

COMPTE DE RÉSULTAT

Exercice clos le
31/12/2022
(12 mois)Exercice précédent
31/12/2021
(12 mois)Variation
absolue
(12 / 12)

%

	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens	502		502	100,00	485	1,06	17	3,51
Production vendue services					45 111	98,94	-45 111	-100,00
Chiffres d'Affaires Nets	502		502	100,00	45 596	100,00	-45 094	-98,89

Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges								
Autres produits			0	0,00	1	0,00	-1	-100,00
Total des produits d'exploitation (I)			502	100,00	45 596	100,00	-45 094	-98,89
Achats de marchandises (y compris droits de douane)								
Variation de stock (marchandises)								
Achats de matières premières et autres approvisionnements								
Variation de stock (matières premières et autres approv.)								
Autres achats et charges externes			90 927	N/S	109 656	240,49	-18 729	-17,07
Impôts, taxes et versements assimilés			445	88,65	1 251	2,74	-806	-64,42
Salaires et traitements								
Charges sociales								
Dotations aux amortissements sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			1	0,20	2	0,00	-1	-49,99
Total des charges d'exploitation (II)			91 373	N/S	110 909	243,24	-19 536	-17,60
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-90 871	N/S	-65 313	-143,23	-25 558	-39,12
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun								
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)								
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)								
Produits financiers de participations			417 333	N/S	164 399	360,56	252 934	153,85
Produits des autres valeurs mobilières et créances								
Autres intérêts et produits assimilés			740	147,41	711	1,56	29	4,08
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Différences positives de change								
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
Total des produits financiers (V)			418 073	N/S	165 110	362,12	252 963	153,21
Dotations financières aux amortissements et provisions								
Intérêts et charges assimilées			236 822	N/S	64 384	141,21	172 438	267,83
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements								
Total des charges financières (VI)			236 822	N/S	64 384	141,21	172 438	267,83
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			181 251	N/S	100 726	220,91	80 525	79,94
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			90 380	N/S	35 414	77,67	54 966	155,21

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital	371 426	N/S			371 426	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)	371 426	N/S			371 426	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			350	0,77	-350	-100,00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	624	124,30			624	N/S
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)	624	124,30	350	0,77	274	78,29
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	370 802	N/S	-350	-0,76	371 152	N/S
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	26 350	N/S	7 396	16,22	18 954	256,27
Total des Produits (I+III+V+VII)	790 002	N/S	210 707	462,12	579 295	274,93
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	355 170	N/S	183 039	401,44	172 131	94,04
RÉSULTAT NET	434 832	N/S	27 668	60,68	407 164	N/S
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires	2 160		2 160	0,01	2 160	0,01
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	18 675 515		18 675 515	57,92	18 676 048	51,63
Créances rattachées à des participations	12 274 330		12 274 330	38,07	16 415 303	45,38
Autres titres immobilisés	337 523		337 523	1,05	337 523	0,93
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	31 289 527		31 289 527	97,05	35 431 033	97,96
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	180 807		180 807	0,56	180 807	0,50
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés						
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	202		202	0,00		
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	29 668		29 668	0,09	11 839	0,03
. Autres					42 331	0,12
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	741 309		741 309	2,30	503 443	1,39
Charges constatées d'avance					272	0,00
TOTAL (II)	951 986		951 986	2,95	738 691	2,04
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecarts de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	32 241 513		32 241 513	100,00	36 169 724	100,00

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 14 965 547)	14 965 547	46,42	14 965 547	41,38
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	12 104 741	37,54	12 104 741	33,47
Ecarts de réévaluation				
Réserve légale	761 711	2,36	761 711	2,11
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées	3 872	0,01	3 872	0,01
Autres réserves	1 985 398	6,16	1 985 398	5,49
Report à nouveau	91 334	0,28	63 666	0,18
Résultat de l'exercice	434 832	1,35	27 668	0,08
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	30 347 434	94,13	29 912 602	82,70
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts				
. Découverts, concours bancaires	24 932	0,08		
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	1 737 831	5,39	6 058 724	16,75
. Associés	89 362	0,28	97 064	0,27
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 540	0,07	19 557	0,05
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices	19 373	0,06	7 396	0,02
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires			4 273	0,01
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	39	0,00	70 048	0,19
Autres dettes	2	0,00	60	0,00
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance				
TOTAL (IV)	1 894 079	5,87	6 257 122	17,30
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	32 241 513	100,00	36 169 724	100,00

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
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 1^{er} JUIN 2023**

Exercice clos le 31 décembre 2022

RESOLUTION PROPOSEE

3EME RESOLUTION (AFFECTATION DU RESULTAT)

L'Assemblée Générale, sur proposition du Comité de Direction, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 d'un montant de 434 831,99 € en report à nouveau pour 413 090,39 €, se trouvant ainsi porté de 91 334,06 € à 504 424,45 €, et le solde de 21 741,60 € en réserve légale, afin de porter cette dernière à hauteur de 10% du capital social.

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	Dividendes	Revenus éligibles à l'abattement	Revenus non éligibles à l'abattement
2019	490 995,63 €	Néant	490 995,63 €
2020	Néant	Néant	Néant
2021	Néant	Néant	Néant

RESOLUTION ADOPTEE

L'Assemblée Générale, sur proposition du Comité de Direction, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2022 d'un montant de 434 831,99 € en report à nouveau pour 413 090,39 €, se trouvant ainsi porté de 91 334,06 € à 504 424,45 €, et le solde de 21 741,60 € en réserve légale, afin de porter cette dernière à hauteur de 10% du capital social.

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	Dividendes	Revenus éligibles à l'abattement	Revenus non éligibles à l'abattement
2019	490 995,63 €	Néant	490 995,63 €
2020	Néant	Néant	Néant
2021	Néant	Néant	Néant

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

Extrait certifié conforme à l'original
La Présidente SCCI-ARCADE-VYV,
Représentée par M. Richard PACE



Annexe au bilan et au compte de résultat

Les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC (2016-07) du 4 novembre 2016, modifiant le règlement 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan Comptable Général homologué par arrêté du 26 décembre 2016 (JO du 28).

PREAMBULE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de 32 241 513 €, et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat bénéficiaire de 434 832 €, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Ces comptes annuels ont été établis le 07 mars 2023.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des échéances des créances et des dettes
- Informations et commentaires sur :
 - Charges à payer et avoirs à établir
 - Composition du capital social
 - Liste des filiales et participations

Règles et méthodes comptables

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 en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Immobilisations financières

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

Au 31 décembre 2022, les participations brutes s'élèvent à la somme de 18 675 514,71 € 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	18 489 529,04	99,99%	
ARCADE VYV PROMOTION IDF	60 000,00	1%	
ARCADE VYV PROMOTION S.E	10 000,00	1%	
SCI DOMAINE DE SEXTIUS	3,05	1%	
SCI LE LYS BLANC	152,45	1%	
SCI LES TERRASSES DU THOLONET	91,2	30%	
SCI LES COTEAUX DE LA MER	30,4	10%	
SCI LE SEVILLE	30,4	10%	
SCI RESIDENCE DU GRAND VALLAT	4	1%	

SCI LE CHATEAU MIGNEAUX	120	30%	
SCI COTTAGES TIGERY	4	1%	
SCI LES TERRASSES DE MEDICIS	112 875,00	1%	
SCI SAINTES MARIES DE LA MER	10	1%	
SCI LA CRAU LE VILLAGE MARIUS	10	1%	
SCCV VIDAUBAN IMPASSE DE L'ARGENS	400	40%	
SCCV VIDAUBAN COUA DE CAN	400	40%	
SCCV NEW RYTHMIK	1	0,1%	
SCCV MONTMORENCY	10	1%	
SCCV SIX FOURS	10	1%	
SCCV PARMAIN	10	1%	
SCCV SAINT AYGULF	10	1%	
SCCV BORMES LES MIMOSAS	10	1%	
SCI TRAPPES LES MERISISERS I	1	50%	
SCCV ST DENS	10	1%	
SCCV SIX FOURS ANCENS COMBATTANTS	100	10%	
SCCV ROQUEBRUNE	10	1%	
SCCV CLAMART	10	1%	
SCCV 428 FREJUS AVENUE H. GIRAUD	10	1%	
SCCV 429 COURBEVOIE	10	1%	
SCCV 431 MONTIGNY BOIS MANET	10	1%	
SCCV 432 REUIL BUZENVAL	10	1%	
SCCV 435 ROCQUEBRUNE	10	1%	
SCCV 437 SOULLIERES	10	1%	
SCCV 440 NOISY LE SEC	10	1%	
SCCV 441 MARSEILLE AV DES CAILLOLS	10	1%	
SCCV 443 LA SEYNE SUR MER	10	1%	
SCCV 444 GONFARON	10	1%	
SCCV 446 DRANCY	10	1%	
SNC 455 AIX MOULIN DE TESTAS	10	1%	
SCCV 457 CAVALAIRE RUE DE LA BAIE	10	1%	
SNC 456 ORGEVAL	9	0,9%	
SCCV 461 LES PAVILLONS P.LAFARGUE	9	0,9%	
TOTAL	18 675 514		

Créances et dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Le montant de 12 274 330 € correspond aux avances concédées aux SCI pour 40 820,00 €, à l'avance à Arche immobilier pour 11 500 000,00 € et aux intérêts à recevoir sur l'avance à Arche Promotion pour 733 510 €.

Stocks et encours

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

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Regroupement de l'activité promotion

L'évolution de l'organisation de la promotion immobilière d'Ile-de-France et du grand quart Sud-Est a été décidée courant 2021 pour une mise en œuvre au 1er janvier 2022. Elle s'inscrit dans la stratégie du Groupe Arcade-Vyv de territorialisation de l'activité de promotion immobilière et de la mutualisation des moyens et expertises au niveau régional, partant du constat que d'une manière générale, l'organisation ne permettait pas aux équipes, qu'elles soient localisées dans le pôle social - NCA, ARCANSUD - ou dans le pôle privé - ARCHE PROMOTION -, d'exploiter de manière simple et fluide toute la richesse de l'offre proposée par le Groupe (locatif, accession, produits gérés, social, intermédiaire, libre, mixte, ...).

Cette évolution a en outre été rendue nécessaire du fait de la forte pression qui s'exerce sur le secteur du logement, pression accrue depuis le début de la guerre en Ukraine et ses conséquences sur le marché de l'immobilier et de la construction : l'inflation, et avec elle la hausse des prix des matières premières et des énergies, a en effet eu une incidence directe sur le secteur du bâtiment, les nouvelles opérations de construction neuve devant faire face à des surcoûts conséquents, voire à des retards de démarrage ou même des remises en cause faute de pouvoir trouver un équilibre financier. Le contexte de taux d'intérêt a par ailleurs eu des conséquences sur la capacité des ménages à emprunter, et donc sur leur faculté à pouvoir mener à bien leurs projets d'accession à la propriété, et in fine sur le volume global des ventes de logements neufs.

Portée par la création des 2 SAS à fonctionnement coopératif, ARCADE-VYV PROMOTION IDF et ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST, la nouvelle organisation s'est progressivement déployée dans le courant de l'année 2022, après le transfert opérationnel des équipes d'Arche Promotion, de NCA et d'Arcansud, et la mise en place de l'ensemble des conventions permettant aux sociétés de mutualisation de porter l'ensemble de l'activité de maîtrise d'ouvrage sociale et privée pour les territoires d'Ile-de-France et du Sud Est.

Il est rappelé à ce titre que la nouvelle organisation de la Promotion ainsi posée doit permettre aux équipes dédiées d'utiliser de manière fluide et agile tous les outils et tous les produits proposés par le Groupe, qu'ils relèvent de la sphère sociale ou de la sphère privée, pour répondre de manière efficiente et adaptée aux besoins des territoires, et à toutes les opportunités de développement. La promotion doit également continuer à s'inscrire pleinement dans les principes de gouvernance du Groupe, qui affirment l'importance de la proximité et de l'ancrage territorial.

Enfin, il est à noter que le projet de création d'une troisième SAS, ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LA LOIRE, sur le même modèle, pour développer l'activité dans la région PAYS DE LA LOIRE.

Rapprochement entre ARCHE PROMOTION et ARCHE IMMOBILIER

Il est rappelé qu'avaient notamment été demandées à l'UES-AP en 2021, les autorisations de procéder d'une part au rachat par ARCHE IMMOBILIER des actions détenues par La Compagnie du Berry, afin qu'ARCHE IMMOBILIER détienne 100% d'ARCHE PROMOTION et d'autre part à une transmission universelle du patrimoine de cette dernière à ARCHE IMMOBILIER.

Après analyse approfondie de la situation des sociétés, il a été envisagé ultérieurement de procéder à la fusion absorption d'ARCHE IMMOBILIER par ARCHE PROMOTION. Cette opération de fusion a finalement été abandonnée en raison de diverses difficultés de mise en œuvre.

Cessions des participations au profit de SCCI - ARCADE-VYV concernant 11 sociétés (SCCV et SNC)

ARCHE IMMOBILIER a procédé à la cession, au profit de la société SCCI - ARCADE-VYV, de la totalité des parts sociales (les « Parts Cédées ») qu'elle détient dans onze SCCV/SNC. Les SCCV/SNC concernées par la cession sont les suivantes :

422	SCCV CACHAN 79/85 AVENUE ARISTIDE BRIAND
425	SCCV CLICHY 22-24 RUE DE PARIS
426	SCCV ASNIERES BASLY
427	SCCV ASNIERES VOISIN BEURIER
433	SNC 433 TREMBLAY RUE FARGE
445	445 NOISY LE SEC RUE EUGENE DURIN
450	SCCV 450 NOISIEL Cours des Deux Parcs et du Luzard
451	SCCV LA COURNEUVE ZAC QUARTIER DE LA TOUR
452	SCCV 452 FREJUS AVENUE VICTOR HUGO
453	SCCV 453 SIX FOURS CAMPS MEGIER
458	SCCV 458 VITROLLES FONT DU RENARD

Concomitamment à ces cessions, la société ARCHE PROMOTION a procédé à la cession de la totalité moins une des parts sociales qu'elle détenait dans chacune desdites sociétés au profit de SCCI - ARCADE-VYV.

Ainsi, à l'issue de ces cessions par ARCHE PROMOTION et ARCHE IMMOBILIER, le capital social de mille euros (1.000 €) de chacune des 11 sociétés précitées, composé de mille (1.000) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, est désormais réparti ainsi qu'il suit :

- SCCI ARCADE VYV 999 parts sociales
- ARCHE PROMOTION 1 part sociale
- Total : 1.000 parts sociales

Le prix total de cession des Parts Cédées est de 371 147 €.

Il est précisé que ces cessions au profit de SCCI - ARCADE-VYV ont donné lieu à un avis préalable conforme par le Conseil d'Administration de PROCIVIS UES-AP du 11 octobre 2022 et qu'elles ont été réalisées le 13 décembre 2022.

Contentieux

Il est précisé qu'une action a été engagée, au nom de la Société, en sa qualité d'actionnaire unique d'ARCHE PROMOTION, à l'effet de faire prononcer la nullité des contrats de réservation portant sur l'acquisition de deux lots du programme immobilier dénommé « WHITE STONE » situé à 22-24 rue de Paris à Clichy conclus par l'ancienne Directrice Générale d'ARCHE PROMOTION et subsidiairement de la faire condamner au versement de dommages et intérêts.

Changement de méthode d'évaluation

Aucun changement notable de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

Changements de méthode de présentation

En 2021, les comptes courants étaient constatés dans le poste "autres dettes" pour 97 064 €. En 2022, les comptes courants sont constatés dans le poste "Emprunts et dettes financières diverses" sur la ligne "Associés" pour le même montant.

À partir de 2022, les comptes courants sont présentés en Emprunts et dettes financières diverses. Ce changement impacte la présentation au niveau des postes "autres dettes" et « Emprunts et dettes financières diverses" pour 97 064 €.

	2022	2021 retraité	2021 Présentation (Cf RCA 2021)
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. <i>Emprunts</i>			
. <i>Découverts, concours bancaires</i>	24 931		
Emprunts et dettes financières diverses			6 058 724
. <i>Divers</i>	1 737 831	6 058 724	
. <i>Associés</i>	89 362	97 064	
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 540	19 557	19 557
Dettes fiscales et sociales			11 669
. <i>Personnel</i>			
. <i>Organismes sociaux</i>			
. <i>Etat, impôts sur les bénéfices</i>	19 373	7 396	
. <i>Etat, taxes sur le chiffre d'affaires</i>		4 273	
. <i>Etat, obligations cautionnées</i>			
. <i>Autres impôts, taxes et assimilés</i>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	39	70 048	7 048
Autres dettes	2	60	97 124
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
TOTAL(IV)	1 894 079	6 257 122	6 257 122

Société consolidante

Les comptes annuels de la société sont consolidés dans les comptes de la SA GROUPE ARCADE VYV, société de droit français immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 850 775 784, ayant son siège social au 59 rue de Provence 75009 Paris (France), adresse à laquelle les comptes consolidés peuvent être obtenus.

Transactions entre parties liées

Sont exclues de la liste établie par les personnes morales ne pouvant adopter une présentation simplifiée, les transactions conclues entre :

- Une société mère et sa filiale détenue en totalité,
- Des sociétés sœurs détenues en totalité par une même société mère.

La détention du capital des filiales s'apprécie de manière directe et indirecte.

De plus, les transactions non significatives ou conclues à des conditions normales sont également exclues du champ d'application.

Toutes les transactions conclues entre la société et des parties liées sont concernées par le champ d'exclusion indiqué ci-dessus.

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissariat aux comptes comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes s'élèvent à 15 840 € HT. Il n'y a pas eu au cours de l'exercice d'honoraires au titre de prestations de service entrant dans les diligences directement liées à cette mission.

Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Sans objet

Etat des immobilisations

	Valeur brute des Immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements poste à poste
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	2 160		
Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Installations générales, agencements, constructions Installations techniques, matériel et outillages industriels Autres installations, agencements, aménagements Matériel de transport Matériel de bureau, informatique, mobilier Emballages récupérables et divers Immobilisations corporelles en cours			
TOTAL	-	-	-
Autres participations	35 091 351		4 681 637
Autres titres immobilisés	337 523		
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL	35 428 874	-	4 681 637
TOTAL GENERAL	35 431 034	-	4 681 637

	Diminutions		Valeur brute Immob. à fin exercice	Réev. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			2 160	
Terrains Constructions sur sol propre Constructions sur sol d'autrui Installations générales, agencements, constructions Installations techniques, matériel et outillages industriels Autres installations, agencements, aménagements Matériel de transport Matériel de bureau, informatique, mobilier Emballages récupérables et divers Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL	-	-	-	-
Autres participations		8 823 143	30 949 845	
Autres titres immobilisés			337 523	
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL	-	8 823 143	31 287 368	-
TOTAL GENERAL	-	8 823 143	31 289 528	-

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	12 274 330	12 274 330	
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	29 668	29 668	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	202	202	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	12 304 200	12 304 200	-
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum	24 932	24 932		
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers	1 737 831	1 737 831		
Fournisseurs et comptes rattachés	22 540	22 540		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	19 373	19 373		
- T.V.A				
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	39	39		
Groupe et associés	89 362	89 362		
Autres dettes	2	2		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	1 894 079	1 894 079	-	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	24 932
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 540
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir : - €)	
TOTAL	47 472

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	3 927 965	3,81
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	3 927 965	3,81

Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu) :</i>										
ARCHE PROMOTION	18 387 760	-6 965 665	100 %	18 489 530	18 489 530	12 233 510	-	5 964 805	848 981	-
SCI LES TERRASSES DE MEDICIS	114 360	-	98,7 %	112 875	112 875	2 010	-	-	-19 404	-
<i>- Participations (10 à 50 % du capital détenu) :</i>										
a) Française : SCI TRAPPES MERISIER 1	1 000	-	50 %	500	500	-	-	-	-	-
b) Française : SCI VIDAUBAN	1 000	-	40 %	400	400	-	-	-	-8 926	-
c) Française : SCI VIDAUBAN COUA DE CAN	1 000	-	40 %	400	400	-	-	-	-13 907	-
d) Française : SCI LE CHATEAU DE MIGNEAUX	400	-	30 %	120	120	-	-	-	-430	-
e) Française : SCI LES TERRASSES DU THOLONET	304	-	30 %	91	91	-	-	-	-	-
f) Française : SCI LES COTEAUX DE LA MER	304	-	10 %	30	30	-	-	-	-	-
g) SCI Le Séville	304	-	10%	30	30	-	-	-	-	-
h) SCCV Six fours anciens combattants	1 000	-	10%	100	100	-	-	-	-23 412	-
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
Filiales et participations non reprises en A	-	-	-	72 036	72 036	38 810	-	-	-10 915	-

ARCHE IMMOBILIER

**Rapport du commissaire aux comptes
sur les comptes annuels**

(Exercice clos le 31 décembre 2022)



Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

*PricewaterhouseCoopers Audit, SAS, 63, rue de Villiers 92208 Neuilly-sur-Seine Cedex
Téléphone: +33 (0)1 56 57 58 59, 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 et du Centre. 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le changement de méthode comptable relatif à la présentation des comptes courants décrit dans la note « Changements de méthode de présentation » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels.

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.

La note « Immobilisations financières » de la partie « Règles et méthodes comptables » de l'annexe expose les règles et méthodes comptables suivies par votre société pour la valorisation des titres de participations et des autres titres immobilisés, ainsi que leurs modalités de dépréciation. Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Vérifications spécifiques

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

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du comité de direction 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.441-6 du code de commerce.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux participations réciproques 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 ;
- 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

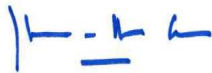
capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une 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.

En application de la loi, nous vous signalons qu'en raison de la réception tardive de certains documents, nous n'avons pas été en mesure d'émettre le présent rapport dans les délais prévus par la loi.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 31 mai 2023,

Le commissaire aux comptes
PricewaterhouseCoopers Audit



Jérôme-Eric Gras

ACTIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)				Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	
	Brut	Amort. & Prov	Net	%	Net	%
Capital souscrit non appelé (0)						
Actif Immobilisé						
Frais d'établissement						
Recherche et développement						
Concessions, brevets, marques, logiciels et droits similaires	2 160		2 160	0,01	2 160	0,01
Fonds commercial						
Autres immobilisations incorporelles						
Avances & acomptes sur immobilisations incorporelles						
Terrains						
Constructions						
Installations techniques, matériel & outillage industriels						
Autres immobilisations corporelles						
Immobilisations en cours						
Avances & acomptes						
Participations évaluées selon mise en équivalence						
Autres Participations	18 675 515		18 675 515	57,92	18 676 048	51,63
Créances rattachées à des participations	12 274 330		12 274 330	38,07	16 415 303	45,38
Autres titres immobilisés	337 523		337 523	1,05	337 523	0,93
Prêts						
Autres immobilisations financières						
TOTAL (I)	31 289 527		31 289 527	97,05	35 431 033	97,96
Actif circulant						
Matières premières, approvisionnements						
En cours de production de biens						
En cours de production de services						
Produits intermédiaires et finis	180 807		180 807	0,56	180 807	0,50
Marchandises						
Avances & acomptes versés sur commandes						
Clients et comptes rattachés						
Autres créances						
. Fournisseurs débiteurs	202		202	0,00		
. Personnel						
. Organismes sociaux						
. Etat, impôts sur les bénéfices						
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires	29 668		29 668	0,09	11 839	0,03
. Autres					42 331	0,12
Capital souscrit et appelé, non versé						
Valeurs mobilières de placement						
Instruments financiers à terme et jetons détenus						
Disponibilités	741 309		741 309	2,30	503 443	1,39
Charges constatées d'avance					272	0,00
TOTAL (II)	951 986		951 986	2,95	738 691	2,04
Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)						
Primes de remboursement des obligations (IV)						
Ecart de conversion et différences d'évaluation actif (V)						
TOTAL ACTIF (0 à V)	32 241 513		32 241 513	100,00	36 169 724	100,00

PASSIF	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)	
Capitaux propres				
Capital social ou individuel (dont versé : 14 965 547)	14 965 547	46,42	14 965 547	41,38
Primes d'émission, de fusion, d'apport ...	12 104 741	37,54	12 104 741	33,47
Ecart de réévaluation				
Réserve légale	761 711	2,36	761 711	2,11
Réserves statutaires ou contractuelles				
Réserves réglementées	3 872	0,01	3 872	0,01
Autres réserves	1 985 398	6,16	1 985 398	5,49
Report à nouveau	91 334	0,28	63 666	0,18
Résultat de l'exercice	434 832	1,35	27 668	0,08
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées				
TOTAL (I)	30 347 434	94,13	29 912 602	82,70
Produits des émissions de titres participatifs				
Avances conditionnées				
TOTAL (II)				
Provisions pour risques et charges				
Provisions pour risques				
Provisions pour charges				
TOTAL (III)				
Emprunts et dettes				
Emprunts obligataires convertibles				
Autres Emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit				
. Emprunts				
. Découverts, concours bancaires	24 932	0,08		
Emprunts et dettes financières diverses				
. Divers	1 737 831	5,39	6 058 724	16,75
. Associés	89 362	0,28	97 064	0,27
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours				
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 540	0,07	19 557	0,05
Dettes fiscales et sociales				
. Personnel				
. Organismes sociaux				
. Etat, impôts sur les bénéfices	19 373	0,06	7 396	0,02
. Etat, taxes sur le chiffre d'affaires			4 273	0,01
. Etat, obligations cautionnées				
. Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	39	0,00	70 048	0,19
Autres dettes	2	0,00	60	0,00
Instruments financiers à terme				
Produits constatés d'avance				
TOTAL (IV)	1 894 079	5,87	6 257 122	17,30
Ecart de conversion et différences d'évaluation passif (V)				
TOTAL PASSIF (I à V)	32 241 513	100,00	36 169 724	100,00

COMPTE DE RÉSULTAT

Exercice clos le
31/12/2022
(12 mois)Exercice précédent
31/12/2021
(12 mois)Variation
absolue
(12 / 12)

%

	France	Exportation	Total	%	Total	%	Variation	%
Ventes de marchandises								
Production vendue biens	502		502	100,00	485	1,06	17	3,51
Production vendue services					45 111	98,94	-45 111	-100,00
Chiffres d'Affaires Nets	502		502	100,00	45 596	100,00	-45 094	-98,89

Production stockée								
Production immobilisée								
Subventions d'exploitation								
Reprises sur amortis. et prov., transfert de charges								
Autres produits			0	0,00	1	0,00	-1	-100,00
Total des produits d'exploitation (I)			502	100,00	45 596	100,00	-45 094	-98,89
Achats de marchandises (y compris droits de douane)								
Variation de stock (marchandises)								
Achats de matières premières et autres approvisionnements								
Variation de stock (matières premières et autres approv.)								
Autres achats et charges externes			90 927	N/S	109 656	240,49	-18 729	-17,07
Impôts, taxes et versements assimilés			445	88,65	1 251	2,74	-806	-64,42
Salaires et traitements								
Charges sociales								
Dotations aux amortissements sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur immobilisations								
Dotations aux provisions sur actif circulant								
Dotations aux provisions pour risques et charges								
Autres charges			1	0,20	2	0,00	-1	-49,99
Total des charges d'exploitation (II)			91 373	N/S	110 909	243,24	-19 536	-17,60
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			-90 871	N/S	-65 313	-143,23	-25 558	-39,12
Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun								
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)								
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)								
Produits financiers de participations			417 333	N/S	164 399	360,56	252 934	153,85
Produits des autres valeurs mobilières et créances								
Autres intérêts et produits assimilés			740	147,41	711	1,56	29	4,08
Reprises sur provisions et transferts de charges								
Différences positives de change								
Produits nets sur cessions valeurs mobilières placement								
Total des produits financiers (V)			418 073	N/S	165 110	362,12	252 963	153,21
Dotations financières aux amortissements et provisions								
Intérêts et charges assimilées			236 822	N/S	64 384	141,21	172 438	267,83
Différences négatives de change								
Charges nettes sur cessions valeurs mobilières placements								
Total des charges financières (VI)			236 822	N/S	64 384	141,21	172 438	267,83
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)			181 251	N/S	100 726	220,91	80 525	79,94
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)			90 380	N/S	35 414	77,67	54 966	155,21

COMPTE DE RÉSULTAT (suite)	Exercice clos le 31/12/2022 (12 mois)		Exercice précédent 31/12/2021 (12 mois)		Variation absolue (12 / 12)	%
Produits exceptionnels sur opérations de gestion						
Produits exceptionnels sur opérations en capital	371 426	N/S			371 426	N/S
Reprises sur provisions et transferts de charges						
Total des produits exceptionnels (VII)	371 426	N/S			371 426	N/S
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			350	0,77	-350	-100,00
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	624	124,30			624	N/S
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions						
Total des charges exceptionnelles (VIII)	624	124,30	350	0,77	274	78,29
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)	370 802	N/S	-350	-0,76	371 152	N/S
Participation des salariés (IX)						
Impôts sur les bénéfices (X)	26 350	N/S	7 396	16,22	18 954	256,27
Total des Produits (I+III+V+VII)	790 002	N/S	210 707	462,12	579 295	274,93
Total des Charges (II+IV+VI+VIII+IX+X)	355 170	N/S	183 039	401,44	172 131	94,04
RÉSULTAT NET	434 832	N/S	27 668	60,68	407 164	N/S
	<i>Bénéfice</i>		<i>Bénéfice</i>			
Dont Crédit-bail mobilier						
Dont Crédit-bail immobilier						

Annexe au bilan et au compte de résultat

Les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC (2016-07) du 4 novembre 2016, modifiant le règlement 2014-03 du 5 juin 2014 relatif au Plan Comptable Général homologué par arrêté du 26 décembre 2016 (JO du 28).

PREAMBULE

Au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2022 dont le total est de 32 241 513 €, et au compte de résultat de l'exercice dégageant un résultat bénéficiaire de 434 832 €, présenté sous forme de liste.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2022 au 31/12/2022.

Ces comptes annuels ont été établis le 07 mars 2023.

Les notes et tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

SOMMAIRE

REGLES ET METHODES COMPTABLES

- Règles et méthodes comptables
- Informations complémentaires pour donner une image fidèle

COMPLEMENTS D'INFORMATIONS RELATIFS AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

- Etat des immobilisations
- Etat des échéances des créances et des dettes
- Informations et commentaires sur :
 - Charges à payer et avoirs à établir
 - Composition du capital social
 - Liste des filiales et participations

Règles et méthodes comptables

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 en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition ou de production, compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, et après déduction des rabais commerciaux, remises, escomptes de règlements obtenus.

Les décisions suivantes ont été prises au niveau de la présentation des comptes annuels :

- immobilisations décomposables : l'entreprise n'a pas été en mesure de définir les immobilisations décomposables ou la décomposition de celles-ci ne présente pas d'impact significatif,
- immobilisations non décomposables : bénéficiant des mesures de tolérance, l'entreprise a opté pour le maintien des durées d'usage pour l'amortissement des biens non décomposés.

Immobilisations financières

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

Au 31 décembre 2022, les participations brutes s'élèvent à la somme de 18 675 514,71 € 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	18 489 529,04	99,99%	
ARCADE VYV PROMOTION IDF	60 000,00	1%	
ARCADE VYV PROMOTION S.E	10 000,00	1%	
SCI DOMAINE DE SEXTIUS	3,05	1%	
SCI LE LYS BLANC	152,45	1%	
SCI LES TERRASSES DU THOLONET	91,2	30%	
SCI LES COTEAUX DE LA MER	30,4	10%	
SCI LE SEVILLE	30,4	10%	
SCI RESIDENCE DU GRAND VALLAT	4	1%	

SCI LE CHATEAU MIGNEAUX	120	30%	
SCI COTTAGES TIGERY	4	1%	
SCI LES TERRASSES DE MEDICIS	112 875,00	1%	
SCI SAINTES MARIES DE LA MER	10	1%	
SCI LA CRAU LE VILLAGE MARIUS	10	1%	
SCCV VIDAUBAN IMPASSE DE L'ARGENS	400	40%	
SCCV VIDAUBAN COUA DE CAN	400	40%	
SCCV NEW RYTHMIK	1	0,1%	
SCCV MONTMORENCY	10	1%	
SCCV SIX FOURS	10	1%	
SCCV PARMAIN	10	1%	
SCCV SAINT AYGULF	10	1%	
SCCV BORMES LES MIMOSAS	10	1%	
SCI TRAPPES LES MERISISERS I	1	50%	
SCCV ST DENS	10	1%	
SCCV SIX FOURS ANCENS COMBATTANTS	100	10%	
SCCV ROQUEBRUNE	10	1%	
SCCV CLAMART	10	1%	
SCCV 428 FREJUS AVENUE H. GIRAUD	10	1%	
SCCV 429 COURBEVOIE	10	1%	
SCCV 431 MONTIGNY BOIS MANET	10	1%	
SCCV 432 REUIL BUZENVAL	10	1%	
SCCV 435 ROCQUEBRUNE	10	1%	
SCCV 437 SOULLIERES	10	1%	
SCCV 440 NOISY LE SEC	10	1%	
SCCV 441 MARSEILLE AV DES CAILLOLS	10	1%	
SCCV 443 LA SEYNE SUR MER	10	1%	
SCCV 444 GONFARON	10	1%	
SCCV 446 DRANCY	10	1%	
SNC 455 AIX MOULIN DE TESTAS	10	1%	
SCCV 457 CAVALAIRE RUE DE LA BAIE	10	1%	
SNC 456 ORGEVAL	9	0,9%	
SCCV 461 LES PAVILLONS P.LAFARGUE	9	0,9%	
TOTAL	18 675 514		

Créances et dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale. Une dépréciation est pratiquée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

Le montant de 12 274 330 € correspond aux avances concédées aux SCI pour 40 820,00 €, à l'avance à Arche immobilier pour 11 500 000,00 € et aux intérêts à recevoir sur l'avance à Arche Promotion pour 733 510 €.

Stocks et encours

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

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

Regroupement de l'activité promotion

L'évolution de l'organisation de la promotion immobilière d'Ile-de-France et du grand quart Sud-Est a été décidée courant 2021 pour une mise en œuvre au 1er janvier 2022. Elle s'inscrit dans la stratégie du Groupe Arcade-Vyv de territorialisation de l'activité de promotion immobilière et de la mutualisation des moyens et expertises au niveau régional, partant du constat que d'une manière générale, l'organisation ne permettait pas aux équipes, qu'elles soient localisées dans le pôle social - NCA, ARCANSUD - ou dans le pôle privé - ARCHE PROMOTION -, d'exploiter de manière simple et fluide toute la richesse de l'offre proposée par le Groupe (locatif, accession, produits gérés, social, intermédiaire, libre, mixte, ...).

Cette évolution a en outre été rendue nécessaire du fait de la forte pression qui s'exerce sur le secteur du logement, pression accrue depuis le début de la guerre en Ukraine et ses conséquences sur le marché de l'immobilier et de la construction : l'inflation, et avec elle la hausse des prix des matières premières et des énergies, a en effet eu une incidence directe sur le secteur du bâtiment, les nouvelles opérations de construction neuve devant faire face à des surcoûts conséquents, voire à des retards de démarrage ou même des remises en cause faute de pouvoir trouver un équilibre financier. Le contexte de taux d'intérêt a par ailleurs eu des conséquences sur la capacité des ménages à emprunter, et donc sur leur faculté à pouvoir mener à bien leurs projets d'accession à la propriété, et in fine sur le volume global des ventes de logements neufs.

Portée par la création des 2 SAS à fonctionnement coopératif, ARCADE-VYV PROMOTION IDF et ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST, la nouvelle organisation s'est progressivement déployée dans le courant de l'année 2022, après le transfert opérationnel des équipes d'Arche Promotion, de NCA et d'Arcansud, et la mise en place de l'ensemble des conventions permettant aux sociétés de mutualisation de porter l'ensemble de l'activité de maîtrise d'ouvrage sociale et privée pour les territoires d'Ile-de-France et du Sud Est.

Il est rappelé à ce titre que la nouvelle organisation de la Promotion ainsi posée doit permettre aux équipes dédiées d'utiliser de manière fluide et agile tous les outils et tous les produits proposés par le Groupe, qu'ils relèvent de la sphère sociale ou de la sphère privée, pour répondre de manière efficiente et adaptée aux besoins des territoires, et à toutes les opportunités de développement. La promotion doit également continuer à s'inscrire pleinement dans les principes de gouvernance du Groupe, qui affirment l'importance de la proximité et de l'ancrage territorial.

Enfin, il est à noter que le projet de création d'une troisième SAS, ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LA LOIRE, sur le même modèle, pour développer l'activité dans la région PAYS DE LA LOIRE.

Rapprochement entre ARCHE PROMOTION et ARCHE IMMOBILIER

Il est rappelé qu'avaient notamment été demandées à l'UES-AP en 2021, les autorisations de procéder d'une part au rachat par ARCHE IMMOBILIER des actions détenues par La Compagnie du Berry, afin qu'ARCHE IMMOBILIER détienne 100% d'ARCHE PROMOTION et d'autre part à une transmission universelle du patrimoine de cette dernière à ARCHE IMMOBILIER.

Après analyse approfondie de la situation des sociétés, il a été envisagé ultérieurement de procéder à la fusion absorption d'ARCHE IMMOBILIER par ARCHE PROMOTION. Cette opération de fusion a finalement été abandonnée en raison de diverses difficultés de mise en œuvre.

Cessions des participations au profit de SCCI - ARCADE-VYV concernant 11 sociétés (SCCV et SNC)

ARCHE IMMOBILIER a procédé à la cession, au profit de la société SCCI - ARCADE-VYV, de la totalité des parts sociales (les « Parts Cédées ») qu'elle détient dans onze SCCV/SNC. Les SCCV/SNC concernées par la cession sont les suivantes :

422	SCCV CACHAN 79/85 AVENUE ARISTIDE BRIAND
425	SCCV CLICHY 22-24 RUE DE PARIS
426	SCCV ASNIERES BASLY
427	SCCV ASNIERES VOISIN BEURIER
433	SNC 433 TREMBLAY RUE FARGE
445	445 NOISY LE SEC RUE EUGENE DURIN
450	SCCV 450 NOISIEL Cours des Deux Parcs et du Lizard
451	SCCV LA COURNEUVE ZAC QUARTIER DE LA TOUR
452	SCCV 452 FREJUS AVENUE VICTOR HUGO
453	SCCV 453 SIX FOURS CAMPS MEGIER
458	SCCV 458 VITROLLES FONT DU RENARD

Concomitamment à ces cessions, la société ARCHE PROMOTION a procédé à la cession de la totalité moins une des parts sociales qu'elle détenait dans chacune desdites sociétés au profit de SCCI - ARCADE-VYV.

Ainsi, à l'issue de ces cessions par ARCHE PROMOTION et ARCHE IMMOBILIER, le capital social de mille euros (1.000 €) de chacune des 11 sociétés précitées, composé de mille (1.000) parts sociales d'un euro (1 €) de valeur nominale chacune, est désormais réparti ainsi qu'il suit :

- SCCI ARCADE VYV 999 parts sociales
- ARCHE PROMOTION 1 part sociale
- Total : 1.000 parts sociales

Le prix total de cession des Parts Cédées est de 371 147 €.

Il est précisé que ces cessions au profit de SCCI - ARCADE-VYV ont donné lieu à un avis préalable conforme par le Conseil d'Administration de PROCIVIS UES-AP du 11 octobre 2022 et qu'elles ont été réalisées le 13 décembre 2022.

Contentieux

Il est précisé qu'une action a été engagée, au nom de la Société, en sa qualité d'actionnaire unique d'ARCHE PROMOTION, à l'effet de faire prononcer la nullité des contrats de réservation portant sur l'acquisition de deux lots du programme immobilier dénommé « WHITE STONE » situé à 22-24 rue de Paris à Clichy conclus par l'ancienne Directrice Générale d'ARCHE PROMOTION et subsidiairement de la faire condamner au versement de dommages et intérêts.

Changement de méthode d'évaluation

Aucun changement notable de méthode d'évaluation n'est intervenu au cours de l'exercice.

Changements de méthode de présentation

En 2021, les comptes courants étaient constatés dans le poste "autres dettes" pour 97 064 €. En 2022, les comptes courants sont constatés dans le poste "Emprunts et dettes financières diverses" sur la ligne "Associés" pour le même montant.

À partir de 2022, les comptes courants sont présentés en Emprunts et dettes financières diverses. Ce changement impacte la présentation au niveau des postes "autres dettes" et « Emprunts et dettes financières diverses" pour 97 064 €.

	2022	2021 retraité	2021 Présentation (Cf RCA 2021)
Emprunts et dettes			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres Emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit			
. <i>Emprunts</i>			
. <i>Découverts, concours bancaires</i>	24 931		
Emprunts et dettes financières diverses			6 058 724
. <i>Divers</i>	1 737 831	6 058 724	
. <i>Associés</i>	89 362	97 064	
Avances & acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 540	19 557	19 557
Dettes fiscales et sociales			11 669
. <i>Personnel</i>			
. <i>Organismes sociaux</i>			
. <i>Etat, impôts sur les bénéfices</i>	19 373	7 396	
. <i>Etat, taxes sur le chiffre d'affaires</i>		4 273	
. <i>Etat, obligations cautionnées</i>			
. <i>Autres impôts, taxes et assimilés</i>			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	39	70 048	7 048
Autres dettes	2	60	97 124
Instruments financiers à terme			
Produits constatés d'avance			
TOTAL(IV)	1 894 079	6 257 122	6 257 122

Société consolidante

Les comptes annuels de la société sont consolidés dans les comptes de la SA GROUPE ARCADE VYV, société de droit français immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 850 775 784, ayant son siège social au 59 rue de Provence 75009 Paris (France), adresse à laquelle les comptes consolidés peuvent être obtenus.

Transactions entre parties liées

Sont exclues de la liste établie par les personnes morales ne pouvant adopter une présentation simplifiée, les transactions conclues entre :

- Une société mère et sa filiale détenue en totalité,
- Des sociétés sœurs détenues en totalité par une même société mère.

La détention du capital des filiales s'apprécie de manière directe et indirecte.

De plus, les transactions non significatives ou conclues à des conditions normales sont également exclues du champ d'application.

Toutes les transactions conclues entre la société et des parties liées sont concernées par le champ d'exclusion indiqué ci-dessus.

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissariat aux comptes comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes s'élèvent à 15 840 € HT. Il n'y a pas eu au cours de l'exercice d'honoraires au titre de prestations de service entrant dans les diligences directement liées à cette mission.

Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Sans objet

Etat des immobilisations

	Valeur brute des Immobilisations au début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluation en cours d'exercice	Acquisitions, créations, virements poste à poste
Frais d'établissement, recherche et développement			
Autres immobilisations incorporelles	2 160		
Terrains			
Constructions sur sol propre			
Constructions sur sol d'autrui			
Installations générales, agencements, constructions			
Installations techniques, matériel et outillages industriels			
Autres installations, agencements, aménagements			
Matériel de transport			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
TOTAL	-	-	-
Autres participations	35 091 351		4 681 637
Autres titres immobilisés	337 523		
Prêts et autres immobilisations financières			
TOTAL	35 428 874	-	4 681 637
TOTAL GENERAL	35 431 034	-	4 681 637

	Diminutions		Valeur brute Immob. à fin exercice	Réév. Lég. Val. Origine à fin exercice
	Par virement de pst à pst	Par cession ou mise HS		
Frais d'établissement, recherche et développement				
Autres immobilisations incorporelles			2 160	
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements, constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres installations, agencements, aménagements				
Matériel de transport				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
TOTAL	-	-	-	-
Autres participations		8 823 143	30 949 845	
Autres titres immobilisés			337 523	
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL	-	8 823 143	31 287 368	-
TOTAL GENERAL	-	8 823 143	31 289 528	-

Etat des échéances des créances et des dettes

ETAT DES CREANCES	Montant brut	Un an au plus	Plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts	12 274 330	12 274 330	
Autres immobilisations financières			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale, autres organismes sociaux			
Etat et autres collectivités publiques :			
- Impôts sur les bénéfices			
- T.V.A	29 668	29 668	
- Autres impôts, taxes, versements et assimilés			
- Divers			
Groupe et associés			
Débiteurs divers	202	202	
Charges constatées d'avance			
TOTAL GENERAL	12 304 200	12 304 200	-
Montant des prêts accordés dans l'exercice			
Remboursements des prêts dans l'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

ETAT DES DETTES	Montant brut	A un an au plus	Plus 1 an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits :				
- à 1 an maximum	24 932	24 932		
- plus d'un an				
Emprunts et dettes financières divers	1 737 831	1 737 831		
Fournisseurs et comptes rattachés	22 540	22 540		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat et autres collectivités publiques :				
- Impôts sur les bénéfices	19 373	19 373		
- T.V.A				
- Obligations cautionnées				
- Autres impôts et taxes				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	39	39		
Groupe et associés	89 362	89 362		
Autres dettes	2	2		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	1 894 079	1 894 079	-	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice				
Emprunts remboursés en cours d'exercice				
Emprunts et dettes contractés auprès des associés				

Charges à payer et avoirs à établir

Montant des charges à payer et avoirs à établir inclus dans les postes suivants du bilan	Montant TTC
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	24 932
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	22 540
Dettes fiscales et sociales	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	
Autres dettes (dont avoirs à établir : - €)	
TOTAL	47 472

Composition du capital social

	Nombre	Valeur nominale
Actions / parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	3 927 965	3,81
Actions / parts sociales émises pendant l'exercice		
Actions / parts sociales remboursées pendant l'exercice		
Actions / parts sociales composant le capital social en fin d'exercice	3 927 965	3,81

Tableau des filiales et participations

Filiales et participations	Capital social	Réserves et report à nouveau	Quote-part du capital détenu en %	Valeur brute des titres détenus	Valeur nette des titres détenus	Prêts et avances consenties par la Sté	Cautions et avals donnés par la Sté	C.A. H.T. du dernier exercice clos	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la Sté dans l'ex
A – Renseignements détaillés concernant les filiales & participations										
<i>- Filiales (plus de 50% du capital détenu) :</i>										
ARCHE PROMOTION	18 387 760	-6 965 665	100 %	18 489 530	18 489 530	12 233 510	-	5 964 805	848 981	-
SCI LES TERRASSES DE MEDICIS	114 360	-	98,7 %	112 875	112 875	2 010	-	-	-19 404	-
<i>- Participations (10 à 50 % du capital détenu) :</i>										
a) Française : SCI TRAPPES MERISIER 1	1 000	-	50 %	500	500	-	-	-	-	-
b) Française : SCI VIDAUBAN	1 000	-	40 %	400	400	-	-	-	-8 926	-
c) Française : SCI VIDAUBAN COUA DE CAN	1 000	-	40 %	400	400	-	-	-	-13 907	-
d) Française : SCI LE CHATEAU DE MIGNEAUX	400	-	30 %	120	120	-	-	-	-430	-
e) Française : SCI LES TERRASSES DU THOLONET	304	-	30 %	91	91	-	-	-	-	-
f) Française : SCI LES COTEAUX DE LA MER	304	-	10 %	30	30	-	-	-	-	-
g) SCI Le Séville	304	-	10%	30	30	-	-	-	-	-
h) SCCV Six fours anciens combattants	1 000	-	10%	100	100	-	-	-	-23 412	-
B – Renseignements globaux concernant les autres filiales & participations										
Filiales et participations non reprises en A	-	-	-	72 036	72 036	38 810	-	-	-10 915	-