

RCS : AIX EN PROVENCE

Code greffe : 1301

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

Le greffier du tribunal de commerce de AIX EN PROVENCE atteste l'exactitude des informations transmises ci-après

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 2012 B 00633

Numéro SIREN : 530 807 197

Nom ou dénomination : AR INVESTISSEMENT

Ce dépôt a été enregistré le 17/05/2024 sous le numéro de dépôt 7808

ARAGOR

Experts Comptables &
Commissaires aux Comptes
Associés

Daniel BORJA

Catherine PIGEON

Kelly JOUGLARD

Fabienne FACHE

GROUPE AR INVESTISSEMENT

COMPTES CONSOLIDÉS EXERCICE 2022

1 RUE FREDERIC CHOPIN
LE DOMAINE DE LA GRATIANE
13 320 BOUC-BEL-AIR

États de synthèse & Annexes

SAS AR INVESTISSEMENT
Société par Actions Simplifiées
Au capital de 1 500 €
530 807 197 RCS Aix en Provence
Domaine de la Gratiane
1 Rue Frédéric Chopin 13320 Bouc Bel Air

Siège social Lyon I 69007 I 304b rue Garibaldi
Bureau La-Fare- en-Champsaur I 05500 I 15 route de Gap
Bureau Gap I 05000 I 73 avenue Jean Jaurès
Bureau Saint-Jean-Saint-Nicolas I 05260 I Quartier le Diamant I Pont du Fossé
Bureau Eygliers I 05600 I 861 route de la Gare



Lyon 04 37 48 48 70
Hautes-Alpes 04 92 49 05 88
aragor.fr

Bilan consolidé			
Groupe :	AR INVESTISSEMENT	Périmètre :	GROUPE
Devise :	EUR	Période :	31/12/2022
ACTIF	31/12/2022	31/12/2021	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Ecart d'acquisition	2 609	3 149	
Marques			
Frais d'établissement	6 909	9 862	
Concessions, brevets, droits similaires	11 766	14 774	
Fonds commercial	72 792	72 792	
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisation incorporelles en cours			
Avances, acomptes immobilisations incorporelles			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions			
Installations techniques, matériel, outillage	279 464	309 982	
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés			
Autres immobilisations corporelles	145 021	188 584	
Immobilisations corporelles en cours	0	0	
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
Titres de participations hors groupe	1 430	2 430	
Créances rattachées à des participations hors groupe	2 870 834		
Titres mis en équivalence			
QP des résultats des titres mis en équivalence	7 235		
Autres immobilisations financières	4 825	5 901	
Liaison Titres			
TITRES MIS EN EQUIVALENCE			
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 402 886	607 473	
STOCKS			
Matières premières, approvisionnements	39 925	123 066	
En-cours de production de biens	57 230 888	41 828 717	
En-cours de production de services			
Produits intermédiaires et finis	10 001 507	15 609 872	
Marchandises			
CLIENTS			
Créances clients et comptes rattachés	13 428 202	24 149 428	
AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION			
Avances et acomptes versés sur commandes	337 476		
Créances fiscales et sociales	1 958 931	2 542 056	
Actifs d'impôts différés			
Autres créances	1 086 355	3 798 967	
Charges constatées d'avance	134 813	86 050	
Capital souscrit, appelé et non versé			
Frais d'émission d'emprunt			
Prime de remboursement des obligations			
Ecart de conversion actif			
Liaison Bilan			
Ecart d'arrondi actif			
TRESORERIE ET EQUIVALENTS			
Valeurs mobilières de placement	2 100 000	1 500 000	
Autres Disponibilités			
Disponibilités	5 880 263	3 957 548	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	92 198 360	93 595 705	
TOTAL ACTIF	95 601 246	94 203 179	

Bilan consolidé			
Groupe :	AR INVESTISSEMENT	Périmètre :	GROUPE
Devise :	EUR	Période :	31 12 2022
PASSIF	31/12/2022	31/12/2021	
CAPITAUX PROPRES			
Capital	100 000		100 000
Primes sur capital			
Ecart de réévaluation			
Ecart de réévaluation groupe			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Réserves du groupe	7 234 925		7 031 072
Ecart de conversion			
Report à nouveau			
Résultat Groupe	1 690 420		484 684
AUTRES			
Subventions d'investissement			
Titres en auto-contrôle			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	9 025 345	7 615 756	
INTERETS MINORITAIRES			
Intérêts hors groupe	-52 211		-160 766
Ecart de conversion hors groupe			
Résultat hors-groupe	117 163		210 607
INTERETS MINORITAIRES	64 952	49 841	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Ecart acquisition négatif			
Provisions pour engagements de retraite et avantages similaires			
Provisions pour risques	740 649		1 854 276
Provisions pour restructuration			
Provisions pour perte de change			
Autres provisions			
TOTAL PROVISIONS	740 649	1 854 276	
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	206 236		1 255 668
Emprunts en crédit-bail			
Concours bancaires courants	12 612 637		19 901 544
Autres dettes financières	1 509 228		815 523
FOURNISSEURS			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 127 648		12 653 271
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fiscales et sociales	3 611 264		5 052 780
Impôts différés passifs	944 801		734 993
Autres dettes	3 597 176		2 675 359
Produits constatés d'avance	54 161 310		41 594 167
Ecart de conversion passif			
Ecart d'arrondi passif			
TOTAL DETTES	85 770 300	84 683 306	
TOTAL PASSIF	95 601 246	94 203 179	

Compte de résultat consolidé

Groupe : AR INVESTISSEMENT

Périmètre : GROUPE

Devise : EUR

Période : 31 12/2022

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
CHIFFRE D'AFFAIRES		
Ventes de marchandises		
Ventes de marchandises Export		
Ventes de biens		
Ventes de biens Export		
Ventes de services		
Ventes de services Export		
Autres revenus		
TOTAL I	0	0
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue	26 663 578	47 723 837
Production stockée	7 999 719	6 018 151
Subventions d'exploitation		2 667
Reprises sur dépréciations, amortissements, transfert	1 087 772	1 164 807
Transferts de charges	409 674	209 510
Autres produits	19 046	57 048
TOTAL II	36 179 790	55 176 021
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
Variation de stock de marchandises		
Achats de matières premières et autres appro.	3 979 189	2 949 497
Sous-Traitance	20 455 354	43 498 691
Autres achats et charges externes	5 340 558	3 014 017
Impôts, taxes et versements assimilés	147 516	150 075
Salaires et traitements	1 655 602	1 520 840
Charges sociales	794 535	729 645
Dotations d'exploitation aux amortissements et dépréciations des immobilisations	156 613	103 922
Dotations d'exploitation aux dépréciations et provisions	1 059 038	792 892
QP de résultat sur opérations faites en commun		
Autres charges	132 353	179 977
TOTAL III	33 720 757	52 939 557
RESULTAT D'EXPLOITATION avant dépréciations de l'écart d'acquisition	2 459 033	2 236 464
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	540	2 552
RESULTAT D'EXPLOITATION après dépréciations de l'écart d'acquisition	2 458 493	2 233 913

Compte de résultat consolidé

Groupe : AR INVESTISSEMENT

Périmètre : GROUPE

Devise : EUR

Période : 31.12.2022

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	33 693	5 659
Produit des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immo.		
Autres intérêts et produits assimilés	6 015	3 605
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produit nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Gains sur les entités liquidées	162 342	
Autres produits financiers		
TOTAL IV	202 051	9 264
CHARGES FINANCIERES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	315 900	345 629
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement		
Pertes de change		
Pertes sur les entités liquidées	437 905	8 373
Autres charges financières		
TOTAL V	753 805	354 002
RESULTAT FINANCIER (IV - V)	-551 754	-344 738
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 906 738	1 889 175
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	34 300	339 469
Autres produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges	928 824	75 809
Autres produits exceptionnels		
TOTAL VI	963 124	415 277
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	119 707	48 225
Autres charges exceptionnelles sur opérations en capital		12 112
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	454 481	965 545
TOTAL VII	574 188	1 025 882
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VI - VII)	388 935	-610 605
Impôts exigibles	285 519	592 839
Impôts différés	209 808	-9 445
TOTAL VIII	495 327	583 394
TOTAL DES PRODUITS (I + II + IV + VI)	37 344 964	55 600 562
TOTAL DES CHARGES (III + V + VII + VIII)	35 544 617	54 905 387
Liaisons Résultat		
Résultat des sociétés intégrées	1 800 347	695 175
Résultat des sociétés mises en équivalence	7 235	-844
Résultat d'ensemble consolidé	1 807 582	694 331
Résultat groupe	1 690 420	483 840
Résultat hors-groupe	117 163	210 607
Résultat par action	1 690,42 €	483,84 €

**ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE AR INVESTISSEMENT
AU 31 DECEMBRE 2022**

NOTE 1 – FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Le groupe a intégré trois nouvelles filiales dans son périmètre en 2022 :

- La SCCV SAN BACQUIS, cette société a été créée le 16 décembre 2021 (1^{er} exercice au 31-12-2022) afin de réaliser un programme immobilier de 100 logements sur la commune de BOUC BEL AIR (quartier San Bacquis)
- La SCCV JULES FERRY, cette société a été créée le 6 mai 2022 (1^{er} exercice au 31-12-2022) afin de réaliser un programme immobilier de 6 villas sur la commune de BOUC BEL AIR (Boulevard Jules FERRY).
- La SNC MONTAURY, cette société a été créée le 9 mai 2022 (1^{er} exercice au 31-12-2022) afin de réaliser un programme immobilier de 68 logements sur la commune de BOUC BEL AIR (Quartier Montauray).

Cinq filiales du groupe ont été liquidées dans l'exercice :

- La SCCV EMERAUDE, liquidée le 7 septembre 2022
- La SCCV SECRET URBAIN, liquidée le 8 septembre 2022
- La SCCV PARENTHÈSE URBAINE, liquidée le 7 septembre 2022
- La SNC 191 CAILLOLS, liquidée le 8 septembre 2022

Ces liquidations font suite à la livraison et à la finalisation des programmes immobiliers pour lesquelles elles avaient été créées.

NOTE 2 – PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

2.1 Principes de consolidation

Les comptes consolidés du Groupe AR INVESTISSEMENT (« le Groupe ») sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur en France.

Les comptes des filiales du Groupe, arrêtés au 31 décembre 2022, ont été retraités afin d'être mis en harmonie avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

Les comptes des sociétés contrôlées de façon exclusive par le Groupe sont consolidés par intégration globale. L'intégration globale permet de prendre en compte, après élimination des opérations et résultats internes, l'ensemble des actifs, passifs et éléments du compte de résultat des sociétés concernées, la part des résultats et des capitaux propres revenant au Groupe étant distinguée de celle relative aux intérêts minoritaires.

Les sociétés associées dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur la gestion et la politique financière sont mises en équivalence. Celle-ci est présumée lorsque le pourcentage de détention de ces dernières est compris entre 20 et 50%. La mise en équivalence consiste à substituer à la valeur comptable des titres possédés le montant de la part qu'ils représentent dans les capitaux propres de la société associée, y compris le résultat de l'exercice. Les sociétés qui répondent aux critères ci-dessus, mais qui ne présentent pas à leur date d'acquisition de caractère durable de détention, ne sont pas consolidées. Ces participations sont évaluées à leur coût d'acquisition, diminué d'une dépréciation si nécessaire.

Toutes les transactions significatives entre les sociétés intégrées, ainsi que les résultats internes non réalisés, compris dans l'actif immobilisé et dans les stocks des sociétés consolidées sont éliminées.

2.2 Traduction des opérations en devises et conversion des états financiers des sociétés étrangères

Traduction des opérations en devises

Les transactions en devises sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction ou au taux de la couverture de change mise en place le cas échéant. Les actifs et passifs exprimés en devises sont convertis au cours de clôture ou au taux de la couverture qui leur est éventuellement affecté. Les différences de change résultant de la conversion des transactions en devises sont incluses dans la ligne « résultat financier » du compte de résultat.

Conversion des états financiers des sociétés étrangères

Les postes du bilan sont exprimés en euros sur la base des cours officiels de fin d'exercice. Les postes du compte de résultat et du tableau de flux de trésorerie sont convertis en utilisant pour chaque devise le cours moyen de l'exercice. Les écarts résultants de la conversion en euros des états financiers des filiales étrangères exprimés en devises sont directement enregistrés dans les capitaux propres, dans la rubrique « Ecart de conversion » pour la part du groupe et dans la rubrique « Intérêts minoritaires » pour la part des minoritaires, et n'ont aucun impact sur le résultat consolidé de la période.

2.3 Ecart d'acquisition

Lors de la prise de contrôle d'une nouvelle société, les actifs et passifs identifiables de la filiale acquise, y compris les fonds de commerce pour les sociétés intégrées, sont inscrits au bilan consolidé pour leurs valeurs réestimées à cette date. L'écart résiduel entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part de l'actif net réestimé est porté à l'actif sous la rubrique « Ecart d'acquisition ».

Les écarts d'acquisition sont amortis selon la méthode linéaire sur une durée de 10 ans.

2.4 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent d'une part des éléments amortissables que sont les brevets et concessions, qui sont amortis par annuités constantes sur des périodes n'excédant pas leur durée d'utilisation. Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, par application de taux homogènes au sein du Groupe et sont basés sur une durée d'utilisation de 5 ans pour les brevets.

Elles comprennent d'autre part des éléments non amortissables tels que les fonds de commerce et les marques acquises dans la mesure où celles-ci peuvent être déterminées par une méthode d'évaluation suffisamment précise et objective fondée sur le volume d'activité et une rentabilité moyenne, l'évolution de leur valeur dans le temps étant suivie selon le même critère. Elles sont provisionnées le cas échéant.

En ce qui concerne les frais de recherche et de développement, ceux-ci sont comptabilisés en charges.

2.5 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Les amortissements calculés selon la méthode linéaire, par application de taux homogènes au sein du Groupe. L'application du règlement 2002-10 selon la méthode prospective a eu pour conséquence un ajustement de la durée d'amortissement des immobilisations sur leur durée d'utilisation. Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| - Constructions | 20 ans et plus |
| - Agencements et aménagements | 8 à 15 ans |
| - Matériel et outillage | 4 à 10 ans |
| - Autres immobilisations | 5 à 8 ans |

Les immobilisations significatives acquises par voie de crédit-bail sont traitées comme des acquisitions à crédit et immobilisées sur la base de la valeur actuelle des loyers à venir. Elles sont amorties en fonction de leur durée de vie économique estimée.

2.6 Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation correspond au coût historique d'acquisition des titres de sociétés non consolidées. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur d'inscription à l'actif, la valeur d'utilité étant appréciée en fonction notamment des critères retenus lors de la prise de participation, de la quote-part de capitaux propres et des perspectives de rentabilité.

2.7 Stocks et en-cours

Les stocks sont valorisés suivant la méthode du prix moyen pondéré. La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires. Les frais financiers sont toujours exclus de la valorisation des stocks. Une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur de réalisation probable est inférieure à la valeur comptable.

2.8 Clients et comptes rattachés

Les clients et comptes rattachés sont évalués à leur valeur nominale. Ils sont dépréciés le cas échéant par voie de provision lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à cette dernière. C'est notamment le cas lorsqu'un client est déclaré en redressement judiciaire (dépréciation immédiate de 50% de la valeur nominale) ou en liquidation de bien (dépréciation immédiate de 100% de la valeur nominale) et lorsque le recouvrement de la créance est anormalement long (dépréciation de 50% de la créance après un an et de 100% après deux ans).

Le fait générateur de l'enregistrement des créances est constitué par le transfert de propriété correspondant généralement à la livraison des produits.

2.9 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées globalement au plus bas de leur coût d'acquisition ou de leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. L'évaluation des produits structurés tient également compte de la protection en capital sur ces produits.

2.10 Instruments financiers

L'utilisation des produits dérivés (taux et/ou change) est limitée à la couverture des risques. La comptabilisation en résultat des produits et charges sur instruments dérivés est symétrique à celle de l'instrument couvert.

Instruments de change

Les produits dérivés « change » couvrant des transactions commerciales et financières comptabilisées au bilan ou ayant un caractère d'engagement ferme ne font l'objet d'aucune évaluation à la clôture ; les transactions couvertes sont enregistrées au cours de couverture.

Instruments de taux

Les charges et les produits générés par les swaps de taux d'intérêt qui ont pour objet de modifier les caractéristiques de taux d'intérêt d'actifs et de passifs financiers sont rapportés en compte de résultat prorata temporis.

2.11 Impôt sur les bénéfices

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable pour les différences temporaires existant entre les bases comptables et les bases fiscales des actifs et des passifs figurant au bilan ainsi que pour les reports déficitaires, à l'exception toutefois des écarts d'acquisition et des fonds de commerce constatés en affectation des écarts de consolidation des sociétés acquises. Les actifs d'impôts différés font l'objet d'une provision lorsque leur réalisation est jugée plus improbable que probable. Les impôts différés sont calculés aux taux d'impôt en vigueur.

Les impôts payables en cas de distribution des réserves des filiales françaises et étrangères font l'objet d'une provision, sauf lorsqu'il est prévu que ces réserves soient maintenues de façon permanente dans les filiales.

2.12 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est exprimé en Euros, converti pour les filiales en dehors de la zone Euro par l'utilisation pour chaque devise du cours moyen de l'exercice. Il est la somme convertie des chiffres d'affaires sociaux de chacune des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation diminuée des flux inter sociétés. Les différences de change éventuellement constatées lors de l'élimination des flux inter sociétés, sont comptabilisées au compte « Ecart de conversion » affectant le résultat financier des comptes consolidés.

2.13 Autres produits et charges exceptionnels

Les autres produits et charges non récurrents sont constitués des éléments significatifs qui en raison de leur nature, de leur caractère inhabituel et de leur non-réurrence ne peuvent être considérés comme inhérents à l'activité opérationnelle du Groupe, tels que les plus ou moins-values de cessions et frais accessoires, charges de restructuration ou amortissements exceptionnels des immobilisations.

2.14 Utilisation d'estimations

La préparation des comptes consolidés, conformément aux principes comptables généralement admis, nécessite la prise en compte d'estimations et d'hypothèses réalisées par la direction du Groupe et pouvant affecter les montants d'actifs et passifs figurant au bilan, les actifs et passifs éventuels mentionnés en annexe, ainsi que les charges et produits du compte de résultat. Il est possible que la réalité se révèle différente de ces estimations et hypothèses.

2.15 Provisions pour Indemnités de départ en retraite

Le groupe n'a souscrit à aucun contrat pour la gestion des indemnités de fin de carrière.
Les engagements de départs à la retraite ne sont pas valorisés dans les comptes consolidés.

NOTE 3 – ECARTS D'ACQUISITION

En euros	2021	Augmentation et transfert	Diminution	2022
Montants bruts				
SAM IMMOBILIER	530 555	-	-	530 555
SCCV LES VERGERS DES PLANTIERS	5 400	-	-	5 400
Total brut	535 955	-	-	535 955
Amortissements				
SAM IMMOBILIER	530 555	-	-	530 555
SCCV LES VERGERS DES PLANTIERS	2 252	540	-	540
Total amortissements	532 807	540	-	533 347
Total net	0			0

L'écart d'acquisition sur les titres SAM IMMOBILIER acquis par AR INVESTISSEMENT a fait l'objet d'un amortissement sur 10 ans.

L'écart d'acquisition sur les titres SCCV LES VERGERS DES PLANTIERS acquis par SAM IMMOBILIER fait l'objet d'un amortissement sur 10 ans (amortissement en cours, acquisition le 30 octobre 2017).

NOTE 4 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

En euros	2021	Augmentation et transfert	Diminution	2022
Montants bruts				
Frais d'établissements	14 763			14 763
Concessions & licences	45 024	685		45 709
Fonds de commerce	72 792			72 792
Autres				
Total brut	132 579	685	-	133 264
Amortissements				
Frais d'établissements	4 901	2 953	-	7 854
Concessions & licences	30 250	3 692	-	33 942
Fonds de commerce	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total amortissements	35 151	6 645	-	41 796
Total net	97 428	-	-	91 468

L'augmentation du poste Concessions & licences résulte de l'acquisition de logiciel de gestion comptable chez SAM IMMOBILIER.

NOTE 5 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES**Evolution de la valeur nette des immobilisations corporelles**

En euros	2021	Augmentation et transfert	Diminution	2022
Montants bruts				
Matériel industriel	361 645	60 561	525	421 681
Installations générales	229 994	-	-	229 994
Matériel de transport	48 947	-	-	48 947
Mat. informatique & mobilier	188 757	15 851	-	204 608
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Total brut	829 343	76 412	525	905 230
Amortissements				
Matériel industriel	51 663	90 554	-	142 217
Installations générales	120 772	19 451	-	140 223
Matériel de transport	39 869	2 862	-	42 731
Mat. informatique & mobilier	118 473	37 100	-	155 573
Total amortissements	330 777	149 967	-	480 744
Total net	498 566			424 485

L'augmentation des immobilisations corporelles en 2022 comprend principalement :

- Les investissements en matériel de chantier réalisés sur la société ACOBAT CONSTRUCTIONS
- Les investissements en matériel informatique et mobilier sur les sociétés ACOBAT CONSTRUCTIONS et SAM IMMOBILIER.

Les diminutions de l'exercice proviennent de la mise au rebut de matériel obsolète.

NOTE 6 – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

En euros	2021	Augment.	Diminution	2022
Montants bruts				
Titres de participation hors groupe	2 430	-	1 000	1 430
Créances rattachées à des participations	-	2 870 834	-	2 870 834
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
QP des résultats des titres M.E.E	-	7 235	-	7 235
Dépôts et cautions	5 901	-	1 076	4 825
Total brut	8 331	2 878 069	2 076	2 884 324
Provisions				
Provisions pour titres	-	-	-	-
Total provisions	-	-	-	-
Total net	8 331			2 884 324

Au 31 décembre 2022,

Le poste « Titres de participations » intègre (en valeur nette) :

- Les titres de participation détenus par AR INVESTISSEMENT dans la SCI BASTIDE DE LA GRATIANE pour 230€
- Les titres de participation détenus par AR INVESTISSEMENT dans la SCI CHALET 33 pour 200€
- Les titres de participation détenus par AR INVESTISSEMENT dans la SNC CHAMPS DE BRASSENS pour 950€
- Les titres de participation détenus par SAM IMMOBILIER dans la SNC CHAMPS DE BRASSENS pour 50€

La diminution des « Titres de participations » provient de la liquidation de la société LMJ.

Le poste « Créances rattachées à des participations » intègre (en valeur nette) les avances de trésorerie accordées :

- Par la société AR INVESTISSEMENT à la SCI CENTRE DE VIE (société mise en équivalence) pour 1 066 277€
- Par la société AR INVESTISSEMENT à la SCI BASTIDE DE LA GRATIANE pour 121 377€
- Par la société AR INVESTISSEMENT à la SCI CHALET 33 pour 500 130€
- Par la société SAM IMMOBILIER à la SNC CHAMPS DE BRASSENS pour 1 183 050€

Le poste « QP des résultats des titres mis en équivalence » correspond à la quote-part du groupe (20%) dans le résultat 2022 de la SCI CENTRE DE VIE.

Le poste « Dépôts et cautions » intègre (en valeur nette) des dépôts et cautions engagées par les sociétés ACOBAT CONSTRUCTIONS et SAM IMMOBILIER.

NOTE 7 – STOCKS ET EN-COURS ET PROVISIONS SUR STOCKS**7.1 Evolution de la valeur nette des stocks**

En euros	2021	2022
Matières premières	123 066	39 925
Programmes immobiliers en cours de construction	41 828 717	57 230 888
Programmes immobiliers terminés à la vente	15 916 083	10 926 266
Stocks bruts	57 867 866	68 197 079
Provisions sur lots terminés	(306 211)	(924 759)
Stocks nets	57 561 656	67 272 320

Les stocks de matières premières sont des matériaux de construction qui appartiennent à la société ACOBAT CONSTRUCTIONS.

8.2 Détail par filiale des stocks de lots immobiliers :

Filiale	2022					
	Stock lots en cours	Stock lots achevés	Stock lots vendus	Stocks bruts	Provision sur lots finis	Stocks nets
SNC RESIDENCE SENIOR BBA		18 940 295	-18 885 368	54 927	54 927	-
SCCV LE PATIO DES LOGES						
SCCV INITIALE		7 460 356	- 7 014 973	445 383	320 383	125 000
SNC 4EME AVENUE		20 066 378	- 19 105 596	960 782		960 782
SCCV JARDIN DES ESSENCES		19 471 175	- 19 471 175	-		-
SNC LES CAVES		13 945 460	-12 517 926	1 427 535	399 735	1 027 800
SCCV LES VERGERS DES PLANTERS				-		-
SCCV LA BARRIERE		4 939 426	- 4 939 426	-		-
SCCV VIA SOLA		10 764 819	- 8 905 513	1 859 306	4 727	1 854 579
SCCV PIN PARADIS		8 195 441	- 8 195 441	-		-
SCCV COULEUR PROVENCE		3 791 101	-3 784 656	6 445	1 445	5 000
SCCV AIX PAR NATURE	7 149 149	-	-	7 149 149		7 149 149
SCCV LES BORDS DE MER		7 427 532	-1 986 122	5 441 410		5 441 410
SCCV NOTRE DAME	1 486 231			11 486 231		11 486 231
SCCV LA RESERVE	20 499 651			20 499 651		20 499 651
SCCV L'AZUREEN		4 714 061	- 3 983 583	730 478	143 542	586 936
SCCV LES SUITES DE MOREAU	3 203 351			3 203 351		3 203 351
SCCV PONCET	3 919 600			3 919 600		3 919 600
SCCV LA CARDELINIE	819 649			819 649		819 649
SCCV JEANNE D'ARC	2 401 461			2 401 461		2 401 461
SAN BAQUIS	3 266 959			3 266 959		3 266 959
JULES FERRY	31 608			31 608		31 608
MONTAURY	4 453 229			4 453 229		4 453 229
	57 230 888	119 716 045	- 108 789 779	68 157 154	924 759	67 232 395

NOTE 8 – CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

8.1 Détail des clients et comptes rattachés et des provisions pour dépréciation

En euros	2021	2022
Montant brut	24 157 427	13 428 202
Provisions	(7 999)	-
Créances clients nettes	24 149 428	13 428 202

Pour les filiales supports de programme, compte tenu du nombre important de clients particuliers ayant réservés un lot immobilier (ventes en VEFA pour la plupart), le Groupe considère qu'il n'y a pas de risque d'impayé significatif, ni de dépendance économique marquée vis-à-vis d'un client en particulier.

NOTE 9 – AUTRES CRÉANCES

En euros	2021	2022
Avances et acomptes versés sur commandes	-	337 476
Impôts différés actifs	-	-
Autres créances	3 798 967	1 086 355
Charges constatées d'avance	86 050	134 813
Total	3 885 017	1 558 644

L'ensemble des autres créances représente une échéance à moins d'un an.

En 2021, les autres créances comprenaient les avances de trésorerie faites aux filiales non intégrées au groupe (cf. note 6) pour 1 674 091 euros.

En 2022, les autres créances sont principalement constituées par :

- Les avances versées aux associés hors groupe de filiales supports de programme pour 398 628€.
- Les avances faites chez différents notaires par les filiales supports de programme pour 289 352€
- Les comptes inter-entreprises présents dans les filiales supports de programme pour 255 438€

NOTE 10 – VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont composées de quatre contrats de capitalisation. Le total net s'élève à 2 100 000 € au 31 décembre 2022.

Les intérêts courus à recevoir au 31 décembre 2022 sont de 5 996€.

Les disponibilités à l'actif du groupe sont de 5 880 263€.

NOTE 11 – CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE

Au 31 décembre 2021, le capital social de la société mère est composé de 1.000 actions de 100 euros de nominal. La structure de l'actionnariat du Groupe peut être présentée succinctement ainsi :

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2022	
	Nombre de titres détenus	% de droits de vote	Nombre de titres détenus	% de droits de vote
Fondateurs et apparentés	1 000	100%	1 000	100%
Autocontrôle	0	0%	0	0%
Total	1 000	100%	1 000	100%

La variation des capitaux propres-part du groupe s'analyse comme suit :

En euros	2022
Réserves du groupe au 1er janvier	7 031 073
Dividendes versés	(300 000)
Variation de la différence de conversion	-
Bénéfice net N-1 part du groupe	484 684
Affect. des résultats et des RAN aux comptes courants des filles à l'IR	(86 724)
Annulation de la quote-part des résultats des filiales à l'IR et des dividendes inter-groupe	105 892
Réserves du groupe au 31 décembre	7 234 925

NOTE 12 – INTÉRÊTS MINORITAIRES

En euros	2022
Intérêts minoritaires au 1^{er} janvier	-160 766
Dividendes versés	-
Variation de la différence de conversion	-
Bénéfice net N-1 part des minoritaires	210 607
Variation de périmètre	-450
Affect. des résultats et des RAN aux comptes courants des filles à l'IR	-101 601
Intérêts minoritaires au 31 décembre	52 210

NOTE 13 – AVANCES REMBOURSABLES

Néant

NOTE 14 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En euros	2021	Augmentation	Diminution	2022
Provision pour risques	1 854 276	40 747	1 154 374	740 649
Total net	1 854 276	40 747	1 154 374	740 649

Les provisions pour risques au 31 décembre 2022 se décomposent comme suit :

- Provision de 35 857€ dans la SNC RESIDENCE SENIOR BBA pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL
- Provision de 21 407€ dans SCCV LE PATIO DES LOGES pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL
- Provision de 55 805€ dans la SCCV INITIALE pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL et un litige avec la société JOB INTERIM
- Provision de 76 137€ dans la SCCV JARDIN DES ESSENCES pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL
- Provision de 400 000€ dans la SCCV LES VERGERS DES PLANTIERS pour un risque sur deux litiges en cours avec la copropriété SDC LES ELEGANTES et avec le fournisseur DEPLANO
- Provision de 151 444€ dans la société SAM IMMOBILIER pour deux litiges dans les filiales liquidées EMERAUDE (provision pour 54 481€) et CAMPAGNE PREMIERE (provision pour 96 963€)

NOTE 15 – DETTES FINANCIÈRES

En euros	2021	2022
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 255 668	206 236
Autres emprunts (crédit promoteur et crédit revolving)	19 901 544	12 612 637
Comptes courants associés hors groupe	815 523	1 509 228
Total	21 972 735	14 328 101

L'échéancier des dettes financières est le suivant :

En euros	Total	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts établissements de crédit	206 236	59 925	146 311	
Autres emprunts	12 612 637	12 612 637		
Comptes courants associés	1 509 228	1 509 228		
Total	14 328 101	14 181 790	146 311	-

NOTE 16 – DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Les dettes fournisseurs sont de 9 127 648€ au 31 décembre 2023, elles étaient de 12 653 271€ au 31 décembre 2022.

Elles sont composées pour 1 105 586€ par des retenues de garantie des entreprises participant à la réalisation des programme immobiliers

L'ensemble de ces dettes présente une échéance à moins d'un an.

NOTE 17 – AUTRES DETTES À COURT TERME

En euros	2021	2022
Dettes fiscales et sociales	5 052 780	3 611 264
Dettes sur immobilisations	-	-
Autres dettes	2 675 359	3 597 176
Impôts différés passif	734 993	944 801
Produits constatés d'avance	41 594 167	54 161 311
Total	50 057 300	62 314 551

L'ensemble de ces dettes présente une échéance à moins d'un an.

Les dettes fiscales et sociales se composent principalement :

- Des dettes de TVA pour 2 466 113€
- Des dettes fiscales diverses (taxes liées aux constructions immobilières) pour 774 205€
- Des dettes aux divers organismes sociaux (PAS inclus) pour 227 409€
- Des dettes liées aux provisions de congés payés et charges afférentes pour 142 404€

Les autres dettes sont composées principalement des sommes dues aux différents notaires dans le cadre de l'acquisition du foncier pour les sociétés supports de programme pour 3 196 726€.

Les produits d'avances correspondent aux ventes immobilières signées pour lesquelles les lots n'ont pas été livrés. Le groupe applique la méthode de l'achèvement dans la comptabilité des sociétés filles supports de programme.

NOTE 18 – CHIFFRE D'AFFAIRES NET**18.1 Ventilation du chiffre d'affaires par secteur d'activité**

En euros	2022
Ventes de logements	23 781 866
Travaux	2 465 948
Honoraires de gestion et de commercialisation	-
Refacturation diverses	415 765
Total	26 663 578

18.2 Contribution des filiales au chiffre d'affaires consolidé pour l'exercice 2022

En euros	2022
SCCV JARDIN DES ESSENCES	- 209
SNC LES CAVES	5 702 433
SCCV SECRET URBAIN	4 167
SCCV LES VERGERS DES PLANTIER	4 167
SCCV LA BARRIERE	1 092 002
SCCV VIA SOLA	3 782 239
SCCV PIN PARADIS	476 048
SCCV COULEUR PROVENCE	4 197 144
SCCV LES BORDS DE MER	2 587 183
SCCV NOTRE DAME	208 333
SNC 191 CAILLOLS	587 000
SCCV L'AZUREEN	4 974 646
SCCV PAREST	252 000
ACOBAT CONSTRUCTIONS	2 620 906
SAM IMMOBILIER	175 519
TOTAL	26 663 578

NOTE 19 – ACHATS CONSOMMÉS

En euros	2021	2022
Achats consommés	46 448 188	26 898 435
Chiffre d'affaires	47 723 837	29 127 470
Production stockée	6 018 151	7 999 719
Production totale	53 741 988	37 127 189
<i>% de la Production totale</i>	<i>86.4%</i>	<i>72.5%</i>

Les achats consommés comprennent les coûts de sous-traitance et les achats de matières premières.

NOTE 20 - CHARGES DE PERSONNEL ET EFFECTIFS

En euros	2021	2022
Salaires et traitement	1 520 840	1 655 602
Charges sociales	729 645	794 535
Masse salariale	2 250 485	2 450 137
<i>% taux de charges sociales</i>	<i>48.0%</i>	<i>48.0%</i>

Les effectifs moyens des sociétés intégrées globalement s'analysent comme suit :

En ETP	2022
SAM IMMOBILIER	10
ACOBAT CONSTRUCTIONS	15
Total	25

(1) inclus les mandataires sociaux rémunérés

NOTE 21 - AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

En euros	2021	2022
Subventions d'exploitation	2667	-
Transferts de charges	209 510	409 674
Reprises sur provisions	1 164 807	1 087 772
Autres produits	57 048	19 046
Total Autres produits d'exploitation	1 434 033	1 516 492
Autres achats et charges externes	3 014 017	5 340 558
Autres charges	-	-
Total Autres charges d'exploitation	3 014 017	5 340 558

NOTE 22 – DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

En euros	2021	2022
Dot. amortissements immobilisations	106 474	157 153
<i>Dont amortissement écarts acquisitions</i>	2552	540
Dot. provisions actif circulant	71 748	869 832
Dot. provisions risques et charges	721 145	189 205
Total	899 366	1 216 190

NOTE 23 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Par souci de confidentialité et en raison du préjudice commercial qui pourrait en résulter, l'information relative à la ventilation du résultat d'exploitation par entité et par secteur d'activité n'est pas communiquée par le Groupe.

NOTE 24 - RÉSULTAT FINANCIER

En euros	2021	2022
Intérêts des comptes à terme	3 605	6 015
Intérêts des créances des participations hors groupe	5659	33 693
Reprise provisions	-	-
Autres produits financiers	-	162 342
Total produits financiers	9 264	202 051
Intérêts et charges assimilés sur endettement	345 629	315 900
Dotations provisions	-	-
Autres charges financières	8 373	437 905
Total charges financières	354 002	753 805
Résultat financier	-344 738	-551 754

NOTE 25 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

En euros	2021	2022
Sur opérations de gestion	339 469	34 300
Sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions	75 809	928 824
Total produits exceptionnels	415 277	963 124
Sur opérations de gestion	48 225	119 707
Sur opérations en capital	12 112	-
Dotations aux provisions	965 545	454 481
Total charges exceptionnelles	1 025 882	574 188
Résultat exceptionnel	-610 605	388 936

NOTE 26 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES**26.1 Analyse de la charge d'impôts**

La charge d'impôts et le taux effectif peuvent s'analyser de la façon suivante :

En euros	2021	2022
Résultat avant impôts (1)	1 278 569	2 295 674
Impôts courants	592 839	285 519
Impôts différés	-9 445	209 808
Charge / (produit) d'impôt de l'exercice (2)	583 394	495 327
<i>Taux effectif d'impôt (2) / (1)</i>	<i>21.6%</i>	<i>45.6%</i>

La charge d'impôts représente les montants payés ou restant à payer aux administrations fiscales au titre de l'exercice. Ces montants sont déterminés en fonction des règles et taux en vigueur. La charge d'impôt différé a été calculée au taux de 25% pour l'année 2022 et 26.50% pour l'année 2021.

26.2 Impôts différés

Les impôts différés sont enregistrés sur les différences constatées entre les valeurs comptables et fiscales des actifs et passifs. Les soldes d'impôts différés actifs et passifs peuvent s'analyser comme suit :

En euros	2021	2022
Au 1er janvier	744 438	734 993
Produits et Charges d'impôts différés	9 445	(209 808)
Au 31 décembre	734 993	944 801

26.3 Déficits fiscaux reportables

Au 31 décembre 2022, il n'existe pas de déficits reportables non imputés.

NOTE 27 – MODALITÉS DE CALCUL DU RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action correspond au résultat net – part du groupe divisé par le nombre d'actions.

NOTE 28 – PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

30.2 Liste des sociétés consolidées

Noms et Siret	Date de clôture	% de contrôle		% d'intérêts		Méthode de Consolidation
		2021	2022	2021	2022	
AR INVESTISSEMENT 53080719700039	31/12	100%	100%	100%	100%	I.G.
SAM IMMOBILIER 51495385000021	31/12	95%	95%	95%	95%	I.G.
RESIDENCE SENIOR BOUC BEL AIR 79308274400012	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
LE PATIO DES LOGES 80125086100011	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
INITIALE 80787459900010	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
PARENTHÈSE URBAINE 80787835000014	07/09/2022	100%		95%		I.G.
4E AVENUE 81397091000010	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
JARDIN DES ESSENCES 81501096200018	31/12	90%	90%	86%	86%	I.G.
LES CAVES 81483345500011	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
LE HAMEAU DU SERRE 81805237500016	31/12/2021	80%		76%		I.G.
SECRET URBAIN 82523705000018	08/09/2022	100%		96%		I.G.
EMERAUDE 82401540800019	07/09/2022	60%		57%		I.G.
LES VERGERS DES PLANTIERS 79312644200029	31/12	60%	60%	57%	57%	I.G.
LA BARRIERE 84084377500015	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
VIA SOLA 84084893100019	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
PIN PARADIS 84084894900011	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
COULEUR PROVENCE 85403225700016	31/12	85%	85%	81%	81%	I.G.
AIX PAR NATURE 85404654700014	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
BORDS DE MER 87973300400011	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
NOTRE DAME 88210201500014	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
191 CAILLOLS 88393359000019	08/09/2022	70%		67%		I.G.
LA RESERVE 88927094800017	31/12	80%	80%	76%	76%	I.G.
L'AZUREEN 89033165500013	31/12	70%	70%	67%	67%	I.G.
LES SUITES DE MOREAU 89124822100014	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.

PONCET 89529693700017	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
LA CARDELINÉ 89869246200010	31/12	75%	75%	72%	72%	I.G.
PAREST 89860534000014	01/12/2022	75%		72%		I.G.
PAROUEST 89853496100013	07/09/2022	75%		72%		I.G.
JEANNE D'ARC 90136490100016	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAN BAQUIS 90829748400010	31/12		100%		95%	I.G.
JULES FERRY 91325326600013	31/12		75%		72%	I.G.
MONTAURY 91328827000014	31/12		75%		72%	I.G.
VIOLESI 91404963000017	01/12/2022					I.G.
LES CHAMPS DE BRASSENS 92224553500013	31/12					I.G.
AVIGNON LATITUDE 51287201100022	31/12/2021	67%		64%		I.G.
ACOBAT CONSTRUCTIONS 88151470700010	31/12	100%	100%	100%	100%	I.G.
LA BASTIDE DES SENS 75322684400011	31/08/2021					I.G.
TOTAL I.G.		31	26	31	26	
CENTRE DE VIE 80427426400014	31/12	20%	20%	20%	20%	M.E.E
TOTAL M.E.E		1	1	1	1	
LMJ 89005422400013	09/09/2022	33%	0%	33%	0%	H.G.
BASTIDE DE LA GRATIANE 49796018700019	31/12	23%	23%	23%	23%	H.G.
CHALET 33 75187540200024	31/12	10%	10%	10%	10%	H.G.

I.G. Intégration globale

M.E.E Mise en équivalence

H.G Hors groupe

Les sociétés LMJ et BASTIDE DE LA GRATIANE répondent aux critères de M.E.E, mais elles ne présentent pas de caractère durable de détention, elles ne sont pas dans le périmètre de consolidation.

NOTE 31 – EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

La société n'a pas connaissance d'événements postérieurs à la clôture ayant une incidence comptable sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022.

NOTE 32 – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires alloués aux commissaires aux comptes du Groupe sur l'exercice se sont élevés à 32 996 euros au titre du contrôle légal des comptes sociaux des sociétés du Groupe et des comptes consolidés.

Audit Expertise & Solutions
8 avenue Frédéric Mistral
13210 Saint Rémy de Provence

Sud Audit Consulting
16 rue Irma Moreau
Villa Moreau
13100 Aix en Provence

Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale d'Aix en Provence

Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie Régionale d'Aix en Provence

AR INVESTISSEMENT

Société par Actions Simplifiée au capital de 100.000 euros
RCS Aix 530 807 197
Le Domaine de la Gratiane
1 rue Frédéric Chopin
13320-BOUC BEL AIR

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2022

SAS AR INVESTISSEMENT
Société par Actions Simplifiées
Au capital de 1 500 €
530 807 197 RCS Aix en Provence
Domaine de la Gratiane
1 Rue Frédéric Chopin 13320 Bouc Bel Air

**Sud Audit
Consulting**


A.E.S.
Audit Expertise & Solutions

A l'assemblée générale de la **Société AR Investissement**,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la **Société AR Investissement** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la **Société AR Investissement** 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 consolidés » du présent rapport.

Indépendance

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

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérification spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président.

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

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

Comme précisé par l'article L.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 consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude

significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

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

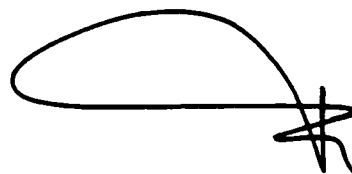
Fait à Aix en Provence et à Saint Rémy de Provence, le 9 Avril 2024

Les Commissaires aux Comptes

Thierry SANTONJA
Audit Expertise & Solutions

DocuSigned by:
Thierry Santonja
6A97E4A8E86C471...

André COFFRE
Sud Audit Consulting



ARAGOR

—
Experts Comptables &
Commissaires aux Comptes
Associés

Daniel BORJA

Catherine PIGEON

Kelly JOUGLARD

Fabienne FACHE

GRUPE AR INVESTISSEMENT

COMPTES CONSOLIDÉS EXERCICE 2022

1 RUE FREDERIC CHOPIN
LE DOMAINE DE LA GRATIANE
13 320 BOUC-BEL-AIR

États de synthèse & Annexes

Siège social Lyon I 69007 I 304b rue Garibaldi
Bureau La-Fare- en-Champsaur I 05500 I 15 route de Gap
Bureau Gap I 05000 I 73 avenue Jean Jaurès
Bureau Saint-Jean-Saint-Nicolas I 05260 I Quartier le Diamant I Pont du Fossé
Bureau Eyglies I 05600 I 861 route de la Gare



Lyon 04 37 48 48 70
Hautes-Alpes 04 92 49 05 88
aragor.fr

Société d'Expertise Comptable et de Commissariat aux Comptes inscrite à l'Ordre des Experts Comptables - SARL au capital de III 200 Euros - N° SIRET 483 636 353 00052 - Code NAF 6920Z

Bilan consolidé			
Groupe :	AR INVESTISSEMENT	Périmètre :	GROUPE
Devise :	EUR	Période :	31.12.2022
ACTIF	31/12/2022	31/12/2021	
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES			
Ecart d'acquisition	2 609	3 149	
Marques			
Frais d'établissement	6 909	9 862	
Concessions, brevets, droits similaires	11 766	14 774	
Fonds commercial	72 792	72 792	
Autres immobilisations incorporelles			
Immobilisation incorporelles en cours			
Avances, acomptes immobilisations incorporelles			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Terrains			
Constructions			
Installations techniques, matériel, outillage	279 464	309 982	
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés			
Autres immobilisations corporelles	145 021	188 584	
Immobilisations corporelles en cours	0	0	
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			
Titres de participations hors groupe	1 430	2 430	
Créances rattachées à des participations hors groupe	2 870 834		
Titres mis en équivalence			
QP des résultats des titres mis en équivalence	7 235		
Autres immobilisations financières	4 825	5 901	
Liaison Titres			
TITRES MIS EN EQUIVALENCE			
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	3 402 886	607 473	
STOCKS			
Matières premières, approvisionnements	39 925	123 066	
En-cours de production de biens	57 230 888	41 828 717	
En-cours de production de services			
Produits intermédiaires et finis	10 001 507	15 609 872	
Marchandises			
CLIENTS			
Créances clients et comptes rattachés	13 428 202	24 149 428	
AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION			
Avances et acomptes versés sur commandes	337 476		
Créances fiscales et sociales	1 958 931	2 542 056	
Actifs d'impôts différés			
Autres créances	1 086 355	3 798 967	
Charges constatées d'avance	134 813	86 050	
Capital souscrit, appelé et non versé			
Frais d'émission d'emprunt			
Prime de remboursement des obligations			
Ecart de conversion actif			
Liaison Bilan			
Ecart d'arrondi actif			
TRESORERIE ET EQUIVALENTS			
Valeurs mobilières de placement	2 100 000	1 500 000	
Autres Disponibilités			
Disponibilités	5 880 263	3 957 548	
TOTAL ACTIF CIRCULANT	92 198 360	93 595 705	
TOTAL ACTIF	95 601 246	94 203 179	

Bilan consolidé

Groupe AR INVESTISSEMENT

Périmètre GROUPE

Devise EUR

Période 31/12/2022

PASSIF	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAUX PROPRES		
Capital	100 000	100 000
Primes sur capital		
Ecart de réévaluation		
Ecart de réévaluation groupe		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Réserves du groupe	7 234 925	7 031 072
Ecart de conversion		
Report à nouveau		
Résultat Groupe	1 690 420	484 684
AUTRES		
Subventions d'investissement		
Titres en auto-contrôle		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	9 025 345	7 615 756
INTERETS MINORITAIRES		
Intérêts hors groupe	-52 211	-160 766
Ecart de conversion hors groupe		
Résultat hors-groupe	117 163	210 607
INTERETS MINORITAIRES	64 952	49 841
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Ecart acquisition négatif		
Provisions pour engagements de retraite et avantages similaires		
Provisions pour risques	740 649	1 854 276
Provisions pour restructuration		
Provisions pour perte de change		
Autres provisions		
TOTAL PROVISIONS	740 649	1 854 276
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	206 236	1 255 668
Emprunts en crédit-bail		
Concours bancaires courants	12 612 637	19 901 544
Autres dettes financières	1 509 228	815 523
FOURNISSEURS		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	9 127 648	12 653 271
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fiscales et sociales	3 611 264	5 052 780
Impôts différés passifs	944 801	734 993
Autres dettes	3 597 176	2 675 359
Produits constatés d'avance	54 161 310	41 594 167
Ecart de conversion passif		
Ecart d'arrondi passif		
TOTAL DETTES	85 770 300	84 683 306
TOTAL PASSIF	95 601 246	94 203 179

Compte de résultat consolidé

Groupe : AR INVESTISSEMENT

Périmètre : GROUPE

Devise : EUR

Période : 31/12/2022

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
CHIFFRE D'AFFAIRES		
Ventes de marchandises		
Ventes de marchandises Export		
Ventes de biens		
Ventes de biens Export		
Ventes de services		
Ventes de services Export		
Autres revenus		
TOTAL I	0	0
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue	26 663 578	47 723 837
Production stockée	7 999 719	6 018 151
Subventions d'exploitation		2 667
Reprises sur dépréciations, amortissements, transfert	1 087 772	1 164 807
Transferts de charges	409 674	209 510
Autres produits	19 046	57 048
TOTAL II	36 179 790	55 176 021
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
Variation de stock de marchandises		
Achats de matières premières et autres appro.	3 979 189	2 949 497
Sous-Traitance	20 455 354	43 498 691
Autres achats et charges externes	5 340 558	3 014 017
Impôts, taxes et versements assimilés	147 516	150 075
Salaires et traitements	1 655 602	1 520 840
Charges sociales	794 535	729 645
Dotations d'exploitation aux amortissements et dépréciations des immobilisations	156 613	103 922
Dotations d'exploitation aux dépréciations et provisions	1 059 038	792 892
QP de résultat sur opérations faites en commun		
Autres charges	132 353	179 977
TOTAL III	33 720 757	52 939 557
RESULTAT D'EXPLOITATION avant dépréciations de l'écart d'acquisition	2 459 033	2 236 464
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	540	2 552
RESULTAT D'EXPLOITATION après dépréciations de l'écart d'acquisition	2 458 493	2 233 913

Compte de résultat consolidé

Groupe : AR INVESTISSEMENT

Périmètre : GROUPE

Devise : EUR

Période : 31/12/2022

Rubriques	31/12/2022	31/12/2021
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	33 693	5 659
Produit des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immo.		
Autres intérêts et produits assimilés	6 015	3 605
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produit nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Gains sur les entités liquidées	162 342	
Autres produits financiers		
TOTAL IV	202 051	9 264
CHARGES FINANCIERES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilés	315 900	345 629
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement		
Pertes de change		
Pertes sur les entités liquidées	437 905	8 373
Autres charges financières		
TOTAL V	753 805	354 002
RESULTAT FINANCIER (IV - V)	-551 754	-344 738
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	1 906 738	1 889 175
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	34 300	339 469
Autres produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges	928 824	75 809
Autres produits exceptionnels		
TOTAL VI	963 124	415 277
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	119 707	48 225
Autres charges exceptionnelles sur opérations en capital		12 112
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	454 481	965 545
TOTAL VII	574 188	1 025 882
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VI - VII)	388 935	-610 605
Impôts exigibles	285 519	592 839
Impôts différés	209 808	-9 445
TOTAL VIII	495 327	583 394
TOTAL DES PRODUITS (I + II + IV + VI)	37 344 964	55 600 562
TOTAL DES CHARGES (III + V + VII + VIII)	35 544 617	54 905 387
Liaisons Résultat		
Résultat des sociétés intégrées	1 800 347	695 175
Résultat des sociétés mises en équivalence	7 235	-844
Résultat d'ensemble consolidé	1 807 582	694 331
Résultat groupe	1 690 420	483 840
Résultat hors-groupe	117 163	210 607
Résultat par action	1 690,42 €	483,84 €

**ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE AR INVESTISSEMENT
AU 31 DECEMBRE 2022**

NOTE 1 – FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Le groupe a intégré trois nouvelles filiales dans son périmètre en 2022 :

- La SCCV SAN BACQUIS, cette société a été créée le 16 décembre 2021 (1^{er} exercice au 31-12-2022) afin de réaliser un programme immobilier de 100 logements sur la commune de BOUC BEL AIR (quartier San Bacquis)
- La SCCV JULES FERRY, cette société a été créée le 6 mai 2022 (1^{er} exercice au 31-12-2022) afin de réaliser un programme immobilier de 6 villas sur la commune de BOUC BEL AIR (Boulevard Jules FERRY).
- La SNC MONTAURY, cette société a été créée le 9 mai 2022 (1^{er} exercice au 31-12-2022) afin de réaliser un programme immobilier de 68 logements sur la commune de BOUC BEL AIR (Quartier Montauray).

Cinq filiales du groupe ont été liquidées dans l'exercice :

- La SCCV EMERAUDE, liquidée le 7 septembre 2022
- La SCCV SECRET URBAIN, liquidée le 8 septembre 2022
- La SCCV PARENTHÈSE URBAINE, liquidée le 7 septembre 2022
- La SNC 191 CAILLOLS, liquidée le 8 septembre 2022

Ces liquidations font suite à la livraison et à la finalisation des programmes immobiliers pour lesquelles elles avaient été créées.

NOTE 2 – PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

2.1 Principes de consolidation

Les comptes consolidés du Groupe AR INVESTISSEMENT (« le Groupe ») sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur en France.

Les comptes des filiales du Groupe, arrêtés au 31 décembre 2022, ont été retraités afin d'être mis en harmonie avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

Les comptes des sociétés contrôlées de façon exclusive par le Groupe sont consolidés par intégration globale. L'intégration globale permet de prendre en compte, après élimination des opérations et résultats internes, l'ensemble des actifs, passifs et éléments du compte de résultat des sociétés concernées, la part des résultats et des capitaux propres revenant au Groupe étant distinguée de celle relative aux intérêts minoritaires.

Les sociétés associées dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur la gestion et la politique financière sont mises en équivalence. Celle-ci est présumée lorsque le pourcentage de détention de ces dernières est compris entre 20 et 50%. La mise en équivalence consiste à substituer à la valeur comptable des titres possédés le montant de la part qu'ils représentent dans les capitaux propres de la société associée, y compris le résultat de l'exercice. Les sociétés qui répondent aux critères ci-dessus, mais qui ne présentent pas à leur date d'acquisition de caractère durable de détention, ne sont pas consolidées. Ces participations sont évaluées à leur coût d'acquisition, diminué d'une dépréciation si nécessaire.

Toutes les transactions significatives entre les sociétés intégrées, ainsi que les résultats internes non réalisés, compris dans l'actif immobilisé et dans les stocks des sociétés consolidées sont éliminées.

2.2 Traduction des opérations en devises et conversion des états financiers des sociétés étrangères

Traduction des opérations en devises

Les transactions en devises sont converties au cours de change en vigueur au moment de la transaction ou au taux de la couverture de change mise en place le cas échéant. Les actifs et passifs exprimés en devises sont convertis au cours de clôture ou au taux de la couverture qui leur est éventuellement affecté. Les différences de change résultant de la conversion des transactions en devises sont incluses dans la ligne « résultat financier » du compte de résultat.

Conversion des états financiers des sociétés étrangères

Les postes du bilan sont exprimés en euros sur la base des cours officiels de fin d'exercice. Les postes du compte de résultat et du tableau de flux de trésorerie sont convertis en utilisant pour chaque devise le cours moyen de l'exercice. Les écarts résultants de la conversion en euros des états financiers des filiales étrangères exprimés en devises sont directement enregistrés dans les capitaux propres, dans la rubrique « Ecart de conversion » pour la part du groupe et dans la rubrique « Intérêts minoritaires » pour la part des minoritaires, et n'ont aucun impact sur le résultat consolidé de la période.

2.3 Ecart d'acquisition

Lors de la prise de contrôle d'une nouvelle société, les actifs et passifs identifiables de la filiale acquise, y compris les fonds de commerce pour les sociétés intégrées, sont inscrits au bilan consolidé pour leurs valeurs réestimées à cette date. L'écart résiduel entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part de l'actif net réestimé est porté à l'actif sous la rubrique « Ecart d'acquisition ».

Les écarts d'acquisition sont amortis selon la méthode linéaire sur une durée de 10 ans.

2.4 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles comprennent d'une part des éléments amortissables que sont les brevets et concessions, qui sont amortis par annuités constantes sur des périodes n'excédant pas leur durée d'utilisation. Les amortissements sont calculés selon la méthode linéaire, par application de taux homogènes au sein du Groupe et sont basés sur une durée d'utilisation de 5 ans pour les brevets.

Elles comprennent d'autre part des éléments non amortissables tels que les fonds de commerce et les marques acquises dans la mesure où celles-ci peuvent être déterminées par une méthode d'évaluation suffisamment précise et objective fondée sur le volume d'activité et une rentabilité moyenne, l'évolution de leur valeur dans le temps étant suivie selon le même critère. Elles sont provisionnées le cas échéant.

En ce qui concerne les frais de recherche et de développement, ceux-ci sont comptabilisés en charges.

2.5 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Les amortissements calculés selon la méthode linéaire, par application de taux homogènes au sein du Groupe. L'application du règlement 2002-10 selon la méthode prospective a eu pour conséquence un ajustement de la durée d'amortissement des immobilisations sur leur durée d'utilisation. Les durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| - Constructions | 20 ans et plus |
| - Agencements et aménagements | 8 à 15 ans |
| - Matériel et outillage | 4 à 10 ans |
| - Autres immobilisations | 5 à 8 ans |

Les immobilisations significatives acquises par voie de crédit-bail sont traitées comme des acquisitions à crédit et immobilisées sur la base de la valeur actuelle des loyers à venir. Elles sont amorties en fonction de leur durée de vie économique estimée.

Les impôts payables en cas de distribution des réserves des filiales françaises et étrangères font l'objet d'une provision, sauf lorsqu'il est prévu que ces réserves soient maintenues de façon permanente dans les filiales.

2.12 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est exprimé en Euros, converti pour les filiales en dehors de la zone Euro par l'utilisation pour chaque devise du cours moyen de l'exercice. Il est la somme convertie des chiffres d'affaires sociaux de chacune des sociétés incluses dans le périmètre de consolidation diminuée des flux inter sociétés. Les différences de change éventuellement constatées lors de l'élimination des flux inter sociétés, sont comptabilisées au compte « Ecart de conversion » affectant le résultat financier des comptes consolidés.

2.13 Autres produits et charges exceptionnels

Les autres produits et charges non récurrents sont constitués des éléments significatifs qui en raison de leur nature, de leur caractère inhabituel et de leur non-réurrence ne peuvent être considérés comme inhérents à l'activité opérationnelle du Groupe, tels que les plus ou moins-values de cessions et frais accessoires, charges de restructuration ou amortissements exceptionnels des immobilisations.

2.14 Utilisation d'estimations

La préparation des comptes consolidés, conformément aux principes comptables généralement admis, nécessite la prise en compte d'estimations et d'hypothèses réalisées par la direction du Groupe et pouvant affecter les montants d'actifs et passifs figurant au bilan, les actifs et passifs éventuels mentionnés en annexe, ainsi que les charges et produits du compte de résultat. Il est possible que la réalité se révèle différente de ces estimations et hypothèses.

2.15 Provisions pour Indemnités de départ en retraite

Le groupe n'a souscrit à aucun contrat pour la gestion des indemnités de fin de carrière.
Les engagements de départs à la retraite ne sont pas valorisés dans les comptes consolidés.

NOTE 3 – ECARTS D'ACQUISITION

En euros	2021	Augmentation et transfert	Diminution	2022
Montants bruts				
SAM IMMOBILIER	530 555	-	-	530 555
SCCV LES VERGERS DES PLANTIERES	5 400	-	-	5 400
Total brut	535 955	-	-	535 955
Amortissements				
SAM IMMOBILIER	530 555	-	-	530 555
SCCV LES VERGERS DES PLANTIERES	2 252	540	-	540
Total amortissements	532 807	540	-	533 347
Total net	0			0

L'écart d'acquisition sur les titres SAM IMMOBILIER acquis par AR INVESTISSEMENT a fait l'objet d'un amortissement sur 10 ans.

L'écart d'acquisition sur les titres SCCV LES VERGERS DES PLANTIERES acquis par SAM IMMOBILIER fait l'objet d'un amortissement sur 10 ans (amortissement en cours, acquisition le 30 octobre 2017).

NOTE 4 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

En euros	2021	Augmentation et transfert	Diminution	2022
Montants bruts				
Frais d'établissements	14 763			14 763
Concessions & licences	45 024	685		45 709
Fonds de commerce	72 792			72 792
Autres				
Total brut	132 579	685	-	133 264
Amortissements				
Frais d'établissements	4 901	2 953	-	7 854
Concessions & licences	30 250	3 692	-	33 942
Fonds de commerce	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total amortissements	35 151	6 645	-	41 796
Total net	97 428	-	-	91 468

L'augmentation du poste Concessions & licences résulte de l'acquisition de logiciel de gestion comptable chez SAM IMMOBILIER.

NOTE 5 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES**Evolution de la valeur nette des immobilisations corporelles**

En euros	2021	Augmentation et transfert	Diminution	2022
Montants bruts				
Matériel industriel	361 645	60 561	525	421 681
Installations générales	229 994	-	-	229 994
Matériel de transport	48 947	-	-	48 947
Mat. informatique & mobilier	188 757	15 851	-	204 608
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Total brut	829 343	76 412	525	905 230
Amortissements				
Matériel industriel	51 663	90 554	-	142 217
Installations générales	120 772	19 451	-	140 223
Matériel de transport	39 869	2 862	-	42 731
Mat. informatique & mobilier	118 473	37 100	-	155 573
Total amortissements	330 777	149 967	-	480 744
Total net	498 566			424 485

L'augmentation des immobilisations corporelles en 2022 comprend principalement :

- Les investissements en matériel de chantier réalisés sur la société ACOBAT CONSTRUCTIONS
- Les investissements en matériel informatique et mobilier sur les sociétés ACOBAT CONSTRUCTIONS et SAM IMMOBILIER.

Les diminutions de l'exercice proviennent de la mise au rebut de matériel obsolète.

NOTE 6 – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

En euros	2021	Augment.	Diminution	2022
Montants bruts				
Titres de participation hors groupe	2 430	-	1 000	1 430
Créances rattachées à des participations	-	2 870 834	-	2 870 834
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
QP des résultats des titres M.E.E	-	7 235	-	7 235
Dépôts et cautions	5 901	-	1 076	4 825
Total brut	8 331	2 878 069	2 076	2 884 324
Provisions				
Provisions pour titres	-	-	-	-
Total provisions	-	-	-	-
Total net	8 331			2 884 324

Au 31 décembre 2022,

Le poste « Titres de participations » intègre (en valeur nette) :

- Les titres de participation détenus par AR INVESTISSEMENT dans la SCI BASTIDE DE LA GRATIANE pour 230€
- Les titres de participation détenus par AR INVESTISSEMENT dans la SCI CHALET 33 pour 200€
- Les titres de participation détenus par AR INVESTISSEMENT dans la SNC CHAMPS DE BRASSENS pour 950€
- Les titres de participation détenus par SAM IMMOBILIER dans la SNC CHAMPS DE BRASSENS pour 50€

La diminution des « Titres de participations » provient de la liquidation de la société LMJ.

Le poste « Créances rattachées à des participations » intègre (en valeur nette) les avances de trésorerie accordées :

- Par la société AR INVESTISSEMENT à la SCI CENTRE DE VIE (société mise en équivalence) pour 1 066 277€
- Par la société AR INVESTISSEMENT à la SCI BASTIDE DE LA GRATIANE pour 121 377€
- Par la société AR INVESTISSEMENT à la SCI CHALET 33 pour 500 130€
- Par la société SAM IMMOBILIER à la SNC CHAMPS DE BRASSENS pour 1 183 050€

Le poste « QP des résultats des titres mis en équivalence » correspond à la quote-part du groupe (20%) dans le résultat 2022 de la SCI CENTRE DE VIE.

Le poste « Dépôts et cautions » intègre (en valeur nette) des dépôts et cautions engagées par les sociétés ACOBAT CONSTRUCTIONS et SAM IMMOBILIER.

NOTE 7 – STOCKS ET EN-COURS ET PROVISIONS SUR STOCKS

7.1 Evolution de la valeur nette des stocks

En euros	2021	2022
Matières premières	123 066	39 925
Programmes immobiliers en cours de construction	41 828 717	57 230 888
Programmes immobiliers terminés à la vente	15 916 083	10 926 266
Stocks bruts	57 867 866	68 197 079
Provisions sur lots terminés	(306 211)	(924 759)
Stocks nets	57 561 656	67 272 320

Les stocks de matières premières sont des matériaux de construction qui appartiennent à la société ACOBAT CONSTRUCTIONS.

8.2 Détail par filiale des stocks de lots immobiliers :

Filiale	2022					
	Stock lots en cours	Stock lots achevés	Stock lots vendus	Stocks bruts	Provision sur lots finis	Stocks nets
SNC RESIDENCE SENIOR BBA		18 940 295	-18 885 368	54 927	54 927	-
SCCV LE PATIO DES LOGES						
SCCV INITIALE		7 460 356	- 7 014 973	445 383	320 383	125 000
SNC 4EME AVENUE		20 066 378	- 19 105 596	960 782		960 782
SCCV JARDIN DES ESSENCES		19 471 175	- 19 471 175	-		-
SNC LES CAVES		13 945 460	-12 517 926	1 427 535	399 735	1 027 800
SCCV LES VERGERS DES PLANTIERES				-		-
SCCV LA BARRIERE		4 939 426	- 4 939 426	-		-
SCCV VIA SOLA		10 764 819	- 8 905 513	1 859 306	4 727	1 854 579
SCCV PIN PARADIS		8 195 441	- 8 195 441	-		-
SCCV COULEUR PROVENCE		3 791 101	-3 784 656	6 445	1 445	5 000
SCCV AIX PAR NATURE	7 149 149	-	-	7 149 149		7 149 149
SCCV LES BORDS DE MER		7 427 532	-1 986 122	5 441 410		5 441 410
SCCV NOTRE DAME	1 486 231			11 486 231		11 486 231
SCCV LA RESERVE	20 499 651			20 499 651		20 499 651
SCCV L'AZUREEN		4 714 061	- 3 983 583	730 478	143 542	586 936
SCCV LES SUITES DE MOREAU	3 203 351			3 203 351		3 203 351
SCCV PONCET	3 919 600			3 919 600		3 919 600
SCCV LA CARDELINIE	819 649			819 649		819 649
SCCV JEANNE D'ARC	2 401 461			2 401 461		2 401 461
SAN BAQUIS	3 266 959			3 266 959		3 266 959
JULES FERRY	31 608			31 608		31 608
MONTAURY	4 453 229			4 453 229		4 453 229
	57 230 888	119 716 045	- 108 789 779	68 157 154	924 759	67 232 395

NOTE 8 – CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

8.1 Détail des clients et comptes rattachés et des provisions pour dépréciation

En euros	2021	2022
Montant brut	24 157 427	13 428 202
Provisions	(7 999)	-
Créances clients nettes	24 149 428	13 428 202

Pour les filiales supports de programme, compte tenu du nombre important de clients particuliers ayant réservés un lot immobilier (ventes en VEFA pour la plupart), le Groupe considère qu'il n'y a pas de risque d'impayé significatif, ni de dépendance économique marquée vis-à-vis d'un client en particulier.

2.6 Immobilisations financières

La valeur brute des titres de participation correspond au coût historique d'acquisition des titres de sociétés non consolidées. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur d'inscription à l'actif, la valeur d'utilité étant appréciée en fonction notamment des critères retenus lors de la prise de participation, de la quote-part de capitaux propres et des perspectives de rentabilité.

2.7 Stocks et en-cours

Les stocks sont valorisés suivant la méthode du prix moyen pondéré. La valeur brute des marchandises et des approvisionnements comprend le prix d'achat et les frais accessoires. Les frais financiers sont toujours exclus de la valorisation des stocks. Une provision pour dépréciation est constatée lorsque la valeur de réalisation probable est inférieure à la valeur comptable.

2.8 Clients et comptes rattachés

Les clients et comptes rattachés sont évalués à leur valeur nominale. Ils sont dépréciés le cas échéant par voie de provision lorsque leur valeur d'inventaire est inférieure à cette dernière. C'est notamment le cas lorsqu'un client est déclaré en redressement judiciaire (dépréciation immédiate de 50% de la valeur nominale) ou en liquidation de bien (dépréciation immédiate de 100% de la valeur nominale) et lorsque le recouvrement de la créance est anormalement long (dépréciation de 50% de la créance après un an et de 100% après deux ans).

Le fait générateur de l'enregistrement des créances est constitué par le transfert de propriété correspondant généralement à la livraison des produits.

2.9 Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées globalement au plus bas de leur coût d'acquisition ou de leur valeur de marché si celle-ci est inférieure. L'évaluation des produits structurés tient également compte de la protection en capital sur ces produits.

2.10 Instruments financiers

L'utilisation des produits dérivés (taux et/ou change) est limitée à la couverture des risques. La comptabilisation en résultat des produits et charges sur instruments dérivés est symétrique à celle de l'instrument couvert.

Instruments de change

Les produits dérivés « change » couvrant des transactions commerciales et financières comptabilisées au bilan ou ayant un caractère d'engagement ferme ne font l'objet d'aucune évaluation à la clôture ; les transactions couvertes sont enregistrées au cours de couverture.

Instruments de taux

Les charges et les produits générés par les swaps de taux d'intérêt qui ont pour objet de modifier les caractéristiques de taux d'intérêt d'actifs et de passifs financiers sont rapportés en compte de résultat prorata temporis.

2.11 Impôt sur les bénéfices

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable pour les différences temporaires existant entre les bases comptables et les bases fiscales des actifs et des passifs figurant au bilan ainsi que pour les reports déficitaires, à l'exception toutefois des écarts d'acquisition et des fonds de commerce constatés en affectation des écarts de consolidation des sociétés acquises. Les actifs d'impôts différés font l'objet d'une provision lorsque leur réalisation est jugée plus improbable que probable. Les impôts différés sont calculés aux taux d'impôt en vigueur.

NOTE 9 – AUTRES CRÉANCES

En euros	2021	2022
Avances et acomptes versés sur commandes	-	337 476
Impôts différés actifs	-	-
Autres créances	3 798 967	1 086 355
Charges constatées d'avance	86 050	134 813
Total	3 885 017	1 558 644

L'ensemble des autres créances représente une échéance à moins d'un an.

En 2021, les autres créances comprenaient les avances de trésorerie faites aux filiales non intégrées au groupe (cf. note 6) pour 1 674 091 euros.

En 2022, les autres créances sont principalement constituées par :

- Les avances versées aux associés hors groupe de filiales supports de programme pour 398 628€.
- Les avances faites chez différents notaires par les filiales supports de programme pour 289 352€
- Les comptes inter-entreprises présents dans les filiales supports de programme pour 255 438€

NOTE 10 – VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont composées de quatre contrats de capitalisation. Le total net s'élève à 2 100 000 € au 31 décembre 2022.

Les intérêts courus à recevoir au 31 décembre 2022 sont de 5 996€.

Les disponibilités à l'actif du groupe sont de 5 880 263€.

NOTE 11 – CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE

Au 31 décembre 2021, le capital social de la société mère est composé de 1.000 actions de 100 euros de nominal. La structure de l'actionnariat du Groupe peut être présentée succinctement ainsi :

	Au 31 décembre 2021		Au 31 décembre 2022	
	Nombre de titres détenus	% de droits de vote	Nombre de titres détenus	% de droits de vote
Fondateurs et apparentés	1 000	100%	1 000	100%
Autocontrôle	0	0%	0	0%
Total	1 000	100%	1 000	100%

La variation des capitaux propres-part du groupe s'analyse comme suit :

En euros	2022
Réserves du groupe au 1er janvier	7 031 073
Dividendes versés	(300 000)
Variation de la différence de conversion	-
Bénéfice net N-1 part du groupe	484 684
Affect. des résultats et des RAN aux comptes courants des filles à l'IR	(86 724)
Annulation de la quote-part des résultats des filiales à l'IR et des dividendes inter-groupe	105 892
Réserves du groupe au 31 décembre	7 234 925

NOTE 12 – INTÉRÊTS MINORITAIRES

En euros	2022
Intérêts minoritaires au 1 ^{er} janvier	-160 766
Dividendes versés	-
Variation de la différence de conversion	-
Bénéfice net N-1 part des minoritaires	210 607
Variation de périmètre	-450
Affect. des résultats et des RAN aux comptes courants des filles à l'IR	-101 601
Intérêts minoritaires au 31 décembre	52 210

NOTE 13 – AVANCES REMBOURSABLES

Néant

NOTE 14 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En euros	2021	Augmentation	Diminution	2022
Provision pour risques	1 854 276	40 747	1 154 374	740 649
Total net	1 854 276	40 747	1 154 374	740 649

Les provisions pour risques au 31 décembre 2022 se décomposent comme suit :

- Provision de 35 857€ dans la SNC RESIDENCE SENIOR BBA pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL
- Provision de 21 407€ dans SCCV LE PATIO DES LOGES pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL
- Provision de 55 805€ dans la SCCV INITIALE pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL et un litige avec la société JOB INTERIM
- Provision de 76 137€ dans la SCCV JARDIN DES ESSENCES pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL
- Provision de 400 000€ dans la SCCV LES VERGERS DES PLANTIERS pour un risque sur deux litiges en cours avec la copropriété SDC LES ELEGANTES et avec le fournisseur DEPLANO
- Provision de 151 444€ dans la société SAM IMMOBILIER pour deux litiges dans les filiales liquidées EMERAUDE (provision pour 54 481€) et CAMPAGNE PREMIERE (provision pour 96 963€)

NOTE 15 – DETTES FINANCIÈRES

En euros	2021	2022
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 255 668	206 236
Autres emprunts (crédit promoteur et crédit revolving)	19 901 544	12 612 637
Comptes courants associés hors groupe	815 523	1 509 228
Total	21 972 735	14 328 101

L'échéancier des dettes financières est le suivant :

En euros	Total	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts établissements de crédit	206 236	59 925	146 311	
Autres emprunts	12 612 637	12 612 637		
Comptes courants associés	1 509 228	1 509 228		
Total	14 328 101	14 181 790	146 311	-

NOTE 16 – DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Les dettes fournisseurs sont de 9 127 648€ au 31 décembre 2023, elles étaient de 12 653 271€ au 31 décembre 2022.

Elles sont composées pour 1 105 586€ par des retenues de garantie des entreprises participant à la réalisation des programmes immobiliers

L'ensemble de ces dettes présente une échéance à moins d'un an.

NOTE 17 – AUTRES DETTES À COURT TERME

En euros	2021	2022
Dettes fiscales et sociales	5 052 780	3 611 264
Dettes sur immobilisations	-	-
Autres dettes	2 675 359	3 597 176
Impôts différés passif	734 993	944 801
Produits constatés d'avance	41 594 167	54 161 311
Total	50 057 300	62 314 551

L'ensemble de ces dettes présente une échéance à moins d'un an.

Les dettes fiscales et sociales se composent principalement :

- Des dettes de TVA pour 2 466 113€
- Des dettes fiscales diverses (taxes liées aux constructions immobilières) pour 774 205€
- Des dettes aux divers organismes sociaux (PAS inclus) pour 227 409€
- Des dettes liées aux provisions de congés payés et charges afférentes pour 142 404€

Les autres dettes sont composées principalement des sommes dues aux différents notaires dans le cadre de l'acquisition du foncier pour les sociétés supports de programme pour 3 196 726€.

Les produits d'avances correspondent aux ventes immobilières signées pour lesquelles les lots n'ont pas été livrés. Le groupe applique la méthode de l'achèvement dans la comptabilité des sociétés filles supports de programme.

NOTE 18 – CHIFFRE D'AFFAIRES NET

18.1 Ventilation du chiffre d'affaires par secteur d'activité

En euros	2022
Ventes de logements	23 781 866
Travaux	2 465 948
Honoraires de gestion et de commercialisation	-
Refacturation diverses	415 765
Total	26 663 578

18.2 Contribution des filiales au chiffre d'affaires consolidé pour l'exercice 2022

En euros	2022
SCCV JARDIN DES ESSENCES	- 209
SNC LES CAVES	5 702 433
SCCV SECRET URBAIN	4 167
SCCV LES VERGERS DES PLANTIERS	4 167
SCCV LA BARRIERE	1 092 002
SCCV VIA SOLA	3 782 239
SCCV PIN PARADIS	476 048
SCCV COULEUR PROVENCE	4 197 144
SCCV LES BORDS DE MER	2 587 183
SCCV NOTRE DAME	208 333
SNC 191 CAILLOLS	587 000
SCCV L'AZUREEN	4 974 646
SCCV PAREST	252 000
ACOBAT CONSTRUCTIONS	2 620 906
SAM IMMOBILIER	175 519
TOTAL	26 663 578

NOTE 19 – ACHATS CONSOMMÉS

En euros	2021	2022
Achats consommés	46 448 188	26 898 435
Chiffre d'affaires	47 723 837	29 127 470
Production stockée	6 018 151	7 999 719
Production totale	53 741 988	37 127 189
<i>% de la Production totale</i>	<i>86.4%</i>	<i>72.5%</i>

Les achats consommés comprennent les coûts de sous-traitance et les achats de matières premières.

NOTE 20 - CHARGES DE PERSONNEL ET EFFECTIFS

En euros	2021	2022
Salaires et traitement	1 520 840	1 655 602
Charges sociales	729 645	794 535
Masse salariale	2 250 485	2 450 137
<i>% taux de charges sociales</i>	<i>48.0%</i>	<i>48.0%</i>

Les effectifs moyens des sociétés intégrées globalement s'analysent comme suit :

En ETP	2022
SAM IMMOBILIER	10
ACOBAT CONSTRUCTIONS	15
Total	25

(1) *inclus les mandataires sociaux rémunérés*

NOTE 21 - AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

En euros	2021	2022
Subventions d'exploitation	2667	-
Transferts de charges	209 510	409 674
Reprises sur provisions	1 164 807	1 087 772
Autres produits	57 048	19 046
Total Autres produits d'exploitation	1 434 033	1 516 492
Autres achats et charges externes	3 014 017	5 340 558
Autres charges	-	-
Total Autres charges d'exploitation	3 014 017	5 340 558

NOTE 22 – DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

En euros	2021	2022
Dot. amortissements immobilisations	106 474	157 153
<i>Dont amortissement écarts acquisitions</i>	2552	540
Dot. provisions actif circulant	71 748	869 832
Dot. provisions risques et charges	721 145	189 205
Total	899 366	1 216 190

NOTE 23 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Par souci de confidentialité et en raison du préjudice commercial qui pourrait en résulter, l'information relative à la ventilation du résultat d'exploitation par entité et par secteur d'activité n'est pas communiquée par le Groupe.

NOTE 24 - RÉSULTAT FINANCIER

En euros	2021	2022
Intérêts des comptes à terme	3 605	6 015
Intérêts des créances des participations hors groupe	5659	33 693
Reprise provisions	-	-
Autres produits financiers	-	162 342
Total produits financiers	9 264	202 051
Intérêts et charges assimilés sur endettement	345 629	315 900
Dotations provisions	-	-
Autres charges financières	8 373	437 905
Total charges financières	354 002	753 805
Résultat financier	-344 738	-551 754

NOTE 25 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

En euros	2021	2022
Sur opérations de gestion	339 469	34 300
Sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions	75 809	928 824
Total produits exceptionnels	415 277	963 124
Sur opérations de gestion	48 225	119 707
Sur opérations en capital	12 112	-
Dotations aux provisions	965 545	454 481
Total charges exceptionnelles	1 025 882	574 188
Résultat exceptionnel	-610 605	388 936

NOTE 26 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

26.1 Analyse de la charge d'impôts

La charge d'impôts et le taux effectif peuvent s'analyser de la façon suivante :

En euros	2021	2022
Résultat avant impôts (1)	1 278 569	2 295 674
Impôts courants	592 839	285 519
Impôts différés	-9 445	209 808
Charge / (produit) d'impôt de l'exercice (2)	583 394	495 327
Taux effectif d'impôt (2) / (1)	21.6%	45.6%

La charge d'impôts représente les montants payés ou restant à payer aux administrations fiscales au titre de l'exercice. Ces montants sont déterminés en fonction des règles et taux en vigueur. La charge d'impôt différé a été calculée au taux de 25% pour l'année 2022 et 26.50% pour l'année 2021.

26.2 Impôts différés

Les impôts différés sont enregistrés sur les différences constatées entre les valeurs comptables et fiscales des actifs et passifs. Les soldes d'impôts différés actifs et passifs peuvent s'analyser comme suit :

En euros	2021	2022
Au 1er janvier	744 438	734 993
Produits et Charges d'impôts différés	9 445	(209 808)
Au 31 décembre	734 993	944 801

26.3 Déficits fiscaux reportables

Au 31 décembre 2022, il n'existe pas de déficits reportables non imputés.

NOTE 27 – MODALITÉS DE CALCUL DU RÉSULTAT PAR ACTION

Le résultat par action correspond au résultat net – part du groupe divisé par le nombre d'actions.

30.2 Liste des sociétés consolidées

Noms et Siret	Date de clôture	% de contrôle		% d'intérêts		Méthode de Consolidation
		2021	2022	2021	2022	
AR INVESTISSEMENT 53080719700039	31/12	100%	100%	100%	100%	I.G.
SAM IMMOBILIER 51495385000021	31/12	95%	95%	95%	95%	I.G.
RESIDENCE SENIOR BOUC BEL AIR 79308274400012	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
LE PATIO DES LOGES 80125086100011	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
INITIALE 80787459900010	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
PARENTHÈSE URBAINE 80787835000014	07/09/2022	100%		95%		I.G.
4E AVENUE 81397091000010	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
JARDIN DES ESSENCES 81501096200018	31/12	90%	90%	86%	86%	I.G.
LES CAVES 81483345500011	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
LE HAMEAU DU SERRE 81805237500016	31/12/2021	80%		76%		I.G.
SECRET URBAIN 82523705000018	08/09/2022	100%		96%		I.G.
EMERAUDE 82401540800019	07/09/2022	60%		57%		I.G.
LES VERGERS DES PLANTIERS 79312644200029	31/12	60%	60%	57%	57%	I.G.
LA BARRIERE 84084377500015	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
VIA SOLA 84084893100019	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
PIN PARADIS 84084894900011	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
COULEUR PROVENCE 85403225700016	31/12	85%	85%	81%	81%	I.G.
AIX PAR NATURE 85404654700014	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
BORDS DE MER 87973300400011	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
NOTRE DAME 88210201500014	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
191 CAILLOLS 88393359000019	08/09/2022	70%		67%		I.G.
LA RESERVE 88927094800017	31/12	80%	80%	76%	76%	I.G.
L'AZUREEN 89033165500013	31/12	70%	70%	67%	67%	I.G.
LES SUITES DE MOREAU 89124822100014	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.

PONCET 89529693700017	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
LA CARDELINE 89869246200010	31/12	75%	75%	72%	72%	I.G.
PAREST 89860534000014	01/12/2022	75%		72%		I.G.
PAROUEST 89853496100013	07/09/2022	75%		72%		I.G.
JEANNE D'ARC 90136490100016	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAN BAQUIS 90829748400010	31/12		100%		95%	I.G.
JULES FERRY 91325326600013	31/12		75%		72%	I.G.
MONTAURY 91328827000014	31/12		75%		72%	I.G.
VIOLESI 91404963000017	01/12/2022					I.G.
LES CHAMPS DE BRASSENS 92224553500013	31/12					I.G.
AVIGNON LATITUDE 51287201100022	31/12/2021	67%		64%		I.G.
ACOBAT CONSTRUCTIONS 88151470700010	31/12	100%	100%	100%	100%	I.G.
LA BASTIDE DES SENS 75322684400011	31/08/2021					I.G.
TOTAL I.G.		31	26	31	26	
CENTRE DE VIE 80427426400014	31/12	20%	20%	20%	20%	M.E.E
TOTAL M.E.E		1	1	1	1	
LMJ 89005422400013	09/09/2022	33%	0%	33%	0%	H.G.
BASTIDE DE LA GRATIANE 49796018700019	31/12	23%	23%	23%	23%	H.G.
CHALET 33 75187540200024	31/12	10%	10%	10%	10%	H.G.

I.G. Intégration globale

M.E.E Mise en équivalence

H.G Hors groupe

Les sociétés LMJ et BASTIDE DE LA GRATIANE répondent aux critères de M.E.E, mais elles ne présentent pas de caractère durable de détention, elles ne sont pas dans le périmètre de consolidation.

NOTE 31 – EVÈNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

La société n'a pas connaissance d'événements postérieurs à la clôture ayant une incidence comptable sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2022.

NOTE 32 – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires alloués aux commissaires aux comptes du Groupe sur l'exercice se sont élevés à 32 996 euros au titre du contrôle légal des comptes sociaux des sociétés du Groupe et des comptes consolidés.

AR INVESTISSEMENT

Société par Actions Simplifiée

Au capital de 100.000 euros

Siège Social : Le Domaine de la Gratiane

1, rue Frédéric Chopin

13320 BOUC BEL AIR

RCS AIX-EN-PROVENCE

SIREN N° 530 807 197

RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2022

Le soussigné Monsieur Alain ROSTAN, associé unique et président de la société "AR INVESTISSEMENT", société par actions simplifiée, au capital de 100.000 Euros, a, en vue de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022, établi le présent rapport de gestion sur la situation et l'activité de la société durant l'exercice écoulé.

I - SITUATION ET ACTIVITÉ DE LA SOCIETE

1. Situation et activité de la société

A l'instar des exercices précédents, en l'absence de chiffre d'affaires, le déficit d'exploitation de l'exercice s'élève à 24.421,62 Euros et correspond en totalité aux frais de fonctionnement.

Les produits correspondent à notre quote-part de résultat dans les filiales, soit 88.793,14 Euros auxquels il convient d'ajouter les dividendes perçus, soit 285.142,50 Euros et les intérêts générés par nos créances en compte-courant qui s'élèvent à 84.887,50 Euros.

Le résultat net comptable est égal à 416.797,71 euros, pour un résultat fiscal bénéficiaire de 157.599 Euros.

2. Situation et activité des filiales

SAS SAM IMMOBILIER – Filiale à 95 %

L'activité a généré un chiffre d'affaires global de 2.639.410,51 Euros.

qui se décompose comme suit :

- honoraires de gestion : 1.314.481,82 Euros
- honoraires de commercialisation : 1.030.547,59 Euros
- produits divers : 294 381,10 Euros (refacturation de frais engagés pour le compte des filiales).

Cette société gère actuellement vingt-quatre filiales pour des programmes dont l'avancement se situe à des stades divers.

Les charges d'exploitation se sont élevées globalement à 2.533.971 Euros contre 2.410.660 Euros au titre de l'exercice précédent.

Les postes de charges les plus importants sont les suivants :

	<u>Au 31/12/2022</u>	<u>Au 31/12/2020</u>
Charges externes	750.591 €	811.762 €
Impôts et Taxes	82.052 €	55.940 €
Salaires du personnel	1.095.999 €	1.023.973 €
Charges de personnel	478.972 €	451.269 €
Dotations aux amortissements	52.309 €	56.018 €
Dotations aux provisions		
Autres charges	74.046 €	11.700 €

Le résultat d'exploitation est positif, il ressort pour l'exercice à 149.039 Euros contre 968.110 Euros lors de l'exercice précédent.

Après imputation des quotes-parts des résultats des filiales soit 1.816.5376 Euros, du résultat financier de (786.820) Euros, le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à 1.178.756 Euros.

Après imputation du résultat exceptionnel qui s'élève à 443.757 Euros, et de l'impôt société qui s'élève à 219.222 Euros, le bénéfice net comptable de l'exercice s'établit à la somme de 1.403.291 Euros.

SASU ACOBAT CONSTRUCTIONS – Filiale à 100 %

Cette société a réalisé un chiffre d'affaires global de 11.458.962 euros contre 8.460.839 euros au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation se sont élevées globalement à 11.387.451 Euros contre 8.468.081 Euros au titre de l'exercice précédent.

Les postes les plus importants sont les suivants :

	<u>Au 31/12/2022</u>	<u>Au 31/12/2021</u>
Achat matières premières	3.896.048 €	3.036.205 €
Variation de stock	83.141 €	- 86.708 €
Charges externes	6.346.133 €	4.508.402 €
Impôts et Taxes	30.118 €	29.988 €
Salaires du personnel	559.602 €	496.868 €
Charges de personnel	315.563 €	278.376 €
Dotations aux amortissements	104.304 €	50.456 €
Autres charges	52.542 €	154.494 €
Résultat d'exploitation	236.118 €	31.227 €
Résultat financier	- 27.055 €	- 18.886 €
Résultat exceptionnel	- 93.837 €	37.131 €
Impôt sur les bénéfices	31.147 €	11.087 €
Bénéfice net comptable	84.078 €	38.385 €

3. Délais de paiement

En application des dispositions du Code de commerce, nous vous indiquons la décomposition, conformément aux modèles établis par l'arrêté du 20 mars 2017 des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu.

Au 31 décembre 2022 le total de notre dette fournisseurs s'élève à la somme de 12.878,08 Euros et se décompose comme suit :

- | | |
|---|-----------------|
| - Factures payables au 31 janvier 2023 au plus tard | 178,08 Euros |
| - Fournisseurs factures non parvenues | 12.700,00 Euros |

Délais de paiement des clients au 31 décembre 2022 : sans objet

Au 31 décembre 2021 le total de notre dette fournisseurs s'élève à la somme de 10.248,80 Euros et se décompose comme suit :

- | | |
|---|----------------|
| - Factures payables au 31 janvier 2022 au plus tard | 748,80 Euros |
| - Fournisseurs factures non parvenues | 9.500,00 Euros |

Délais de paiement des clients au 31 décembre 2021 : sans objet

4. Évolution prévisible et perspective d'avenir :

Les résultats à venir dépendront de l'affectation de résultat de nos filiales.

5. Événements importants survenus depuis la clôture de l'exercice :

Nous n'avons aucun événement important à vous signaler.

6. Activité en matière de recherche et de développement :

Au cours de l'exercice écoulé, notre société n'a engagé aucune dépense de recherche et de développement.

7. Participations

- SCI CENTRE DE VIE - Participation de 20 %

Société civile immobilière au capital de 10.000 euros dont le siège social est Le Domaine de la Gratiane – 1, rue Frédéric Chopin - 13320 BOUC BEL AIR, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence (13) et identifiée au Répertoire SIREN sous le numéro 804 274 264.

Cette société gère son patrimoine immobilier. Son chiffre d'affaires s'est élevé à 346.525 euros pour un résultat d'exploitation égal à 120.312 Euros.

Après imputation des intérêts du prêt contracté pour l'acquisition des immeubles, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 se soldent par un bénéfice de 36.176 Euros.

- SNC RESIDENCE SENIOR BOUC BEL AIR – Participation de 5 %

Cette société n'a enregistré aucun chiffre d'affaires pour l'exercice.

Le litige qui l'opposait à l'administration fiscale au sujet de la taxe d'aménagement et de la taxe archéologique a été tranché en sa faveur, cela a donné lieu à la reprise de la provision pour risque à hauteur de la somme de 315.888 Euros, les produits d'exploitation s'élèvent à 315.888 Euros.

Le résultat d'exploitation s'élève à 279.628 euros après l'ajustement de la provision pour risque relative à la défaillance de l'assureur du programme. Cette provision est égale à 35.857 Euros.

Après imputation du résultat exceptionnel de 2.024 Euros, l'exercice clos le 31 décembre 2022 affiche un bénéfice de 281.653 Euros.

- **SCCV LE PATIO DES LOGES** – Participation de 5 %

Le programme est entièrement vendu et livré.

L'exercice reflète la gestion des réserves et s'achève avec un bénéfice net comptable de 3.306,16 Euros.

- **SNC 4EME AVENUE** - Participation de 5 %

Le stock résiduel se composant d'un lot commercial et d'un box n'est toujours pas vendu.

La régularisation des charges d'exploitation et financières, ainsi qu'un résultat exceptionnel permettent à cette société de solder l'exercice avec un bénéfice net comptable de 102.957,24 Euros.

- **SNC LES CAVES** - Participation de 5 %

Ce programme est totalement livré, seuls les lots commerciaux demeurent en stock.

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 5.702,432,93 Euros, après déduction de la production stockée qui s'élève à 5.854.995,09 Euros et la reprise sur provision de 197.786 Euros, les produits d'exploitation s'élèvent à 45.224 Euros.

Les charges d'exploitation de l'exercice s'élèvent à 498.911 Euros dont 399.735 Euros de provision pour dépréciation du stock résiduel.

Après imputation du résultat financier pour (10.000) Euros et du résultat exceptionnel pour (3.258), l'exercice clos le 31 décembre 2022, se solde par une perte nette comptable de 466.946 Euros.

Nous rappelons que la Société a assigné la SAUR pour ses manquements et qu'à ce jour, elle est en attente d'une date d'audience.

- **SCCV PIN PARADIS** - Participation de 5 %

Le chiffre d'affaires s'élève à 476.048 Euros, après déduction de la production stockée s'élevant à 441.339 Euros, le total des produits d'exploitation est de 34.709 Euros.

La régularisation des charges d'exploitation et des charges financières génèrent un bénéfice net comptable de 97.768 Euros.

- **SCCV LA BARRIERE** - Participation de 5 %

La fin de ce programme, totalement vendu, a été livré en 2022.

Le chiffre d'affaires s'élève à 1.092.002 Euros, après déduction de la production stockée à hauteur de 1.155.999 Euros et la reprise pour provision de 281.681 euros, le total des produits d'exploitation est de 217.685 Euros.

Après imputation des charges externes et des impôts, le bénéfice d'exploitation s'élève à 160.429 Euros.

Des charges financières de 2.235 Euros et un résultat exceptionnel de 2.040 euros ramènent le bénéfice net comptable au 31 décembre 2022 à la somme de 164.704 Euros.

- **SCCV VIA SOLA** - Participation de 5 %

La majeure partie du programme a été livrée en 2022. Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 3.782.239 Euros. Après imputation de la production stockée, soit la somme de 3.702.685 Euros, le total des produits d'exploitation s'élève à 79.593 Euros.

Après régularisation des charges d'exploitation, l'excédent d'exploitation ressort pour l'exercice à 272.515 Euros.

Après imputation du résultat financier pour (24.422) Euros, l'exercice clos le 31 décembre 2022, se solde par un bénéfice net comptable de 248.087 Euros.

- SCCV AIX PAR NATURE – Participation de 5 %

La production stockée de l'exercice s'élève à 3.143.106 Euros et correspond au total des produits d'exploitation.

Le déficit d'exploitation qui s'élève à 10.895,99 Euros correspond aux dépenses de publicité.

Après imputation des charges financières, l'exercice clos le 31 décembre 2022 se solde par une perte nette comptable de 36.769 Euros.

- SCCV LES BORDS DE MER - Participation de 5 %

La majeure partie de ce programme a été livrée en 2022. Cette livraison a généré un chiffre d'affaires de 2.587.183,45 Euros, après déduction de la production stockée pour un montant de 1.986.121,93 Euros, les produits d'exploitation s'élèvent à 601.061,52 Euros.

Il est à noter qu'à ce jour le stock résiduel est vendu ou réservé.

Après comptabilisation des charges d'exploitation, le résultat d'exploitation ressort à 402.874,60 Euros.

La perte d'exploitation ressort pour l'exercice à 34.372 Euros.

Les charges financières de 13.493,48 Euros ramènent le bénéfice de l'exercice le 31 décembre 2022 à la somme de 389.381,12 Euros.

- SCCV NOTRE DAME - Participation de 5 %

L'exercice 2022 enregistre la fin des opérations de construction et la livraison de la dation qui représente un chiffre d'affaires de 208.333 Euros.

La production stockée de l'exercice s'élevant à 3.940.401 Euros, le total des produits d'exploitation s'élève à 4.148.734 Euros.

Après imputation des charges d'exploitation et des charges financières, l'exercice clos le 31 décembre 2022 se solde par un bénéfice net 63.505,61 Euros.

- SCCV L'AZUREEN – Participation de 5%

Ce programme est terminé et livré partiellement. Le chiffre d'affaires s'élève à 4.974.646,21 Euros, après déduction de la production stockée qui s'élève à 1.880.892 Euros, le total des produits d'exploitation est égal à 3.093.753,72 Euros.

Les dépenses d'exploitation sont les suivantes :

- charges externes	2.100.814 Euros
- impôts	7.574 Euros
- Dépréciations	143.542 Euros

Les charges d'exploitation de l'exercice ont atteint au total 2.251.929 Euros.

L'excédent d'exploitation ressort pour l'exercice à 841.824 Euros.

Après imputation du résultat financier (762) Euros, le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 s'élève à 841.062 Euros.

- SCCV JEANNE D'ARC – Participation de 5 %

Ce programme est en phase d'élaboration pour une livraison prévue en septembre 2025.

Le contexte économique et financier actuel ne favorise pas la commercialisation de ce programme. Cette société étudie la possibilité de vendre une partie des lots à un bailleur social dans le cadre de la loi sur le logement locatif intermédiaire.

La production stockée de l'exercice s'élève à 483.467,93 Euros. En l'absence de charges directement déductibles, l'exercice clos le 31 décembre 2022 n'affiche aucun résultat.

- SCCV LES SUITES DE MOREAU – Participation de 5 %

L'INRAP a réalisé des fouilles préventives et impose à la Société à l'issue de ce diagnostic des fouilles archéologiques d'une durée de 4 à 5 mois. Ces fouilles n'ont toujours pas débuté ce qui provoque non seulement du retard au niveau de la mise en œuvre de ce programme mais également des charges supplémentaires.

La production stockée de l'exercice s'élève à 327.890,46 Euros. Après imputation des charges exceptionnelles, soit la somme de 1.985 Euros, l'exercice clos le 31 décembre 2022 se solde par une perte nette comptable de 1.984,89 Euros.

- SCCV LA CARDELIN – Participation de 5 %

La société a continué les acquisitions de terrains durant l'exercice. Le coût de ces achats constitue la production stockée de l'exercice qui s'élève à 364.509,33 Euros. En l'absence de charges directement déductibles, l'exercice clos le 31 décembre 2022 n'affiche aucun résultat.

- SCCV PONCET – Participation de 5 %

Ce programme est en cours de réalisation et de commercialisation pour une livraison prévue fin du premier trimestre 2024.

A ce jour la commercialisation représente 50 % des lots.

La production stockée de l'exercice s'élève à 430.989 Euros. En l'absence de charges, l'exercice n'affiche aucun résultat.

- SCCV SAN BAQUIS – Participation de 5 %

Cette société a acquis le foncier nécessaire aux constructions. Toutefois dans l'attente de la modification du PLUI, le dossier est en attente.

La production stockée de l'exercice s'élève à 3.266.958,62 Euros. En l'absence de charges directement déductibles, l'exercice clos le 31 décembre 2022 n'affiche aucun résultat.

- SNC MONTAURY – Participation de 5 %

La production stockée de l'exercice 2022 correspond à l'acquisition du partie du foncier et représente la somme 4.453.228,84 Euros. En l'absence de charges directement déductibles, l'exercice clos le 31 décembre 2022 n'affiche aucun résultat.

Le permis de construire étant toujours à l'instruction, la commercialisation n'a pu être lancée.

- SCCV JULES FERRY – Participation de 5 %

Le programme de cette Société est en cours de développement.

La société était toujours propriétaire au 31 décembre 2022 du dernier lot commercial invendu pour lequel la provision pour dépréciation est restée quasiment identique à l'exercice précédent.

Le déficit de l'exercice qui s'élève 17.333,17 Euros correspond pour l'essentiel aux charges exceptionnelles correspondant au litige qui nous opposait à TEAM INTERIM.

- SCCV INITIALE – Participation de 5 %

Cette société était toujours propriétaire au 31 décembre 2022 du dernier lot commercial invendu pour lequel la provision pour dépréciation est restée quasiment identique à l'exercice précédent.

Le déficit de l'exercice qui s'élève 17.333,17 Euros correspond pour l'essentiel aux charges exceptionnelles correspondant au litige qui nous opposait à TEAM INTERIM.

- SCI CHALET 33 – Participation de 10 %

Cette société n'a aucune activité.

- Prise de participations et de contrôle

Au cours de l'exercice écoulé, nous avons souscrit à 5 % du capital de la Société SNC LES CHAMPS DE BRASSENS, Société en Nom Collectif au capital de 1.000 euros dont le siège social est Le Domaine de la Gratiane – 1, rue Frédéric Chopin - 13320 BOUC BEL AIR, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Aix-en-Provence (13), et identifiée au Répertoire SIREN sous le numéro 922 245 535.

- Cession de participations

Néant.

Les sociétés 191 CAILLOLS, BASTIDE DE LA GRATIANE, PAREST, PAROUEST, PARENTHÈSE URBAINE, INITIALE et SECRET URBAIN ont été dissoutes et liquidées.

- Actions détenues par les salariés

Sans objet.

8. Sociétés contrôlées

- SAS SAM IMMOBILIER

- SAS ACOBAT CONSTRUCTIONS

II – RESULTATS – AFFECTATION

1. Affectation des résultats

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

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice s'élevant à 416.797,71 Euros de l'exercice de la manière suivante :

- Au poste « Autres réserves » 416.797,17 Euros
Total égal au bénéfice net comptable **416.797,17 Euros**

2. Rappel des dividendes distribués

- Exercice clos le 31 décembre 2021 : 300.000 Euros éligibles à l'abattement de 40 %.
- Décision du 15 décembre 2021 : 60.000 Euros éligibles à l'abattement de 40 %.
- Exercice clos le 31 décembre 2020 : 350.000 Euros éligibles à l'abattement de 40 %.
- Exercice clos le 31 décembre 2019 : 350.000 Euros éligibles à l'abattement de 40 %.

3. Dépenses non déductibles fiscalement

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'exercice clos le 31 décembre 2022 n'enregistre aucune dépense et charge visées à l'article 39-4 dudit code.

III - CONVENTIONS DE L'ARTICLE L. 227-10 DU CODE DE COMMERCE

Au titre de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention entre la Société et son Président.

IV - ADMINISTRATION ET CONTROLE DE LA SOCIETE

Les mandats de la société SUD AUDIT CONSULTING, commissaire aux comptes titulaire, et de la société S.T.E.2.C, commissaire aux comptes suppléant, étant arrivés à expiration, nous vous proposons de renouveler uniquement le mandat de la société SUD AUDIT CONSULTING, commissaire aux comptes titulaire pour une nouvelle période de six exercices, soit jusqu'à l'issue de la consultation annuelle des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2028.

V - COMPTES CONSOLIDES

Pour des raisons d'ordre technique la Société n'est pas en mesure de présenter les comptes consolidés.

Ces comptes seront soumis à l'approbation de l'associé unique ultérieurement.

Bouc-Bel-Air,
Le 31 mai 2023.
Le Président,
Alain ROSTAN.

SAS AR INVESTISSEMENT
Société par Actions Simplifiées
Au capital de 1 500 €
530 807 197 RCS Aix en Provence
Domaine de la Gratiante
1 Rue Frédéric Chopin 13320 Bouc Bel Air

AR INVESTISSEMENT

Société par Actions Simplifiée
Au capital de 100.000 euros
Siège Social : Le Domaine de la Gratiane
1, rue Frédéric Chopin
13320 BOUC BEL AIR
RCS AIX-EN-PROVENCE
SIREN N° 530 807 197

ANNEXE AU RAPPORT DE GESTION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS **LE 31 DECEMBRE 2022** **RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2022**

Le Président, après avoir rappelé que pour des raisons d'ordre technique la Société n'a pas été en mesure d'approuver les comptes consolidés au 31 décembre 2022 en même temps que l'approbation des comptes arrêtés à la même date, a établi le présent rapport sur les comptes consolidés au 31 décembre 2022, rapport qui sera annexé au rapport de gestion sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Au 31 décembre 2022, le périmètre de consolidation du groupe AR INVESTISSEMENT comprenait la société suivantes :

SAS SAM IMMOBILIER	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 514 953 850
SASU ACOBAT CONSTRUCTIONS	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 881 514 707
SNC RESIDENCE SENIOR BOUC BEL AIR	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 793 082 744
SCCV LE PATIO DES LOGES	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 801 250 861
SNC 4EME AVENUE	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 813 970 091
SNC LES CAVES -	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 814 833 455
SCCV PIN PARADIS	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 840 848 949
SCCV LA BARRIERE	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 840 843 775
SCCV VIA SOLA	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 840 848 931
SCCV AIX PAR NATURE	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 854 046 547
SCCV LES BORDS DE MER	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 879 733 004
SCCV NOTRE DAME	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 882 102 015
SCCV L'AZUREEN	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 890 331 655
SCCV JEANNE D'ARC	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 901 364 901
SCCV LES SUITES DE MOREAU	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 891 248 221
SCCV LA CARDELINÉ	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 898 692 462
SCCV PONCET	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 895 269 937
SCCV SAN BAQUIS	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 908 297 484
SNC MONTAURY	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 913 288 270
SCCV JULES FERRY	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 913 253 266

SCI CHALET 33	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN
SCCV INITIALE	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 807 874 599
SCCV JARDIN DES ESSENCES	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 815 010 962
SCCVLES VERGERS DES PLANTIERS	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 793 126 442
SCCV COULEUR PROVENCE	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 854 032 257
SCCV LA RESERVE	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 889 270 948

Ces comptes consolidés, que nous soumettons à votre approbation, font ressortir des produits d'exploitation net consolidés de 36.179.790 Euros hors taxes.

Les charges d'exploitation s'élèvent globalement à 33.720.757 Euros.

Le bénéfice d'exploitation ressort pour l'exercice à 2.459.033 Euros.

Après prise en compte d'un résultat financier de – 551.754 Euros, d'un résultat exceptionnel de 388.936 Euros, d'un impôt sur les bénéfices de 495.327 Euros, et de la dotation aux amortissements des écarts d'acquisitions, soit 540 Euros, le résultat d'ensemble consolidé s'élève à 1.807.573 Euros.

Au 31 décembre 2022 le total du bilan consolidé s'élevait à la somme de 95.594.011 Euros. A la même date les capitaux propres s'élevaient à la somme de 9.018.109 Euros.

Fait à Bouc-Bel-Air,
Le 25 mars 2024.

SAS AR INVESTISSEMENT
Société par Actions Simplifiées
Au capital de 1 500 €
530 807 197 RCS Aix en Provence
Domaine de la Gratiane
1 Rue Frédéric Chopin 13320 Bouc Bel Air

AR INVESTISSEMENT

Société par Actions Simplifiée
Au capital de 100.000 euros
Siège Social : Le Domaine de la Gratiane
1, rue Frédéric Chopin
13320 BOUC BEL AIR
RCS AIX-EN-PROVENCE
SIREN N° 530 807 197

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE

DU 9 AVRIL 2024

**L'an deux mille vingt-quatre,
Le neuf avril à quatorze heures.**

Le soussigné Monsieur Alain ROSTAN, associé unique de la société **AR INVESTISSEMENT**, société par actions simplifiée, au capital de 100.000 Euros.

I - A préalablement exposé ce qui suit :

Monsieur Alain ROSTAN, en sa qualité de Président, a arrêté les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022 et rédigé un rapport sur les comptes consolidés qu'il a annexé au rapport de gestion de l'exercice 2022.

Ces documents ont été tenus, au siège social, à la disposition des Commissaires aux Comptes.

II - A pris les décisions suivantes :

- Approbation des comptes consolidés au 31 décembre 2022.

DECISION UNIQUE

L'associé unique, après avoir pris connaissance :

- du rapport de gestion du groupe et du rapport des Commissaires aux comptes,
- des comptes consolidés du groupe,

Approuve les comptes consolidés arrêtés à la date du 31 décembre 2022, tels qu'ils lui ont été présentés.

CLOTURE

De tout ce que dessus, l'associé unique a dressé et signé le présent procès-verbal.

L'associé unique.

SAS AR INVESTISSEMENT
Société par Actions Simplifiées
Au capital de 1 500 €
530 807 197 RCS Aix en Provence
Domaine de la Gratiane
1 Rue Frédéric Chopin 13320 Bouc Bel Air