

RCS : PARIS Code greffe : 7501

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de PARIS atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

Numéro de gestion : 1983 B 03692 Numéro SIREN : 327 004 016 Nom ou dénomination : ARCHE IMMOBILIER
--

Ce dépôt a été enregistré le 18/09/2019 sous le numéro de dépôt 100326



20191003262018

DATE DEPOT : 18/09/2019

N° DE DEPOT : 100326

N° GESTION : 1983B03692

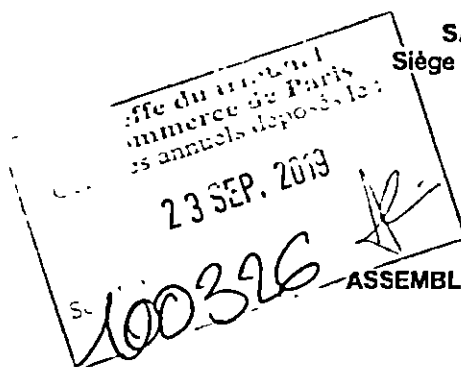
N° SIREN : 327004016

DENOMINATION : ARCHE IMMOBILIER

ADRESSE : 59 rue de Provence 75009 Paris

MILLESIME : 2018

ARCHE IMMOBILIER
SAS au capital de 14 965 546,65 euros
Siège social : 59 rue de Provence-75009 PARIS
RCS PARIS : 327 004 016



EXTRAIT DU PROCES-VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11 JUIN 2019

Exercice clos le 31 décembre 2018

(...)

1^{ère} résolution (approbation des comptes sociaux 2018)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture des rapports du Comité de Direction et du Commissaire aux comptes, approuve les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2018 tels qu'ils ont été présentés, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

(...)

3^{ème} résolution (affectation du résultat)

L'assemblée générale, après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018 font apparaître un bénéfice de 1 365 203,67 € décide, sur proposition du Comité de Direction de l'affecter

- au « Report à nouveau » pour 70 605,43 €
- à la « Réserve légale » pour 64 729,91 €
- à « Autres réserves » pour 738 872,70 €
- « Dividendes » pour 490 995,63 €.

L'Assemblée Générale prend acte, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du CGI, du montant des dividendes distribués au titre des trois exercices précédents :

exercice 2015 : Néant
exercice 2016 : Néant
exercice 2017 : Néant

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

(...)

Extrait certifié conforme à l'original
Directeur Général
Marc SIMON

A large, stylized handwritten signature in black ink, appearing to read "Simon".

BILAN ACTIF

Exercice au : 31/12/2018

ACTIF	31/12/2018			31/12/2017
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	Net
Capital souscrit - non appelé				
ACTIF IMMOBILISE (a)				
Immobilisations incorporelles:				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels,	2 160,00		2 160,00	2 160,00
Fonds commercial (1)				
Autres				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles:				
Terrains				854 141,35
Constructions				672 995,31
Installations techniques, matériels, et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2):				
Participations (b)	17 743 092,99		17 743 092,99	17 743 032,99
Créances rattachées à des participations	9 129 228,95		9 129 228,95	9 093 711,11
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	450 030,00		450 030,00	450 030,00
Prêts				
Autres				
Total I	27 324 511,94		27 324 511,94	28 816 070,76
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours (a):				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production (biens et services) (c)				
Produits intermédiaires et finis	180 806,80		180 806,80	180 806,80
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	128,00		128,00	408,00
Créances (3):				
Créances clients (a) et comptes rattachés (d)				
Autres	266 209,95		266 209,95	127 240,68
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement (e):				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	4 249 266,21		4 249 266,21	982 995,55
Charges constatées d'avance (3)				
Total II	4 696 410,96		4 696 410,96	1 291 451,03
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Ecart de conversion Actif (V)				
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	32 020 922,90		32 020 922,90	30 107 521,79
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

(a) Les actifs avec clause de réserve de propriété sont regroupés sur une ligne distincte portant la mention "dont..." avec clause de réserve de propriété". En cas d'impossibilité d'identifier les biens, un renvoi au pied du bilan indique le montant restant à payer sur ces biens. Le montant à payer comprend celui des effets non échus.

(b) Si des titres sont évalués par équivalence, ce poste est subdivisé en deux sous-postes "Participations évaluées par équivalence" et "Autres participations". Pour les titres évalués par équivalence, la colonne "Brut" présente la valeur globale d'équivalence si elle est supérieure au coût d'acquisition. Dans le cas contraire, le prix d'acquisition est retenu. La provision pour dépréciation globale du portefeuille figure dans la 2ème colonne. La colonne "Net" présente la valeur globale d'équivalence positive ou une valeur nulle.

(c) A vendre, le cas échéant, entre biens, d'une part, et services d'autre part.

(d) Créances résultant de ventes ou de prestations de services.

(e) Poste à servir directement s'il n'existe pas de rachat par l'entité de ses propres actions.

CERTIFIÉ CONFORME

BILAN PASSIF (avant répartition)

Exercice au : 31/12/2018

PASSIF	31/12/2018	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES*		
Capital [dont versé...] (a)	14 965 546,65	14 965 546,65
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	12 104 740,92	12 104 740,92
Ecart de réévaluation (b)		
Ecart d'équivalence (c)		
Réserves:		
Réserve légale	640 798,25	640 798,25
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres	786 281,87	786 281,87
Report à nouveau (d)	(70 605,43)	(81 590,35)
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte] (e)	1 365 203,62	10 984,92
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total I	29 791 965,93	28 426 762,26
AUTRES FONDS PROPRES		
Montants des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		31 302,00
Total II		31 302,00
DETTES (1) (g)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès établissements de crédits (2)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 509 000,00	1 504 500,00
Avances et acomptes reçues sur commandes en cours		
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés (f)	271,20	28 986,73
Dettes fiscales et sociales	588 127,79	3 773,07
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	20,00	
Autres dettes	131 537,98	112 197,73
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL III	2 228 956,97	1 649 457,53
Ecart de conversion passif (IV)		
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	32 020 922,90	30 107 521,79
(1) Dont à plus d'un an	1 500 000,00	1 500 000,00
Dont à moins d'un an	728 956,97	149 457,53
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
(3) Dont emprunts participatifs		

* Le cas échéant, une rubrique "Autres fonds propres" est intercalée entre la rubrique "Capitaux propres" et la rubrique "Provisions pour risques et charges" avec ouverture des postes constitutifs de cette rubrique sur des lignes séparées (montant des émissions de titres participatifs, avances conditionnées). Un total I bis fait apparaître le montant des autres fonds propres entre le total I et le total II du passif du bilan. Le total général est complété en conséquence.

(a) Y compris capital souscrit non appelé.

(b) A détailler conformément à la législation en vigueur.

(c) Poste à présenter lorsque des titres sont évalués par équivalence.

(d) Montant entre parenthèses ou précédé du signe moins (-) lorsqu'il s'agit de pertes reportées.

(e) Montant entre parenthèses ou précédé du signe moins (-) lorsqu'il s'agit d'une perte.

(f) Dettes sur achats ou prestations de services.

(g) A l'exception, pour l'application du (1), des avances et acomptes reçus sur commandes en cours.

COMPTE DE RESULTAT (en liste)
(Produits et charges hors taxes)

Exercice au : 31/12/2018

	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation (1):		
Ventes de marchandises		
Production vendue (biens et services) (a)	181 169,97	157 132,45
Sous-total A - Montant net du chiffre d'affaires	181 169,97	157 132,45
dont à l'exportation:		
Production stockée (b)		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	31 302,00	11 774,88
Autres produits	500,08	1,25
Total I	212 972,05	168 908,58
Charges d'exploitation (2):		
Achats de marchandises (d)		
Variation des stocks (e)		
Achats de matières premières et autres approvisionnements (d)		
Variation des stock (e)		
*Autres achats et charges externes	162 188,39	130 182,58
Impôts, taxes et versements assimilés	3 699,00	3 524,00
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements et aux provisions:		
Sur immobilisations: dotations aux amortissements (f)	39 852,17	40 919,35
Sur immobilisations: dotations aux provisions		
Sur actif circulant: dotations aux provisions		
Pour risques et charges: dotations aux provisions		17 635,68
Autres charges	0,93	7,68
Total II	205 740,49	192 169,29
* Y compris		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	7 231,56	(23 360,71)
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun:		
Bénéfice ou perte transférée III		
Pertes ou bénéfices transféré IV		
Produits financiers:		
Oe participation (3)	136 475,51	78 767,58
O'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	1 246,31	13 607,03
Reprises sur provisions et transferts de charges		637 890,70
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	137 721,82	730 165,31
Charges financières:		
Dotations aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	28 419,38	58 510,13
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	28 419,38	58 510,13
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	109 303,44	671 755,18
3. RESULTAT COURANT avant Impôts (I-II+III-IV+V-VI)	116 535,00	648 394,47
Produits exceptionnels:		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	3 330 000,01	733 101,30
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total VII	3 330 000,01	733 101,30
Charges exceptionnelles:		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	1 498 968,34	1 370 657,85
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total VIII	1 498 968,34	1 370 657,85
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	1 831 031,67	(637 556,55)

COMPTE DE RESULTAT (en liste)
(Produits et charges hors taxes)

Exercice au : 31/12/2018

	31/12/2018	31/12/2017
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	582 363,00	(147,00)
Total des produits (I+II+V+VII)	3 680 693,88	1 632 275,19
Total des charges (II+IV+VI+VIII+X+X)	2 315 490,21	1 621 290,27
Bénéfice ou perte	1 365 203,67	10 984,92
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs. Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres		
(3) Dont produits concernant les entités liées	27 000,00	4 738,36
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	4 500,00	4 500,00

(a) A inscrire, le cas échéant, sur des lignes distinctes

(b) Stock final moins stock initial : montant de la variation en moins entre parenthèses ou précédé du signe (-).

(d) Y compris droits de douane

(e) Stock initial moins stock final : montant de la variation en moins entre parenthèses ou précédé du signe (-).

(f) Y compris éventuellement dotations aux amortissements des charges à répartir.

N.B. Outre le résultat exceptionnel avant impôts que les sociétés de capitaux doivent faire ressortir, les entités ont la faculté de faire apparaître distinctement le résultat d'exploitation et le résultat financier. Le bénéfice ou la perte résulte alors de la somme algébrique des résultats courant et exceptionnel (3 + 4) et les charges IX et X

FAITS CARACTERISQUES DE L'EXERCICE 2018**Cession des parts de l'indivision 59 rue de Provence.**

Le 27 décembre 2018, la SAS Arche immobilier a cédé à la SA Antin Résidence les 6,66% des parts indivis qu'elle détenait sur l'immeuble sis au 59 rue de provence 75009 PARIS.

La vente a été effectuée au prix de 3 330 000 €, et il en ressort une plus value d'un montant de 1 831 031,66 € imposable à l'IS.

Notes sur les états financiers.

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élève à la somme de : 32 020 922,90 €.

Le compte de résultat de l'exercice 2018 est présenté sous forme de liste.

Le résultat net comptable est bénéficiaire pour la somme de : 1 365 203,67 €.

L'exercice comptable a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er Janvier 2018 au 31 Décembre 2018.

1- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018 ont été élaborés et présentés conformément au PCG et aux principes comptables généralement admis en France, dans le respect du principe de prudence, et selon les hypothèses de base suivantes :

- 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 en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Prise en compte des résultats sur les opérations de promotion immobilière

La société détient des parts de Sociétés Civiles Immobilières (SCI) qui réalisent des opérations de promotion immobilière.

En vertu des clauses statutaires de remontée automatique des résultats, les résultats de ces SCI sont comptabilisés à la clôture, par la société, en produit, s'il s'agit de bénéfices, ou en charges, s'il s'agit de pertes.

Pour les SCI constituées avant le 1^{er} janvier 2017 leurs chiffres d'affaires et leurs résultats sont constatés en fonction des opérations livrées et vendues. Les ventes n'ayant pas fait l'objet d'une livraison dans l'exercice sont inscrites au passif en « produits constatés d'avance ». Les dépenses HT engagées sur les programmes en cours de réalisation sont portées à l'actif en « travaux en cours ». Les charges sur les lots terminés et en attente de commercialisation sont portées à l'actif en « stocks de produits finis ».

A compter du 1^{er} Janvier 2017, les nouvelles SCI sont comptabilisées selon la méthode à l'avancement.

L'avancement comptable de chaque opération est le produit :

- de l'avancement commercial (montant des ventes authentiques à la clôture/montant total prévisionnel des ventes de l'opération)
- de l'avancement technique (montant des travaux de VRD et de construction engagés à la clôture/coût total prévisionnel desdits travaux).

Il n'est pas constaté de résultat à l'avancement sur une opération tant que celle-ci n'a pas atteint le seuil d'avancement technique suffisant permettant de fiabiliser l'estimation de son résultat à terminaison. La société considère que ce seuil n'est pas atteint avant l'achèvement des fondations.

Les résultats des opérations non gérées sont arrêtés selon la méthode retenue par le gérant.

A chaque clôture, les opérations de promotion immobilière font l'objet d'une analyse pouvant mener, le cas échéant, à constater des dépréciations de stocks ou des provisions pour risques et charges sur opération en cours.

Ainsi pour les opérations en cours, des provisions pour pertes probables à terminaison sont constituées dès que les budgets prévisionnels, périodiquement révisés tant en termes de coûts à terminaison que de perspectives de vente, font apparaître une perte à terminaison. Cette perte est immédiatement provisionnée pour sa totalité sous déduction le cas échéant de la perte déjà constatée à l'avancement.

Pour les lots restants à commercialiser sur les opérations terminées, des dépréciations de stocks sont constituées lorsque les coûts de revient de ces lots sont supérieurs à leurs valeurs probables de vente, frais de commercialisation déduits.

Les frais de lancement de commercialisation sont incorporés aux travaux en cours et les frais de commercialisation ou de publicité engagés ultérieurement sont pris en charges de l'exercice.

Enfin, les charges d'intérêts sont incorporées aux prix de revient de l'opération.

b) Immobilisations financières

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition. Des dépréciations sont constituées lorsque la valeur vénale des titres est inférieure à la valeur enregistrée en comptabilité.

c) Stocks et travaux en-cours

Les stocks et travaux en cours des SCI dans lesquelles la société participe sont évaluées conformément au § a) ci-dessus.

d) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Elles sont éventuellement dépréciées pour tenir compte des possibilités réelles de recouvrement.

e) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont valorisées à leur coût d'acquisition. Des provisions pour dépréciation sont comptabilisées, lors de chaque clôture, lorsque leur valeur vénale est inférieure à leur coût d'entrée en portefeuille.

f) Provisions pour risques et charges

Des provisions pour risques et charges sont constituées dès lors qu'il existe un risque probable. Elles sont revues à chaque date d'établissement des comptes et ajustées pour refléter la meilleure estimation à cette date.

Une provision pour risque est constituée afin de neutraliser les facturations de SAV à émettre aux SCI. Le rythme de consommation du risque encouru sur le SAV est distingué entre la partie proprement technique du SAV et sa gestion. La première partie est consommée sur les deux premières années respectivement à 77 % l'année 1 et 23 % l'année 2. La seconde partie est quant à elle consommée au fil de l'eau sur les cinq années suivant la livraison.

La société pourrait être amenée à réviser les estimations effectuées sur les différents projets en cas de changement dans les circonstances et les hypothèses sur lesquelles elles étaient fondées. En conséquence, les résultats définitifs des opérations portées par les SCI détenues par la société pourraient différer de ces estimations.

g) Provision pour engagements sociaux

Les engagements sociaux sont portés par le GIE Arcade Développement. Ceux afférents aux indemnités de départ à la retraite et aux médailles du travail sont refacturés à chacune des

Sociétés adhérentes mais ne feront l'objet d'un appel en paiement qu'en regard de la réalité des besoins inhérents aux départs à la retraite ou aux demandes de médailles du travail.

h) Règlement intérieur (livre VI) de la Chambre Syndicale des Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier

Arche Promotion applique le règlement intérieur (livre VI) de la Chambre Syndicale des Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier :

Les associés d'une SCI détenue au moins à 50% par une ou plusieurs filiales contrôlées directement ou indirectement par une ou plusieurs SACI doivent apporter, au prorata de leur participation au capital de la SCI, en compte courant non rémunéré, au moins 10% du prix de vente prévisionnel TTC de l'opération, libéré progressivement à l'appui du financement des premières dépenses et s'engagent à maintenir ce compte courant tant que le résultat positif de l'opération n'est pas acquis.

2- COMPLEMENT D'INFORMATION SUR CERTAINS POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT**2.1. Immobilisations financières.**

Cf tableau ci-joint

Au 31 décembre 2018, les participations brutes s'élèvent à la somme de 17 743 032,99 € et sont détaillées ci-dessous :

Noms des Sociétés	Valeur de la participation en €	% de détention	Dépréciation en €
NCA	1 524,49	Capital variable	
ARCHE PROMOTION	17 625 440,00	95,85%	
SACI SCCI ARCADE	130,00	NS	
SCI LES CRYSTALLIS	1392,00	87%	
SCI DOMAINE DE SEXTIUS	3,05	1%	
SCI LE LYS BLANC	152,45	1%	
SCI LES TERRASSES DU THOLONET	91,20	30%	
SCI LES COTEAUX DE LA MER	30,40	10%	
SCI LE SEVILLE	30,40	10%	
SCI RESIDENCE DU GRAND VALLAT	4,00	1%	
SCI LE CHATEAU MIGNEAUX	120,00	30%	
SCI COTTAGES TIGERY	4,00	1%	
SCI LES TERRASSES DE MEDICIS	112 875,00	98,70%	
SCI SAINTES MARIES DE LA MER	10,00	1%	

SCI SACLAY LA MARTINIÈRE	4,00	1%	
SCI LA CRAU LE VILLAGE MARIUS	10,00	1%	
SCCV VIDAUBAN IMPASSE DE L'ARGENS	400,00	40%	
SCCV CHEVREUSE CHARLES MICHELS	10,00	1%	
SCCV VIDAUBAN COUA DE CAN	400,00	40%	
SCI COULEUR CIEL	100,00	10%	
SCI COULEUR JARDIN	100,00	10%	
SCCV AEROSTAT H.GIFFART	10,00	1%	
SCCV NEW RYTHMIK	1,00	0,1%	
SCCV MONTMORENCY	10,00	1%	
SCCV SIX FOURS	10,00	1%	
SCCV PARMAIN	10,00	1%	
SCCV SAINT AYGULF	10,00	1%	
SCCV BORMES LES MIMOSAS	10,00	1%	
SCI TRAPPES LES MERISISERS I	1,00	50%	
SCCV ST DENS	10,00	1%	
SCCV LE MUY	10,00	1%	
SCCV SIX FOURS ANCENS COMBATTANTS	100,00	10%	
SCCV ROQUEBRUNE	10,00	1%	
SCCV CLAMART	10,00	1%	
SCCV CACHAN	10,00	1%	
SCCV CLICHY	10,00	1%	
SCCV ASNIERES BASLY	10,00	1%	
SCCV ASNIERES VOISIN BEURIER	10,00	1%	
SCCV 428 FREJUS AVENUE H. GIRAUD	10,00	1%	
SCCV COURBEVOIE	10,00	1%	
TOTAL	17 743 092,99		

Autres titres

Noms des Sociétés	Valeur de la participation en €	% de détention	Dépréciation en €
CAUTIALIS	450 030,00		

2.3. Créances rattachées

Le montant de 9 129 228,95 € correspond aux avances concédées aux SCI pour 102 228,95€, à l'avance à Arche immobilier pour 9 000 000,00 € et aux intérêts à recevoir sur l'avance à Arche Promotion pour 47 000,00 €.

2.4. Stocks et encours

Il s'agit de quatre terrains d'une surface globale de 48 270m², situés dans les communes de RAMBOUILLET et d'ARGENTEUIL pour une valeur totale de 180 806,80 €.

2.5. Autres créances

	En €
• Etat, TVA déductible & Crédit de TVA	10 898,29
• Groupe comptes courants	90 627,50
• Comptes courants SCI débiteurs	164 528,31
• Avance SCCV	10,00
• Compte séquestre cessions parts Immo de France	145,85
Total	266 209,95

La créance sur cession part Immo de France correspond à l'exécution du protocole d'accord en date du 21 novembre 2014, par lequel la SAS ARCHE IMMOBILIER a cédé la totalité des actions qu'elle possédait dans le capital de la société Immo de France Centre Loire à la société CITYA IMMOBILIER.

Au terme de l'article 6.3 du protocole, la SAS ARCHE IMMOBILIER s'est engagée à fournir à la société CITYA IMMOBILIER, en sureté de garantie de vendeur, une caution bancaire, à hauteur du montant global dégressif par année suivant :

- Jusqu'au 31 décembre 2015 : 37 380 €
- Jusqu'au 31 décembre 2016 : 24 844 €
- Jusqu'au 31 décembre 2017 : 12 442 €

Le montant de cette charge correspond au prorata d'actions cédées par Arche Immobilier.

2.6. Evolution des capitaux propres

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont évolué comme suit :

	En €	En €
Les capitaux propres, hors subvention et hors résultat 2017 s'élevaient au 31 décembre 2017 de l'exercice précédent à :		28 415 777
Variation du capital		
Le résultat de l'exercice précédent :	10 985	
Bénéfice distribué :		
Soit :		10 985
Augmenté de		
Conduisant à des capitaux propres Avant résultat de l'exercice 2018 de :		28 426 762

Le capital social s'élève à 14 965 546,65 € et est composé de 3 927 965 actions de 3,81 €.

Il est détenu pour 95 % par la SCCI ARCADE et pour 5% par PROCIVIS IMMOBILIER.

2.7. Emprunts et dettes financières diverses.

La SCCI ARCADE a consenti une avance de 1 500 000,00 € à la SAS ARCHE IMMOBILIER conformément à la convention signée en 2014. Les intérêts à verser à la SCCI-ARCADE au titre de 2017 et 2018 sont de 9 000,00 €

2.8. Fournisseurs

	En €
• Fournisseurs Factures à recevoir	271,20
Total	271,20

2.9. Dettes fiscales et sociales

	En €
• TVA à décaisser	12 596,79
• Etat Impôts Sociétés	575 374,00
• Etat, CRL	157,00
Total	588 127,79

2.10. Autres dettes

	En €
• Comptes courants SCI Crédoeurs	52 590,07
• Associés, C/C & opérations en GIE	54 687,92
• Charges à payer	24 259,99
Total	131 537,98

2.11. Charges à payer

Les charges à payer s'élèvent à 24 531,19€ et se décomposent ainsi :

	En €
• Factures non parvenues	271,20
• Charges à payer	24 259,99
Total	24 531,19

2.12. Résultat économique et financier

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018:

	En €
. Le chiffre d'affaires s'élève à :	181 170
. Le résultat courant s'élève à :	116 535
. Le résultat exceptionnel s'élève à :	1 831 032
. Impôts	582 363
. Le bénéfice comptable s'élève à :	1 365 204

2.13. Résultats financiers.

	En €
Produits financiers :	
De participation	136 476
Autres intérêts et produits assimilés	1 246
TOTAL	137 722
Charges financières :	
De participation	28 418
TOTAL	28 418
RESULTAT FINANCIER	109 304

2.14. Charges et produits exceptionnels.

	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Opérations de gestion		
Autres charges et produits divers sur opérations de gestion	0	
Opérations en capital		
Sur cession d'immobilisations incorporelles	0	0
Sur cession d'immobilisations corporelles	1 498 968	3 330 000 0
Sur cession de titres et liquidations diverses		

Dotations et reprises sur amortissements et provisions		
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
Provisions pour dépréciation des créances	0	0
Provisions pour dépréciation des éléments financiers	0	0
Amortissements exceptionnels sur immobilisations	0	0
	1 498 968	3 330 000

2.15. Entreprises liées.

	Montants bruts	Dépréciations	Montants nets
<u>Immobilisations financières</u>			
Participations	17 743 093		17 743 093
Créances rattachées à des participations	9 129 229		9 129 299
Prêts			0
<u>Créances</u>			
Avances et acomptes			0
Clients et comptes rattachés			
Autres créances	255 166		255 166
<u>Dettes</u>			
Emprunts et dettes financières			1 509 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			0
Autres dettes			107 278
<u>Charges d'exploitation.</u>			
Refacturation de prestations			54 714
<u>Charges financières</u>			
Intérêts et charges assimilées			4 500
De participations			23 915
<u>Produits d'exploitation.</u>			
Prestations de service			62 984
<u>Produits financiers</u>			
De participations			109 476

Autres intérêts et produits assimilés

27 000

3- Autres Informations.**3.1. Situation fiscale latente.**

VARIATIONS DES IMPOTS DIFFERES OU LATENTS AU 31 DECEMBRE 2018						
NATURE	DEBUT EXERCICE		VARIATIONS		FIN EXERCICE	
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
I. DECALAGES CERTAINS OU EVENTUELS						
1 Provisions						
11 Provisions à réintégrer ultérieurement						
- Provision pour Grosse réparation		31 302	31 302			
- Provision pour risque promotion						
- Provision pour dépréciations des titres						
2 Charges non déductibles temporairement						
— 21-A déduire l'année suivante —						
TOTAL		31 302	31 302			
II. ELEMENTS A IMPUTER						
1 Déficit reportables fiscalement	25 865			25 865		

3.2. Honoraires des Commissaires aux Comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes comptabilisé en charges sur l'exercice s'élève à 25 318,24 € (dont 7 800,00 € pour le contrôle légal des comptes sociaux de l'exercice 2018, 16 400,00 € pour l'audit contractuel des comptes consolidés et des honoraires divers pour le solde).

3.3. Engagements financiers

Engagements reçus :	0 K€
Engagements donnés :	2 500 K€

3.4. Identité de la société consolidante

La société suivante établit les comptes consolidés, dans lesquels les comptes annuels ci-dessus sont inclus suivant la méthode de l'intégration globale :

Dénomination sociale :	S.C.C.I. ARCADE
Siège social :	59 rue de Provence 75009 PARIS

3.5. Informations sur les parties liées

Aucune transaction d'une importance significative avec une partie liée, non conclue aux conditions normales de marché, n'est intervenue au cours de l'exercice.



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2018)

Aux Associés
ARCHE IMMOBILIER
59 rue de Provence
75009 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ARCHE IMMOBILIER relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2018 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

*PricewaterhouseCoopers Audit, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, Fax: +33 (0)1 56 57 58 60, www.pwc.fr*

Société d'expertise comptable inscrite au tableau de l'ordre de Paris - Ile de France. Société de commissariat aux comptes membre de la compagnie régionale de Versailles Société par Actions Simplifiée au capital de 2 510 460 €. Siège social : 63 rue de Villiers 92200 Neuilly-sur-Seine RCS Nanterre 672 006 483. TVA n° FR 76 672 006 483. Siret 672 006 483 00362. Code APE 6920 Z. Bureaux : Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Marseille, Metz, Nantes, Neuilly-Sur-Seine, Nice, Poitiers, Rennes, Rouen, Strasbourg, Toulouse

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

Les notes I.a) et I.f) de l'annexe exposent :

- les règles et méthodes comptables relatives à la prise en compte des résultats sur les opérations de promotion immobilières réalisées par les SCI dans lesquelles votre société détient une participation ;
- les modalités de constitution des provisions pour risques et charges.

Comme mentionné dans ces notes, les résultats des SCI sont comptabilisés à la clôture, par votre société, en produits à recevoir s'il s'agit de bénéfices, ou en charges à payer, s'il s'agit de pertes, en vertu des clauses statutaires de remontée automatique des résultats. Les SCI gérées, dont les travaux ont démarré antérieurement au 1er janvier 2017, reconnaissent leurs chiffres d'affaires et leurs résultats en fonction des opérations livrées. Celles, dont les travaux ont démarré postérieurement au 1er janvier 2017, reconnaissent leurs chiffres d'affaires et leurs résultats à l'avancement. Les SCI constatent des provisions pour couvrir les risques probables identifiés qui tiennent compte, le cas échéant, des perspectives probables de commercialisation.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables précisées ci-dessus et des informations fournies dans les notes de l'annexe et nous nous sommes assurés de la correcte application de ces méthodes par la revue des procédures existant au sein de la société, l'examen des données de gestion par opération et la mise en œuvre de revues d'opérations significatives avec les responsables financiers et opérationnels.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés

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

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-4 du code de commerce.

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le comité de direction.

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

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

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;

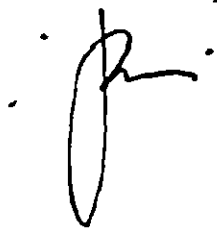
ARCHE IMMOBILIER

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2018 - Page 4

- 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.

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



2019.05.27

15:00:15

+02'00'

Yan Ricaud

BILAN ACTIF

Exercice au : 31/12/2018

ACTIF	31/12/2018			31/12/2017
	Brut	Amortissements et provisions (à déduire)	Net	Net
Capital souscrit - non appelé				
ACTIF IMMOBILISE (a)				
Immobilisations incorporelles:				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et de développement				
Concessions, brevets, licences, marques, procédés, logiciels,	2 160,00		2 160,00	2 160,00
Fonds commercial (1)				
Autres				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations corporelles:				
Terrains				854 141,35
Constructions				672 995,31
Installations techniques, matériels, et outillage industriels				
Autres				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières (2):				
Participations (b)	17 743 092,99		17 743 092,99	17 743 032,99
Créances rattachées à des participations	9 129 228,95		9 129 228,95	9 093 711,11
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	450 030,00		450 030,00	450 030,00
Prêts				
Autres				
Total I	27 324 511,94		27 324 511,94	28 816 070,76
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours (a):				
Matières premières et autres approvisionnements				
En cours de production (biens et services) (c)				
Produits intermédiaires et finis	180 806,80		180 806,80	180 806,80
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	128,00		128,00	408,00
Créances (3):				
Créances clients (a) et comptes rattachés (d)				
Autres	266 209,95		266 209,95	127 240,68
Capital souscrit - appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement (e):				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	4 249 266,21		4 249 266,21	982 995,55
Charges constatées d'avance (3)				
Total II	4 696 410,96		4 696 410,96	1 291 451,03
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)				
Primes de remboursement des emprunts (IV)				
Ecart de conversion Actif (V)				
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)	32 020 922,90		32 020 922,90	30 107 521,79
(1) Dont droit au bail				
(2) Dont à moins d'un an (brut)				
(3) Dont à plus d'un an (brut)				

(a) Les actifs avec clause de réserve de propriété sont regroupés sur une ligne distincte portant la mention "dont : avec clause de réserve de propriété". En cas d'impossibilité d'identifier les biens, un renvoi au pied du bilan indique le montant restant à payer sur ces biens. Le montant à payer comprend celui des effets non échus.

(b) Si des titres sont évalués par équivalence, ce poste est subdivisé en deux sous-postes "Participations évaluées par équivalence" et "Autres participations". Pour les titres évalués par équivalence, la colonne "Brut" présente la valeur globale d'équivalence si elle est supérieure au coût d'acquisition. Dans le cas contraire, le prix d'acquisition est retenu. La provision pour dépréciation globale du portefeuille figure dans la 2ème colonne. La colonne "Net" présente la valeur globale d'équivalence positive ou une valeur nulle.

(c) A ventiler, le cas échéant, entre biens, d'une part, et services d'autre part.

(d) Créances résultant de ventes ou de prestations de services.

(e) Poste à servir directement s'il n'existe pas de rachat par l'entité de ses propres actions.

BILAN PASSIF (avant répartition)

Exercice au : 31/12/2018

PASSIF	31/12/2018	31/12/2017
CAPITAUX PROPRES*		
Capital (dont versé...) (a)	14 965 546,65	14 965 546,65
Primes d'émission, de fusion, d'apport,	12 104 740,92	12 104 740,92
Ecart de réévaluation (b)		
Ecart d'équivalence (c)		
Réserves:		
Réserve légale	640 798,25	640 798,25
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres	786 281,87	786 281,87
Report à nouveau (d)	(70 605,43)	(81 590,35)
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte] (e)	1 365 203,67	10 984,92
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
Total I	29 791 965,93	28 426 762,26
AUTRES FONDS PROPRES		
Montants des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		31 302,00
Total II		31 302,00
DETTES (1) (g)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès établissements de crédits (2)		
Emprunts et dettes financières diverses (3)	1 509 000,00	1 504 500,00
Avances et acomptes reçues sur commandes en cours		
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés (f)	271,20	28 986,73
Dettes fiscales et sociales	588 127,79	3 773,07
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	20,00	
Autres dettes	131 537,98	112 197,73
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance (1)		
TOTAL III	2 228 956,97	1 649 457,53
Ecarts de conversion passif (IV)		
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV)	32 020 922,90	30 107 521,79
(1) Dont à plus d'un an	1 500 000,00	1 500 000,00
Dont à moins d'un an	728 958,97	149 457,53
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques		
(3) Dont emprunts participatifs		

* Le cas échéant, une rubrique "Autres fonds propres" est intercalée entre la rubrique "Capitaux propres" et la rubrique "Provisions pour risques et charges" avec ouverture des postes constitutifs de cette rubrique sur des lignes séparées (montant des émissions de titres participatifs, avances conditionnées). Un total I bis fait apparaître le montant des autres fonds propres entre le total I et le total II du passif du bilan. Le total général est complété en conséquence.

(a) Y compris capital souscrit non appelé

(b) A détailler conformément à la législation en vigueur.

(c) Poste à présenter lorsque des titres sont évalués par équivalence

(d) Montant entre parenthèses ou précédé du signe moins (-) lorsqu'il s'agit de pertes reportées.

(e) Montant entre parenthèses ou précédé du signe moins (-) lorsqu'il s'agit d'une perte.

(f) Dettes sur achats ou prestations de services.

(g) A l'exception, pour l'application du (1), des avances et acomptes reçus sur commandes en cours.

COMPTE DE RESULTAT (en liste)
(Produits et charges hors taxes)

Exercice au : 31/12/2018

	31/12/2018	31/12/2017
Produits d'exploitation (1):		
Ventes de marchandises		
Production vendue [biens et services] (a)	181 169,97	157 132,45
Sous-total A - Montant net du chiffre d'affaires	181 169,97	157 132,45
dont à l'exportation:		
Production stockée (b)		
Production immobilisée		
Subventions d'exploitation		
Reprises sur provisions (et amortissements), transferts de charges	31 302,00	11 774,88
Autres produits	500,08	1,25
Total I	212 972,05	168 908,58
Charges d'exploitation (2):		
Achats de marchandises (d)		
Variation des stocks (e)		
Achats de matières premières et autres approvisionnements (d)		
Variation des stock (e)		
*Autres achats et charges externes	162 188,39	130 182,58
Impôts, taxes et versements assimilés	3 699,00	3 524,00
Salaires et traitements		
Charges sociales		
Dotations aux amortissements et aux provisions:		
Sur immobilisations: dotations aux amortissements (f)	39 852,17	40 919,35
Sur immobilisations: dotations aux provisions		
Sur actif circulant: dotations aux provisions		
Pour risques et charges: dotations aux provisions		17 635,68
Autres charges	0,93	7,68
Total II	205 740,49	192 269,29
* Y compris		
- Redevances de crédit-bail mobilier		
- Redevances de crédit-bail immobilier		
1. RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)	7 231,56	(21 360,71)
Quote-parts de résultat sur opérations faites en commun:		
— Bénéfice ou perte transférée III		
Pertes ou bénéfices transféré IV		
Produits financiers:		
De participation (3)	136 475,51	78 767,58
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (3)		
Autres intérêts et produits assimilés (3)	1 246,31	13 607,03
Reprises sur provisions et transferts de charges		637 890,70
Différences positives de change		
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total V	137 721,82	730 265,31
Charges financières:		
Dotations aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées (4)	28 418,38	58 510,13
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Total VI	28 418,38	58 510,13
2. RESULTAT FINANCIER (V-VI)	109 303,44	671 755,18
3. RESULTAT COURANT avant Impôts (I-II+III-IV+V-VI)	116 535,00	648 394,47
Produits exceptionnels:		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	3 330 000,01	733 101,30
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total VII	3 330 000,01	733 101,30
Charges exceptionnelles:		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital	1 498 968,34	1 370 657,85
Dotations aux amortissements et aux provisions		
Total VIII	1 498 968,34	1 370 657,85
4. RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	1 831 031,67	(637 556,55)

COMPTE DE RESULTAT (en liste)
(Produits et charges hors taxes)

Exercice au : 31/12/2018

	31/12/2018	31/12/2017
Participation des salariés aux résultats (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	582 363,00	(147,00)
Total des produits (I+III+V+VII)	3 680 693,88	1 632 275,19
Total des charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	2 315 490,21	1 621 290,27
Bénéfice ou perte	1 365 203,67	10 984,92
(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres		
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs Les conséquences des corrections d'erreurs significatives, calculées après impôt, sont présentées sur une ligne séparée sauf s'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres		
(3) Dont produits concernant les entités liées	27 000,00	4 738,36
(4) Dont intérêts concernant les entités liées	4 500,00	4 500,00

(a) A inscrire, le cas échéant, sur des lignes distinctes

(b) Stock final moins stock initial : montant de la variation en moins entre parenthèses ou précédé du signe (-).

(d) Y compris droits de douane

(e) Stock initial moins stock final : montant de la variation en moins entre parenthèses ou précédé du signe (-)

(f) Y compris éventuellement dotations aux amortissements des charges à répartir.

N.B. Outre le résultat exceptionnel avant impôts que les sociétaires de capitaux doivent faire ressortir, les entités ont la faculté de faire apparaître distinctement le résultat d'exploitation et le résultat financier. Le bénéfice ou la perte résulte alors de la somme algébrique des résultats courant et exceptionnel (3 + 4) et les charges IX et X.

FAITS CARACTERISQUES DE L'EXERCICE 2018**Cession des parts de l'indivision 59 rue de Provence.**

Le 27 décembre 2018, la SAS Arche immobilier a cédé à la SA Antin Résidence les 6,66% des parts indivis qu'elle détenait sur l'immeuble sis au 59 rue de provence 75009 PARIS.

La vente a été effectuée au prix de 3 330 000 €, et il en ressort une plus value d'un montant de 1 831 031,66 € imposable à l'IS.

Notes sur les états financiers.

Le bilan avant répartition de l'exercice clos le 31 décembre 2018 s'élève à la somme de : 32 020 922,90 €.

Le compte de résultat de l'exercice 2018 est présenté sous forme de liste.

Le résultat net comptable est bénéficiaire pour la somme de : 1 365 203,67 €.

L'exercice comptable a une durée de 12 mois recouvrant la période du 1er Janvier 2018 au 31 Décembre 2018.

1- REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les comptes de l'exercice clos le 31/12/2018 ont été élaborés et présentés conformément au PCG et aux principes comptables généralement admis en France, dans le respect du principe de prudence, et selon les hypothèses de base suivantes :

- 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 en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Prise en compte des résultats sur les opérations de promotion immobilière

La société délègue des parts de Sociétés Civiles Immobilières (SCI) qui réalisent des opérations de promotion immobilière.

En vertu des clauses statutaires de remontée automatique des résultats, les résultats de ces SCI sont comptabilisés à la clôture, par la société, en produit, s'il s'agit de bénéfices, ou en charges, s'il s'agit de pertes.

Pour les SCI constituées avant le 1^{er} janvier 2017 leurs chiffres d'affaires et leurs résultats sont constatés en fonction des opérations livrées et vendues. Les ventes n'ayant pas fait l'objet d'une livraison dans l'exercice sont inscrites au passif en « produits constatés d'avance ». Les dépenses HT engagées sur les programmes en cours de réalisation sont portées à l'actif en « travaux en cours ». Les charges sur les lots terminés et en attente de commercialisation sont portées à l'actif en « stocks de produits finis ».

A compter du 1^{er} Janvier 2017, les nouvelles SCI sont comptabilisées selon la méthode à l'avancement.

L'avancement comptable de chaque opération est le produit :

- de l'avancement commercial (montant des ventes authentiques à la clôture/montant total prévisionnel des ventes de l'opération)
- de l'avancement technique (montant des travaux de VRD et de construction engagés à la clôture/coût total prévisionnel desdits travaux).

Il n'est pas constaté de résultat à l'avancement sur une opération tant que celle-ci n'a pas atteint le seuil d'avancement technique suffisant permettant de fiabiliser l'estimation de son résultat à terminaison. La société considère que ce seuil n'est pas atteint avant l'achèvement des fondations.

Les résultats des opérations non gérées sont arrêtés selon la méthode retenue par le gérant.

A chaque clôture, les opérations de promotion immobilière font l'objet d'une analyse pouvant mener, le cas échéant, à constater des dépréciations de stocks ou des provisions pour risques et charges sur opération en cours.

Ainsi pour les opérations en cours, des provisions pour pertes probables à terminaison sont constituées dès que les budgets prévisionnels, périodiquement révisés tant en termes de coûts à terminaison que de perspectives de vente, font apparaître une perte à terminaison. Cette perte est immédiatement provisionnée pour sa totalité sous déduction le cas échéant de la perte déjà constatée à l'avancement.

Pour les lots restants à commercialiser sur les opérations terminées, des dépréciations de stocks sont constituées lorsque les coûts de revient de ces lots sont supérieurs à leurs valeurs probables de vente, frais de commercialisation déduits.

Les frais de lancement de commercialisation sont incorporés aux travaux en cours et les frais de commercialisation ou de publicité engagés ultérieurement sont pris en charges de l'exercice.

Enfin, les charges d'intérêts sont incorporées aux prix de revient de l'opération.

b) Immobilisations financières

Les titres de participation sont évalués à leur coût d'acquisition. Des dépréciations sont constituées lorsque la valeur vénale des titres est inférieure à la valeur enregistrée en comptabilité.

c) Stocks et travaux en-cours

Les stocks et travaux en cours des SCI dans lesquelles la société participe sont évaluées conformément au § a) ci-dessus.

d) Créances

Les créances sont valorisées à leur valeur nominale. Elles sont éventuellement dépréciées pour tenir compte des possibilités réelles de recouvrement.

e) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont valorisées à leur coût d'acquisition. Des provisions pour dépréciation sont comptabilisées, lors de chaque clôture, lorsque leur valeur vénale est inférieure à leur coût d'entrée en portefeuille.

f) Provisions pour risques et charges

Des provisions pour risques et charges sont constituées dès lors qu'il existe un risque probable. Elles sont revues à chaque date d'établissement des comptes et ajustées pour refléter la meilleure estimation à cette date.

Une provision pour risque est constituée afin de neutraliser les facturations de SAV à émettre aux SCI. Le rythme de consommation du risque encouru sur le SAV est distingué entre la partie proprement technique du SAV et sa gestion. La première partie est consommée sur les deux premières années respectivement à 77 % l'année 1 et 23 % l'année 2. La seconde partie est quant à elle consommée au fil de l'eau sur les cinq années suivant la livraison.

La société pourrait être amenée à réviser les estimations effectuées sur les différents projets en cas de changement dans les circonstances et les hypothèses sur lesquelles elles étaient fondées. En conséquence, les résultats définitifs des opérations portées par les SCI détenues par la société pourraient différer de ces estimations.

g) Provision pour engagements sociaux

Les engagements sociaux sont portés par le GIE Arcade Développement. Ceux afférents aux indemnités de départ à la retraite et aux médailles du travail sont refacturés à chacune des

Sociétés adhérentes mais ne feront l'objet d'un appel en paiement qu'en regard de la réalité des besoins inhérents aux départs à la retraite ou aux demandes de médailles du travail.

h) Règlement Intérieur (livre VI) de la Chambre Syndicale des Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier

Arche Promotion applique le règlement intérieur (livre VI) de la Chambre Syndicale des Sociétés Anonymes de Crédit Immobilier :

Les associés d'une SCI détenue au moins à 50% par une ou plusieurs filiales contrôlées directement ou indirectement par une ou plusieurs SACI doivent apporter, au prorata de leur participation au capital de la SCI, en compte courant non rémunéré, au moins 10% du prix de vente prévisionnel TTC de l'opération, libéré progressivement à l'appui du financement des premières dépenses et s'engagent à maintenir ce compte courant tant que le résultat positif de l'opération n'est pas acquis.

2- COMPLEMENT D'INFORMATION SUR CERTAINS POSTES DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT**2.1. Immobilisations financières.**

Cf tableau ci-joint

Au 31 décembre 2018, les participations brutes s'élèvent à la somme de 17 743 032,99 € et sont détaillées ci-dessous :

Noms des Sociétés	Valeur de la participation en €	% de détention	Dépréciation en €
NCA	1 524,49	Capital variable	
ARCHE PROMOTION	17 625 440,00	95,85%	
SACI SCCI ARCADE	130,00	NS	
SCI LES CRYSTALLIS	1392,00	87%	
SCI DOMAINE DE SEXTIUS	3,05	1%	
SCI LE LYS BLANC	152,45	1%	
SCI LES TERRASSES DU THOLONET	91,20	30%	
SCI LES COTEAUX DE LA MER	30,40	10%	
SCI LE SEVILLE	30,40	10%	
SCI RESIDENCE DU GRAND VALLAT	4,00	1%	
SCI LE CHATEAU MIGNEAUX	120,00	30%	
SCI COTTAGES TIGERY	4,00	1%	
SCI LES TERRASSES DE MEDICIS	112 875,00	98,70%	
SCI SAINTES MARIES DE LA MER	10,00	1%	

SCI SACLAY LA MARTINIERE	4,00	1%	
SCI LA CRAU LE VILLAGE MARIUS	10,00	1%	
SCCV VIDAUBAN IMPASSE DE L'ARGENS	400,00	40%	
SCCV CHEVREUSE CHARLES MICHEL	10,00	1%	
SCCV VIDAUBAN COUA DE CAN	400,00	40%	
SCI COULEUR CIEL	100,00	10%	
SCI COULEUR JARDIN	100,00	10%	
SCCV AEROSTAT H.GIFFART	10,00	1%	
SCCV NEW RYTHMIK	1,00	0,1%	
SCCV MONTMORENCY	10,00	1%	
SCCV SIX FOURS	10,00	1%	
SCCV PARMAIN	10,00	1%	
SCCV SAINT AYGULF	10,00	1%	
SCCV BORMES LES MIMOSAS	10,00	1%	
SCI TRAPPES LES MERISISERS I	1,00	50%	
SCCV ST DENS	10,00	1%	
SCCV LE MUY	10,00	1%	
SCCV SIX FOURS ANCENS COMBATTANTS	100,00	10%	
SCCV ROQUEBRUNE	10,00	1%	
SCCV CLAMART	10,00	1%	
SCCV CACHAN	10,00	1%	
SCCV CLICHY	10,00	1%	
SCCV ASNIERES BASLY	10,00	1%	
SCCV ASNIERES VOISIN BEURIER	10,00	1%	
SCCV 428 FREJUS AVENUE H. GIRAUD	10,00	1%	
SCCV COURBEVOIE	10,00	1%	
TOTAL	17 743 092,99		

Autres titres

Noms des Sociétés	Valeur de la participation en €	% de détention	Dépréciation en €
CAUTIALIS	450 030,00		

2.3. Créances rattachées

Le montant de 9 129 228,95 € correspond aux avances concédées aux SCI pour 102 228,95€, à l'avance à Arche immobilier pour 9 000 000,00 € et aux intérêts à recevoir sur l'avance à Arche Promotion pour 47 000,00 €.

2.4. Stocks et encours

Il s'agit de quatre terrains d'une surface globale de 48 270m², situés dans les communes de RAMBOUILLET et d'ARGENTEUIL pour une valeur totale de 180 806,80 €.

2.5. Autres créances

	En €
• Etat, TVA déductible & Crédit de TVA	10 898,29
• Groupe comptes courants	90 627,50
• Comptes courants SCI débiteurs	164 528,31
• Avance SCCV	10,00
• Compte séquestre cessions parts Immo de France	145,85
Total	266 209,95

La créance sur cession part Immo de France correspond à l'exécution du protocole d'accord en date du 21 novembre 2014, par lequel la SAS ARCHE IMMOBILIER a cédé la totalité des actions qu'elle possédait dans le capital de la société Immo de France Centre Loire à la société CITYA IMMOBILIER.

Au terme de l'article 6.3 du protocole, la SAS ARCHE IMMOBILIER s'est engagée à fournir à la société CITYA IMMOBILIER, en sureté de garantie de vendeur, une caution bancaire, à hauteur du montant global dégressif par année suivant :

- Jusqu'au 31 décembre 2015 : 37 380 €
- Jusqu'au 31 décembre 2016 : 24 844 €
- Jusqu'au 31 décembre 2017 : 12 442 €

Le montant de cette charge correspond au prorata d'actions cédées par Arche Immobilier.

2.6. Evolution des capitaux propres

Au cours de l'exercice, les capitaux propres ont évolué comme suit :

	En €	En €
Les capitaux propres, hors subvention et hors résultat 2017 s'élevaient au 31 décembre 2017 de l'exercice précédent à :		28 415 777
Variation du capital		
Le résultat de l'exercice précédent :	10 985	
Bénéfice distribué :		
Soit :		10 985
Augmenté de		
Conduisant à des capitaux propres Avant résultat de l'exercice 2018 de :		28 426 762

Le capital social s'élève à 14 965 546,65 € et est composé de 3 927 965 actions de 3,81 €.

Il est détenu pour 95 % par la SCCI ARCADE et pour 5% par PROCIVIS IMMOBILIER.

2.7. Emprunts et dettes financières diverses.

La SCCI ARCADE a consenti une avance de 1 500 000,00 € à la SAS ARCHE IMMOBILIER conformément à la convention signée en 2014. Les intérêts à verser à la SCCI-ARCADE au titre de 2017 et 2018 sont de 9 000,00 €

2.8. Fournisseurs

	En €
• Fournisseurs Factures à recevoir	271,20
Total	271,20

2.9. Dettes fiscales et sociales

	En €
• TVA à décaisser	12 596,79
• Etat Impôts Sociétés	575 374,00
• Etat, CRL	157,00
Total	588 127,79

2.10. Autres dettes

	En €
• Comptes courants SCI Crédoeurs	52 590,07
• Associés, C/C & opérations en GIE	54 687,92
• Charges à payer	24 259,99
Total	131 537,98

2.11. Charges à payer

Les charges à payer s'élèvent à 24 531,19€ et se décomposent ainsi :

	En €
• Factures non parvenues	271,20
• Charges à payer	24 259,99
Total	24 531,19

2.12. Résultat économique et financier

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018:

	En €
. Le chiffre d'affaires s'élève à :	181 170
. Le résultat courant s'élève à :	116 535
. Le résultat exceptionnel s'élève à :	1 831 032
. Impôts	582 363
. Le bénéfice comptable s'élève à :	1 365 204

2.13. Résultats financiers.

	En €
Produits financiers :	
De participation	136 476
Autres intérêts et produits assimilés	1 246
TOTAL	137 722
Charges financières :	
De participation	28 418
TOTAL	28 418
RESULTAT FINANCIER	109 304

2.14. Charges et produits exceptionnels.

	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
Opérations de gestion		
Autres charges et produits divers sur opérations de gestion	0	
Opérations en capital		
Sur cession d'immobilisations incorporelles	0	0
Sur cession d'immobilisations corporelles	1 498 968	3 330 000 0
Sur cession de titres et liquidations diverses		

Dotations et reprises sur amortissements et provisions		
Provisions pour risques	0	0
Provisions pour charges	0	0
Provisions pour dépréciation des créances	0	0
Provisions pour dépréciation des éléments financiers	0	0
Amortissements exceptionnels sur immobilisations	0	0
	1 498 968	3 330 000

2.15. Entreprises liées.

	Montants bruts	Dépréciations	Montants nets
<u>Immobilisations financières</u>			
Participations	17 743 093		17 743 093
Créances rattachées à des participations	9 129 229		9 129 299
Prêts			0
<u>Créances</u>			0
Avances et acomptes			0
Clients et comptes rattachés			
Autres créances	255 166		255 166
<u>Dettes</u>			
Emprunts et dettes financières			1 509 000
Dettes fournisseurs et comptes rattachés			0
Autres dettes			107 278
<u>Charges d'exploitation.</u>			
Refacturation de prestations			54 714
<u>Charges financières</u>			
Intérêts et charges assimilées			4 500
De participations			23 915
<u>Produits d'exploitation.</u>			
Prestations de service			62 984
<u>Produits financiers</u>			
De participations			109 476

Autres intérêts et produits assimilés

27 000

3- Autres informations.**3.1. Situation fiscale latente.**

VARIATIONS DES IMPOTS DIFFERES OU LATENTS AU 31 DECEMBRE 2018						
NATURE	DEBUT EXERCICE		VARIATIONS		FIN EXERCICE	
	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF	ACTIF	PASSIF
I. DECALAGES CERTAINS OU EVENTUELS						
1 Provisions						
11 Provisions à réintégrer ultérieurement						
- Provision pour Grosse réparation		31 302	31 302			
- Provision pour risque promotion						
- Provision pour dépréciations des titres						
2 Charges non déductibles temporairement						
21 A déduire l'année suivante						
TOTAL		31 302	31 302			
II. ELEMENTS A IMPUTER						
1 Déficit reportables fiscalement	25 865			25 865		

3.2. Honoraires des Commissaires aux Comptes

Le montant des honoraires des commissaires aux comptes comptabilisé en charges sur l'exercice s'élève à 25 318,24 € (dont 7 800,00 € pour le contrôle légal des comptes sociaux de l'exercice 2018, 16 400,00 € pour l'audit contractuel des comptes consolidés et des honoraires divers pour le salde).

3.3. Engagements financiers

Engagements reçus :	0 K€
Engagements donnés :	2 500 K€

3.4. Identité de la société consolidante

La société suivante établit les comptes consolidés, dans lesquels les comptes annuels ci-dessus sont inclus suivant la méthode de l'intégration globale :

Dénomination sociale :	S.C.C.I. ARCADE
Siège social :	59 rue de Provence 75009 PARIS

3.5. Informations sur les parties liées

Aucune transaction d'une importance significative avec une partie liée, non conclue aux conditions normales de marché, n'est intervenue au cours de l'exercice.