

raboisson



CONSEILS AUX ENTREPRISES & ASSOCIATIONS
EXPERTISE COMPTABLE
AUDIT

Immeuble Eden Roc
6 Place Carnot
42000 SAINT-ETIENNE

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

NOVIM

Société Anonyme d'Economie Mixte
au capital de 5.586.900 €
33, bd Antonio Vivaldi
CS 70097
42 003 SAINT ETIENNE Cedex 1
R.C.S SAINT ETIENNE 584 504 864

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31/12/2021





Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels

A l'Assemblée Générale de la société NOVIM,

I- Opinion

En exécution de la mission qui m'a été confiée par votre Assemblée Générale, j'ai effectué l'audit des comptes annuels de la société NOVIM relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

II- Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui m'incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie «Responsabilités du Commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels» du présent rapport.

Indépendance

J'ai réalisé ma mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 01 janvier 2021 à la date d'émission de mon rapport.

raboissonCONSEILS AUX ENTREPRISES & ASSOCIATIONS
EXPERTISE COMPTABLE
AUDIT**NOVM**

III- Justification des appréciations

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif qu'en application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de mes appréciations, je vous informe que les appréciations les plus importantes auxquelles j'ai procédé, selon mon jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux concessions d'aménagement présentés dans la note de l'annexe « Règles et méthodes comptables » dans le paragraphe 3 « Valeurs d'exploitation » et dans les tableaux intitulés « Informations concessions d'aménagement ».
- Le respect des principes et méthodes comptables applicables aux opérations propres présentés dans la note de l'annexe « Opération propre – Contrat de promotion immobilière ».
- Le respect de la procédure d'évaluation, d'application et de la comptabilisation des provisions constituées par votre Société pour couvrir les risques qui s'impose à elle, présentées dans la note de l'annexe « Règles et méthodes comptables » dans le paragraphe 5 « Provisions pour risques et charges ».

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

IV- Vérifications spécifiques

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

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux Associés.

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

raboissonCONSEILS AUX ENTREPRISES & ASSOCIATIONS
EXPERTISE COMPTABLE
AUDIT**NOVM**

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

raboissonCONSEILS AUX ENTREPRISES & ASSOCIATIONS
EXPERTISE COMPTABLE
AUDIT**NOVM**

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à SAINT ETIENNE, le 10 juin 2022

Le Commissaire aux comptes



LAURENCE RABOISSON CROPPI

Bilan actif

	Brut	Amortissement Dépréciations	Net 31/12/2021	Net 31/12/2020
Capital souscrit non appelé				
ACTIF IMMOBILISE				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement	70 196	50 699	19 497	32 495
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brvts, licences, logiciels, drts & val.similaires	134 302	133 996	306	
Fonds commercial (1)				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains	1 923 846		1 923 846	1 923 846
Constructions	16 872 039	9 562 580	7 409 458	6 858 179
Installations techniques, matériel et outillage industriels	3 386	3 386		
Autres immobilisations corporelles	270 585	257 733	12 852	8 265
Immobilisations corporelles en cours	27 667		27 667	1 250 923
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2)				
Participations (mise en équivalence)				
Autres participations	463 785		463 785	510 740
Créances rattachées aux participations				
Autres titres immobilisés				
Prêts				
Autres immobilisations financières	6 438		6 438	17 716
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	19 872 243	10 008 394	9 863 849	10 602 164
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements				
En-cours de production (biens et services)	34 246 343	11 938	34 234 406	44 358 673
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	1 552 336		1 552 336	1 495 807
Créances (3)				
Clients et comptes rattachés	1 874 468	127 357	1 747 111	2 614 618
Autres créances	3 982 314	39 075	3 943 239	2 193 723
Capital souscrit et appelé, non versé	112 500		112 500	162 498
Divers				
Valeurs mobilières de placement	601 439		601 439	601 439
Disponibilités	15 089 987		15 089 987	7 323 779
Charges constatées d'avance (3)	6 009 960		6 009 960	4 618 793
TOTAL ACTIF CIRCULANT	63 469 348	178 370	63 290 979	63 369 332
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Ecarts de conversion actif				
TOTAL GENERAL	83 341 591	10 186 764	73 154 828	73 971 496
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

Bilan passif

	31/12/2021	31/12/2020
CAPITAUX PROPRES		
Capital	5 586 900	5 586 900
Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...		
Ecart de réévaluation		
Réserve légale	5 727	3 796
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Report à nouveau	-418 526	-455 214
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	53 370	38 619
Subventions d'investissement	556 743	602 390
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES	5 784 213	5 776 491
AUTRES FONDS PROPRES		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques	96 664	340 286
Provisions pour charges	1 694 452	112 158
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 791 116	452 444
DETTES (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	7 880 453	8 136 219
Emprunts et dettes financières diverses (3)	35 438 127	35 108 557
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	293 969	319 752
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 872 080	1 842 410
Dettes fiscales et sociales	293 867	362 813
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	2 400 214	2 656 519
Produits constatés d'avance	17 400 789	19 316 293
TOTAL DETTES	65 579 498	67 742 561
Ecart de conversion passif		
TOTAL GENERAL	73 154 828	73 971 496
(1) Dont à plus d'un an (a)	6 630 787	41 966 058
(1) Dont à moins d'un an (a)	58 654 743	25 456 752
(2) Dont concours bancaires et soldes créditeurs de banque		26 333
(3) Dont emprunts participatifs		
(a) A l'exception des avances et acomptes reçus sur commandes en cours		

bilan par activités

	Exercice 2021 - MONTANTS NETS						
	FONCTIONNEMENT	OPERATIONS PROPRES	OPERATIONS PATRIMONIALES	MANDATS	CONVENTIONS D'AMENAGEMENT		TOTAL
					EN-COURS	IMMEUBLES	
Capital souscrit non appelé (I)							
ACTIF IMMOBILISE							
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement	19 497						19 497
Frais de recherche et de développement		306					306
Concessions, brevets et droits assimilés							
Fonds commercial							
Autres immobilisations incorporelles							
Immobilisations incorporelles en cours							
Av. & acomptes s'immob. incorporelles							
Immobilisations corporelles							
Terrains			762 135			1 161 711	1 923 846
Constructions	23 698		4 010 350			3 375 411	7 409 458
Inst. techniq. matériel & outillage industriels							
Autres immobilisations corporelles	12 852						12 852
Immobilisations corporelles en cours			27 667				27 667
Av. & acomptes s'immob. corporelles							
Immobilisations financières							
Participations par mise en équivalence							
Autres participations	463 785						463 785
Créances rattachées à des participations							
Autres titres immobilisés							
Prêts							
Autres immobilisations financières	6 438						6 438
TOTAL (II)	526 676		4 800 162			4 637 122	9 863 849
ACTIF CIRCULANT							
Stocks et en cours							
Mat. premières et autres approvisionnements		4 567 400				29 666 206	34 233 606
En-cours de production biens							800
En-cours de production services	800						800
Produits intermédiaires et finis							
Marchandises							
Av. & acomptes versés s/commande	192			472 144		1 080 000	1 552 336
Créances							
Créances clients et comptes rattachés	298 761		447 373	513		876 458	1 747 111
Mandants				209 235			200 235,31
Autres créances	622 782	69 451	9 822	614 349	1 112 432	1 314 168	3 743 003,50
Capital souscrit appelé, non versé	112 600						112 600
Valeurs mobilières de placement	601 439						601 439
Disponibilités	15 089 987						15 089 987
Charges constatées d'avance	19 885					5 990 375	6 009 960
TOTAL (III)	16 746 047	4 636 851	457 196	1 287 241	38 725 471	1 438 173	63 290 979
Charges à répartir s/plusieurs exercices (IV)							
Primes de remboursement obligations (V)							
Ecarts de conversion actif (VI)							
TOTAL VII (I+II+III+IV+V+VI)	17 272 622	4 636 851	6 267 347	1 287 241	38 725 471	5 975 295	73 154 828
Comptes de liaison (VIII)	18 314 341	211 942		2 044 671	29 054 253	1 165	49 626 371
TOTAL GÉNÉRAL - ACTIF	35 586 963	4 848 793	6 267 347	3 331 912	67 779 723	5 976 460	122 781 109

bilan par activités

	Exercice 2021 - MONTANTS NETS						
	FONCTIONNEMENT	OPERATIONS PROPRES	OPERATIONS PATRIMONIALES	MANDATS	CONVENTIONS D'AMENAGEMENT		TOTAL
					EN-COURS	IMMEUBLES	
CAPITAUX PROPRES							
Capital	5 586 800						5 586 800
Primes d'émission, de fusion, d'apport							
Réserves							
Réserve légale	5 727						5 727
Réserves statutaires ou contractuelles							
Réserves réglementées							
Autres réserves							
Report à nouveau	-418 526						-418 526
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-104 537		87 549			70 357	53 370
Subventions d'investissement			511 243			45 500	556 743
Provisions réglementées							
TOTAL I	5 069 564		598 792			115 857	5 784 213
AUTRES FONDS PROPRES							
Produits des émissions de titres participatifs							
Avances conditionnées							
Croît du concédant							
TOTAL I BIS							
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES							
Provisions pour risques	96 664						96 664
Provisions pour charges					1 619 452	75 000	1 694 452
TOTAL II	96 664				1 619 452	75 000	1 791 116
DETTES (4)							
Emprunts obligataires convertibles							
Autres emprunts obligataires							
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			2 632 705		3 985 714	1 262 033	7 880 453
Emprunts et dettes financières divers			198 079		32 474 047	2 766 000	35 438 127
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours					293 969		293 969
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	124 559	287 450	1 848	1 088 445	351 144	18 634	1 872 080
Dettes fiscales et sociales	169 172	20 233	59 184		14 790	30 487	293 867
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés							
Mandats				1 922 098			1 922 098
Autres dettes			29 305	148 811	300 000		478 116
Produits constatés d'avance		4 370 019	100 841		11 630 867	1 299 062	17 400 789
TOTAL (III)	293 732	4 677 701	3 021 962	3 159 354	49 050 532	5 376 216	65 579 498
Ecarts de conversion passif (IV)							
TOTAL V (I+I bis+II+III+IV)	5 459 959	4 677 701	3 620 755	3 159 354	50 669 985	5 667 074	73 154 828
Comptes de liaison (VI)	30 127 004	171 092	1 636 593	172 558	17 109 738	409 386	49 626 371
TOTAL GENERAL - PASSIF	35 586 963	4 848 793	5 257 547	3 331 912	67 779 723	6 076 460	122 781 199

Compte de résultat

	France	Exportations	31/12/2021	31/12/2020
Produits d'exploitation (1)				
Ventes de marchandises				
Production vendue (biens)	13 421 489		13 421 489	3 050 810
Production vendue (services)	1 058 900		1 058 900	1 020 507
Chiffre d'affaires net	14 480 389		14 480 389	4 071 318
Production stockée			-10 259 267	1 058 607
Production immobilisée			-212 718	
Subventions d'exploitation				
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges			4 028 439	1 859 659
Autres produits			24 068	367
Total produits d'exploitation (I)			8 060 911	6 989 951
Charges d'exploitation (2)				
Achats de marchandises				
Variations de stock				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variations de stock			-5 548 585	
Autres achats et charges externes (a)			8 296 474	3 861 657
Impôts, taxes et versements assimilés			180 648	270 584
Salaires et traitements			457 596	367 915
Charges sociales			209 140	179 754
Dotations aux amortissements et dépréciations :				
- Sur immobilisations : dotations aux amortissements			899 509	859 649
- Sur immobilisations : dotations aux dépréciations				57 162
- Sur actif circulant : dotations aux dépréciations			47 908	9 348
- Pour risques et charges : dotations aux provisions			1 587 879	5 585
Autres charges			1 833 646	1 192 122
Total charges d'exploitation (II)			7 964 215	6 803 776
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			96 696	186 174
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfices attribués ou parts transférées (III)				
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)				
Produits financiers				
De participation (3)				
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)				
Autres intérêts et produits assimilés (3)			8 963	10 825
Reprises sur provisions et dépréciations et transferts de charges			45 148	3 556
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				1 824
Total produits financiers (V)			54 110	16 205
Charges financières				
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions				
Intérêts et charges assimilées (4)			103 155	140 574
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			23 552	
Total charges financières (VI)			126 707	140 574
RESULTAT FINANCIER (V-VI)			-72 597	-124 370
RESULTAT COURANT avant impôts (I-II+III-IV+V-VI)			24 099	61 805

Compte de résultat (suite)

	31/12/2021	31/12/2020
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		6 833
Sur opérations en capital	45 647	2 203 750
Reprises sur provisions et dépréciation et transferts de charges		
Total produits exceptionnels (VII)	45 647	2 210 583
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		972
Sur opérations en capital	16 376	2 232 796
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions		
Total charges exceptionnelles (VIII)	16 376	2 233 768
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	29 271	-23 185
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)		
Total des produits (I+III+V+VII)	8 160 668	9 216 738
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	8 107 299	9 178 119
BENEFICE OU PERTE	53 370	38 619
<i>(a) Y compris :</i>		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs		
(3) Dont produits concernant les entités liées		
(4) Dont intérêts concernant les entités liées		

compte de résultat par activités

	Exercice 2021 - MONTANTS						
	FONCTIONNEMENT	OPERATIONS PROPRES	OPERATIONS PATRIMONIALES	MANDATS	CONVENTIONS D'AMENAGEMENT		TOTAL
					EN-COURS	IMMEUBLES	
Produits d'exploitation							
Vente de marchandises							
Production vendue biens et produits					12 674 247	747 243	13 421 489
Production vendue services	431 857		543 276			83 768	1 058 900
Montant net du chiffre d'affaires	431 857		543 276		12 674 247	831 010	14 480 389
Production stockée	-134 200	-2 339 431			-7 785 636		-10 259 267
Production immobilisée			-212 718				-212 718
Subventions d'exploitation							
Reprise s/prov. & amort. - transf. de charges	1 052 954		170 174		2 761 285	44 016	4 028 439
Autres produits	1		24 065			1	24 068
TOTAL I Produits d'exploitation	1 350 612	-2 339 431	524 798		7 649 905	875 027	8 050 911
Charges d'exploitation							
Achats de marchandises							
Variation de stocks de marchandises							
Achats de mat. Prem. et autres approv.							
Varial. de stocks mat. prem. & autres approv.		-5 548 585					-5 548 585
Autres achats et charges externes	538 410	3 209 154	15 302		4 479 850	53 758	8 296 474
Impôts, taxes et versements assimilés	22 471		56 729			101 448	180 648
Salaires et traitements	457 596						457 596
Charges sociales	209 140						209 140
Dotations aux amortissements & provisions							
Dot. aux amort. sur immobilisations	21 139		322 180			556 190	899 509
Dot. aux provisions sur immobilisations							
Dot. aux provisions sur actif circulant						47 908	47 908
Dot. aux provisions pour risques et charges					1 587 879		1 587 879
Autres charges	220 526		30 941		1 582 177	3	1 833 646
TOTAL II Charges d'exploitation	1 459 283	-2 339 431	425 152		7 649 905	759 307	7 964 215
RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	-118 671		99 646			115 720	96 898
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun :							
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)							
Perte supportée ou bénéfice transférée (IV)							
Produits financiers							
Pdts fin. de participations							
Pdts fin. autres val.mob et créances de l'actif immobilisé							
Autres intérêts et produits assimilés	8 963						8 963
Reprises sur provisions et transferts de charges	45 148						45 148
Différences positives de change							
Produits nets sur cessions de valeurs mob. de placement							
TOTAL V Produits financiers	54 110						54 110
Charges financières							
Dot. financières amortissements et provisions							
Intérêts et charges assimilées	48		54 744			48 363	103 155
Différences négatives de change							
Ch. nettes s/oes. de val. Mobilières placement	23 552						23 552
TOTAL VI Charges financières	23 600		54 744			48 363	126 707
RESULTAT FINANCIER (V-VI)	30 510		-54 744			-48 363	-72 597
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)	-88 160		44 902			67 357	24 059

compte de résultat par activités

	Exercice 2021 - MONTANTS						
	FONCTIONNEMENT	OPERATIONS PROPRES	OPERATIONS PATRIMONIALES	MANDATS	CONVENTIONS D'AMENAGEMENT		TOTAL
					EN-COURS	IMMEUBLES	
Produits exceptionnels							
Pdts except. sur opérations de gestion							
Pdts except. sur opérations en capital			42 647			3 000	45 647
Reprises sur prov. & transferts de charges							
TOTAL VI Produits exceptionnels			42 647			3 000	45 647
Charges exceptionnelles							
Ch. except. sur opérations de gestion							
Ch. except. sur opérations en capital	16 376						16 376
Dot. except. amortissements et provisions							
TOTAL VIII Charges exceptionnelles	16 376						16 376
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-16 376		42 647			3 000	29 271
Participat* salariés aux résultats (IX)							
Impôts sur les bénéfices (X)							
TOTAL des produits (I+III+V+VII)	1 404 722	-2 339 431	567 445		7 649 905	878 027	8 160 668
TOTAL des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	1 509 259	-2 339 431	479 896		7 649 905	807 670	8 107 298
BENEFICE OU PERTE	-104 537		87 549			70 357	53 370

Annexe

Désignation de la société : SA NOVIM

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2021, dont le total est de 73 154 828 euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste, dégageant un bénéfice de 53 370 euros après impôt.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2021 au 31/12/2021.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels qui comprennent, conformément à l'article L. 123-12 du Code de commerce, le bilan, le compte de résultat et une annexe

Règles et méthodes comptables

Faits marquants

La société Novim a poursuivi sa stratégie de développement d'opérations de portage immobilier et d'opération en propre avec le démarrage de l'opération de réhabilitation du site GEGE et la poursuite du CPI Lactips.

Principes généraux

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

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- Indépendance des exercices.

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

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les règles et méthodes comptables découlant des textes légaux et réglementaires applicables en France. Ils respectent en particulier les dispositions du Règlement ANC 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables relatif au plan comptable général.

Les états financiers, ci-joint, sont établis conformément à l'avis CNC 99-05 concernant les opérations de concession d'aménagement. L'ensemble des recommandations énoncées par les guides comptables édités par la FNEPL (guides comptables professionnels des EPL « activités immobilières » et « actions et opérations d'aménagement ») a également été respecté.

Principales méthodes utilisées

1. Immobilisations corporelles et incorporelles :

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

Les amortissements pour dépréciation sont calculés suivant la durée de vie prévue. Les taux les plus couramment pratiqués sont les suivants :

L = linéaire D = dégressif

Immobilisations corporelles	Amortis. pour dépréciation	Amortis. fiscal pratiqués
Constructions	3,33 % L – 6,67 % L	idem
Installations générales agencements	12,5 % L	idem
Matériel de bureau et informatique	33,33 % D	idem
Mobilier de bureau	10 % L	idem

Règles et méthodes comptables

2. Cas particuliers : Bâtiments industriels et immobilier d'entreprise

2.1 Locaux exploités dans le cadre de concessions

Les locaux d'immobilier d'entreprise exploités dans le cadre de concessions et immobilisés à fin 2021 sont les suivants :

- Bâtiment 35 rue de la Montat – Saint Etienne
- Bâtiment Atomelec – Saint Bonnet Le Château

Changement de durée d'amortissement Bat 35 rue de la Montat : afin de se conformer à la convention de concession de travaux et pour assurer un amortissement économique cohérent du bien, la durée d'amortissement a été réajustée à compter de 2019 pour passer d'une durée de 20 ans à 15 ans.

Pour les autres immeubles, la durée reste à 25 ans en linéaire.

S'agissant de bâtiments exploités dans le cadre de concessions, l'approche par les composants ne s'applique pas (l'avis 2004-06 l'exclut de son périmètre d'application).

2.2 Locaux exploités dans le cadre des opérations patrimoniales

Les locaux d'immobilier d'entreprise exploités dans le cadre des opérations patrimoniales et immobilisés à fin 2021 sont les suivants :

- Bâtiment AMEFA
- Bâtiment Altrad
- Bâtiment Les Ateliers Partagés

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

Elles sont amorties sur la base de composants et amortissables selon leur durée de vie à l'exception du Bâtiments AMEFA, comme précisé ci-dessous :

- Bâtiment Altrad
 - Clos couvert Gros œuvre : 25 ans
 - Aménagements VRD : 25 ans
 - Lots techniques : 15 ans
 - Lots architecturaux : 12 ans
- Bâtiment Les Ateliers Partagés
 - Clos couvert : 25 ans
 - Terrassements et VRD : 30 ans
 - Lots architecturaux 15 ans

- Bâtiment AMEFA

Ce bâtiment n'a pas pu être comptabilisé selon la méthode des composants. Il est amorti sur 25 ans.

Règles et méthodes comptables

3. Valeurs d'exploitation :

Concession d'aménagement

3.1 Principes appliqués

Les règles d'évaluation des valeurs d'exploitation appliquées résultent des dispositions du Plan Comptable général. Il existe une exception à ce principe général sur les encours de concessions d'aménagement qui font l'objet de l'analyse ci-dessous.

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

Au numérateur : le montant des produits réalisés depuis le début de l'opération, hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante,

Au dénominateur : le montant cumulé HT des produits prévisionnels tels que prévus par le compte rendu financier, hors participations reçues ou à recevoir de la collectivité territoriale concédante.

Dans le cas où le compte rendu financier est établi TTC, les charges et les produits prévisionnels sont ramenés en HT en fonction du rapport « charges (ou produits) HT réalisées » sur « charges (ou produits) TTC réalisées ».

La comptabilité traduit les conventions de concession d'aménagement sous les rubriques du bilan suivantes :

stocks : pour le montant des coûts engagés au cours de l'exercice diminué de celui estimé des éléments cédés.

a) comptes de régularisation actif ou passif : pour la neutralisation du résultat intermédiaire provisoire d'une opération d'aménagement concédée aux risques et profits du concédant.

b) compte de provisions risques et charges :

- pour le montant des charges non encore comptabilisées mais courues à la fin de l'exercice.
- pour le montant des coûts de liquidation des opérations achevées.

Dans l'hypothèse où le montant du coût de revient des éléments cédés est supérieur au cumul des charges comptabilisées, il sera constitué une provision pour charges, égale au montant de l'écart constaté. En conséquence, la valeur du stock relatif à l'opération concernée, inscrite dans les comptes annuels sera nulle.

Le tableau, page 22 à 23, reprend l'ensemble des informations relatives aux encours des concessions d'aménagement.

Il est précisé que les comptes-rendus annuels d'activités au concédant (CRAC) ont été établis à partir d'hypothèses et d'estimations de nature technique et financière et d'hypothèses reflétant la situation future que les dirigeants ont estimée la plus probable à la date d'établissement des comptes annuels et dont certaines dépendent directement de décisions ultérieures des collectivités concédantes.

D'autre part, s'agissant de prévisions présentant par nature un caractère incertain, les excédents finaux pourront différer, parfois de manière significative, des informations prévisionnelles présentées.

Règles et méthodes comptables

Le retraitement des opérations d'aménagement est effectué à partir du dernier CRAC transmis ou à partir des éléments enregistrés en comptabilité, le cas échéant.

3.2 Transfert de charges vers les opérations :

La société impute une quote-part de ses frais généraux sur les opérations de concessions selon les modalités définies par les conventions de concession (rémunération forfaitaire, proportionnelle...). Par l'intermédiaire d'un compte de transfert de charges, il a été imputé au titre de l'année 2021 la somme de 554.311 Euros.

3.3 Principes appliqués pour les immeubles exploités durablement :

Concessions de travaux

Cas particuliers :

2 immeubles (Immeuble 45 rue de la Montat à Saint Etienne et Bâtiment Atomelec à St Bonnet le Chateau) sont exploités dans le cadre de conventions de concessions de travaux et la société Novim (ex-SEDL) a été l'une des premières SEM à se voir confier ce type de contrat pour réaliser et exploiter des ensembles immobiliers.

Il n'existe pas d'avis ou règlement comptable portant spécifiquement sur les concessions de travaux, aussi par mesure de prudence depuis le démarrage de ces opérations, jusqu'à fin 2018, et par analogie à ce qui se pratique sur les concessions d'aménagement, les résultats annuels ont été neutralisés.

Après quelques années d'exploitation, la société ayant une meilleure visibilité sur ces opérations, elle a souhaité adapter le modèle comptable et depuis l'exercice 2019, les résultats d'exploitation sont intégrés dans le résultat global de la société car ces opérations sont contractuellement aux risques et profits du concessionnaire.

4. Subventions d'équipement

Elles sont rapportées dans les produits au même rythme que les amortissements pratiqués sur les immobilisations financées par subventions.

Concernant l'immeuble « Bâtiment 35 rue de la Montat », elle est rapportée au compte de résultat de chaque exercice de manière linéaire sur 15 ans et concernant les autres bâtiments immobilisés sur 25 ans.

▪ Subventions reçues	1 127 k€
▪ Quote-part des subventions rapportées au compte de résultat (Cumul au 31/12/2021 = 570 k€)	46 k€

5. Provisions pour risques et charges :

1 791 k€

Le montant des provisions figurant au bilan concerne :

Provisions pour risques

97 k€

Règles et méthodes comptables

Concession ZAC Carnot Pincourt – Le Coteau	20 k€
Cette provision correspond au risque final estimé suite au jugement de la Cour d'Appel intervenu le 18 mai 2017	
Liquidations opérations	77 k€
Provision des risques identifiés sur des opérations à liquider.	
<u>Provisions pour charges prévisionnelles sur opérations de concessions</u>	1 619 k€
<u>Provision pour perte à terminaison opération Bâtiment La Montat</u>	75 k€

6. Emprunts

Eu égard au caractère spécifique des opérations de la SEML et aux règles fixées par le législateur, les collectivités concédantes non mandantes peuvent garantir dans les limites fixées par la loi les emprunts contractés par la SEML (voir tableau page 24 de l'annexe).

Les informations relatives aux emprunts contractés dans le cadre des activités patrimoniales et de la société figurent également dans ce tableau.

7. Indemnités de départ à la retraite

Le décret 83.1020 du 29.11.1983 (art.24) fait obligation de calculer le montant des engagements sociaux qu'une entreprise peut avoir contracté auprès de ses salariés. Cet engagement peut être soit provisionné, soit mentionné en « engagement hors bilan ».

Le montant de l'indemnité portée en « hors bilan » est de 74 k€. Elle a été estimée pour l'ensemble du personnel.

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

Effectif des présents au 31/12/2021

Départ volontaire à un âge moyen de 65 ans

Taux de charges patronales retenu : 52% pour les cadres, 48% pour les Etam et 42% pour les Non cadres

Revalorisation des salaires : 0.50% par an

Probabilité de turn-over annuel : 1%

Taux d'actualisation : 0.80%

Probabilité de survie jusqu'à l'âge de départ à la retraite : issue de la table réglementaire TH/TF 00-02

Règles et méthodes comptables

8. Mandats

Le solde des opérations de mandats est porté à l'actif en « Autres créances » et au passif en « Autres dettes ». Les créances et les dettes sur opérations de mandat apparaissent à l'actif et au passif du bilan de la SEM.

Le montant des mandats débiteurs au 31/12/2021 figurant à l'actif est de : 200 235 €

Le montant des mandats créditeurs au 31/12/2021 figurant au passif est de : 1 922 098 €

9. Opération Propre- Contrat de Promotion Immobilière

En 2020, la société a conclu un contrat de promotion immobilière avec la SCI Lactips afin de procéder à la réhabilitation du site actuel et à la construction attenante d'un immeuble de bureaux.

Le montant du CPI s'élève à 4.400.000€ HT et le bâtiment a été livré en 2021, il reste cependant une année de parfait achèvement.

L'ensemble des dépenses engagées est comptabilisé dans les en-cours de l'opération pour 4 388k€ à fin 2021.

10. Informations

Le montant des honoraires de commissariat aux comptes comptabilisé en charges au cours de l'exercice s'élève à 14.935 € au titre du contrôle légal des comptes

11. Autres Informations :

Conséquences de l'évènement COVID-19

L'évènement Covid-19 est susceptible d'avoir des impacts significatifs sur le patrimoine, la situation financière et les résultats des entreprises. Une information comptable pertinente sur ces impacts constitue un élément clé des comptes de la période concernée.

Pour cela, l'entreprise a retenu une approche ciblée pour exprimer les principaux impacts pertinents sur la performance de l'exercice et sur sa situation financière. Cette approche est recommandée par l'Autorité des Normes Comptables dans la note du 18 mai 2020 pour fournir les informations concernant les effets de l'évènement covid-19 sur ses comptes.

Méthodologie suivie :

Les informations fournies portent sur les principaux impacts, jugés pertinents, de l'évènement qui sont enregistrés dans ses comptes. Il a été fait une distinction entre les effets ponctuels et les effets structurels. Ces effets sont détaillés en tenant compte des interactions et incidences de l'évènement sur les agrégats usuels en appréciant les impacts bruts et nets. Les mesures de soutien dont elle a pu bénéficier sont également évaluées :

Les effets ponctuels de l'évènement COVID sont détaillées ci-dessous :

- L'évènement COVID-19 n'a pas eu d'impact sur les comptes 2021.

Règles et méthodes comptables

Informations relatives aux risques climatiques :

Conformément à la recommandation 2021-06 relative à l'arrêté des comptes 2021 de l'AMF, la direction de la Société précise que les états financiers arrêtés au 31/12/2021 ne sont pas impactés par les décisions stratégiques et engagements pris relatifs aux risques climatiques. Aucun risque climatique susceptible d'impacter significativement la valeur comptable de ses actifs n'a été identifié sur cet exercice.

12. Evénements post clôture

▪ Conflit Ukraine/Russie

La société NOVIM n'a pas d'exposition directe en Ukraine et en Russie.

Néanmoins, ces événements pourraient avoir un impact sur la chaîne d'approvisionnement de certains produits nécessaires à son activité et/ou dans l'allongement des délais de réalisation de certains chantiers.

A la date des présentes, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et la société n'est pas en mesure d'évaluer les impacts à moyen et long terme de cet événement sur son patrimoine, sa situation financière et son résultat.

SYNTHESE AVIS CNC 2021

Nom de l'opération	Prise en charge résultat	Résultat prévisionnel hors part. concédant	Participation du concédant prévue	Cumul dépenses	Cumul recettes hors participation du concédant	Participation du concédant	Stocks au 31/12/2021	Provisions pour charges	Neutralisation résultat	Participation à recevoir
DEPARTEMENT ZI LA PLAINE	concédant	68 576	-68 576	8 362 517	8 431 093	0	0	0	-68 576	-68 576
LA PLAINE ZAD B. DU ROI GEST	concédant	4 477	-4 477	96 515	100 993	0	0	0	-4 477	-4 477
LA FOUILLOUSE BAS ROLET	concédant	-60 904	60 904	588 537	527 633	0	0	0	60 904	60 904
VIOLAY MAISON DE RETRAITE	concédant	-862 309	862 309	979 665	117 356	0	0	0	862 309	862 309
PANISSIERES LOTISSEMENT MATHY	concédant	-223 756	223 756	464 432	240 676	0	0	0	223 756	223 756
CHALAIN PLA	concédant	-317 944	317 944	323 182	5 238	144 575	0	0	173 369	173 369
GESTION RPA VIOLAY	concédant	868 629	-868 629	1 282 029	2 150 658	0	0	0	-868 629	-868 629
CHALAIN GESTION PLA	concédant	138 577	-138 577	55 844	194 422	0	0	0	-138 577	-138 577
ZA DE LA MARE CONCESSION	concédant	-219 382	219 382	380 305	160 922	240 512	0	0	-21 129	-21 129
REAMENAGEMENT SITE C3F UNIEUX	concédant	-22 916	22 916	1 789 910	1 766 994	23 614	0	0	-698	-698
ZAC DES GRANGES	concédant	-3 755 963	3 755 963	12 689 100	8 472 857	1 988 636	837 796	0	1 380 010	1 767 327
REST. ATELIERS BONVERS	concédant	-161 091	161 091	667 915	506 824	182 824	0	0	-21 733	-21 733
PARC HOLTZER ILOT 2 UNIEUX	concédant	24 159	-24 159	986 306	1 010 464	0	0	0	-24 159	-24 159
ZA LE GRAND BIEF SAINT-JOSEPH	concédant	-16 437	16 437	16 438	1	0	0	0	16 437	16 437
ZA LE LOSANGE A TARTARAS	concédant	-63 728	63 728	501 794	438 066	0	0	0	63 728	63 728
ZAC LE COTEAU CARNOT PINCOURT	concédant	-2 627 359	2 627 359	3 937 231	1 341 443	1 328 647	0	31 573	1 298 714	1 298 712
PARC DU CANAL	concédant	6 684	-6 684	1 869 040	1 875 724	0	0	0	-6 684	-6 684
BI CHAVOT / MOLLARD AU SIMOC	concédant	7 007	-7 007	85 339	92 346	0	0	0	-7 007	-7 007
ZI OPERA PARCS (ZAC ZAIN LOIRE SUD)	concédant	1 364 251	-1 364 251	22 237 650	14 542 679	0	8 403 134	0	-707 963	-1 364 251
B.I. PROTEUS SIPAB	concédant	29 330	-29 330	4 339 462	4 368 793	0	0	0	-29 330	-29 330
TERRASSES D'ANDREZIEUX-SOUTHEON	concédant	0	0	9 279 095	5 009 201	0	4 269 894	0	0	0
B.I. I.C.T. SIMOC	concédant	-17 171	17 171	4 107 634	4 090 463	0	0	0	17 171	17 171

SYNTHESE AVIS CNC 2021

Nom de l'opération	Prise en charge résultat	Résultat prévisionnel hors part. concédant	Participation du concédant prévue	Cumul dépenses	Cumul recettes hors participation du concédant	Participation du concédant	Stocks au 31/12/2021	Provisions pour charges	Neutralisation résultat	Participation à recevoir
GPV SAINT-ETIENNE	concédant	-8 847 520	8 847 520	40 415 546	31 568 026	9 421 200	0	0	-573 680	-573 680
ZAC LES PLAINES	concédant	-7 702 211	7 702 211	22 416 815	11 617 212	8 619 633	6 937 107	0	-5 757 137	-1 917 422
ZAC PUPIERES	concédant	-1 043 875	1 043 875	4 499 222	3 877 828	143 875	0	0	746 485	900 000
ZAC CHÂTEAU BORDS LOIRE	concédant	-3 742 559	3 742 559	7 808 085	1 845 754	4 517 339	4 763 091	0	-3 118 099	-774 780
ZAC FONT DE L'OR	concédant	-2 775 669	2 775 669	3 948 870	347 347	680 000	3 204 512	0	-282 989	2 095 669
ZAC DU TRIANGLE DES CANAUX	concédant	-2 779 500	2 779 500	518 775	589 611	288 500	0	1 318 913	959 576	2 491 000
ZAC LES TUILLERIES	concédant	-3 862 130	3 862 130	2 147 239	454 511	615 678	889 137	0	177 911	3 046 452
ZAC COTE GRANGER	concédant	-4 393 640	4 393 640	325 901	1	0	325 898	0	1	4 393 640
ZAC MURONS II	concédant	-6 521 802	6 521 802	25 637	0	0	25 637	0	0	6 521 802
	(1)	-47 306 178 (2)	47 306 178 (3)	157 140 232 (4)	-105 544 836 (5)	25 195 033 (6)	29 668 206 (7)	1 350 488 (8)	-5 840 492 (9)	10 111 146 (10) = (3)-(6)

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

Garanties données par les collectivités sur emprunts

N° OP	LIBELLES	EMPRUNT	DATE	DATE 1ER AMORT.	DUREE	MONTANT INITIAL	DATE DERNIERE ECHEANCE	COLLECTIVITE	CAPITAL RESTANT DU AU 31/12/2021	Taux de Garantie	MONTANT GARANTI S/CRD	MONTANT NON GARANTI
	Opérations de Concessions											
01-760	TERRASSES D'ANDREZIEUX-BOUTHEON	BANQUE POP. REF. 05632216	06/02/2019	17/01/2020	7	2 500 000	17/01/2025	COMMUNE D'ANDREZIEUX-BOUTHEON	1 765 714	80%	1 428 571	357 143
01-760	TERRASSES D'ANDREZIEUX-BOUTHEON	LA BANQUE POSTALE REF. 00012580	17/05/2021	15/07/2021	3	1 000 000	15/07/2024	COMMUNE D'ANDREZIEUX-BOUTHEON	1 000 000	80%	800 000	200 000
01-819	ZAC PUIPIERES	CREDIT AGRICOLE REF. 2146251	14/01/2020	05/01/2023	3	500 000	05/01/2023	DEPARTEMENT DE LA LOIRE	500 000	80%	400 000	100 000
01-845	BATIMENT 35 RUE DE LA MONTAT	CAISSE D'EPARGNE REF. A1908380	08/01/2009	25/05/2008	15	1 575 000	25/02/2024	SAINT-ETIENNE METROPOLE	236 250	80%	189 000	47 250
01-845	BATIMENT 35 RUE DE LA MONTAT	CREDIT AGRICOLE REF. 00000146977	18/11/2008	22/09/2009	15	1 575 000	22/12/2023	SAINT-ETIENNE METROPOLE	284 045	80%	235 235	58 808
01-845	BATIMENT 35 RUE DE LA MONTAT	DEXIA REF. MPH282494EUR	25/02/2014	01/01/2015	9	2 250 000	01/01/2023	SAINT-ETIENNE METROPOLE	500 000	80%	400 000	100 000
01-869	BATIMENT INDUSTRIEL ATOMELEC	CAISSE D'EPARGNE REF. A19101CX	15/12/2010	01/02/2012	15	772 637	01/10/2026	COMMUNE DE ST BONNET LE CHATEAU	227 846	26%	59 240	0
								CAUTION SOLIDAIRE ATOMELEC		26%	59 240	
								PRIVILEGE DE PRETEUR ET HYPOTHEQUE		48%	109 366	
01-863	ZAC DU TRIANGLE DES CANAUX	CREDIT COOPERATIF REF. A9220081	11/12/2020	10/09/2024	4	700 000	10/09/2024	COMMUNE DE RIORGES	700 000	80%	560 000	140 000
	Opérations Patrimoniales											
5002	AMEFA	CAISSE D'EPARGNE REF. 3661188	20/11/2009	25/10/2010	15	475 000	25/07/2025	C.C. DES MONTAGNES DU HAUT FOREZ	152 884	50%	76 447	0
								HYPOTHEQUE EN PARL-PASSU		50%	76 447	
								AVEC SOCIETE GENERALE				
5002	AMEFA	SOCIETE GENERALE REF. 209334006609	30/11/2009	30/04/2010	15	475 000	31/01/2025	C.C. DES MONTAGNES DU HAUT FOREZ	133 751	50%	66 875	0
								HYPOTHEQUE EN PARL-PASSU		50%	66 875	
								AVEC CAISSE D'EPARGNE				
5003	ALTRAD	CAISSE D'EPARGNE REF. A1908071	23/05/2008	25/11/2008	20	1 500 000	25/08/2028	PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS	537 891	100%	537 891	0
								SUR LES TERRAINS ET LES CONSTRUCTIONS				
5003	ALTRAD	CREDIT COOPERATIF REF. 0801114	30/07/2008	29/10/2008	20	1 465 000	29/07/2028	SUBROGATION DANS LE PRIVILEGE DU VENDEUR	540 356	100%	540 356	0
								* PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS				
								* CESSION DE CREANCES PROFESSIONNELLES				
5007	LES ATELIERS PARTAGES - BONVERT	BANQUE POPULAIRE REF. 05822880	21/05/2018	18/10/2018	15	660 000	18/07/2033	COM. D'AGGLO. ROANNAIS AGGLOMERATION	509 187	50%	254 583	254 583
5007	LES ATELIERS PARTAGES - BONVERT	CREDIT AGRICOLE REF. 00001246986	06/09/2016	19/01/2019	15	475 000	19/10/2034	COM. D'AGGLO. ROANNAIS AGGLOMERATION	385 938	50%	192 969	192 969
								* PROMESSE AFFECTATION HYPOTHECAIRE				
								* DELEGATION DE LOYERS				
5007	LES ATELIERS PARTAGES - BONVERT	CREDIT COOPERATIF REF. 16126970	13/01/2017	18/04/2017	15	500 000	18/01/2032	COM. D'AGGLO. ROANNAIS AGGLOMERATION	382 454	50%	181 227	181 227

6 334 324

7 866 305

15 412 037

Notes sur le bilan

Actif immobilisé

Tableau des immobilisations

	Au début d'exercice	Augmentation	Diminution	En fin d'exercice
- Frais d'établissement et de développement	70 196			70 196
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	133 902	400		134 302
Immobilisations incorporelles	204 097	400		204 497
- Terrains	1 923 846			1 923 846
- Constructions sur sol propre	15 510 264			15 510 264
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	28 245	1 433 530		1 461 775
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	3 386			3 386
- Installations générales, agencements aménagements divers	21 663			21 663
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	240 169	8 754		248 922
- Emballages récupérables et divers				
- Immobilisations corporelles en cours	1 421 097	253 680	1 647 111	27 667
- Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles	19 148 670	1 695 963	1 647 111	19 197 523
- Participations évaluées par mise en équivalence				
- Autres participations	550 852		87 067	463 785
- Autres titres immobilisés				
- Prêts et autres immobilisations financières	17 716	6 532	17 810	6 438
Immobilisations financières	568 567	6 532	104 877	470 223
ACTIF IMMOBILISE	19 921 335	1 702 896	1 751 987	19 872 243

Notes sur le bilan

Amortissements des immobilisations

Les flux s'analysent comme suit :

	Au début de l'exercice	Augmentation	Diminutions	A la fin de l'exercice
- Frais d'établissement et de développement	37 700	12 998		50 699
- Fonds commercial				
- Autres postes d'immobilisations incorporelles	133 902	94		133 996
Immobilisations incorporelles	171 602	13 093		184 695
- Terrains				
- Constructions sur sol propre	8 677 753	796 665		9 474 418
- Constructions sur sol d'autrui				
- Installations générales, agencements et aménagements des constructions	2 577	85 585		88 162
- Installations techniques, matériel et outillage industriels	3 386			3 386
- Installations générales, agencements aménagements divers	19 327	387		19 714
- Matériel de transport				
- Matériel de bureau et informatique, mobilier	234 240	3 779		238 019
- Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles	8 937 283	886 417		9 823 699
ACTIF IMMOBILISE	9 108 885	899 509		10 008 394

Notes sur le bilan

Actif circulant

Etat des créances

Le total des créances à la clôture de l'exercice s'élève à 11 985 681 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an
Créances de l'actif immobilisé :			
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres	6 438		6 438
Créances de l'actif circulant :			
Créances Clients et Comptes rattachés	1 874 468	1 874 468	
Autres	3 982 314	3 982 314	
Capital souscrit - appelé, non versé	112 500	112 500	
Charges constatées d'avance	6 009 960	6 009 960	
Total	11 985 681	11 979 243	6 438
Prêts accordés en cours d'exercice			
Prêts récupérés en cours d'exercice			

Produits à recevoir

	Montant
LOCATAIRES - FACTURES @ETABLIR	1 885
ETAT - PRODUITS à RECEVOIR	11 489
PRODUITS A RECEVOIR - DIVERS	7 550
Total	20 925

Notes sur le bilan

Capitaux propres

Composition du capital social

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

Notes sur le bilan

Provisions

Tableau des provisions

	Provisions au début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprises utilisées de l'exercice	Reprises non utilisées de l'exercice	Provisions à la fin de l'exercice
Litiges					
Garanties données aux clients					
Pertes sur marchés à terme					
Amendes et pénalités					
Pertes de change					
Pensions et obligations similaires					
Pour impôts					
Renouvellement des immobilisations	75 000				75 000
Gros entretien et grandes révisions					
Charges sociales et fiscales					
sur congés à payer					
Autres provisions pour risques et charges	377 444	1 587 879	249 207		1 716 116
Total	452 444	1 587 879	249 207		1 791 116
Répartition des dotations et des reprises de l'exercice :					
Exploitation		1 587 879	249 207		
Financières					
Exceptionnelles					

Notes sur le bilan

Dettes

Etat des dettes

Le total des dettes à la clôture de l'exercice s'élève à 65 285 529 euros et le classement détaillé par échéance s'établit comme suit :

	Montant brut	Echéances à moins d'un an	Echéances à plus d'un an	Echéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (*)				
Autres emprunts obligataires (*)				
Emprunts (*) et dettes auprès des établissements de crédit dont :				
- à 1 an au maximum à l'origine	7 880 453	1 249 666	5 599 766	1 031 021
- à plus de 1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières divers (*) (**)	35 438 127	35 438 127		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 872 080	1 872 080		
Dettes fiscales et sociales	293 867	293 867		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Autres dettes (**)	2 400 214	2 400 214		
Produits constatés d'avance	17 400 789	17 400 789		
Total	65 285 529	58 654 743	5 599 766	1 031 021
(*) Emprunts souscrits en cours d'exercice	1 000 000			
(*) Emprunts remboursés sur l'exercice	1 223 041			
(**) Dont envers les associés				

Charges à payer

	Montant
FOURNISSEURS d EXPLOITATION - FACTU	36 057
Int.courus s/emp.aup.etabl.crédit	14 147
PERSONNEL - DETTES PROVISIONS pour	44 384
PERSONNEL - DETTES PROVISIONNEES po	3 271
PERSONNEL - DETTES PROV. pour CHARG	23 929
ORGANISMES SOCIAUX - CHARGES @ PAYE	4 305
CHARGES à PAYER - DIVERS	29 305
REMUNERATION à PAYER	148 811
Total	304 207

Notes sur le bilan

Comptes de régularisation

Charges constatées d'avance

	Charges d'exploitation	Charges Financières	Charges Exceptionnelles
CHARGES CONSTATEES d AVANCE	19 585		
NEUTRALISATION RESULTAT CONCESSIONS AMENAGEM	5 990 375		
Total	6 009 960		

Produits constatés d'avance

	Produits d'exploitation	Produits Financiers	Produits Exceptionnels
NEUTRALISATION MALI PROVISoire CONC	12 929 929		
PCA-CPI LACTIPS	4 470 859		
Total	17 400 789		

Notes sur le compte de résultat

Chiffre d'affaires

Répartition par secteur d'activité

Secteur d'activité	31/12/2021
Etudes facturées	192 677
Prestations de services	224 092
CA des Opérations Patrimoniales & Immeubles	1 374 286
CA des Concessions	12 674 247
Produits divers de gestion	15 087
TOTAL	14 480 389

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20221027-22_10_17-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/11/2022

Affichage : 08/11/2022

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20221027-22_10_17-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/11/2022

Affichage : 08/11/2022

raboisson



CONSEILS AUX ENTREPRISES & ASSOCIATIONS
EXPERTISE COMPTABLE
AUDIT

Immeuble Eden Roc
6 Place Carnot
42000 SAINT-ETIENNE

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

NOVIM

Société Anonyme d'Economie Mixte
au capital de 5.586.900 €
33, bd Antonio Vivaldi
CS 70097
42 003 SAINT ETIENNE Cedex 1
R.C.S SAINT ETIENNE 584 504 864

Rapport Spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

Assemblée générale d'approbation des comptes
de l'exercice clos le 31/12/2021

NOVIM



Rapport Spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

A l'Assemblée Générale de la société NOVIM,

En ma qualité de Commissaire aux comptes de votre Société, je vous présente mon rapport sur les conventions réglementées.

Il m'appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui m'ont été données, les caractéristiques, les modalités essentielles ainsi que les motifs justifiant de l'intérêt pour la Société des conventions dont j'ai été avisés ou que j'aurai découvertes à l'occasion de ma mission, sans avoir à me prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient, selon les termes de l'article R225-31 du code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il m'appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article R.225-31 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale.

J'ai mis en œuvre les diligences que j'ai estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui m'ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Conventions intervenues au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisée des conventions suivantes conclues au cours de l'exercice écoulé qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

1. Conseil d'Administration 03 février 2021

Avec : LOIRE HABITAT – NOVIM

Personne concernée : Monsieur Laurent GAGNAIRE

Nature et objet :

- Votre Conseil d'Administration du 03 février 2021 a autorisé la signature d'une convention constitutive de groupement entre LOIRE HABITAT et NOVIM pour la fourniture d'une prestation de conseil (Cabinet d'avocat PETIT).



Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Amélioration de la collaboration entre les deux structures par l'identification des instruments juridiques permettant l'étude de différentes formes de coopération.

- Votre conseil d'Administration du 03 février 2021 a autorisé la signature d'une convention constitutive d'un groupement de commande entre LOIRE HABITAT et NOVIM pour les marchés d'ingénierie, ainsi que pour les marchés de travaux pour ce qui concerne la réhabilitation du bâtiment Gégé – OPERATION GEGE MONTBRISON.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : partage des missions pour une meilleure efficience.

2. Conseil d'Administration 8 octobre 2021

Avec : BANQUE DES TERRITOIRES

Personne concernée : Monsieur Christian PASCAULT

Nature et objet : Votre société a autorisé la signature d'une convention réglementée de partenariat bancaire entre NOVIM et la BANQUE DES TERRITOIRES.

Cette convention fixe les principes et les modalités d'une relation commerciale privilégiée entre NOVIM et la Banque des Territoires, pour une durée d'un an, reconductible pour la même durée.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : continuité de partenariat bancaire entre les structures, et mise en place d'une offre de services personnalisée.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Conventions approuvées au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé

En application de l'article R225-30, j'ai été informée que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'Assemblée Générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

1. Conseil d'Administration du 15 avril 2019, du 10 mars 2020, du 15 avril 2021, du 28 septembre 2021

Avec : La société CAP METROPOLE

Personnes concernées à la date des Conseils : Messieurs Paul CELLE, Enzo VIVIANI, Christian JULIEN, Marc MONTEUX, Jordan DA SILVA

Nature et objet : Votre Conseil d'Administration du 15 avril 2019 a autorisé votre Société à signer une nouvelle convention de refacturation des charges mutualisées avec effet au 2 mai 2019.



Votre Conseil d'Administration du 10 mars 2020 a validé la signature d'une nouvelle convention de refacturation de charges entre NOVIM et CAP METROPOLE avec date d'effet au 1er janvier 2020.

Votre Conseil d'Administration du 15 avril 2021 a autorisé la signature d'un avenant à la convention de refacturation de charges avec prise d'effet au 1^{er} avril 2021.

Le taux de refacturation sera le suivant :

Pour CAP METROPOLE, il passera de 51,4% en 2020 à 62,7% au 01/04/2021.

Pour NOVIM, il passera de 48,6% en 2020 à 37,3% au 01/04/2021.

Votre Conseil d'Administration du 28 septembre 2021 a autorisé la signature d'un avenant n°3 : prorogation du bail en cours jusqu'au 30 septembre 2022.

Modalités : Le produit au titre de l'exercice 2021 s'élève à 32.666,27€.

2. Conseil d'Administration du 26 juin 2018, du 28 novembre 2019, du 10 mars 2020, 28 septembre 2021

Avec : la Société CAP METROPOLE

Personnes concernées à la date des Conseils : Messieurs Paul CELLE, Enzo VIVIANI, Christian JULIEN, Marc MONTEUX, Jordan DA SILVA

Nature et objet : Signature par la société NOVIM et la SPL CAP METROPOLE d'une convention constitutive de groupe de commandes, pour la conclusion et l'exécution de marchés correspondants à leurs besoins respectifs reconduit jusqu'au 31 décembre 2023 par votre Conseil d'Administration en date du 28 novembre 2019.

Le Conseil d'Administration du 10 mars 2020 a pris acte de l'attribution des marchés à :

- la SCET pour les lots contrats d'assistance générale, conseils d'experts et assistance générale ;
- la SCET / Gras Savoye / Allianz IARD / AIG Europe / COVEA / MMA pour la prestation d'assurances
- SEMAPHORES / PROGISEM pour les prestations de service adaptés pour la gestion et prestations informatiques.

Le conseil d'Administration du 28 septembre 2021 a reconduit les marchés pour prestations support pour 12 mois dans les mêmes conditions conformément aux dispositions du contrat initial :

- A la SCET pour les lots contrat d'assistance général, conseils d'experts et assistance juridique ;
- A SEMAPHORES/PROGISEM pour les prestations de gestion et informatiques.

3. Conseil d'Administration du 7 juin 2019

Personnes concernées : Madame Anne ZORNINGER

Nature et objet : Votre Conseil d'Administration en date du 14 novembre 2018 a désigné Madame Anne ZORNINGER Directrice Générale de la SEDL, à compter du 1^{er} décembre 2018 pour un mandat de 3 ans. Ce même Conseil d'Administration a reconduit la séparation des fonctions de Présidente et de Directrice Générale dans le cadre d'une mise à disposition de la Directrice par SCET GE.

Le Conseil d'Administration en date du 7 juin 2019 a donné son accord au contrat de mise à disposition de la Directrice Générale par le groupement d'employeur SCET GE à un taux de 100 % auprès de la société NOVIM, à compter du 1^{er} décembre 2018.

4. Conseil d'Administration du 10 mars 2020

Avec : SAINT-ETIENNE METROPOLE

Personnes concernées à la date du Conseil : Messieurs Paul CELLE, Enzo VIVIANI, Christian JULIEN, Pierre VERICEL

Nature et objet : Votre Conseil d'Administration a autorisé la signature d'un bail commercial entre NOVIM et SAINT-ETIENNE METROPOLE pour la location des locaux au sein de l'immeuble B2O avec une date d'effet au 1^{er} janvier 2020 pour une durée de 12 ans.

Modalité : La charge de l'exercice 2020 s'élève à 33.097,20€.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Cette convention fait suite à la cession de l'immeuble B2O par votre Société à SAINT ETIENNE METROPOLE, et permet de garantir le maintien de votre Société dans ces locaux qu'elle occupe déjà.

Votre conseil d'Administration du 1^{er} juin 2022 a validé la signature d'un nouveau bail commercial entre NOVIM et SAINT-ETIENNE METROPOLE afin d'adapter l'usage des locaux à l'activité de NOVIM suite notamment au départ de CAP METROPOLE

5. Conseil d'Administration du 10 mars 2020, du 05 octobre 2020

Avec : NOVIM – SCI TALIPS

Nature et objet : Votre Conseil d'Administration du 10 mars 2020 a autorisé la signature d'une convention d'avance en compte courant d'associés de 702.000€ entre la SCI TALIPS et la société NOVIM.

Cette avance est rémunérée au taux fiscalement déductible.

Votre Conseil d'Administration du 05 octobre 2020 a autorisé la signature d'un avenant à la convention en compte courant d'associés suite à l'entrée de la Caisse des Dépôts et consignations au capital de la SCI TALIPS. Suite à cette entrée au capital, l'avance en compte courant de la société NOVIM à la SCI TALIPS s'élèvera à 624.000€.



Modalité : Au 31 décembre 2021, l'avance en compte courant de la société NOVIM à la SCI TALIPS s'élève à 636.845€ dont 7621,94€ d'intérêts à recevoir.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Le phasage de cette convention est lié à la date butoir d'acquisition du site de LACTIPS.

Conventions intervenues depuis la clôture

Nous avons été avisés des conventions suivantes, intervenues depuis la clôture de l'exercice écoulé. Ces conventions ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

1. Conseil d'Administration 03 mars 2022

1.1. Avec : EPORA

Personne concernée : Monsieur David DAGUILLON

Nature et objet : Votre Conseil d'Administration du 03 mars 2022 a autorisé la signature d'une convention opérationnelle d'EPORA pour la ZAC COTE GRANGER à LORETTE.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Continuité des relations et des missions pour l'acquisition et la requalification de la ZAC COTE GRANGER.

1.2. Avec : LOIRE HABITAT

Personne concernée : Monsieur Laurent GAGNAIRE

Nature et objet : Votre Conseil d'Administration du 03 mars 2022 a autorisé la signature d'une convention de répartition et de versement de la subvention fonds friches entre NOVIM et LOIRE HABITAT.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Le montant alloué au groupement LOIRE HABITAT concerne les postes de démolition du bâtiment Gégé.

LOIRE HABITAT ET NOVIM ont formalisé un groupement de commande pour la réalisation des travaux de réhabilitation du bâtiment Gégé, d'un montant prévisionnel de 3.7 M d'€.

La présente convention vise à reverser une partie de la subvention perçue par LOIRE HABITAT à NOVIM, sur la base de la clé de répartition du montant des travaux du groupement de commande, soit 35%.

NOVIM percevra 110.600 € au titre du fonds friches pour la réalisation des travaux de démolition de l'usine Gégé.

1.3. Avec : SCI IM BY AP

Nature et objet : Votre Conseil d'Administration du 03 mars 2022 a autorisé la signature d'une convention d'avance en compte courant d'associés de 200.000€ entre la SCI IM BY AP et la société NOVIM.

Cette avance est rémunérée au taux fiscalement déductible.

h

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Cette avance en compte courant permettra la continuité du projet AUTOPASSION.

2. Conseil d'Administration 1^{er} juin 2022

2.1. Avec : CAP METROPOLE

Personne concernée : Messieurs Marc MONTEUX, Jordan DA SILVA

Nature et objet : Votre conseil d'Administration a autorisé votre société à signer une convention d'assistance avec la société CAP METROPOLE.

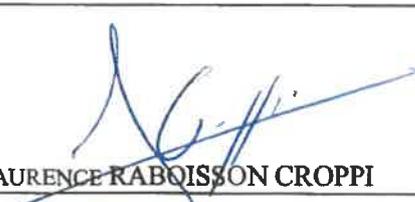
La société CAP METROPOLE souhaite consolider l'élaboration de montage financier dans le cadre de la création d'un centre de santé au Chambon-Feugerolles, en s'appuyant sur l'expertise et l'expérience de NOVIM en matière de projets immobiliers.

Le montant globale de l'intervention proposée par NOVIM s'élève à 7.500€.

Motifs justifiant de son intérêt pour la société : Mise en œuvre de l'expertise et l'expérience de NOVIM en matière de projets immobiliers.

Fait à SAINT ETIENNE, le 10 juin 2022

Le Commissaire aux comptes



LAURENCE RABOISSON CROPPI

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-244200895-20221027-22_10_17-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 07/11/2022

Affichage : 08/11/2022