre berlioz	942 549 312	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Laventie bannois	988 966 230	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Le creusot wilson	942 802 604	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Lons le saunier nodier 2	988 966 305	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Marquette en ostrevant	942 960 782	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Mastaing condorcet	942 964 396	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Mery moliere	941 796 732	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Mouroux de gaulle	992 972 166	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Quimperle quimper	991 869 041	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Rives de gaulle	988 996 989	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV St andre de l'eure	989 252 861	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV St folquin gravelines 2	991 868 712	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV St marcel mandela	991 682 758	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV St martin leclerc	992 637 843	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Triel doumer 2	941 694 721	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Trilport germigny	992 971 879	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Valenciennes percepain	940 569 007	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Vic bargain	991 683 608	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Villie chaptal	991 868 688	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Vitry gandrang	991 687 302	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Viuz thiollyre	942 552 555	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Beaumont nationale	995 182 391	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Crisolles guiscard	994 084 432	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Genlis seguin	993 721 471	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Le mans bollee	994 084 119	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Ploermel mississippi	993 722 495	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Ville grange	993 720 705	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCI Foncière, 8 rue de Caulaincourt, Saint Quentin	989 781 554	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI

Détail des méthodes

IG : Intégration Globale

MEE : Mise En Équivalence

NI : Non intégrée

9. Informations relatives aux variations de périmètre

Entrée dans le périmètre de consolidation

Les 36 SCCV ont été créées durant l'année 2025 : Arras Bapaume, Auxerre Serpollet, Camiers Boulogne, Cholet Grenouillères, Dainville St Exupéry, Devecey Bonnay, Digne Rochebrune, Friville Barbusse, La Côte St André Berlioz, Laventie Bannois, Le Creusot Wilson, Lons Le Saunier Nodier 2, Marquette en Ostrevant, Mastaing Condorcet, Mery Molière, Mouroux De Gaulle, Quimperlé Quimper, Rives De Gaulle, St André de l'Eure, St Folquin Gravelines 2, St Marcel Mandela, St Martin Leclerc, Triel Doumer 2, Trilport Germigny, Valenciennes Percepain, Vic Bargoin, Villie Chaptal, Vitry Gandrange, Viuz Thiollyre, Beaumont Nationale, Crisolles Guiscard, Genlis Séguin, Le Mans Bollée, Ploermel Mississippi, Ville Grange et SCI Foncière.

Sorties du périmètre

Les 6 SCCV ont été dissoutes durant l'année 2025 : Bousbecque La Lys, Montlhéry Blanc, Etampes Capucines, Abscon Guesde, Noyelles Pont et Romorantin Papillons

Variation des pourcentages de détention

Néant.

Notes annexes sur les postes de bilan

1. Immobilisations incorporelles

Les variations des écarts d'acquisition, fonds de commerce et autres immobilisations incorporelles se présentent ainsi :

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES BRUTES	31.12.2024	Acquisition	Diminution	Var. périmètre	31.12.2025
En K€					
Ecart d'acquisition	13 004	-	-	-	13 004
Concessions, brevets & droits similaires	613	41	(20)	-	634
Total valeurs brutes	13 617	41	(20)	-	13 638
VARIATIONS DES AMORTISSEMENTS	31.12.2024	Dotations	Reprises	Var. périmètre	31.12.2025
En K€					
Amt/Pertes val. écart d'acquisition	(13 004)	-	-	-	(13 004)
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires	(528)	(53)	20	-	(562)
Total amortissements	(13 532)	(53)	20	-	(13 566)
Total immobilisations incorporelles nettes	85	(13)	-	-	72

Au 31 décembre 2024, les écarts d'acquisition concernent Pierreval Partners.

L'écart calculé est de 13 004 K€. L'écart a été amorti à la suite de la perte de valeur en lien avec la livraison des SCCV détenues par Pierreval Partners :

- Amortissement au titre 2019 : 4 593 K€
- Amortissement au titre 2020 : 7 891 K€
- Amortissement au titre 2021 : 520 K€

L'écart d'acquisition est donc totalement amorti depuis le 31 décembre 2021.

2. Immobilisations corporelles

Les variations des différentes catégories d'immobilisations corporelles se présentent comme suit :

VARIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUTES	31.12.2024	Acquisitions	Cessions	Var. périmètre	31.12.2025
En K€					
Autres immobilisations corporelles	3 564	1 195	(725)	-	4 034
Total valeurs brutes	3 564	1 195	(725)	-	4 034
<i>Dont Crédit-bail</i>	-	-	-	-	-
VARIATION DES AMORTISSEMENTS	31.12.2024	Dotations	Reprises	Var. périmètre	31.12.2025
En K€					
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	(1 671)	(643)	494	-	(1 821)
Total amortissements	(1 671)	(643)	494	-	(1 821)
<i>Dont Crédit-bail</i>	-	-	-	-	-
Total immobilisations corporelles nettes	1 892	552	(232)	-	2 213

3. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées des éléments suivants :

VARIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Titres de participation	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances - non courants ..	76	70
Titres mis en équivalence	33	20
Total valeurs brutes	109	91
VARIATION DES DEPRECIATIONS	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Dépréciations des titres	-	-
Dép. immobilisations financières	-	-
Total Immobilisations financières nettes	109	91

4. Stocks et en-cours

Les stocks et en-cours s'analysent comme suit :

STOCKS ET EN-COURS	31.12.2025			31.12.2024		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
En K€						
Stocks MP, fournitures et aut. appro.	301	(150)	151	301	-	301
Stocks - en-cours de production	208 946	(872)	208 075	175 344	-	175 344
Stocks -pds finis et intermédiaires	-	-	-	-	-	-
Total stocks et en-cours	209 248	(1 022)	208 226	175 645	-	175 645

5. Clients et comptes rattachés, autres créances et comptes de régularisation

Les créances clients s'analysent comme suit :

CREANCES D'EXPLOITATION	31.12.2025			31.12.2024
	Brut	Provisions	Net	Net
En K€				
Clients et comptes rattachés	7 792	-	7 792	9 173
Clients et comptes rattachés	7 792	-	7 792	9 173
Créances sur personnel & org. sociaux	18	-	18	17
Créances fiscales - hors IS - courant	9 170	-	9 170	8 778
Etat, Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-
Comptes courants - actif	1 238	-	1 238	1 369
Charges constatées d'avance	1 917	-	1 917	1 811
Autres créances	93	-	93	37
Autres créances	12 436	-	12 436	12 011
Total Créances d'exploitation	20 228	-	20 228	21 184

6. Trésorerie nette

La trésorerie nette est composée des éléments suivants :

TRESORERIE NETTE	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
VMP - Equivalents de trésorerie	18 100	20 700
Disponibilités	84 775	60 155
Intérêts courus non échus s/ dispo.	19	103
Trésorerie active	102 894	80 958
Trésorerie passive	-	-
Total Trésorerie nette	102 894	80 958

7. Intérêts hors groupe

INTERETS HORS GROUPE	Réserves Autres	Résultat de l'exercice	Autres	Capitaux propres part minoritaires
En K€				
Situation à l'ouverture de l'exercice				
31.12.2024	(0)	(0)		(0)
Dividendes versés	0	-	-	0
Part des minoritaires dans le résultat	-	(0)	-	(0)
Situation à clôture de l'exercice				
31.12.2024	0	(0)	-	(0)
Affectation du résultat	(0)	0	-	-
Part des minoritaires dans le résultat	-	-	-	-
Situation à la clôture de l'exercice				
31.12.2025	0	-	-	0

8. Provisions

Les provisions s'analysent comme suit :

PROVISIONS	31.12.2024	Dotations	Reprises	Var de périmètre	31.12.2025
En K€					
Provisions pour pensions et retraites	600	-	(37)	-	563
Provisions pour litiges	72	71	(45)	-	98
Autres provisions pour risques	239	65	(58)	-	245
Total provisions	911	135	(140)	-	906
Total Provisions	911	135	(140)	-	906

Le montant des engagements pris en matière de pensions et compléments de retraite et assimilés est provisionné pour 563K€ (600K€ au 31.12.2024). L'ajustement de cette provision et de l'impôt différé correspondant ont impacté le compte de résultat du fait de l'augmentation de la provision.

9. Dettes financières

Néant.

Le compte courant associé de 2 273K€ est traité avec les autres dettes dans la note 10.

10. Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation

Les autres passifs à court terme comprennent les éléments suivants :

DETTES D'EXPLOITATION	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Fournisseurs	36 412	29 746
DETTES FOURNISSEURS	36 412	29 746
Dettes sociales	2 347	2 163
Dettes fiscales	2 916	5 380
Impôts différés passif	149	152
Comptes courants - passif	2 273	2 695
Produits constatés d'avance	258 407	213 198
Autres dettes	286	14
Total Autres dettes	266 377	223 603
Total Dettes d'exploitation	302 789	253 349

Les impôts différés passifs nets sont composés de l'impôt différé actif relatif à la provision pour retraite (pour -141 K€) et autres impôt différé passif pour 290 K€. Par ailleurs, toutes les dettes incluses dans les autres passifs à court terme ont une échéance inférieure à un an.

Notes annexes sur les postes du compte de résultat

11. Chiffre d'affaires

La ventilation du chiffre d'affaires est présentée ci-dessous :

CHIFFRE D'AFFAIRES	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Production vendue de services	146 465	149 594
Total Chiffre d'affaires	146 465	149 594

12. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation sont composés des éléments suivants :

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Production stockée	33 603	12 532
Subventions d'exploitation	22	27
Autres produits	483	24
Transferts de charges d'exploitation	-	361
Total Autres produits d'exploitation	34 107	12 943

13. Achats consommés et autres charges d'exploitation

Les achats consommés et autres charges d'exploitation sont présentés ci-dessous :

ACHATS CONSOMMES ET AUTRES CHARGES EXTERNES	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Achat matières premières, fournitures & autres	(150 228)	(134 948)
Variations des stocks d'approvisionnement	-	2
Autres achats non stockés	(283)	(537)
Locations et charges locatives	(566)	(419)
Entretiens et réparations	(381)	(415)
Primes d'assurance	(460)	(331)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(609)	(612)
Publicités	(142)	(158)
Transports	(3)	(2)
Déplacements, missions	(891)	(793)
Frais postaux	(131)	(136)
Services bancaires	(186)	(144)
VNC des immobilisations cédées	(232)	
Autres charges	(753)	(212)
Total Achats consommés et autres charges externes	(154 866)	(138 704)

14. Impôts et taxes

IMPOTS ET TAXES	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Impôts et taxes sur rémunérations	(153)	(177)
Autres impôts et taxes	(280)	(230)
Total Impôts et taxes	(433)	(406)

15. Charges de personnel

CHARGES DU PERSONNEL	31.12.2025	31.12.2024
En k€		
Salaires bruts	(7 655)	(7 245)
Charges sociales	(3 193)	(2 984)
Total Charges de personnel	(10 849)	(10 229)

16. Amortissements et provisions

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Dotations amortissements immobilisations incorporelles	(53)	(91)
Dotations amortissements immobilisations corporelles	(643)	(660)
Dotations aux provisions sur actif circulant	(1 022)	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	(135)	(69)
Dotations d'Exploitation	(1 853)	(821)
Reprises aux provisions sur actif circulant	-	12
Reprises aux provisions pour risques et charges	140	60
Reprises d'Exploitation	140	72
Total Net amortissements et provisions	(1 713)	(748)

17. Résultat financier

RESULTAT FINANCIER	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Charges d'intérêts	(174)	(77)
VNC des titres cédés	(1)	
Autres produits et charges financières	478	594
Total Résultat Financier	303	518

18. Résultat exceptionnel

RESULTAT EXCEPTIONNEL	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Plus ou moins value sur cession d'immobilisations	-	154
Dot / Rep sur provisions exceptionnelles	-	(173)
Autres produits (charges) exceptionnel(le)s	-	(691)
Total Résultat Exceptionnel	-	(710)

19. Impôt sur les résultats et preuve d'impôts

La ventilation des impôts inscrits au compte de résultat est la suivante :

VENTILATION DE LA CHARGE / PRODUIT D'IMPOT	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Charge / (produit d'impôt courant)	(3 418)	(3 258)
Charge / (produit d'impôt différé)	4	39
Total Impôt sur les résultats	(3 414)	(3 219)

La charge d'impôts courants est égale aux montants d'impôt sur les bénéfices dus aux administrations fiscales au titre de l'exercice considéré, en application des règles et des taux en vigueur.

Taux d'impôt effectif

Le taux effectif d'impôt qui ressort au compte de résultat consolidé diffère du taux normal d'impôt en vigueur en France. L'analyse des origines de cet écart est présentée ci-dessous :

PREUVE D'IMPÔT	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Résultat consolidé net d'impôt	9 633	9 059
Charge / Produit d'impôt	(3 414)	(3 219)
Résultat consolidé avant impôt	13 047	12 278
Taux d'impôt théorique	25,00%	25,00%
Impôt théorique calculé	(3 262)	(3 069)
Impacts		
Incidence des différences permanentes fiscales	(86)	(87)
Incidence des différences permanentes conso		
Contribution additionnelle	(85)	(80)
Crédit d'impôts	18	18
Autres	1	
Total de l'impôt effectif	(3 414)	(3 219)
Taux d'impôt effectif	26,17%	26,22%

Autres informations

20. Effectif

L'effectif moyen du groupe a évolué d'une façon suivante :

EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	31.12.2025	31.12.2024
Cadres et non cadres	106	102
Total Effectif moyen	106	102

21. Engagements hors-bilan

Au 31 décembre 2025, Le Groupe a donné et reçu des engagements suivants :

ENGAGEMENTS HORS BILAN	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
<u>Engagements donnés</u>		
Avals et cautions CIC et Crédit Mutuel	110	58
Total des engagements donnés	110	58
<u>Engagements reçus</u>		
Caution solidaire indemnités d'immobilisations Crédit Mutuel	110	58
Caution VEFA Pierreval Investissement	40 000	40 000
Total des engagements reçus	40 110	40 058

22. Rémunération des organes de direction et des commissaires aux comptes

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée au titre de l'année 2025 car cela reviendrait indirectement à dévoiler des rémunérations individuelles.

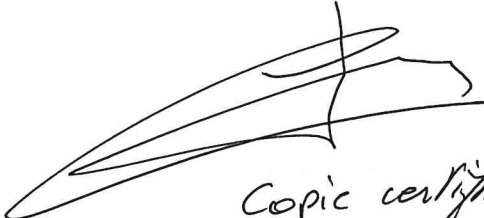
Les honoraires des commissaires aux comptes se présentent d'une façon suivante :

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Honoraires afférents à la certification des comptes	38	38
Total Honoraires des commissaires aux comptes	38	38

NOVALYS

Etats financiers consolidés

Exercice clos le 31 Décembre 2025



Copie certifiée
Conforme

Table des matières

1.	Compte de résultat consolidé	3
2.	Bilan actif consolidé	4
3.	Bilan passif consolidé	5
4.	Tableau de flux de trésorerie consolidé	6
5.	Variations des capitaux propres Groupe	7
6.	Organigramme	8
7.	Principes généraux	9
8.	Définition du périmètre de consolidation	14
9.	Informations relatives aux variations de périmètre	18
	Notes annexes sur les postes de bilan	19
1.	Immobilisations incorporelles	19
2.	Immobilisations corporelles	20
3.	Immobilisations financières	20
4.	Stocks et en-cours	21
5.	Clients et comptes rattachés, autres créances et comptes de régularisation	21
6.	Trésorerie nette	22
7.	Intérêts hors groupe	22
8.	Provisions	23
9.	Dettes financières	23
10.	Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation	24
	Notes annexes sur les postes du compte de résultat	25
11.	Chiffre d'affaires	25
12.	Autres produits d'exploitation	25
13.	Achats consommés et autres charges d'exploitation	26
14.	Impôts et taxes	26
15.	Charges de personnel	27
16.	Amortissements et provisions	27
17.	Résultat financier	27
18.	Résultat exceptionnel	28
19.	Impôt sur les résultats et preuve d'impôts	28
	Autres informations	30
20.	Effectif	30
21.	Engagements hors-bilan	30
22.	Rémunération des organes de direction et des commissaires aux comptes	30

Mission d'établissement des comptes consolidés

RAPPORT DE L'EXPERT COMPTABLE

Mesdames, Messieurs,

Conformément à notre mission, nous avons procédé à l'établissement des comptes consolidés du Groupe NOVALYS au 31 décembre 2025 (exercice de 12 mois).

La présentation des comptes est réalisée au niveau de l'entité mère du périmètre de consolidation « Novalys » au 31 décembre 2025.

Ces documents qui comprennent le bilan, le compte de résultat et les notes annexes aux états financiers, font apparaître un chiffre d'affaires de 146 465 milliers d'euros, et un résultat net de 9 633 milliers d'euros, ainsi qu'un total bilan de 333 742 milliers d'euros.

Ils ont été établis sur la base des comptes sociaux, pièces, documents et informations transmis par le groupe.

Les contrôles réalisés ne constituent pas un audit, et en conséquence nous n'exprimons pas d'opinion sur les comptes identifiés ci-dessus.

Nos travaux ont été effectués en conformité avec les diligences définies par notre cabinet dans le cadre des missions d'établissement des comptes consolidés.

Fait à Amiens,
Le 06 mai 2026

David GUILLEMETZ
Expert-comptable Associé

États financiers

1. Compte de résultat consolidé

COMPTE DE RESULTAT	Notes	31.12.2025	31.12.2024
En K€			
Chiffre d'affaires	11	146 465	149 594
Production stockée	12	33 603	12 532
Autres produits d'exploitation	12	504	412
Total Produits d'Exploitation		180 571	162 537
Achats consommés	13	(150 512)	(135 483)
Autres charges d'exploitation	13	(3 472)	(3 104)
Impôts et taxes	14	(433)	(406)
Charges de personnel	15	(10 849)	(10 229)
Variations nettes des amortissements et provisions	16	(1 713)	(748)
Autres charges	13	(882)	(118)
Total Charges d'Exploitation		(167 861)	(150 087)
Résultat d'Exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		12 711	12 450
Dotation nette amort. écarts acq.		-	-
Résultat d'Exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		12 711	12 450
Résultat Financier	17	303	517
Résultat Exceptionnel	18	-	(710)
Impôt sur les bénéfices	19	(3 418)	(3 258)
Impôts différés	19	4	39
Résultat net des sociétés intégrées		9 600	9 039
Quote-part de résultat des S.M.E.		33	20
Résultat net de l'ensemble consolidé		9 633	9 059
Part revenant aux intérêts minoritaires		-	-
Résultat net part du groupe		9 633	9 059

2. Bilan actif consolidé

ACTIF	Notes	31.12.2025	31.12.2024
En K€		Valeurs nettes	Valeurs nettes
Immobilisations incorporelles	1	72	85
Dont écarts d'acquisition	1	-	-
Immobilisations corporelles	2	2 213	1 892
Immobilisations financières	3	76	70
Titres mis en équivalence	3	33	20
Total Actif Immobilisé		2 394	2 068
Stocks et en-cours	4	208 226	175 645
Clients et comptes rattachés	5	7 792	9 173
Autres créances	5	12 436	12 011
Valeurs mobilières de placement	6	18 100	20 700
Disponibilités	6	84 794	60 258
Total Actif Circulant		331 348	277 787
Total Actif		333 742	279 855

3. Bilan passif consolidé

PASSIF	Notes	31.12.2025	31.12.2024
En K€			
Capital		238	238
Primes liées au capital		11 063	11 063
Réserves consolidées		9 113	5 235
Résultat de l'exercice		9 633	9 059
Total Capitaux Propres		30 047	25 595
Intérêts hors groupe	7	(0)	(0)
Total Intérêts Minoritaires		(0)	(0)
Total Provisions Risques et Charges	8	906	911
Autres fonds propres		-	-
Dettes financières	9	-	-
Comptes courants	10	2 273	2 695
Dettes fournisseurs	10	36 412	29 746
Autres dettes	10	264 105	220 908
Total Dettes		302 789	253 349
Total Passif		333 742	279 855

4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

TABEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Trésorerie d'ouverture (A)	80 958	65 033
Résultat net total des sociétés consolidées	9 633	9 059
Élimination des amortissements et provisions	691	933
Élimination de la variation des impôts différés	(4)	(39)
Élimination des plus ou moins values de cession	(146)	(154)
Élimination de la quote-part de résultat des mises en équivalences	(33)	(20)
Marge brute d'autofinancement	10 142	9 780
Variation du BFR lié à l'activité	17 843	15 048
Flux net généré par (affecté à) l'activité (B)	28 004	24 946
Acquisition d'immobilisations	(1 269)	(1 124)
Cession d'immobilisations	385	310
Incidence des variations de périmètre	(2)	(5)
Flux net provenant des (affecté aux) investissements ©	(887)	(820)
Dividendes versés par la société mère	(5 181)	(8 208)
Dividendes versés aux minoritaires	-	-
Emissions d'emprunts et autres dettes financières	-	5
Flux net provenant du (affecté au) financement (D)	(5 181)	(8 203)
Variation de trésorerie	21 937	15 924
Trésorerie de clôture (A)+(B)+(C)+(D)	102 894	80 958
Contrôle variation de trésorerie	21 937	15 925
Incidence des variations de périmètre	31.12.2025	31.12.2024
Trésorerie cédée / sortie de périmètre	(2)	(5)
Incidence des variations de périmètre	(2)	(5)

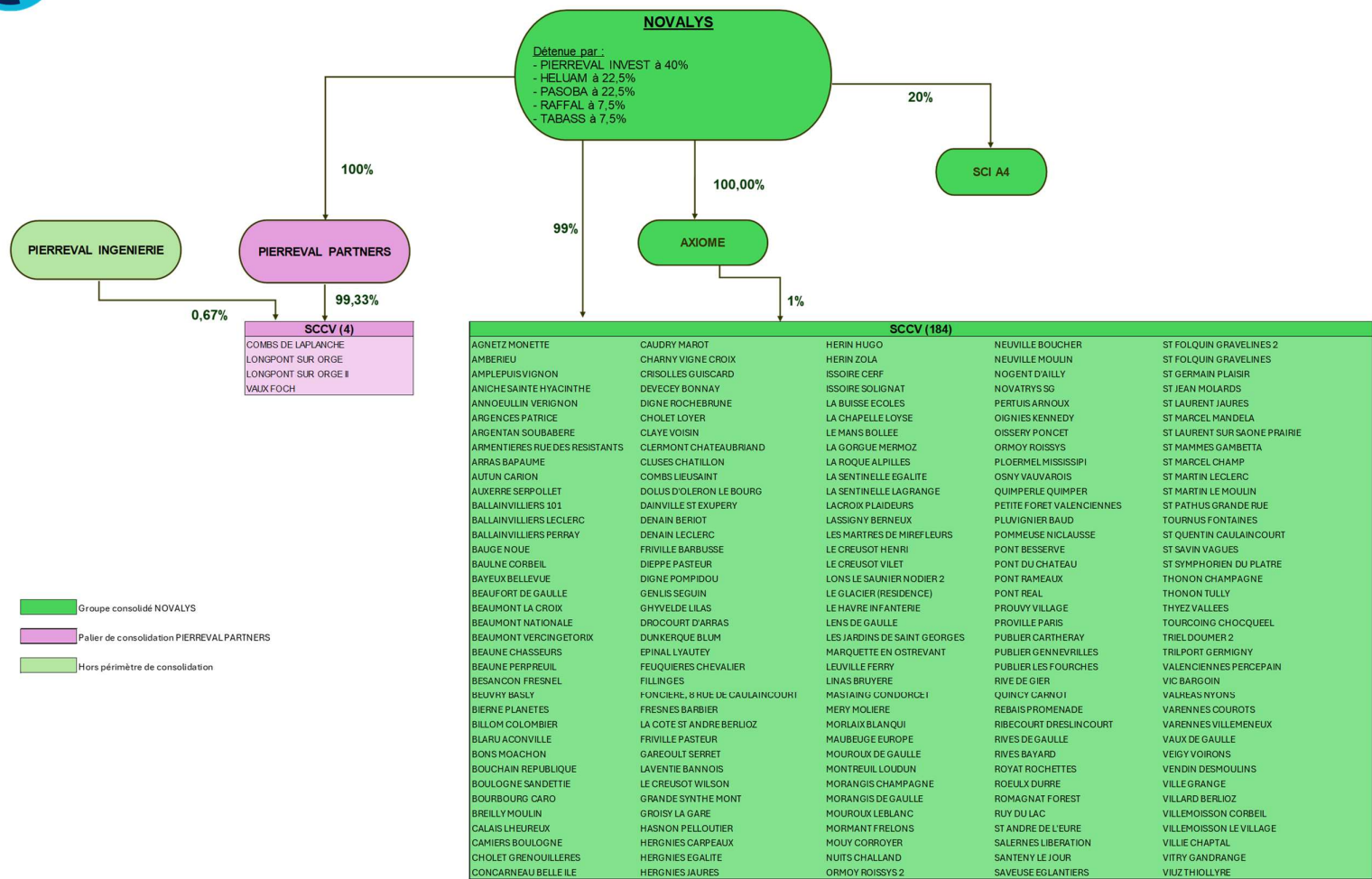
5. Variations des capitaux propres Groupe

CAPITAUX PROPRES GROUPE En K€	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe
Situation à l'ouverture de l'exercice 31.12.2024	238	11 063	8 193	5 251	24 744
Affectation du résultat	-	-	5 251	(5 251)	-
Dividendes versés	-	-	(8 208)	-	(8 208)
Part du groupe dans le résultat	-	-	-	9 059	9 059
Autres mouvements	-	-	-	-	-
Situation à la clôture de l'exercice 31.12.2024	238	11 063	5 235	9 059	25 595
Affectation du résultat	-	-	9 059	(9 059)	-
Dividendes versés	-	-	(5 181)	-	(5 181)
Part du groupe dans le résultat	-	-	-	9 633	9 633
Situation à la clôture de l'exercice 31.12.2025	238	11 063	9 113	9 633	30 047

6. Organigramme



ORGANIGRAMME NOVALYS AU 31/12/2025



Méthodes et principes de consolidation

7. Principes généraux

Le groupe NOVALYS a une activité de promotion immobilière de logements.

Le Groupe réalise ses activités opérationnelles en France.

L'exercice clos le 31 décembre 2025 a une durée de 12 mois.

7.1 REFERENTIEL ET PRINCIPES COMPTABLES APPLIQUES

Les comptes consolidés du Groupe ont été établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur en France. Les principes et méthodes comptables utilisés par le Groupe pour l'exercice clos les 31 décembre 2025 et 2024 sont conformes aux dispositions du Règlement ANC 2020-01 modifié par le règlement ANC 2024-05 pour les exercices à compter du 1^{er} 2025.

Le règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers dans les comptes individuels vient impacter directement la lecture des comptes consolidés à compter des exercices ouverts au 1er janvier 2025. Ce règlement vise notamment :

- A donner une définition précise du résultat exceptionnel : « Sont comptabilisés en résultat exceptionnel les produits et les charges directement liés à un événement majeur et inhabituel » ;
- à supprimer les transferts de charges.

L'application du nouveau règlement a eu des effets de présentation au sein des comptes consolidés du Groupe, décrits ci-dessous :

COMPTE DE RESULTAT	31.12.2025 certifié	Impacts ancien règlement	31.12.2025 ancien règlement
En K€			
Chiffre d'affaires	146 465	-	146 465
Production stockée	33 603	-	33 603
Autres produits d'exploitation	504	(64)	440
Total Produits d'Exploitation	180 571	(64)	180 507
Achats consommés	(150 512)	-	(150 512)
Autres charges d'exploitation	(3 472)	-	(3 472)
Impôts et taxes	(433)	-	(433)
Charges de personnel	(10 849)	(314)	(11 163)
Variations nettes des amortissements et provisions	(1 713)	-	(1 713)
Autres charges	(882)	232	(651)
Total Charges d'Exploitation	(167 861)	(82)	(167 943)
Résultat d'Exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	12 711	(147)	12 564
Dotation nette amort. écarts acq.	-	-	-
Résultat d'Exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	12 711	(147)	12 564
Résultat Financier	303	1	304
Résultat Exceptionnel	-	146	146
Impôt sur les bénéfices	(3 418)	-	(3 418)
Impôts différés	4	-	4
Résultat net des sociétés intégrées	9 600	-	9 600
Quote-part de résultat des S.M.E.	33	-	33
Résultat net de l'ensemble consolidé	9 633	-	9 633
Part revenant aux intérêts minoritaires	-	-	-
Résultat net part du groupe	9 633	-	9 633

Les comptes des sociétés consolidées, établis selon les règles comptables applicables aux comptes individuels, sont retraités pour être mis en harmonie avec les principes comptables du Groupe tels qu'ils sont décrits aux paragraphes ci-dessous. Les transactions et comptes réciproques significatifs entre les sociétés consolidées sont éliminés.

7.2 – MODALITES DE CONSOLIDATION

7.2.1 Méthodes de consolidation

Participations dans les filiales sous contrôle exclusif

Les entreprises dans lesquelles le Groupe possède, directement ou indirectement, un intérêt de plus de la moitié des droits de vote ou dans lesquelles le Groupe a le pouvoir d'exercer un contrôle exclusif sur les activités, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à compter de la date du

transfert effectif du contrôle au Groupe et ne sont plus consolidées à compter de la date à laquelle ce contrôle cesse.

7.2.2 Date de clôture

Toutes les sociétés du périmètre ont une date de clôture identique à savoir le 31 décembre 2025.

7.3 – METHODE ET REGLES D'EVALUATION

7.3.1 Ecart d'acquisition, fonds de commerce et autres immobilisations incorporelles

La différence entre le coût d'acquisition des titres et l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition constitue l'écart d'acquisition. Il est inscrit aux postes appropriés du bilan consolidé, la partie non affectée étant inscrite, soit à la rubrique « écarts d'acquisition » à l'actif du bilan, soit en provision pour risques au passif.

L'écart d'acquisition concerne l'acquisition de Pierreval Partners pour un montant de 13 004 K€. Il correspond à la différence entre les acquisitions historiques évaluées, lors de l'entrée dans le patrimoine de la société, à leur juste valeur et les actifs et passifs identifiés en septembre 2019.

Conformément au règlement ANC 2015-08, l'écart d'acquisition comptabilisé à l'actif fait l'objet d'une dépréciation lorsque sa valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable si l'on prévoit que la perte de valeur sera durable.

Au cas d'espèce, compte tenu de la limite prévisible à la durée de l'écart d'acquisition constitué (livraison de la dernière SCCV), des résultats dégagés sur l'exercice, des méthodes de valorisation retenues à la clôture et de leur évolution par rapport aux hypothèses sous tendant à la détermination du prix d'acquisition, la perte de valeur correspond aux résultats dégagés au rythme des livraisons des SCCV.

L'écart d'acquisition est complètement amorti depuis le 31/12/2021.

Les autres immobilisations incorporelles sont essentiellement constituées de logiciels amortis linéairement sur une durée d'utilisation de 1 à 5 ans.

7.3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan consolidé pour leur coût historique d'acquisition.

L'amortissement est calculé suivant la méthode linéaire sur la base de la durée d'utilisation estimée des différentes catégories d'immobilisations. Les actifs corporels immobilisés font l'objet d'une dépréciation complémentaire dans le cas où la valeur nette comptable devient supérieure à la valeur vénale probable.

7.3.3 Titres de participations non consolidés et autres immobilisations financières

Les titres de participation non consolidés sont inscrits au bilan pour leur valeur brute, soit au coût d'acquisition, soit à leur valeur d'apport, majorée des frais accessoires. Ces titres correspondent à des sociétés exclues du périmètre de consolidation car la participation du groupe est inférieure à 20 % ou

parce qu'il y a absence de contrôle ou d'influence notable exercée sur elles par le groupe. Le détail des titres non consolidés figure en note 0 Annexes sur les postes du bilan. Une dépréciation est le cas échéant, constatée en fonction de la valorisation de ces participations.

Les prêts, dépôts et autres créances immobilisées sont évalués à leur valeur nominale. Ces éléments sont, le cas échéant, dépréciés pour les ramener à leur valeur actuelle à la date de clôture de l'exercice.

7.3.4 Stocks

Les stocks d'opérations sont valorisés à leur coût de production qui comprend l'assiette foncière, les travaux d'aménagement, les frais financiers engagés pendant la période de réalisation de la résidence ainsi que les honoraires de gestion techniques directement rattachables aux opérations.

La méthode à l'achèvement est appliquée. Pour refléter au mieux la valeur des stocks selon la méthode de l'achèvement, la société a choisi de ne pas retraiter la marge interne sur les AMO ni les frais financiers facturés par le Groupe intégrés au prix de revient des constructions. L'obtention de cette information est difficile à extraire de son système d'information et sa pertinence n'est pas considérée comme essentielle à la lecture des états financiers.

Lorsque les opérations présentent des valeurs de réalisation inférieures à leur valeur nette comptable, une provision pour dépréciation est constituée à concurrence de la différence.

7.3.5 Opérations partiellement exécutées à la clôture de l'exercice

Pendant la durée de vie du programme, les coûts engagés sont enregistrés en stock. Quant au chiffre d'affaires facturé, celui-ci est comptabilisé en produits constatés d'avance.

Les bénéfices ne sont dégagés qu'après la date d'achèvement des travaux eu égard notamment au principe de prudence et au caractère aléatoire de la construction d'un immeuble.

7.3.5 Créances

Les créances sont enregistrées pour leur montant nominal taxes comprises.

Une dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire, appréciée en fonction de la situation juridique et financière de chaque débiteur, est inférieure à la valeur nominale.

7.3.6 Imposition différée

Des impôts différés sont constatés sur les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs figurant au bilan consolidé et leurs valeurs fiscales, ainsi que sur les déficits fiscaux reportables, selon la méthode du report variable.

Le taux d'impôt utilisé est le taux d'impôt applicable lors du reversement des différences temporaires, tel qu'il résulte des lois et règlements en vigueur à la date de clôture de l'exercice. (cf. Note 19 Annexes sur les postes du compte de résultat).

Les actifs nets d'impôts différés ne sont pas constatés lorsque leur réalisation future présente un caractère aléatoire (cf. Note 5 Annexes sur les postes du bilan).

7.3.7 Provision pour engagements de retraite et autres provisions pour risques et charges

Des provisions sont constituées pour faire face à des sorties de ressources probables au profit des tiers, sans contrepartie au moins équivalente pour la société. Elles se rapportent essentiellement à :

- des indemnités de départ à la retraite constatées lors de l'entrée de périmètre des sociétés acquises ;
- des provisions sur des créances clients ;
- des risques et litiges d'exploitation divers.

Les provisions sont estimées en fonction des données connues de la société à la date de clôture de l'exercice (cf. Note 8 Annexes sur les postes du bilan).

Les engagements de retraite font l'objet d'une estimation avec les hypothèses actuarielles suivantes :

- Taux d'actualisation : 3.60 % au 31 décembre 2025 (3.35 % au 31 décembre 2024) ;
- Taux de revalorisation des salaires : 3 %.
- Age de départ en retraite : 60-67 ans
- Table de taux de mortalité : Insee 2024
- Turn-over fort

7.3.8 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel enregistre l'ensemble des éléments qui, du fait de leur nature ou de leur montant, ne peuvent pas être rattachés aux activités ordinaires de l'entreprise.

7.3.9 Trésorerie

Pour l'établissement du tableau des flux de trésorerie, la trésorerie est composée des caisses, des dépôts à vue dans les banques, des placements à court terme très liquides (valeurs mobilières de placement), nets des découverts bancaires.

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est comptabilisée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

8. Définition du périmètre de consolidation

Les comptes consolidés du groupe regroupent les comptes de la société mère et des filiales dans lesquelles la société mère exerce directement un contrôle exclusif ou une influence notable.

Sociétés intégrées dans le périmètre de consolidation

Nom	SIREN	31.12.2025			31.12.2024		
		Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
SAS Novalys	752 801 076	Mère	Mère	IG	Mère	Mère	IG
SAS Pierreval partners	808 716 179	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SARL Axiome	402 264 055	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Snc novatrys sg	879 870 814	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCI A4	887 673 143	20,0%	20,0%	MEE	300,0%	20,0%	MEE
SCCV Bousbecque la lys	822 712 824	Dissolution		NI	0,0%	100,0%	IG
SCCV Combs lieusaint	823 033 303	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Veigy voirons	830 127 668	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Villemoisson corbeil	830 938 957	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Prouvy village	889 015 160	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Linas bruyere	822 712 048	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Baulne corbeil	830 127 676	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Oignies kennedy	853 825 032	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Ballainvilliers perray	852 448 794	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Neuville boucher	843 619 800	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Cluses chatillon	840 100 713	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Maubeuge europe	840 904 684	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Hergnies egalite	889 953 402	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Saveuse eglantiers	840 876 361	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Dieppe pasteur	840 097 208	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Bayeux bellevue	881 940 688	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Amberieu	848 345 500	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Denain beriot	881 833 677	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Oissey poncet	890 867 211	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG

Nom	SIREN	31.12.2025			31.12.2024		
		Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV Bourbourg caro	889 920 245	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Drocourt d'arras	890 871 403	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Leuville ferry	832 059 216	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Bons moachon	843 042 425	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Charny Vigne Croix	890 641 541	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Villard berlioz	891 034 720	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Ballainvillers leclerc	822 712 956	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Hasnon Pelloutier	823 323 100	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Santeny le jour	843 603 259	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Thonon champagne	830 930 400	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Osny vauvarois	888 271 160	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Armentieres rue des resistants	837 640 879	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Montreuil loudun	888 491 867	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Bouchain republique	852 448 745	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Romagnat forest	881 940 019	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Lassigny berneux	840 098 503	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Cholet loyer	881 940 084	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Pont besserve	890 916 372	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Residence le glacier	837 640 275	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Varennes villemeneux	852 117 746	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Publier les fourches	842 982 282	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Tourcoing chocqueel	823 981 766	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Claye voisin	890 102 569	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Le havre infanterie	882 973 944	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV St symphorien du platre	840 970 024	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Fillinges	881 940 746	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Pont du chateau	852 115 344	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Salernes liberation	840 970 305	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV La buisse ecole	840 098 263	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Morangis de gaulle	878 251 800	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Villemoisson le village	843 042 276	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Les jardins de st georges	817 803 927	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV St martin le moulin	834 607 186	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Monthery blanc	822 711 479	Dissolution		NI	0,0%	100,0%	IG
SCCV La sentinelle egalite	889 601 548	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV La roque alpilles	837 640 523	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Morangis champagne	840 130 751	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Lacroix plaideur	848 217 741	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Vaux de gaulle	830 250 916	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Gareoult serret	852 357 615	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Annoeullin verignon	898 473 269	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Argences patrice	900 499 351	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Beaufort de gaulle	902 999 754	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Beaune Perpreuil	899 677 843	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Blaru aconville	897 744 389	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Caudry marot	908 362 544	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Clermont chateaubriand	897 431 664	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Digne pompidou	905 399 770	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Epinal Iyautey	899 822 209	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG

Nom	SIREN	31.12.2025			31.12.2024		
		Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV Friville pasteur	900 954 637	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Hergnies carpeaux	897 790 895	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Herin hugo	901 051 235	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Mormant frelons	901 106 815	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Nogent d'ailly	905 365 037	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Ormoy Roissys	903 099 174	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Pommeuse niclausse	894 990 670	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Provillle paris	908 598 360	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Publier gennevillies	903 888 766	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Ribecourt dreslincourt	901 159 509	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Roeux durre	897 756 755	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Thyez Valleees	899 678 866	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Valreas nyons	903 100 782	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Ballainvilliers 101	911 779 403	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Bauge noue	920 634 458	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Beaumont la croix	911 699 452	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Denain leclerc	911 127 181	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Dunkerque Blum	920 586 310	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Etampes Capucines	914 017 579	Dissolution			0,0%	100,0%	IG
SCCV Feuquieres chevalier	920 667 722	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Groisy la gare	919 576 686	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Hergnies jaunes	920 629 219	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Issoire cerf	917 430 084	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV La gorgue mermoz	911 656 486	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV La sentinelle lagrange	911 699 460	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Le creusot henri	917 937 831	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Neuville moulin	913 415 519	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Petite foret valenciennes	911 667 483	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Pont rameaux	914 008 990	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Royat rochettes	909 674 228	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Ruy du lac	919 576 660	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv ST Germain Plaisir	921 053 344	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV St quentin caulaincourt	913 956 488	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Thonon tully	919 604 249	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Vaux foch	812 565 273	100,0%	100,0%	IG	100,0%	99,3%	IG
SCCV Combs delaplanche	821 414 851	100,0%	100,0%	IG	100,0%	99,3%	IG
SCCV Longpont sur orge 2	813 537 438	100,0%	100,0%	IG	100,0%	99,3%	IG
SCCV Longpont sur orge 1	809 848 492	100,0%	100,0%	IG	100,0%	99,3%	IG
Sccv Agnetz Monette	980 383 509	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Aniche Sainte hyacinthe	950 789 867	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Beaumont Vercingetorix	979 152 733	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Beaune Chasseurs	953 027 299	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Besancon fresnel gaulle	949 243 869	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Billom Colombier Croix	949 658 207	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Boulogne Sandettie	982 065 930	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Calais Lheureux	982 080 657	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Fresnes Barbier	979 517 323	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Lens De Gaulle	979 735 198	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Nuits Challand	979 735 586	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG

Nom	SIREN	31.12.2025			31.12.2024		
		Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
Sccv Pont Real	949 725 550	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Varennes Courots	949 725 139	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Vendin Desmoulins	979 153 780	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Quincy Carnot Gare	949 601 363	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv rebais Promenade	979 152 980	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv St Folquin Gravelines	953 027 687	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV St Laurent sur saones prairie	982 082 109	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Issoire Solignat	981 436 603	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Le Creusot Vilet	949 601 553	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Abscon Guesde	934 831 686	Dissolution		NI	0,0%	100,0%	IG
Sccv Amplepuis Vignon	929 656 148	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Argentan Soubabere	934 835 562	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Autun Carion	931 246 482	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Beuvry Basly	935 257 527	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Breilly Moulin	934 624 107	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Concarneau belle ile	935 360 628	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Dolus d'oleron le bourg	932 686 496	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Ghyvelde Lilas	935 359 034	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Grande Synthe Mont	929 716 900	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Herin Zola	934 671 009	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv La Chapelle Loyse	983 842 519	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Les Martres de Mirefleurs	934 857 632	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Morlaix Blanqui	931 250 815	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Mouroux Leblanc	931 242 796	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Mouy Corroyer	934 946 880	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Noyelles Pont	984 918 722	Dissolution		NI	0,0%	100,0%	IG
Sccv Ormoy Roissys 2	934 665 167	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Pertuis Arnoux	934 987 116	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Pluvigner Baud	931 248 397	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Rives Bayard	934 829 839	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Romorantin Papillons	985 255 223	Dissolution		NI	0,0%	100,0%	IG
Sccv St Jean Molards	929 794 162	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV St laurant jaures	933 473 613	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv St Mammes Gambetta	928 328 046	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv St Marcel Champ	983 888 199	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv St Pathus Grande Rue	929 795 599	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv St Savin Vagues	924 944 838	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Bierne Planetes	938 879 434	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Publier cartheray	938 700 325	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Rive de Gier	938 879 822	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
Sccv Tournus Fontaines	938 700 481	100,0%	100,0%	IG	100,0%	100,0%	IG
SCCV Arras bapaume	988 995 387	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Auxerre serpollet	991 682 626	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Camiers boulogne	942 976 432	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Cholet grenouilleres	941 795 411	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Dainville st exupery	940 574 890	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Devecey bonnay	942 566 431	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Digne rochebrune	991 868 852	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Friville barbusse	991 682 949	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI

Nom	SIREN	31.12.2025			31.12.2024		
		Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation	Taux de contrôle	Taux d'intérêt	Méthode de consolidation
SCCV La cote st andre berlioz	942 549 312	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Laventie bannois	988 966 230	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Le creusot wilson	942 802 604	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Lons le saunier nodier 2	988 966 305	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Marquette en ostrevant	942 960 782	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Mastaing condorcet	942 964 396	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Mery moliere	941 796 732	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Mouroux de gaulle	992 972 166	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Quimperle quimper	991 869 041	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Rives de gaulle	988 996 989	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV St andre de l'eure	989 252 861	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV St folquin gravelines 2	991 868 712	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV St marcel mandela	991 682 758	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV St martin leclerc	992 637 843	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Triel doumer 2	941 694 721	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Trilport germigny	992 971 879	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Valenciennes percepain	940 569 007	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Vic bargoin	991 683 608	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Villie chaptal	991 868 688	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Vitry gandrang	991 687 302	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Viuz thiollyre	942 552 555	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Beaumont nationale	995 182 391	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Crisolles guiscard	994 084 432	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Genlis seguin	993 721 471	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Le mans bollee	994 084 119	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Ploermel mississippi	993 722 495	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCCV Ville grange	993 720 705	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI
SCI Foncière, 8 rue de Caulaincourt, Saint Quentin	989 781 554	100,0%	100,0%	IG	0,0%	0,0%	NI

Détail des méthodes

IG : Intégration Globale

MEE : Mise En Équivalence

NI : Non intégrée

9. Informations relatives aux variations de périmètre

Entrée dans le périmètre de consolidation

Les 36 SCCV ont été créées durant l'année 2025 : Arras Bapaume, Auxerre Serpollet, Camiers Boulogne, Cholet Grenouillères, Dainville St Exupéry, Devecey Bonnay, Digne Rochebrune, Friville Barbusse, La Côte St André Berlioz, Laventie Bannois, Le Creusot Wilson, Lons Le Saunier Nodier 2, Marquette en Ostrevant, Mastaing Condorcet, Mery Molière, Mouroux De Gaulle, Quimperlé Quimper, Rives De Gaulle, St André de l'Eure, St Folquin Gravelines 2, St Marcel Mandela, St Martin Leclerc, Triel Doumer 2, Trilport Germigny, Valenciennes Percepain, Vic Bargoin, Villie Chaptal, Vitry Gandrange, Viuz Thiollyre, Beaumont Nationale, Crisolles Guiscard, Genlis Séguin, Le Mans Bollée, Ploermel Mississippi, Ville Grange et SCI Foncière.

Sorties du périmètre

Les 6 SCCV ont été dissoutes durant l'année 2025 : Bousbecque La Lys, Montlhéry Blanc, Etampes Capucines, Abscon Guesde, Noyelles Pont et Romorantin Papillons

Variation des pourcentages de détention

Néant.

Notes annexes sur les postes de bilan

1. Immobilisations incorporelles

Les variations des écarts d'acquisition, fonds de commerce et autres immobilisations incorporelles se présentent ainsi :

VARIATIONS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES BRUTES	31.12.2024	Acquisition	Diminution	Var. périmètre	31.12.2025
En K€					
Ecart d'acquisition	13 004	-	-	-	13 004
Concessions, brevets & droits similaires	613	41	(20)	-	634
Total valeurs brutes	13 617	41	(20)	-	13 638
VARIATIONS DES AMORTISSEMENTS	31.12.2024	Dotations	Reprises	Var. périmètre	31.12.2025
En K€					
Amt/Pertes val. écart d'acquisition	(13 004)	-	-	-	(13 004)
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires	(528)	(53)	20	-	(562)
Total amortissements	(13 532)	(53)	20	-	(13 566)
Total immobilisations incorporelles nettes	85	(13)	-	-	72

Au 31 décembre 2024, les écarts d'acquisition concernent Pierreval Partners.

L'écart calculé est de 13 004 K€. L'écart a été amorti à la suite de la perte de valeur en lien avec la livraison des SCCV détenues par Pierreval Partners :

- Amortissement au titre 2019 : 4 593 K€
- Amortissement au titre 2020 : 7 891 K€
- Amortissement au titre 2021 : 520 K€

L'écart d'acquisition est donc totalement amorti depuis le 31 décembre 2021.

2. Immobilisations corporelles

Les variations des différentes catégories d'immobilisations corporelles se présentent comme suit :

VARIATION DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES BRUTES	31.12.2024	Acquisitions	Cessions	Var. périmètre	31.12.2025
En K€					
Autres immobilisations corporelles	3 564	1 195	(725)	-	4 034
Total valeurs brutes	3 564	1 195	(725)	-	4 034
<i>Dont Crédit-bail</i>	-	-	-	-	-
VARIATION DES AMORTISSEMENTS	31.12.2024	Dotations	Reprises	Var. périmètre	31.12.2025
En K€					
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	(1 671)	(643)	494	-	(1 821)
Total amortissements	(1 671)	(643)	494	-	(1 821)
<i>Dont Crédit-bail</i>	-	-	-	-	-
Total immobilisations corporelles nettes	1 892	552	(232)	-	2 213

3. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont composées des éléments suivants :

VARIATION DES IMMOBILISATIONS FINANCIERES	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Titres de participation	-	-
Prêts, cautionnements et autres créances - non courants ..	76	70
Titres mis en équivalence	33	20
Total valeurs brutes	109	91
VARIATION DES DEPRECIATIONS	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Dépréciations des titres	-	-
Dép. immobilisations financières	-	-
Total Immobilisations financières nettes	109	91

4. Stocks et en-cours

Les stocks et en-cours s'analysent comme suit :

STOCKS ET EN-COURS	31.12.2025			31.12.2024		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
En K€						
Stocks MP, fournitures et aut. appro.	301	(150)	151	301	-	301
Stocks - en-cours de production	208 946	(872)	208 075	175 344	-	175 344
Stocks -pds finis et intermédiaires	-	-	-	-	-	-
Total stocks et en-cours	209 248	(1 022)	208 226	175 645	-	175 645

5. Clients et comptes rattachés, autres créances et comptes de régularisation

Les créances clients s'analysent comme suit :

CREANCES D'EXPLOITATION	31.12.2025			31.12.2024
	Brut	Provisions	Net	Net
En K€				
Clients et comptes rattachés	7 792	-	7 792	9 173
Clients et comptes rattachés	7 792	-	7 792	9 173
Créances sur personnel & org. sociaux	18	-	18	17
Créances fiscales - hors IS - courant	9 170	-	9 170	8 778
Etat, Impôt sur les bénéfices	-	-	-	-
Comptes courants - actif	1 238	-	1 238	1 369
Charges constatées d'avance	1 917	-	1 917	1 811
Autres créances	93	-	93	37
Autres créances	12 436	-	12 436	12 011
Total Créances d'exploitation	20 228	-	20 228	21 184

6. Trésorerie nette

La trésorerie nette est composée des éléments suivants :

TRESORERIE NETTE	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
VMP - Equivalents de trésorerie	18 100	20 700
Disponibilités	84 775	60 155
Intérêts courus non échus s/ dispo.	19	103
Trésorerie active	102 894	80 958
Trésorerie passive	-	-
Total Trésorerie nette	102 894	80 958

7. Intérêts hors groupe

INTERETS HORS GROUPE	Réserves	Résultat de l'exercice	Autres Autres	Capitaux propres part minoritaires
En K€				
Situation à l'ouverture de l'exercice				
31.12.2024	(0)	(0)		(0)
Dividendes versés	0	-	-	0
Part des minoritaires dans le résultat	-	(0)	-	(0)
Situation à clôture de l'exercice				
31.12.2024	0	(0)	-	(0)
Affectation du résultat	(0)	0	-	-
Part des minoritaires dans le résultat	-	-	-	-
Situation à la clôture de l'exercice				
31.12.2025	0	-	-	0

8. Provisions

Les provisions s'analysent comme suit :

PROVISIONS	31.12.2024	Dotations	Reprises	Var de périmètre	31.12.2025
En K€					
Provisions pour pensions et retraites	600	-	(37)	-	563
Provisions pour litiges	72	71	(45)	-	98
Autres provisions pour risques	239	65	(58)	-	245
Total provisions	911	135	(140)	-	906
Total Provisions	911	135	(140)	-	906

Le montant des engagements pris en matière de pensions et compléments de retraite et assimilés est provisionné pour 563K€ (600K€ au 31.12.2024). L'ajustement de cette provision et de l'impôt différé correspondant ont impacté le compte de résultat du fait de l'augmentation de la provision.

9. Dettes financières

Néant.

Le compte courant associé de 2 273K€ est traité avec les autres dettes dans la note 10.

10. Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation

Les autres passifs à court terme comprennent les éléments suivants :

DETTES D'EXPLOITATION	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Fournisseurs	36 412	29 746
DETTES FOURNISSEURS	36 412	29 746
Dettes sociales	2 347	2 163
Dettes fiscales	2 916	5 380
Impôts différés passif	149	152
Comptes courants - passif	2 273	2 695
Produits constatés d'avance	258 407	213 198
Autres dettes	286	14
Total Autres dettes	266 377	223 603
Total Dettes d'exploitation	302 789	253 349

Les impôts différés passifs nets sont composés de l'impôt différé actif relatif à la provision pour retraite (pour -141 K€) et autres impôt différé passif pour 290 K€. Par ailleurs, toutes les dettes incluses dans les autres passifs à court terme ont une échéance inférieure à un an.

Notes annexes sur les postes du compte de résultat

11. Chiffre d'affaires

La ventilation du chiffre d'affaires est présentée ci-dessous :

CHIFFRE D'AFFAIRES	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Production vendue de services	146 465	149 594
Total Chiffre d'affaires	146 465	149 594

12. Autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation sont composés des éléments suivants :

AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Production stockée	33 603	12 532
Subventions d'exploitation	22	27
Autres produits	483	24
Transferts de charges d'exploitation	-	361
Total Autres produits d'exploitation	34 107	12 943

13. Achats consommés et autres charges d'exploitation

Les achats consommés et autres charges d'exploitation sont présentés ci-dessous :

ACHATS CONSOMMES ET AUTRES CHARGES EXTERNES	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Achat matières premières, fournitures & autres	(150 228)	(134 948)
Variations des stocks d'approvisionnement	-	2
Autres achats non stockés	(283)	(537)
Locations et charges locatives	(566)	(419)
Entretiens et réparations	(381)	(415)
Primes d'assurance	(460)	(331)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(609)	(612)
Publicités	(142)	(158)
Transports	(3)	(2)
Déplacements, missions	(891)	(793)
Frais postaux	(131)	(136)
Services bancaires	(186)	(144)
VNC des immobilisations cédées	(232)	
Autres charges	(753)	(212)
Total Achats consommés et autres charges externes	(154 866)	(138 704)

14. Impôts et taxes

IMPOTS ET TAXES	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Impôts et taxes sur rémunérations	(153)	(177)
Autres impôts et taxes	(280)	(230)
Total Impôts et taxes	(433)	(406)

15. Charges de personnel

CHARGES DU PERSONNEL	31.12.2025	31.12.2024
En k€		
Salaires bruts	(7 655)	(7 245)
Charges sociales	(3 193)	(2 984)
Total Charges de personnel	(10 849)	(10 229)

16. Amortissements et provisions

AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Dotations amortissements immobilisations incorporelles	(53)	(91)
Dotations amortissements immobilisations corporelles	(643)	(660)
Dotations aux provisions sur actif circulant	(1 022)	-
Dotations aux provisions pour risques et charges	(135)	(69)
Dotations d'Exploitation	(1 853)	(821)
Reprises aux provisions sur actif circulant	-	12
Reprises aux provisions pour risques et charges	140	60
Reprises d'Exploitation	140	72
Total Net amortissements et provisions	(1 713)	(748)

17. Résultat financier

RESULTAT FINANCIER	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Charges d'intérêts	(174)	(77)
VNC des titres cédés	(1)	
Autres produits et charges financières	478	594
Total Résultat Financier	303	518

18. Résultat exceptionnel

RESULTAT EXCEPTIONNEL	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Plus ou moins value sur cession d'immobilisations	-	154
Dot / Rep sur provisions exceptionnelles	-	(173)
Autres produits (charges) exceptionnel(le)s	-	(691)
Total Résultat Exceptionnel	-	(710)

19. Impôt sur les résultats et preuve d'impôts

La ventilation des impôts inscrits au compte de résultat est la suivante :

VENTILATION DE LA CHARGE / PRODUIT D'IMPOT	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Charge / (produit d'impôt courant)	(3 418)	(3 258)
Charge / (produit d'impôt différé)	4	39
Total Impôt sur les résultats	(3 414)	(3 219)

La charge d'impôts courants est égale aux montants d'impôt sur les bénéfices dus aux administrations fiscales au titre de l'exercice considéré, en application des règles et des taux en vigueur.

Taux d'impôt effectif

Le taux effectif d'impôt qui ressort au compte de résultat consolidé diffère du taux normal d'impôt en vigueur en France. L'analyse des origines de cet écart est présentée ci-dessous :

PREUVE D'IMPÔT	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Résultat consolidé net d'impôt	9 633	9 059
Charge / Produit d'impôt	(3 414)	(3 219)
Résultat consolidé avant impôt	13 047	12 278
Taux d'impôt théorique	25,00%	25,00%
Impôt théorique calculé	(3 262)	(3 069)
Impacts		
Incidence des différences permanentes fiscales	(86)	(87)
Incidence des différences permanentes conso		
Contribution additionnelle	(85)	(80)
Crédit d'impôts	18	18
Autres	1	
Total de l'impôt effectif	(3 414)	(3 219)
Taux d'impôt effectif	26,17%	26,22%

Autres informations

20. Effectif

L'effectif moyen du groupe a évolué d'une façon suivante :

EFFECTIF MOYEN PAR CATEGORIE	31.12.2025	31.12.2024
Cadres et non cadres	106	102
Total Effectif moyen	106	102

21. Engagements hors-bilan

Au 31 décembre 2025, Le Groupe a donné et reçu des engagements suivants :

ENGAGEMENTS HORS BILAN	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
<u>Engagements donnés</u>		
Avals et cautions CIC et Crédit Mutuel	110	58
Total des engagements donnés	110	58
<u>Engagements reçus</u>		
Caution solidaire indemnités d'immobilisations Crédit Mutuel	110	58
Caution VEFA Pierreval Investissement	40 000	40 000
Total des engagements reçus	40 110	40 058

22. Rémunération des organes de direction et des commissaires aux comptes

La rémunération des organes de direction n'est pas communiquée au titre de l'année 2025 car cela reviendrait indirectement à dévoiler des rémunérations individuelles.

Les honoraires des commissaires aux comptes se présentent d'une façon suivante :

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	31.12.2025	31.12.2024
En K€		
Honoraires afférents à la certification des comptes	38	38
Total Honoraires des commissaires aux comptes	38	38



**Société par Actions Simplifiée
au capital de 237 935,39 euros
Siège social : 41 Boulevard Ambroise Paré
80000 AMIENS
RCS AMIENS 752 801 076**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE EN DATE DU 21 MAI 2026

Proposition de la résolution d'affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

TROISIEME RESOLUTION :

L'Assemblée générale décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à 9 623 176,77 €, de la manière suivante :

A titre de dividendes ordinaires aux associés.....5 326 196,87 euros

A titre de dividendes complémentaire aux associés concernés..... 400.000,00 euros

Au compte « Autres réserves », le solde, soit 3 896 979,90 euros

de telle sorte que le montant des « autres réserves » s'élève après opérations à la somme de 9 905 110,01 euros.

- Quote-part distribuée à la Société dénommée PIERREVAL INVESTISSEMENT détenteur de 9 515 actions de catégorie A : 2 130 478,75 euros
- Quote-part distribuée à la Société dénommée FINANCIERE HELUAM détenteur de 5 353 actions de catégorie A : 1 198 394,30 euros détenteur de 1 action de catégorie F : 150 031,5 euros
- Quote-part distribuée à la Société dénommée FINANCIERE PASOBA détenteur de 5 353 actions de catégorie A : 1 198 394,30 euros détenteur de 1 action de catégorie E : 48 449,83 euros
- Quote-part distribuée à la Société dénommée FINANCIERE RAFALL détenteur de 1 784 actions de catégorie A : 399 464,77 euros détenteur de 1 action de catégorie B : 139 759,31 euros
- Quote-part distribuée à la Société dénommée FINANCIERE TABASS détenteur de 1 784 actions de catégorie A : 399 464,77 euros détenteur de 1 action de catégorie C : 61 759,31 euros

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

Exercice clos le 31 décembre 2024 :

Dividendes distribués au titre des actions ordinaires : 4 780 960,17 euros

Dividendes distribués au titre des actions de préférence : 400.000,00 euros

Dividendes versés lors de l'Assemblée d'approbation des comptes : 5 180 960,17

euros

Dividende exceptionnel : 6 000 00,00 euros

Exercice clos le 31 décembre 2023 :

Dividendes distribués au titre des actions ordinaires : 1.807.759,93 euros

Dividendes distribués au titre des actions de préférence : 400.000,00 euros

Dividendes versés : 2.207.759,93 euros

Exercice clos le 31 décembre 2022 :

Dividendes distribués au titre des actions ordinaires : 1.838.804,62 euros

Dividendes distribués au titre des actions de préférence : 400.000,00 euros

Dividendes versés : 2.238.804,62 euros

Conformément aux dispositions de l'article 8 des statuts, l'attribution du dividende complémentaire doit être votée à la majorité renforcée de 80%.

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

Certifiée conforme le Président de Séance

