

Bordereau attestant l'exactitude des informations - AIX EN PROVENCE - 1301 - Documents
comptables (B-S) - Dépôt le 28/06/2024 - 10144 - 2021 B 03335 - 904 925 864 - ARCADE-VYV
PROMOTION SUD-EST

Désignation de l'entreprise : ARCADE VYV PROMOTION SUD EST

Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois : 12

Adresse de l'entreprise : 1175 Petite Route des Milles

13547 Aix en Provence Cedex 4

Durée de l'exercice précédent : 15

Numéro SIRET : 90492586400012

Néant ☐ *

		Exercice N, clos le : 31/12/2023			
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3	
Capital souscrit non appelé (I)		AA			
ACTIF IMMOBILISÉ IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB	110 470	AC 44 188 66 282	
	Frais de développement *	CX		CQ	
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	8 170	AG 2 170 6 000	
	Fonds commercial (1)	AH		AI	
	Autres immobilisations incorporelles	AJ		AK	
	Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles	AL		AM	
	Terrains	AN		AO	
	Constructions	AP		AQ	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS	
	Autres immobilisations corporelles	AT	196 419	AU 56 701 139 719	
Immobilisations en cours	AV		AW		
Avances et acomptes	AX		AY		
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations évaluées selon la méthode de mise en équivalence	CS		CT	
	Autres participations	CU		CV	
	Créances rattachées à des participations	BB		BC	
	Autres titres immobilisés	BD		BE	
	Prêts	BF		BG	
	Autres immobilisations financières *	BH	18 040	BI 18 040	
TOTAL (II)		BJ	333 099	BK 103 058 230 040	
ACTIF CIRCULANT STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM	
	En cours de production de biens	BN		BO	
	En cours de production de services	BP		BQ	
	Produits intermédiaires et finis	BR		BS	
	Marchandises	BT		BU	
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV	15 076	BW 15 076	
	Clients et comptes rattachés (3)*	BX	6 571 097	BY 6 571 097	
	Autres créances (3)	BZ	368 486	CA 368 486	
	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC	
	DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)	CD		CE
Disponibilités		CF		CG	
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3)*	CH	59 501	CI 59 501	
	TOTAL (III)	CJ	7 014 160	CK 7 014 160	
	Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)	CW			
	Primes de remboursement des obligations (V)	CM			
	Ecart de conversion actif* (VI)	CN			
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)	CO	7 347 259	1A 103 058 7 244 200	
Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :	CP	(3) Part à plus d'un an :	CR
Clause de réserve de propriété : *	Immobilisations :	Stocks :		Créances :	

2

BILAN - PASSIF avant répartition

Désignation de l'entreprise : ARCADE VYV PROMOTION SUD EST			Néant	*
			Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 1 000 000)		DA	1 000 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,		DB	
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)		DC	
	Réserve légale (3)		DD	
	Réserves statutaires ou contractuelles		DE	
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)		DF	
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * EJ)		DG	
	Report à nouveau		DH	-271 325
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)		DI	-2 149 167
	Subventions d'investissement		DJ	
	Provisions réglementées *		DK	
	TOTAL (I)		DL	-1 420 492
	Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs		DM
Avances conditionnées			DN	
TOTAL (II)			DO	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques		DP	1 450 351
	Provisions pour charges		DQ	82 111
	TOTAL (III)		DR	1 532 462
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles		DS	
	Autres emprunts obligataires		DT	
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		DU	798 738
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)		DV	3 270 388
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		DW	
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		DX	118 213
	Dettes fiscales et sociales		DY	2 944 892
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		DZ	
	Autres dettes		EA	
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)		EB	
	TOTAL (IV)		EC	7 132 230
	Écart de conversion passif *	(V)	ED	
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)		EE	7 244 200
RENOIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital		1B	
	(2) Dont {	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C	
		Écart de réévaluation libre	1D	
		Réserve de réévaluation (1976)	1E	
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme*		EF	
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		EG	7 132 230
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP		EH		

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : ARCADE VYV PROMOTION SUD EST		Néant		*
		Exercice N		
		France	Exportation et livraisons intracommunautaires	Total
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA	FB	FC
	Production vendue { biens * Services *	FD	FE	FF
		FG	FH	FI
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	FK	FL
	Production stockée *			FM
	Production immobilisée *			FN
	Subventions d'exploitation			FO
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges * (9)			FP
	Autres produits (1) (11)			FQ
	Total des produits d'exploitation (2) (I)			FR
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *			FS
	Variation de stocks (marchandises) *			FT
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *			FU
	Variations de stock (matières premières et approvisionnements) *			FV
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *			FW
	Impôts, taxes et versements assimilés *			FX
	Salaires et traitements *			FY
	Charges sociales (10)			FZ
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements * dont montant de l'amortissement du fonds de commerce - dotations aux provisions *		GA
				HS
				GB
	Sur actif circulant : dotations aux provisions *		GC	
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		GD	
	Autres charges (12)		GE	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)			GF
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)			GG	
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * (III)		GH	
	Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)		GI	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)		GJ	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)		GK	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)		GL	
	Reprises sur provisions et transferts de charges		GM	
	Différences positives de change		GN	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		GO	
	Total des produits financiers (V)		GP	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *		GQ	
	Intérêts et charges assimilées (6)		GR	
	Différences négatives de change		GS	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		GT	
	Total des charges financières (VI)		GU	
2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)			GV	
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)			GW	

Désignation de l'entreprise :ARCADE VVY PROMOTION SUD EST				Néant ☐ *		
				Exercice N		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion			HA		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital *			HB	14 260	
	Reprises sur provisions et transferts de charges			HC		
	Total des produits exceptionnels (7) (VII)			HD	14 260	
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion (6 bis)			HE	3 000	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital *			HF	21 480	
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions (6 ter)			HG		
	Total des charges exceptionnelles (7) (VIII)			HH	24 480	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI	-10 220	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ		
Impôts sur les bénéfices * (X)				HK		
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	9 600 920	
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	11 750 088	
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total de charges)				HN	-2 149 167	
REVENUS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO		
	(2) Dont	produits de locations immobilières		HY		
		Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		IG		
	(3) Dont	Crédit-bail mobilier *		HP		
		Crédit-bail immobilier		HQ		
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			IH		
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées			IJ		
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées			IK		
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)			HX		
	(6ter) Dont amortissements des souscriptions dans les PME innovantes (art. 217 octies)			RC		
	Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)			RD		
	(9) Dont transferts de charges			A1	67 616	
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotis. sociales obligatoires hors CSG /RDS A5)			A2		
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A3		
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A4		
	(13) Dont primes et cotisation complémentaires personnelles			A6		
				A7		
				A8		
	(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :				Exercice N	
					Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
DONS MECENAT				3 000		
SINISTRES VEHICULES				7 220		
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :				Exercice N		
				Charges antérieures	Produits antérieurs	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2023
--

I. METHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2014.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que le règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence.

II. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

L'année 2023 marque le début d'une crise multifactorielle pour le secteur de la promotion immobilière. Après une explosion des coûts de construction de 15 à 20% en 2 ans et une hausse sans précédent des taux d'intérêts engagée par les banquiers centraux à l'été 2022, il est maintenant confronté aux chutes de la demande et de l'offre qui s'autoalimentent et se matérialisent par :

- une baisse du nombre de réservations de logements neufs sur l'année 2023 (par rapport à 2022 : -59% pour les propriétaires investisseurs et -37% pour les propriétaires occupants au niveau national,
- une baisse du nombre de logements autorisés sur la même période de -32% en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, -26% en région Auvergne-Rhône-Alpes et -14% en région Occitanie,
- une baisse des ouvertures de chantier de -15% en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, -22% en région Auvergne-Rhône-Alpes et -20% en région Occitanie.

Loin d'être épargnée par ce nouveau contexte, Arcade-VYV Promotion Sud-Est a rapidement pris en compte l'adaptation de la stratégie de développement de ses Associés, davantage orientée vers des projets de logements locatifs et notamment des projets d'habitats spécifiques (logements seniors avec services, résidences jeunes actifs et étudiants, etc.). Néanmoins, le retard voire l'abandon de plusieurs projets en accession aura fortement pénalisé les comptes de la Société sur l'exercice 2023.

Après évaluation de leurs nouvelles capacités d'investissement à moyen terme, les principaux Associés de la Société (SFHE et la SCCI Arcade-VYV) ont été amenés au 4ème trimestre 2023 à réduire leurs objectifs de développement et de production pour la période 2024-2028 (respectivement -20% et -69% par rapport aux chiffres issus de leurs PMT du début d'année 2023). La conséquence directe pour Arcade-VYV Promotion Sud-Est est une baisse de 25% de son chiffre d'affaires moyen annuel attendu sur la période.

Aussi le Conseil d'Administration a-t-il refusé d'approuver un budget initial 2024 et un plan à moyen terme déséquilibrés lors de sa réunion du 18 décembre 2023, considérant que la crise sectorielle que traverse la Société, amplifiée par la hausse rapide des taux d'intérêt, et l'absence de mesure de relance significative du gouvernement, imposaient des adaptations structurelles par rapport au contexte qui avait prévalu lors de la création de l'entité. Le Conseil d'Administration a demandé au Président la recherche de mutualisations et une proposition d'adaptation des coûts au niveau d'activité attendu pour la période 2024-2028, avec pour objectif un retour à l'équilibre en 2025, tout en conservant une maîtrise d'ouvrage permettant d'accompagner le redémarrage de l'activité quand il se produira.

Le 19 décembre 2023, lors d'une réunion extraordinaire, le Président a informé le CSE de la situation et a précisé aux représentants du personnel qu'il reviendrait vers eux à la mi-février 2024 au plus tard pour leur présenter un plan d'économies.

III. CONTINUITE D'ACTIVITE :

Malgré les pertes significatives enregistrées au cours des deux premiers exercices, ayant entraîné la consommation des capitaux propres, la Société poursuivra son activité. Cette poursuite d'activité et le retour à l'équilibre sont attendus grâce au soutien de ses actionnaires ainsi qu'à la mise en œuvre en 2024 d'un projet de restructuration et de compression des effectifs.

IV. NOTES SUR LES COMPTES DE L'ACTIF

1) Installations techniques, matériel et outillage et autres Immobilisations corporelles

Ce poste comprend :

- Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 118 639.61€ et se décompose comme suit :
 - Frais d'établissement 110 470,00 €
 - Logiciel 8 169.61 €
- Les immobilisations corporelles s'élèvent à 196 419.47 € et se décomposent ainsi :
 - Installations générales 35 018.35 €
 - Matériel informatique 90 415.17 €
 - Mobilier de bureau 70 985.95 €

Les installations et aménagements générales sont amortis sur 10 ans.

Le matériel informatique est amorti sur 3 ans.



Le mobilier de bureau est amorti sur 5 ans.

Les amortissements cumulés s'élèvent à la somme de 103 058.35 € dont 58 526,86 € de dotation 2023.

2) Autres immobilisations financières

Les autres immobilisations financières concernent les dépôts de garanties des agences du Var et d'Aix en Provence pour un total de 18 039.77 €.

3) Créances d'exploitation

La partie Clients autres activités correspond à la maîtrise d'ouvrage déléguée facturée aux SCCV et à la SFHE au 31/12/2023 pour 6 560 787.19€.

Les produits non encore facturés correspondent à une facture à établir de frais de commercialisation qui a été établit en début d'année 2024, pour 10 310,00€.

4) Autres créances d'exploitation

Les autres créances d'exploitation s'élèvent à 357 538.61 € et se décomposent ainsi :

Sécurité Sociale :	584.04€
Comité d'entreprise :	3 252.29 €
TVA déductible à déduire :	343 724.88 €
TVA collectée à récupérer :	170.40 €
Autre Impôt Formations	9 807.00 €

5) Créances diverses

Ce poste pour un montant total de 10 947.27 € et se décompose ainsi :

Projets de promotion :	10 399.14 €
Débiteurs divers :	548.13 €

6) Charges constatées d'avance

Elles s'élèvent à la somme de 59 500.57 € et correspondent aux diverses dépenses de fonctionnement enregistrées mais non rattachables à l'exercice.

V. NOTES SUR LES COMPTES DU PASSIF**1) Capital**

Le capital est composé de 1 000 parts d'un nominal de 1 000 €, soit un capital de 1 000 000 €. SFHE, la société mère, détient 620 parts pour un montant de 620 000,00 €.

2) Report à nouveau

Suite à l'affectation du résultat de l'exercice 2022, le report à nouveau s'élève à 271 325,18 €

3) Résultat de l'exercice

Pour l'exercice 2023, le résultat déficitaire s'élève à 2 149 167.23 €.

4) Provisions

Ce poste comprend :

- La provision pour départ en retraite de 58 519.34 € et la provision pour Médaille du travail des salariés de 23 592.00 €,
- La provision pour congés payés de 5 351,00 €,
- La provision pour risques liée au plan PSE de 1 195 000.00 €,
- La provision pour risque en vue de se prémunir d'une condamnation des Prud'hommes pour 250 000,00 €.

La provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode prospective tenant compte de l'estimation des droits acquis par le personnel au moment du départ en retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

Cette valorisation porte sur la totalité du personnel à contrat à durée indéterminée ; elle prend en considération des hypothèses de mortalité et de rotation du personnel, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans.

En 2023 :

Le taux de rotation est de 17,72% pour la tranche des moins de 35 ans, de 6,43% pour la tranche de 35 à 55 ans et de 0 % pour les plus de 55 ans.

Le taux d'actualisation est le taux IBOXX maturité 10 ans : 3,65 %.

Le taux de revalorisation est de 0,60 %,

Une provision pour prime de médaille de travail est constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité à la retraite.

5) Emprunts et dettes financières diverses :

Le compte bancaire Crédit Agricole dispose d'un découvert autorisé d'un million et présente un solde créditeur de 798 737.62€.

6) Dettes d'exploitations :**Dettes fournisseurs**

Les dettes fournisseurs d'un montant de 103 137,07 € se détaillent ainsi :

Les factures de fonctionnement datées principalement du mois de décembre 2023 et réglées au cours du mois de janvier 2024 s'élèvent à 96 011.08 €.

Les charges à payer s'élèvent à la somme de 7 125.99 €

Dettes fiscales et sociales

Les dettes fiscales et sociales d'un montant de 2 944 891.58 € se détaillent ainsi :

Personnels et comptes rattachés	1 005 910.16 €
Salaires	70 700.00 €
Provision CP	408 385.25 €
Provision sur Objectifs / Intéressement	526 824.91 €

Sécurité sociale organisme sociaux	733 184.23 €
Dont URSSAF / Organismes sociaux	401 563.20 €
Charges sociales CP / Intéressement / Objectifs	331 621.03€

Etat	1 205 797.19 €
TVA collectée en attente :	1 155 181.19 €
Prélèvement à la source :	42 600.00 €
TVS à régler :	8 016.00 €



8) Groupe – Associés, opérations faites en commun et en Groupe

Toutes les prestations intra-groupes sont réglementées par des conventions pour chaque entité et chaque type d'assistance.

Ce poste d'un montant total de 3 270 387.94 € se décompose entre les entités du Groupe Arcade VYV.

Avance de SCCI ARCADE VYV	2 000 000,00 €
SFHE	971 592.40 €
ARCANSUD	185 567.16 €
CPH	38 378.40 €
ARCHE PROMOTION	(201 112.82 €)
CROIX ROUGE HABITAT	(133 237.20 €)
ANTIN RESIDENCES	409 200.00 €

1 - ENGAGEMENTS HORS BILAN

II Fiche n°1

ENGAGEMENTS

Exercice au : 31/12/2023

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accessions signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus	701 262,38	8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	
	TOTAL	701 262,38		TOTAL	

COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
	TOTAL			TOTAL	

2 - RESULTATS ET AUTOFINANCEMENTS NETS

II - Annexe
Fiche 2

2A - TABLEAU DES AFFECTATIONS DU RESULTAT (1)

(Montants entre parenthèses lorsqu'il s'agit de montants négatifs)

Exercice : 31/12/2023

TOTAL	
ORIGINES :	
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat	
12 - Résultat de l'exercice N-1	-271 325,18
- Prélèvement sur les réserves (2)	
AFFECTATIONS :	
- Affectation aux réserves	
1061 Réserve légale	
1063 Réserves statutaires ou contractuelles	
10685 Réserves sur cessions immobilières	
10688 Réserves diverses	
457 - Dividendes	
11 - Report à nouveau après affectation du résultat	-271 325,18
TOTAL	-271 325,18

(2) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

2B - RESULTATS DE LA SOCIETE AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2022	31/12/2023
Opérations & résultats de l'exercice		
Chiffre d'affaires	10 240 220,15	9 388 307,44
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements & provisions)	134 991,96	-919 963,68
Résultat après charges et produits calculés (amortissements & provisions)	-271 325,18	-2 149 167,23
Personnel		
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	59,00	75,00
Montant de la masse salariale de l'exercice	4 461 209,13	4 513 488,27
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...)	2 052 764,72	2 013 450,19

2C - RATIOS D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R423-9 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XII) (1)		134 991,96	-919 963,68	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (Comptes 76)				
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)		10 240 220,15	9 388 307,44	
d) Charges récupérées (Comptes 703)				
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM		10 240 220,15	9 388 307,44	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)		1,32%	-9,80%	-2,83%

(1) : Jusqu'à l'exercice comptable 2014, le calcul de l'autofinancement net issu de l'annexe XIII s'effectuait sans déduire les remboursements d'emprunts correspondant aux opérations cédées ou démolies, ou à des composants sortis de l'actif.

Afin d'obtenir un calcul identique de l'autofinancement net pour chaque exercice considéré, les remboursements à échéance (colonne 10 de l'état récapitulatif du passif) des emprunts répertoriés au code analytique 2,22 (cessions et démolitions) et à l'ancien code 2,23 (composants sortis de l'actif) doivent être déduits du montant de l'autofinancement net figurant sur les annexes XIII antérieures à l'exercice 2014.

ARCADE VVV PROMOTION SUD EST
3 - TABLEAU DES MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

Exercice au : 31/12/2023

Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
		Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	2	3	4	5	6	7 (2+3+4-5-6)
INCORPORELLES						
Frais d'établissement	110 470,00					110 470,00
Baux long terme et droits d'usufruit						
Autres immobilisations incorporelles	669,61	7 500,00				8 169,61
TOTAL I	111 139,61	7 500,00				118 639,61
CORPORELLES						
TERRAINS						
Terrains nus						
Terrains aménagés, loués, bâtis						
Agencements - Aménagements de terrains						
TOTAL II						
CONSTRUCTIONS						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacement de composants (1)						
Constructions locatives sur sol propre (213 sauf 21315-2135) Additions et remplacements de composants compris [A]						
Constructions locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) hors Additions et remplacements de composants						
Additions et remplacement de composants (1)						
Constr. locatives sur sol d'autrui (214 sauf 21415-2145) additions et remplacements de composants compris [B]						
Bâtiments et install. admin. (21315-2135-21415-2145) [C]						
TOTAL III [A+B+C]						
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV						
DIVERS						
Install. générales, agencements et aménagements div. (2181)	41 323,06	7 954,80			14 259,51	35 018,35
Matériel de transport						
Matériel de bureau et matériel informatique	65 981,81	24 433,36				90 415,17
Mobilier	22 967,20	48 018,75				70 985,95
Diverses						
TOTAL V	130 272,07	80 406,91			14 259,51	196 419,47
Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
Terrains, ouvrages d'infrastructure						
Constructions et autres immobilisations corporelles :						
- Construction et acquisition-amélioration						
- Additions et remplacements de composants (1)						
Avances et acomptes						
TOTAL VII						
Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	130 272,07	80 406,91			14 259,51	196 419,47
FINANCIERES						
Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)						
Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
Titres immobilisés (droit de créance)						
Prêts participatifs						
Prêts principaux pour accession						
Prêts complémentaires pour accession						
Prêts aux SCCC						
Autres	16 904,77	1 135,00				18 039,77
Intérêts courus						
TOTAL IX	16 904,77	1 135,00				18 039,77
TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	258 316,45	89 041,91			14 259,51	333 098,85

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitations, résidentialisation et changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisition réhabilitation.

(2) Total général colonne 7 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (A)

SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 4
Exercice au : 31/12/2023

Immobilisations amortissables 1	Montant des amortissements au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2) 5	Montant des amortissements en fin d'exercice 6
		Amortissement linéaire 3	Autres méthodes (1) 4		
INCORPORELLES					
Frais d'établissement	22 094,00	22 094,00			44 188,00
Baux long terme et droits d'usufruit					
Autres postes d'immobilisations incorporelles	669,61	1 500,00			2 169,61
TOTAL I	22 763,61	23 594,00			46 357,61
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sur sol propre)					
Constructions locatives sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III					
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	5 804,80	2 637,66			8 442,46
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique	10 653,58	17 410,66			28 064,24
Mobilier	5 309,50	14 884,54			20 194,04
Diverses					
TOTAL V	21 767,88	34 932,86			56 700,74
Travaux sur immeubles reçus en affectation TOTAL VI					
TOTAL GENERAL (3)	44 531,49	58 526,86			103 058,35

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)

(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B

(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

Amortissement des constructions (extrait de la partie littéraire de l'annexe): indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s)

ans

4 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

II-Annexe Fiche 5
Exercice au : 31/12/2023

Immobilisations amortissables 1	Eléments transférés en actif circulant 2	Eléments cédés 3	Autres sorties d'actif (3) 4	Reprises sur amortissements (1) 5	Total des diminutions (2) 6
INCORPORELLES					
Frais d'établissement					
Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation					
Autres postes d'immobilisations incorporelles					
TOTAL I					
CORPORELLES					
Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
CONSTRUCTIONS					
Constructions locatives (sol propre)					
Constructions locatives sur sol d'autrui					
Bâtiments et installations administratifs					
TOTAL III					
Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Installations générales - Agencements et aménagements divers					
Matériel de transport					
Matériel de bureau et matériel informatique					
Mobilier					
Diverses					
TOTAL V					
Travaux sur immeubles reçus en affectation TOTAL VI					
TOTAL GENERAL					

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 de l'annexe 4-A

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS
 II-Annexe Fiche 5
 Exercice au : 31/12/2023

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges				
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	111 785,65	68 725,35	98 399,66	(3) 82 111,34
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges	250 000,00	1 200 351,00		1 450 351,00
TOTAL II	361 785,65	1 269 076,35	(2) 98 399,66	1 532 462,34
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles				
Financières				
TOTAL III				
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires				
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V				
TOTAL VI (III+IV+V)				
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	361 785,65	(1) 1 269 076,35	(1) 98 399,66	1 532 462,34

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation - Financières - Exceptionnelles	1 269 076,35	98 399,66
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées ... de provisions non utilisées (*)		98 399,66
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			

(*) Exemples: reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe)

6 - ETAT DES DETTES

 II-Annexe Fiche 6
 Exercice au : 31/12/2023

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)					
163	Autres emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)					
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus		Non ventilable (3)			
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants (5)	798 737,62	798 737,62			
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus					
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		798 737,62	798 737,62			
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits sur immobilisations					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	118 213,27	118 213,27			
419	Clients créditeurs					
42	Personnel et comptes rattachés	1 005 910,16	1 005 910,16			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	733 184,23	733 184,23			
44	Etat et autres collectivités publiques	1 205 797,19	1 205 797,19			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	1 205 797,19	1 205 797,19			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	3 270 387,94	3 270 387,94			
451	Groupe	2 000 000,00	2 000 000,00			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	1 270 387,94	1 270 387,94			
46	Créditeurs divers					
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes					
TOTAL II		6 333 492,79	6 333 492,79			
487	Produits constatés d'avance					
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours					
4873	Rémunération des frais de gestion P.A.P.					
4878	Autres produits constatés d'avance					
477	Différences de conversion (passif)					
TOTAL III						
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		7 132 230,41	7 132 230,41			

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3 = Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

7 - ETAT DES CREANCES

 II-Annexe Fiche 7
Exercice au : 31/12/2023

N° de compte 1	Libellé	Montant brut au bilan 2	1 an au plus 3	Plus de 1 an 4 (2-3)
	EN ACTIF IMMOBILISE			
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux (accession)			
2782	Prêts complémentaires (accession)			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières	18 039,77	18 039,77	
	TOTAL I	18 039,77	18 039,77	
	EN ACTIF CIRCULANT			
409	Fournisseurs débiteurs	15 076,20	15 076,20	
416	Clients douteux ou litigieux			
412	Créances sur acquéreurs			
411/413/414/415/418	Autres créances clients	6 571 097,19	6 571 097,19	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 836,33	3 836,33	
44	Etat et collectivités publiques	353 702,28	353 702,28	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	353 702,28	353 702,28	
45	Groupes, associés et opération de coopération			
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Opérations faites en commun et en G.I.E.			
46	Débiteurs divers	10 947,27	10 947,27	
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)	10 947,27	10 947,27	
	TOTAL II	6 954 659,27	6 954 659,27	
486	Charges constatées d'avance	59 500,57	59 500,57	
476	Différence de conversion (actif)			
	TOTAL III	59 500,57	59 500,57	
	TOTAL GENERAL (I + II + III)	7 032 199,61	7 032 199,61	
(1) RENVOIS				
Dont	Subventions d'investissement à recevoir			
	Subventions d'exploitation à recevoir			
	TVA			343 895,28

9 - VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

II-Annexe Fiche 9

Exercice au : 31/12/2023

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			

10 - TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation	67 615,91		
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL	67 615,91		

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés...) :

11 - PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

II-Annexe Fiche 11

Exercice au : 31/12/2023

N° Inventaire	Opérations	Coûts internes (compte 7221) (1)	Frais financiers (compte 7222) (2)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (3)	Total
	1	2	3	4	5
sans objet	sans objet				
TOTAL					

Total document pour Harmonia (ne s'imprime pas)

(1) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

--

(2) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont

Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont obligatoirement inscrits dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

(3) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

12 - INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COÛTS INTERNES DE L'EXERCICE AU COÛT DE DES STOCKS

II-Annexe
Exercice au : 31/12/2023

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Autres travaux en cours (3)					
TOTAL GENERAL					

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier ci-dessous la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme

(2) Préciser la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.

la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

13 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

 II-Annexe Fiche 13
Exercice au : 31/12/2023

I - CHARGES

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		3 000,00
- Dons et Libéralités	3 000,00	
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		
- Cessions (2)		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
- Démolitions		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
- Sorties de composants et autres mis au rebut		
-		
-		
-		
678 - Autres (1) (2)		7 220,00
- SINISTRES VEHICULES LOCATION	7 220,00	
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
TOTAL	10 220,00	10 220,00

II - PRODUITS

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
771 - Sur opérations de gestion (1)		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
775 - Produits des cessions d'éléments d'actif (1) (2)		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
777 - Subventions d'investissement virées au résultat		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
778 - Autres (1)		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
787 - Reprises sur dépréciations et provisions		
-		
-		
- Divers: montants non significatifs		
797 - Transferts de charges exceptionnelles		
-		
TOTAL		

(1) Détailler les montants significatifs.

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.



**Arcade-vyv
Promotion**

Sud-Est

"Certifié Conforme à l'original"

ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST
AGOA 26/04/2024
Rapport de gestion Ex 2023

ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST
Société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros
Siège social : 1175 Petite Route des Milles, 13090 Aix en Provence
RCS Aix en Provence 904 925 864

**RAPPORT DE GESTION
SUR L'ACTIVITE DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023
PRESENTE AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 04 MARS 2024**

Chers Associés,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale pour vous rendre compte, en application des statuts et des dispositions du code de commerce, de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des résultats de cette activité, des perspectives et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Le bilan de ce second exercice social est le premier bilan de 12 mois ; le premier exercice comptait exceptionnellement 14 mois.

Conformément aux dispositions légales, nous vous donnerons lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et de son rapport spécial sur les conventions visées aux articles L. 227-10 et suivants du Code de Commerce.

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

I - SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**1.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2023**

L'année 2023 marque le début d'une crise multifactorielle pour le secteur de la promotion immobilière. Après une explosion des coûts de construction de 15 à 20% en 2 ans et une hausse sans précédent des taux d'intérêts engagée par les banquiers centraux à l'été 2022, il est maintenant confronté aux chutes de la demande et de l'offre qui s'autoalimentent et se matérialisent par :

- une baisse du nombre de réservations de logements neufs sur l'année 2023 (par rapport à 2022 : -59% pour les propriétaires investisseurs et -37% pour les propriétaires occupants au niveau national,
- une baisse du nombre de logements autorisés sur la même période de -32% en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, -26% en région Auvergne-Rhône-Alpes et -14% en région Occitanie,
- une baisse des ouvertures de chantier de -15% en région Provence-Alpes-Côte d'Azur, -22% en région Auvergne-Rhône-Alpes et -20% en région Occitanie.

Loin d'être épargnée par ce nouveau contexte, Arcade-VYV Promotion Sud-Est a rapidement pris en compte l'adaptation de la stratégie de développement de ses Associés, davantage orientée vers des projets de logements locatifs et notamment des projets d'habitats spécifiques (logements seniors avec services, résidences jeunes actifs et étudiants, etc.). Néanmoins, le retard voire l'abandon de plusieurs projets en accession aura fortement pénalisé les comptes de la Société sur l'exercice 2023.

Après évaluation de leurs nouvelles capacités d'investissement à moyen terme, les principaux Associés de la Société (SFHE et la SCCI Arcade-VYV) ont été amenés au 4^{ème} trimestre 2023 à réduire leurs objectifs de développement et de production pour la période 2024-2028 (respectivement -20% et -69% par rapport aux chiffres issus de leurs PMT du début d'année 2023). La conséquence directe pour Arcade-VYV Promotion Sud-Est est une baisse de 25% de son chiffre d'affaires moyen annuel attendu sur la période.

Aussi le Conseil d'Administration a-t-il refusé d'approuver un budget initial 2024 et un plan à moyen terme déséquilibrés lors de sa réunion du 18 décembre 2023, considérant que la crise sectorielle que traverse la Société, amplifiée par la hausse rapide des taux d'intérêt, et l'absence de mesure de relance significative du gouvernement, imposaient des adaptations structurelles par rapport au contexte qui avait prévalu lors de la création de l'entité. Le Conseil d'Administration a demandé au Président la recherche de mutualisations et une proposition d'adaptation des coûts au niveau d'activité attendu pour la période 2024-2028, avec pour objectif un retour à l'équilibre en 2025, tout en conservant une maîtrise d'ouvrage permettant d'accompagner le redémarrage de l'activité quand il se produira.

Le 19 décembre 2023, lors d'une réunion extraordinaire, le Président a informé le CSE de la situation et a précisé aux représentants du personnel qu'il reviendrait vers eux à la mi-février 2024 au plus tard pour leur présenter un plan d'économies.



1.2 ORGANISATION STRUCTURELLE DE LA SOCIETE

Président exécutif	Direction générale adjointe Occitanie Rhône-Alpes	Direction d'agence Occitanie Méditerranée
		Direction d'agence Rhône-Alpes
	Direction d'agence Provence-Alpes-Côte d'Azur	Direction d'agence adjointe Aix-en-Pce
		Direction d'agence adjointe Toulon
		Direction développement P.A.C.A.
	Direction administrative et financière	Finance & contrôle de gestion
		Juridique droit des sociétés
		Contrôle interne
	Juridique immobilier	
	Juridique appels d'offres & marchés	
	Ressources humaines	
	Direction commerciale et marketing	

1.3 ACTIVITE DE LA SOCIETE

Depuis le 1er janvier 2022, la structure de coopération Arcade-Vyv Promotion Sud-Est s'est vue confier, par ses membres associés pour leur compte et celui de leurs filiales, sur le grand quart Sud-Est (i) l'étude et la réalisation de toutes interventions foncières, actions ou opérations de construction, de promotion et d'aménagement, (ii) l'étude et la préparation de marchés, la surveillance de travaux d'aménagement, d'équipement ou de construction et (iii) la mise en œuvre de l'acquisition, la détention, la promotion et la vente de tout bien immobilier.

▪ Chiffres clés

LC : lettres de commandes
PV : promesses de vente (ou contrats de réservation) ;
DPC : demande de permis de construire ;
OPC : obtention de permis de construire ;
ODF : obtention de financements ;
OS : mises en chantier ;
LIV : livraisons ;
RN : réservations nettes ;
AN : actes notariés de VEFA et de levées d'option PSLA.



Synthèse de l'activité réalisée en 2023 en nombre de logements :

Activité réalisée au 31/12/2023	AV	DPG	OPG	ODF	OS	LIU
PLUS	266	186	137	121	111	207
PLAI	265	172	139	126	125	146
PLS	94	66	47	54	29	105
TOTAL LLS	625	424	323	301	265	458
LLI	162	161	66	-	25	28
Foyer	791	382	254	254	216	110
Locatif SFHE	1 578	967	643	555	506	596
dont VEFA	322	322	280	212	386	239
	20%	33%	44%	38%	76%	40%
Locatif CRH	-	-	-	7	15	-
Accession sociale	59	33	-	-	22	92
Accession SCCV Internes	61	58	12	-	23	35
Accession SCCV Externes	-	48	120	-	107	34
Accession Libre	61	106	132	-	130	69
Commerces	10	13	3		7	4
Commerces (m²)	1 520	2 370	850		1 420	1 050
TOTAL (hors commerces)	1 698	1 106	775	562	673	757

Rappel BI 2023	1 400	1 151	894	596	716	787
<i>Variation sur BI 2023</i>	<i>121%</i>	<i>96%</i>	<i>87%</i>	<i>94%</i>	<i>94%</i>	<i>96%</i>

Rappel BR 2023	1 420	1 055	667	686	810	869
<i>Variation sur BR 2023</i>	<i>120%</i>	<i>105%</i>	<i>116%</i>	<i>82%</i>	<i>83%</i>	<i>87%</i>

Synthèse de l'activité commerciale :

Accession Sociale	Réservations Nettes			Actes Notariés (yc LO PSLA)		
TOTAL	Réel 2022	BI 2023	Réel 2023	Réel 2022	BI 2023	Réel 2023
	179	65	57	91	156	107

Accession Libre	Réservations Nettes			Actes Notariés		
TOTAL	Réel 2022	BI 2023	Réel 2023	Réel 2022	BI 2023	Réel 2023
	98	42	83	67	71	104

AVPSE	Réservations Nettes			Actes Notariés (yc LO PSLA)		
TOTAL	Réel 2022	BI 2023	Réel 2023	Réel 2022	BI 2023	Réel 2023
	277	107	140	158	227	211

Analyse de l'activité

Si la comparaison avec les objectifs du BI 2023 révèle des écarts relativement limités en nombres de logements totaux, la comparaison détaillée par « produit » illustre ledit changement de stratégie de développement opéré en cours d'année 2023.

Ainsi et malgré la dégradation des conditions de marché, en 2023 le développement s'est maintenu à un niveau élevé avec 1698 nouveaux logements sous promesse de vente (+20% par rapport au budget initial). Globalement la



ARCADE-VYV PROMOTION
SUD-EST
AGOA 26/04/2024
Rapport de gestion Ex 2023

part des VEFA dans la production SFHE de l'année 2023 reste largement minoritaire (20% des nouvelles promesses et 33% des nouvelles demandes de permis de construire).

Il faut souligner néanmoins le retard - voire l'abandon - de plusieurs projets en accession qui pénalisent l'activité accession libre et sociale de 2023 et des prochaines années (projets de Manosque, Béziers La Courondelle, Fréjus BRS, Vauvenargues, Milhaud, Arles, Sanary-Sur-Mer, etc.).

1.4 LE LOGEMENT SANTE

En 2023, ce sont 7 opérations supplémentaires (248 logements) présentés par Arcade-VYV Promotion Sud-Est qui ont été labellisées en étape 2 par le comité de labellisation :

- SFHE : La Magnerie à l'Isle Sur La Sorgue (84) - 28 Logements locatifs
Livree au 1^{er} trimestre 2023
- SFHE : Le Bouscarou à Cers (34) - 23 Logements locatifs
Chantier en cours, livraison 1^{er} trimestre 2025
- CRH : La Maison de la Diversité à la Croix-Rousse (69) - 15 Logements locatifs
Chantier en cours, livraison 3^{ème} trimestre 2025
- Arcansud & Aiguillon Construction : Les Terroirs de Glezé à Glezé (69) : 22 LLS et 36 Acc Soc
Livree au 4^{ème} trimestre 2023
- Arcansud & SFHE : So Roch à Montpellier (34) : 26 Acc Soc
Livree au 3^{ème} trimestre 2022
- Arcansud & SFHE : Sérénité à Castelnau le Lez (34) : 41 en LLS et 12 Acc Soc (BRS)
En montage, Livree au 1^{er} trimestre 2026
- Arche Promotion & l'Or Autrement : Origine à Manguio (34) : 50 Acc Libre dont 8 vendus à SFHE
Chantier en cours, livraison 4^{ème} trimestre 2025

A ce jour, Arcade-VYV Promotion Sud-Est a obtenu la labellisation en étape 2 de 496 logements (parmi les 1374 logements labellisés à l'échelle du Groupe, soit 36%).

1.5 EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Face à la nécessité d'adapter les coûts de la structure au niveau d'activité attendue pour la période 2024-2028, un projet de restructuration et de compression des effectifs a été présenté aux représentants du personnel le 9 février 2024. Ce projet viserait principalement à une plus grande mutualisation des coûts avec SFHE ainsi qu'à un redimensionnement des forces commerciales et marketing adaptées aux besoins, tout en conservant une maîtrise d'ouvrage permettant d'accompagner le redémarrage de l'activité lorsqu'il se produira.

1.6 DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIETE EST CONFRONTEE

En 2024, la Société sera à nouveau confrontée aux difficultés conjoncturelles que connaît le secteur de la promotion immobilière et de la construction. Ces difficultés pourraient avoir pour conséquence directe un nombre de défaillances d'entreprises de construction important et pour conséquence indirecte une dégradation de la rentabilité de nos projets. Afin de contribuer à une meilleure couverture de ce risque, le dispositif d'évaluation et de suivi des tiers au sein de la Société sera renforcé.

Pour les opérations en accession, le risque d'être confronté à des rythmes de commercialisation plus faibles qu'escomptés et ne permettant pas le passage en classe 5 à la date prévue sera important. Afin de le maîtriser au mieux, Arcade-VYV Promotion Sud-Est sollicite une étude de marché externe actualisée à chaque étape clé d'un programme en accession : classe 3, revue de permis (avant dépôt de la demande d'autorisation), lancement commercial et classe 5.

Par ailleurs, le projet de restructuration de la Société évoqué ci-avant pourrait accroître les risques psychosociaux ayant un impact négatif sur la santé des salariés et/ou le bien-être au travail. Le cas échéant, la Société veillerait à la mise en place des mesures d'accompagnement permettant de réduire ce risque.

1.7 EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Le Président a présenté aux représentants du personnel, le 9 février 2024, un projet de restructuration et de compression des effectifs. Privilégiant la voie d'un dialogue social constructif préservant tant les intérêts de la Société que ceux des salariés, il les a également informés qu'il envisageait d'engager des discussions avec les

organisations syndicales représentatives en vue de négocier et conclure un accord majoritaire portant plan de sauvegarde de l'emploi.

1.8 ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

La Société n'a eu aucune activité de recherche et de développement, au sens comptable du terme, au cours de l'exercice.

1.9 CONDAMNATION DE LA SOCIETE POUR PRATIQUES ANTI-CONCURRENTIELLES

La Société n'a fait l'objet d'aucune condamnation de la part de l'Autorité de la concurrence, dans le cadre de l'article L. 464-2 I alinéa 8 du code de commerce.

1.10 INFORMATIONS NON FINANCIERES, SOCIALES ET ENVIRONNEMENTALES

1.10.1 Informations sociales et environnementales

La Société n'est pas tenue d'établir une déclaration de performance extra-financière.

1.10.2 Informations sur les risques technologiques

La Société n'exploite aucune installation engendrant des dangers particulièrement importants pour la sécurité et la santé des populations voisines et pour l'environnement, figurant sur la liste prévue à l'article L. 515-36 du code de l'environnement.

II - INFORMATIONS RELATIVES AUX FILIALES ET AUX PARTICIPATIONS

2.1 PARTICIPATIONS ET PRISES DE PARTICIPATIONS DANS LES FILIALES

2.1.1 Liste des filiales et participations

La Société ne détient aucune filiale et/ou participation.

- **Prises de participations et prise de contrôle (à la clôture de l'exercice)**

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a pris aucune participation et/ou n'a pris le contrôle d'aucune société.

- **Cessions de participations (à la clôture de l'exercice)**

Au cours de l'exercice écoulé, la Société n'a cédé aucune participation.

- **Cessions de parts intervenues au cours de l'exercice**

Une cession de 10 titres est intervenue en date du 8 décembre 2023 entre ANTIN RESIDENCES (Cédant) et CROIX ROUGE HABITAT (Cessionnaire). Cette cession intervenant au profit d'un tiers non-actionnaire a été agréée par décision des associées du 07 septembre 2023.

2.1.2 Aliénation d'actions et participations croisées

La Société n'ayant aucune participation croisée illicite, aucune aliénation d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice, en application des dispositions de l'article R. 233-19, alinéa 2, du code de commerce, relatif aux participations croisées

2.1.3 Autocontrôle

La Société ne contrôle aucune société.

2.1.4 Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions

Il est précisé qu'aucune opération n'a été effectuée par la Société sur ses propres actions au cours de l'exercice.



2.2 ANALYSE DE L'ACTIVITE ET DES RESULTATS DES FILIALES ET DES SOCIETES CONTROLEES

La Société n'a pas de filiale et ne contrôle aucune société.

III - PRESENTATION DES COMPTES ANNUELS SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2023

3.1 METHODES COMPTABLES

Les comptes annuels sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2023 que nous soumettons à votre approbation ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur.

Toutes explications complémentaires figurent dans l'annexe aux comptes.

3.2 ANALYSE DE L'EVOLUTION DES AFFAIRES, DES RESULTATS DE L'EXERCICE ET DE LA SITUATION FINANCIERE DE LA SOCIETE

3.2.1 Chiffres clés

en Euros	Réel 2022	BI 2023	Révisé 2023	Réel 2023	Ecart Réel23 / BR23	Ecart Réel23 / BI23
<i>RMO Locative</i>	4 403 369	4 774 179	4 857 662	5 178 567	320 905	404 388
<i>RMO Locative DRMS</i>	240 753	408 645	190 163	165 722	-24 441	-242 923
<i>RMO Accession sociale</i>	2 473 599	2 980 824	1 954 379	1 627 122	-327 257	-1 353 702
<i>RMO Accession privée</i>	1 846 543	2 314 682	2 129 468	2 017 656	-111 812	-297 026
Total RMO	8 964 264	10 478 331	9 131 672	8 989 067	-142 605	-1 489 264
Total Produits	9 252 927	10 678 331	9 848 122	9 380 584	-467 530	-1 297 747
<i>Frais de Personnel</i>	5 992 582	7 025 384	6 957 819	6 740 828	-216 991	-284 556
<i>Frais de Fonctionnement</i>	1 764 489	1 916 000	2 007 557	2 048 928	41 371	132 928
<i>Coûts Supports Fonctionnement</i>	1 079 183	1 221 584	1 156 984	1 143 657	-13 327	-77 927
<i>Charges Diverses</i>	682 998	365 000	340 000	391 118	51 118	26 118
Total Charges d'Exploitation	9 519 252	10 527 968	10 462 360	10 324 531	-137 829	-203 437
Résultat courant avant Impôts	-266 325	150 362	-614 238	-943 947	-329 709	-1 094 309
Total Charges Exceptionnelles	5 000			10 220		
Impôt sur les Sociétés	0	37 591	0	0	0	-37 591
Résultat Opérationnel (hors provision exceptionnelle)	-271 325	112 772	-614 238	-954 167	-339 929	-1 066 939
Provision Exceptionnelle				-1 195 000		
Résultat Net				-2 149 167		

Nota bene : pour simplifier la lecture des résultats et leur comparaison avec le BI et le BR, les facturations et provisions RH consécutives aux mises à disposition de salariés entre sociétés du Groupe, ont été neutralisées dans les chiffres du tableau synthétique ci-dessus.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires H.T s'élève à 9 388 307,44 € contre 10 240 220,15 € au 31/12/2022 ;
dont un montant de prestations facturées à des tiers égal à 1 199 267 € (soit 12,7% du CA).

Résultat d'exploitation

Les charges d'exploitation s'élèvent à 11 725 608,05 € contre 10 553 374,26 € au 31/12/2022.
Le total des produits d'exploitation s'élève à 9 586 660,82 € contre 10 287 049,08 € au 31/12/2022.
Le résultat d'exploitation ressort donc à - 2 138 947,23 € contre - 266 325,18 € au 31/12/2022.

Résultat financier

Le résultat financier est à néant.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à -10 220 € contre - 5 000 € au 31/12/2022.

Résultat courant avant impôt

Le résultat courant avant impôt de l'exercice ressort à - 943 947 € contre - 271 325,18 € au 31/12/2022.

Résultat de l'exercice

Compte-tenu des éléments ci-dessus, le résultat net de l'exercice est de - 2 149 167,23 € contre - 271 325,18 € l'exercice précédent.

Total général du bilan

Le total du bilan de la société s'élève à 7 229 124,14 € contre 6 813 467,37 € l'exercice précédent.

Capitaux propres

Les capitaux propres s'élèvent à - 1 420,492,41 € contre 728 674,82 € l'exercice précédent.

3.2.2 Analyse**▪ Produits :**

La baisse de RMO de 1 489k€ (soit 14 %) entre l'initial et le réalisé 2023 s'explique essentiellement par un abandon significatif de projets, notamment en accession.

▪ Charges :

Le réalisé présente un total de charges en légère baisse par rapport au budget initial (-193k€ soit -1,8%).

3.3 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT DE L'EXERCICE

Sous réserve de l'arrêté des comptes, nous vous proposons d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice d'un montant de -2 149 167,23 € en totalité au compte « report à nouveau ».

Compte tenu du résultat de l'exercice, les capitaux propres de la Société sont inférieurs à la moitié du capital social.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du code de commerce, la collectivité des associés doit être convoquée dans les quatre mois de la réunion de la présente assemblée à l'effet de décider, s'il y a lieu, à dissolution anticipée ou non de la Société.

3.4 RAPPEL DU MONTANT DES DIVIDENDES DISTRIBUES AU COURS DES TROIS DERNIERS EXERCICES

S'agissant du second exercice social, il n'y a jamais eu de distribution de dividendes.

3.5 DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

En application des dispositions du Code de commerce, nous vous indiquons en annexe au présent rapport la décomposition 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 (annexe I).

3.6 TABEAU DES RESULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Vous trouverez ci-après le tableau des résultats de la société au cours des deux exercices sociaux :

				31/12/2022	31/12/2023
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires				10 240 220,15	9 388 307,44
Résultat avant charges et produits calculés (<u>amortissements</u> & provisions)				134 991,96	-919 963,68
Résultat après charges et produits calculés (<u>amortissements</u> & provisions)				-271 325,18	-2 149 167,23
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice				59,00	66,9
Montant de la masse salariale de l'exercice				4 461 209,13	4 513 488,27
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux				2 052 764,72	2 013 450,19
<u>de l'exercice</u> (sécurité sociale, œuvres sociales, etc. ...)					

3.7 DEPENSES SOMPTUAIRES ET CHARGES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du code général des impôts, il est précisé que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

3.8 Capitaux propres devenus inférieurs à la moitié du capital social

Compte tenu du résultat de l'exercice, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social.

En conséquence, conformément aux dispositions de l'article L. 225-248 du code de commerce, nous convoquerons une assemblée générale extraordinaire des actionnaires dans les quatre mois de la réunion de la présente assemblée à l'effet de décider, s'il y a lieu, à dissolution anticipée de la Société.

Nous proposons aux associés de rejeter cette résolution.

IV - INFORMATIONS CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX ET LA SITUATION DES MANDATS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

4.1 LISTE DES MANDATAIRES SOCIAUX

M. Nicolas Cayol a été nommé Président de la Société à sa création, le 19 octobre 2021.

Le Conseil d'Administration se compose actuellement de la façon suivante :

- la société S.F.H.E, Président du Conseil d'Administration et Administrateur, représentée par son Directeur Général M. Brice VERHEECKE
- la société SCCI ARCADE-VYV, Administrateur, représentée par son Directeur Général M. Richard PACE
- la société ARCANSUD, Administrateur, représentée par son Directeur Général Mme Johanna COANT
- la société LE LOGIS CORSE, Administrateur, représentée par son Directeur Général M. Jean-Pierre ROGER
- la société ARCHE PROMOTION, Administrateur.



ARCADE-VYV PROMOTION
SUD-EST
AGOA 26/04/2024
Rapport de gestion Ex 2023

4.2 SITUATION DES MANDATS DU PRESIDENT ET DES ADMINISTRATEURS

Aucun mandat n'arrive donc à échéance à l'issue de l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice 2023.

4.3 INDEMNISATION DES ADMINISTRATEURS

Nous vous rappelons que les Administrateurs exercent leur mandat à titre gratuit. Ils ne perçoivent pas à ce titre de rémunération de la part de la Société.

4.4 MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Il est rappelé que le mandat de GRANT THORTON, Commissaire aux Comptes titulaire, arrivera à expiration à l'issue de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2027.

V - CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - CONVENTIONS REGLEMENTEES

Nous vous informons que le Commissaire aux Comptes a élaboré son rapport général sur les comptes de l'exercice ainsi que son rapport spécial sur les conventions réglementées et qu'ils ont été mis à votre disposition conformément à la loi.

Après approbation du rapport spécial du Commissaire aux Comptes, votre Assemblée devra statuer sur les conventions réglementées nouvelles conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023 qui feront l'objet de résolutions distinctes.

5.1 APPROBATION DES CONVENTIONS REGLEMENTEES AUTORISEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION, AU COURS DE L'EXERCICE CLOS

Plusieurs conventions réglementées ont été conclues au cours de l'exercice écoulé et ont été régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration au cours de l'exercice écoulé. Elles sont mentionnées dans le rapport spécial du Commissaire aux Comptes qui a été mis à votre disposition :

- la convention de sous-location de bureaux (sis 1175 Petite Route des Milles - 13090 AIX-EN-PROVENCE) conclue avec ARCANSUD, à effet rétroactif au 10 mars 2023. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 16 mars 2023.
- la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec la société ARCADE-VYV Promotion IDF (convention d'assistance définissant les conditions des missions à réaliser par AVPSE au bénéfice AVP IDF, dans le cadre des projets de maîtrise d'ouvrage déléguée confiés à Arcade-VYV Promotion IDF par ANTIN RESIDENCES pour le compte de CROIX ROUGE HABITAT). La convention a pris effet rétroactivement au 1er janvier 2023. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 19 septembre 2023.
- la convention de prestations de services avec la société ANTIN (missions dans le domaine informatique et de la paie). La convention a pris rétroactivement effet au 1er janvier 2032. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 19 septembre 2023.
- l'avenant de prorogation d'une année à compter du 01/01/2024, avec possibilité de renouvellement en tant que de besoin, de la convention de prestations de services (assistance et accompagnement des systèmes d'information) conclue avec Arcade-VYV Promotion IDF. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 18 décembre 2023.

5.2 CONVENTIONS POURSUIVIES AU COURS DE L'EXERCICE CLOS

Plusieurs conventions réglementées se sont poursuivies au cours de l'exercice écoulé, savoir :

- Convention de sous-location d'un bureau à Arcade-VYV Promotion IDF situé à Toulon. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 17/12/2021 et approuvée par l'AG du 25/01/2022.
- Convention de sous-licence de marque avec GAVY. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 17/12/2021 et approuvée par l'AG du 25/01/2022.



ARCADE-VYV PROMOTION
SUD-EST
AGOA 26/04/2024
Rapport de gestion Ex 2023

- Convention de prestations de services avec l'ESH CPH (Convention de services fournis par le Groupe via CPH). Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 17/12/2021 et approuvée par l'AG du 25/01/2022.
- Convention cadre de prestations de services avec l'ESH SFHE (Convention de prestations de services entre AVPSE et SFHE (notamment RMO - informatique, paie, assurances et compta). Cette convention a été approuvée par l'AG du 25/01/2022.
- Convention d'avance en compte courant avec SCCI Arcade VYV - AVPSE. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 17/12/2021 et approuvée par l'AG du 25/01/2022.
- Convention de location bureaux avec SFHE à Montpellier. Cette convention a été approuvée par l'AG du 25/01/2022.
- Convention de sous-location de bureaux à CRH à Montpellier. Cette convention a été approuvée par l'AG du 25/01/2022.
- Convention de location bureaux avec SFHE à Aix-en-Provence. Cette convention a été approuvée par l'AG du 25/01/2022.
- Convention d'assistance avec AVPIDF (Convention pour le suivi des opérations DRMS). Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 17/12/2021 et approuvée par l'AG du 25/01/2022.
- Convention cadre de prestations de services avec ARCANSUD (Convention de prestations de services entre AVPSE et ARCANSUD notamment RMO). Cette convention a été approuvée par l'AG du 25/01/2022.
- Convention de mise à disposition d'un collaborateur par ARCANSUD à AVPSE. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 20/05/2022 et par les Conseils d'Administration du 25/11/2022 et 18/12/2023 pour des avenants de prorogation.
- Convention cadre de prestations de services avec ARCHE PROMOTION (Convention de prestations de services entre AVPSE et ARCHE PROMOTION notamment RMO). Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 20/05/2022.
- Convention cadre de prestations de services avec LE LOGIS CORSE (Convention de prestations de services fournies par AVPSE au LOGIS CORSE). Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 10/10/2022.
- Convention de prestations de services délivrées par AVP IDF au titre des missions d'assistance administrative. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 25/11/2022.
- Convention cadre de prestations de services avec la société SCCI Arcade VYV (notamment RMO). Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 25/11/2022.
- Avenant n°1 à la convention de prestations de services avec CPH ARCADE VYV (Redéfinition des prestations + durée illimitée de la convention à compter du 01/01/2023. Cette convention a été autorisée par le Conseil d'Administration du 25/11/2022.

VI - INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL ET A L'ACTIONNARIAT DES SALARIES**6.1 INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL**

Au 31 décembre 2023, le capital de la Société est composé de 1000 actions de 1000€ soit un capital de 1 000 000€. Le capital social est réparti comme suit :

ACTIONNAIRES	CAPITAL		
	montant (€)	%	actions
SFHE	620 000	62,00%	620
SCCI Arcade-VYV	340 000	34,00%	340
Arche Immobilier	10 000	1,00%	10
Arcansud	10 000	1,00%	10
Le Logis Corse	10 000	1,00%	10
Croix Rouge Habitat	10 000	1,00%	10
Total	1 000 000	100%	1 000

6.2 INFORMATIONS SUR LA DETENTION DU CAPITAL : SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL

Nous vous rendons compte de l'état de la participation des salariés au capital de la Société au dernier jour de l'exercice. Nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, le personnel de la Société et le personnel des sociétés qui lui sont liées au sens de l'article L. 225-180 du code de commerce, ne détenaient aucune participation au capital de la société dans le cadre d'une gestion collective.

6.3 ATTRIBUTION GRATUITE D'ACTIONS - OPTIONS D'ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS RESERVEES AU PERSONNEL SALARIE ET AUX DIRIGEANTS DE LA SOCIETE

Aucune attribution gratuite d'actions ou option d'achat ou de souscription n'ont été consenties au titre de l'exercice écoulé.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions soumises à votre approbation.

Le Président



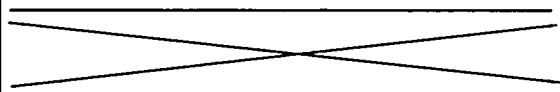
ANNEXE I - TABLEAUX DES DELAIS DE PAIEMENTS

➤ Délais de paiement des fournisseurs

		Article D.441 I-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu				
		0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	88					1
Montant total des factures concernées TTC	88 199,58	0	0	9 100,00	0	9 100,00
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	4,20 %	0	0	0,43 %	0	0,43 %
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	2					
Montant total des factures exclues TTC	1 288.50					
(C) Délais de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	o Délais contractuels : 30 jours à réception de facture					



> Délais de paiement des créances

	Article D.441 I-2° : Factures <u>émises</u> non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	204					1
Montant total des factures concernées TTC	6 005 068,43				555 718,76	555 718,76
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (TTC)	55,67 %				5,15 %	5,15 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
Montant total des factures exclues TTC						
(C) Délais de paiement						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	o Délais contractuels : 45 jours fin de mois.					

ANNEXE II - BILAN - COMPTE DE RESULTAT

Confer pièces jointes.

ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST
Société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros
Siège social : 1175 Petite Route des Milles, 13090 Aix en Provence
RCS Aix en Provence 904 925 864

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 26 AVRIL 2024**

L'an deux mil vingt-quatre, le vingt-six avril à 14 heures 00, les associés de la société ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST, au capital de 1.000.000 euros entièrement libéré, immatriculée au RCS d'Aix-en-Provence sous le numéro 904 925 864 se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, en présentiel au siège social et en visioconférence, sur convocation faite par courriel 19 avril 2024 par le Président du Conseil d'Administration.

.../...

RESOLUTION RELATIVE A L'AFFECTATION DU RESULTAT

3ème RESOLUTION (affectation du résultat 2022)

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le résultat déficitaire de l'exercice d'un montant de - 271 325,18 € en totalité au compte « report à nouveau ».

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre des trois derniers exercices.

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

.../...

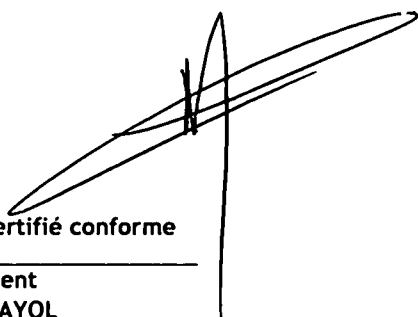
15ème RESOLUTION (délégation de pouvoir au porteur pour l'accomplissement des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée, pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

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

Extrait certifié conforme

Le Président
Nicolas CAYOL



Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

ARCADE VYV PROMOTION SUD-EST

Société par actions simplifiée

Au capital de 1 000 000 €

1175, petite route des Milles

CS 40650

13547 Aix-en-Provence Cedex 4

Exercice clos le 31 décembre 2023

Grant Thornton

SAS d'Expertise Comptable et

de Commissariat aux Comptes

au capital de 2 297 184 €

inscrite au tableau de l'Ordre de la région

Paris Ile France et membre

de la Compagnie régionale de Versailles

RCS Paris B 632 013 843

15 avenue Robert Schuman

13002 Marseille

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

ARCADE VYV PROMOTION SUD EST

Exercice clos le 31 décembre 2023

Aux associés de la société ARCADE VYV PROMOTION SUD EST,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ARCADE VYV PROMOTION SUD EST relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note « III. Continuité d'activité » de l'annexe des comptes annuels concernant les mesures prises par la société pour assurer la continuité d'exploitation.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 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.

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

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

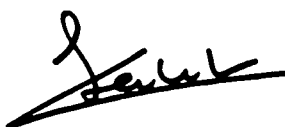
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société^{Erreur ! Signet non défini.} à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Marseille, le 11 avril 2024

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton

Membre français de Grant Thornton



Lionel Hatet
Associé