

## RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

**DU 4 JUIN 2024**

Mesdames, Messieurs,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale Ordinaire, conformément à la loi et aux statuts de notre société, à l'effet de vous demander :

- d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 Décembre 2023,
- décider de l'affectation des résultats,
- et donner aux administrateurs et aux commissaires aux comptes quitus de l'exécution de leur mandat.

Les convocations prescrites vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

## Table des matières

|   |          |
|---|----------|
| <b>I. PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023</b> .....   | <b>3</b> |
| <b>A. COMPTES 2023</b> .....  | <b>3</b> |
| <b>B. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE :</b> .....  | <b>5</b> |
| <b>C. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT :</b> .....  | <b>5</b> |
| <b>D. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT :</b> .....  | <b>5</b> |
| <b>E. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL :</b> .....   | <b>5</b> |
| <b>F. DELAIS DE PAIEMENT</b> .....  | <b>5</b> |
| <b>G. RESULTAT - AFFECTATION</b> .....  | <b>7</b> |
| <b>H. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2023</b> .....  | <b>8</b> |
| <b>I. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L 225-38 DU CODE DE COMMERCE</b> .....   | <b>8</b> |
| <b>J. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L 225-39 DU CODE DE COMMERCE</b> .....   | <b>8</b> |
| <b>K. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX</b> .....   | <b>9</b> |
| <b>L. LISTE DES ADMINISTRATEURS EN FONCTION A LA DATE DU 31 DECEMBRE 2023 - FONCTIONS EXERCEES DANS D'AUTRES SOCIETES</b> ..... | <b>9</b> |
| <b>II. DESIGNATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (exercices 2024 à 2029)</b> .....   | <b>9</b> |
| <b>III. PROJET DE RESOLUTIONS</b> .....   | <b>9</b> |

## I. PRESENTATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2023

### A. COMPTES 2023

L'exercice 2023 de la SPLS se clôture par un **résultat bénéficiaire de 36 258 € après impôts**, qui s'élèvent à 12 086 €, résultat proche de l'équilibre.

En l'absence de cession de terrain en ZAC, les **produits d'exploitation de la SPLS diminuent de 30 %, pour s'établir à 2 890 K€**. En effet les **produits de concession** sont en 2023 réduits à 12 271 €, montant des produits financiers générés par l'Eco Hameau des Granges. Le chiffre d'affaires se répartit en trois grands postes :

#### ➤ **Loyers : 784 K€, charge calculée, stable**

Après la prise de possession de Puma 1 et Gazelle par le CEA, le montant des loyers est stable. Le résultat à terminaison, à la charge du Département, comptabilisé en produit a été réévalué de 101 K€ à 111 K€.

L'endettement lié au portage de l'INES, initialement de 20.4 M€, est désormais ramené à 8 511 K€ fin 2023. Un emprunt supplémentaire pourra être étudié pour l'éventuel financement du projet d'extension de Gazelle, en cours de chiffrage.

#### ➤ **Refacturations de charges locatives et taxes foncières : 310 K€, en baisse de 10 K€, les charges 2022 intégrant une refacturation ponctuelle du compteur de chantier pour 20 K€.**

Le taux de refacturation reste proche de 100 % comme prévu.

#### ➤ **Rémunérations : 311 K€**

Ce montant augmente et sa composition évolue :

- **La rémunération des concessions pour les ZAC ..... 180 K€**  
En baisse de 20 K€.

*Les rémunérations forfaitaires, des ZAC 3 de Savoie Technolac et celle du Hameau des Granges sont stables, et comme prévu la rémunération liée à la ZAC 2 s'est achevée au deuxième trimestre 2022.*

- **La rémunération de gestion extérieure au titre de la gestion des Bâtiments INES pour ..... 17 K€**

- **Les rémunérations mandat pour ..... 114 K€**  
*Ce poste fait plus que doubler, suite au démarrage des nouveaux mandats confiés par le Département, dont le volume de travaux augmente de 5 911 K€. Ils sont détaillés ci-avant dans le chapitre « Information sur les opérations ».*

Enfin nous constatons en « production stockée » des écritures d'ordre d'avancement des bilans de ZAC. Le montant est ponctuellement élevé, dans la mesure où nous avons comptabilisé en 2023 la liquidation de la ZAC 2 de Savoie Technolac en charge et produits pour 5 909 K€.

✚ **LES CHARGES D'EXPLOITATION s'élèvent à 2 974 K€ :**

- **Travaux et acquisitions en cours ..... 1 372 K€**
  - ☞ *Ces écritures correspondent pour l'essentiel aux travaux dans la ZAC de l'Eco Hameau des Granges, et font l'objet d'une neutralisation par inscription d'un montant équivalent en variation de charges.*
- **Amortissement des bâtiments acquis dans le cadre de l'INES et AERO en baux emphytéotiques, amortis sur 30 ans..... 690 K€, inchangé**
- **Dotations aux amortissements ..... 93 K€, en hausse de 12 K€**
- **Frais de fonctionnement réels de la structure hors charges et taxes refacturées ..... 353 K€**

Ces charges de fonctionnement augmentent de 123 K€, essentiellement dues à la hausse des charges de personnel liée aux nouveaux mandats.

Elles se décomposent notamment comme suit :

- **Charges de fonctionnement courant et entretiens courants, hors charges locatives refacturables ..... 35 K€**  
*Dont 19 K€ au titre des frais bancaires*
- **Honoraires ..... 27 K€**
- **Assurances des immeubles ..... 53 K€**
- **Frais de personnel ..... 236 K€**  
*Au titre de la convention de mise à disposition.  
Le montant était inchangé depuis 2018, est comme prévu revu en 2023 par suite des nouvelles opérations confiées à la SPLS. Il augmente de 126 K€.*
- **CET et CVAE ..... 1 K€**

✚ Compte tenu de ces éléments, après neutralisation du résultat financier des opérations de gestion locative pour 155 K€, le **RESULTAT D'EXPLOITATION s'établit à – 83 277 €, en baisse de près de 100 K€.**

✚ Le **RESULTAT FINANCIER est positif à hauteur de 131 K€**, après comptabilisation des produits et charges de l'opération INES avec étalement sur la durée des BEA comme les années précédentes.

Un nouvel emprunt de 1,5 M€ a été souscrit en 2023 auprès du CADS, pour la ZAC 3.

En conséquence l'endettement de la SPLS s'établit fin 2023 à 12 849 K€, quasi stable, et la trésorerie à même date à 7 934 K€.

Compte tenu de la remontée des taux de placement, et de la trésorerie disponible, les produits financiers progressent de 126 K€ sur 2023.

✚ En l'absence de résultat exceptionnel, la SPLS enregistre au titre de l'exercice 2023 un **RESULTAT COMPTABLE bénéficiaire de 36 258,46 € après paiement d'un impôt de 12 086 €.**

**B. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE :**

Le portage du terrain du Domaine de Buttet, pour le compte de la Commune du Bourget du Lac, s'est achevé par la vente aux Nouveaux Constructeurs fin mars. Le prêt de 1,6 M€ souscrit à la Banque Postale pour le portage du Domaine de Buttet a été remboursé à son échéance le 15 mars 2024.

**C. ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT :**

NEANT

**D. DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT :**

NEANT

**E. PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL :**

Conformément aux dispositions de l'article L 225-102 du Code de Commerce, nous vous indiquons que la participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice écoulé, selon la définition de l'article 225-102 du Code de Commerce, s'élevait au 31 Décembre à 0 %.

**F. DELAIS DE PAIEMENT**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 et pour les exercices ouverts à compter de cette date, les sociétés dont les comptes sont certifiés par un Commissaire aux Comptes doivent publier, dans leur rapport de gestion, des informations relatives dispositions des articles L. 441-6-1 et D. 441-4 du Code de Commerce.

Les factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice ont été indiquées dans le tableau ci-après :



**Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice**

|  | Article D. 441 II.- 1° : Factures <u>reçues</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice                    |              |               |               |                  |                        | Article D. 441 II.- 2° : Factures <u>émises</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice                    |              |               |               |                  |                        |
|--|---|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|---|--------------|---------------|---------------|------------------|------------------------|
|  | 0 jour<br>(indicatif)   | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) | 0 jour<br>(indicatif)   | 1 à 30 jours | 31 à 60 jours | 61 à 90 jours | 91 jours et plus | Total (1 jour et plus) |
| <b>(A) Tranches de retard de paiement</b>  |   |              |               |               |                  |                        |   |              |               |               |                  |                        |
| Nombre cumulé de factures concernées   | 458   | X            |               |               |                  | 257                    | 45  | X            |               |               |                  | 147                    |
| Montant cumulé des factures concernées TTC   | 5 934 923,15  | 966 334,35   | 272 280,65    | 518 962,62    | 77 680,54        | 1 835 258,16           | 7 626 199,79  | 3 787 177,34 | 690 916,07    | 797 729,74    | 19 597,58        | 5 295 420,73           |
| Pourcentage du montant total TTC des factures reçues dans l'année  | 76,38%  | 12,44%       | 3,50%         | 6,68%         | 1,00%            | 23,62%                 | X   |              |               |               |                  |                        |
| Pourcentage du montant total TTC des factures émises dans l'année  | X   |              |               |               |                  |                        | 59,02%  | 29,31%       | 5,35%         | 6,17%         | 0,15%            | 40,98%                 |
| <b>(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées</b>                                    |   |              |               |               |                  |                        |   |              |               |               |                  |                        |
| Nombre des factures exclues  |   |              |               |               |                  |                        |   |              |               |               |                  |                        |
| Montant total des factures exclues   |   |              |               |               |                  |                        |   |              |               |               |                  |                        |
| <b>(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L.443-1 du code de commerce)</b> |   |              |               |               |                  |                        |   |              |               |               |                  |                        |
| Délais de paiement de référence utilisés pour le calcul des retards de paiement  | <input checked="" type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser)<br><input type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser) |              |               |               |                  |                        | <input type="checkbox"/> Délais contractuels : (préciser)<br><input checked="" type="checkbox"/> Délais légaux : (préciser) |              |               |               |                  |                        |

**G. RESULTAT - AFFECTATION**

L'exercice écoulé se traduit par un bénéfice, après I.S., de **36 258,46 € Euros** que nous vous proposons d'affecter de la façon suivante :

- ☞ **Dotations à la réserve légale** ..... **4 500,00 €**  
Ce qui porte le total de la réserve légale à 45 000 €
- ☞ **Dotations aux autres réserves** ..... **31 758,46 €**  
Ce qui porte le total des autres réserves à 1 920 386,08 €.

Après affectation du résultat, la situation nette de la Société s'élèvera à **2 415 386,08 €**.

**Distribution de dividendes**

Nous vous rappelons, en outre, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, qu'il a été distribué les dividendes suivants au titre des trois derniers exercices :

- 31/12/2022 : 0
- 31/12/2021 : 0
- 31/12/2020 : 0

**TABLEAU DES RESULTATS**

Conformément aux dispositions de l'article R 225-102 du Code de Commerce, vous trouverez ci-après le tableau faisant apparaître les résultats de notre Société au cours de chacun des cinq derniers exercices :

| <b>En euros</b>   | <b>2023</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Chiffre d'affaires HT   | <b>1 080 789</b> | 4 448 892   | 1 943 599   | 1 759 263   | 2 257 872   |
| Résultat avant impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciations, provisions et reprises | <b>48 344</b>    | 29 265      | 34 629      | 25 516      | 24 536      |
| Impôt sur les bénéfices   | <b>12 086</b>    | 7 316       | 9 177       | 7 144       | 6 870       |
| Participation des salariés due au titre de l'exercice   | <b>0</b>         | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Résultat après impôt, participation des salariés et dotations aux amortissements, dépréciation et provisions            | <b>36 258</b>    | 21 949      | 25 452      | 18 371      | 17 666      |
| <b>Résultat distribué</b>   | <b>0</b>         | 0           | 0           | 0           | 0           |

## H. RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE AU TITRE DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2023

L'Ordonnance 2017-1162 du 12 juillet 2017, prise en application de la loi Sapin 2 et son décret d'application 2017-1174 du 18 juillet 2017 supprime, pour 2018, le rapport du président sur le contrôle interne que devaient établir les sociétés cotées.

Celui-ci devient le rapport sur le gouvernement d'entreprise que devront établir les SA et les SCA, qu'elles soient ou non cotées.

Elle opère une nouvelle répartition des mentions entre le rapport de gestion, recentré sur les informations relatives à la marche des affaires et aux risques de l'entreprise, et le rapport sur le gouvernement d'entreprise, dans lequel sont basculées certaines mentions du rapport de gestion.

Les SA à conseil d'administration pourront présenter le rapport sur le gouvernement d'entreprise au sein d'une section spécifique du rapport de gestion (C.com. art. L 225-37, al. 6 modifié).

Conformément à l'article R 225-102 du Code de commerce, nous vous indiquons que votre Conseil d'administration a procédé au choix de l'une des deux modalités d'exercice de la Direction Générale prévues à l'article L 225-51-1 du Code de commerce.

### **Cumul des fonctions de Président du Conseil d'administration et de Directeur général**

Le Conseil a décidé d'opter pour le cumul des fonctions de Président du Conseil d'Administration et de Directeur Général.

En conséquence **M. Luc BERTHOUD** assume sous sa responsabilité la Direction Générale de la Société.

En application de la décision du Conseil d'Administration du **1er/09/2021**, cette décision a été prise pour la durée de son mandat.

Les autres éléments du rapport sont détaillés dans les points ci-dessous.

## I. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L 225-38 DU CODE DE COMMERCE

Nous vous demandons également d'approuver les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce, régulièrement autorisées par votre Conseil d'Administration au cours de l'exercice écoulé.

Votre Commissaire aux comptes a été informé de ces conventions qu'il vous relate dans son rapport spécial.

## J. CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L 225-39 DU CODE DE COMMERCE

La liste des conventions portant sur des opérations courantes, conclues à des conditions normales, a été tenue à votre disposition dans les délais légaux et communiquée à votre Commissaire aux comptes.

## K. INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX

Il n'a été versé aucune rémunération ou remboursement de frais aux administrateurs au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

## L. LISTE DES ADMINISTRATEURS EN FONCTION A LA DATE DU 31 DECEMBRE 2023 - FONCTIONS EXERCEES DANS D'AUTRES SOCIETES.

La liste figure en annexe au présent rapport.

## II. DESIGNATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (exercices 2024 à 2029)

Comme évoqué lors du conseil d'administration du 7 mai 2024, le mandat de commissariat aux comptes actuel conclu avec le cabinet TAMAIN CONSULTING prend fin à l'approbation des comptes 2023 par l'assemblée générale.

Trois cabinets ont été consultés. Le résultat de la consultation sera communiqué en séance.

Puis il sera proposé à l'assemblée générale de procéder à la désignation du commissaire aux comptes de la SPLS pour les exercices 2024 à 2029.

## III. PROJET DE RESOLUTIONS

### PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu :

- La lecture du bilan, du compte de résultat et du rapport du Conseil d'Administration portant sur l'activité et la situation de la Société pour l'exercice 2023 ;
- La lecture du rapport général du Commissaire aux comptes sur l'exécution de sa mission pour l'exercice écoulé ;

Approuve les comptes et le bilan de l'exercice arrêté le 31 décembre 2023 tels qu'ils sont présentés. En conséquence, elle donne aux Administrateurs et au Commissaire aux Comptes, quitus de l'exécution de leur mandat pour l'exercice 2023.

### DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice, arrêté à la somme de **36 258,46 €** après paiement de l'Impôt sur les Sociétés, comme suit :

- ☞ **Dotation à la réserve légale**..... **4 500,00 €**  
Ce qui porte le total de la réserve légale à 45 000 €
- ☞ **Dotation aux autres réserves**.....**31 758,46 €**  
Ce qui porte le total des autres réserves à 1 920 386,08 €.

Après affectation du résultat, la situation nette de la Société s'élèvera à **2 415 386,08 €**.

Il est précisé qu'aucun dividende n'a été versé au titre des exercices précédents.

### **TROISIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions visées à l'article L 225-38 du Code de Commerce et statuant sur ce rapport, approuve successivement chacune desdites opérations.

### **QUATRIEME RESOLUTION**

Après avoir pris connaissance des éléments de la consultation, l'Assemblée Générale :

- Désigne le cabinet ..... en qualité de Commissaire aux Comptes de la SPLS ;
- Autorise le Président à signer la lettre de mission du Cabinet ..... pour un prix annuel de ..... HT.

Conformément à la loi, son mandat prendra fin à l'issue de l'assemblée générale annuelle statuant sur les comptes du sixième exercice clos le 31 décembre 2029.

### **CINQUIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale donne délégation au Président-Directeur Général, ou toute autre personne désignée par lui, afin de réaliser toutes les formalités nécessaires relatives aux décisions énoncées ci-dessus.

~~~~~