

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

SACCA SCCI ARCADE VYV

59 rue de Provence
75009 PARIS

Promotion immobilière de logements

NAF : 4110A

SIRET : 572179828 00049

Certifiés conformes, le 19/07/2024
Le Directeur Général
Richard PACE



ATRIOM

Société d'Expertise Comptable inscrite au Tableau de l'Ordre
3, Place des Victoires
75001 PARIS

COMPTES ANNUELS

2023

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

ETATS FINANCIERS

Bilan Actif

Bilan Actif	Du 01/01/2023 au 31/12/2023			Au 31/12/2022
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	599		599	599
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	7 644	3 852	3 793	3 472
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	100 485 448	67 855 438	32 630 010	37 522 793
Créances rattachées à des participations	5 398 521		5 398 521	4 506 357
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés	158 182		158 182	158 182
Prêts	5 291 922	97 335	5 194 587	8 621 859
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	111 342 316	67 956 625	43 385 691	50 813 262
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production : - De biens				
- De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	3 239	3 239		
Avances et acomptes versés sur commandes	48		48	48
Créances				
Clients et comptes rattachés	100 506	84 594	15 912	6 357
Autres	7 342 358		7 342 358	11 073 544
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	11 723 777		11 723 777	4 863 856
Charges constatées d'avance	516		516	1 581
ACTIF CIRCULANT	19 170 444	87 833	19 082 611	15 945 385
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	130 512 760	68 044 458	62 468 302	66 758 647

Bilan Passif

Bilan Passif	Du 01/01/2023	Du 01/01/2022
	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé) 56575	56 575	56 812
Prime d'émission, de fusion, d'apport	45 337 302	45 337 302
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
- Légale	55 000	55 000
- Statutaires ou contractuelles	25 980 521	25 980 521
Réserves :		
- Réglementées		
- Autres	5 751 682	5 751 682
Report à nouveau	-18 915 476	-15 133 191
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-8 171 978	-3 782 285
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	50 093 625	58 265 840
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour :		
- Risques	1 731 110	
- Charges	2 714	1 565
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 733 825	1 565
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
- Auprès des établissements de crédit	647	3 713
Emprunts et dettes :		
- Financières diverses	10 003 853	8 183 227
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 719	1 679
- Fournisseurs et comptes rattachés	157 749	72 393
Dettes :		
- Fiscales et sociales	324 307	229 476
- Sur immobilisations et comptes rattachés	40	20
Autres dettes	152 537	734
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
EMPRUNTS ET DETTES	10 640 852	8 491 242
Écarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF	62 468 302	66 758 647



Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2023 au 31/12/2023			Au 31/12/2022
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens - De services	350 500		350 500	361 016
Chiffre d'affaires net	350 500		350 500	361 016
Production : - Stockée - Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues			96 584	93 374
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			16	8
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			447 100	454 398
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			379 008	349 779
Impôts, taxes et versements assimilés			26 534	23 309
Salaires et traitements			199 724	188 232
Charges sociales			100 147	135 648
- Amortissements sur immobilisations			694	731
- Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant			84 594	94 110
- Provisions pour risques et charges			1 733 825	1 565
Autres charges			6 658	13 441
CHARGES D'EXPLOITATION			2 531 183	806 814
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-2 084 083	-352 417
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation			862 086	1 368 001
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé			13 132	14 294
Autres intérêts et produits assimilés			771 463	247 317
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			115 033	240 963
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			1 761 714	1 870 576
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			5 708 279	5 066 268
Intérêts et charges assimilées			2 142 298	254 518
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIÈRES			7 850 577	5 320 786
RÉSULTAT FINANCIER			-6 088 863	-3 450 209
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-8 172 946	-3 802 626



Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	1 070	29 907
Sur opérations en capital		45
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 070	29 952
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	102	483
Sur opérations en capital		9 129
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	102	9 611
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	968	20 341
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	2 209 885	2 354 926
TOTAL DES CHARGES	10 381 863	6 137 211
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-8 171 978	-3 782 285

COMPTES ANNUELS

2023

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

ANNEXE



Règles et méthodes comptables

(Articles R. 123-195 et R. 123-198 du Code du Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2023 dont le total du bilan avant répartition est de 62 468 302 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de -8 171 978 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

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

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Faits marquants de l'exercice

Missions sociales

- Convention 2018-2022

La convention 2018-2022 a pris fin le 31 décembre 2022. Durant les 5 années de la convention, le réseau des SACICAP a décaissé un total de 385 306 755€, soit 118% de l'objectif collectif quinquennal (327 500 000€).

- Nouvelle convention (2023-2030)

L'Assemblée Générale de l'UES-AP du 15 novembre 2022 a voté la nouvelle convention de partenariat entre l'UES-AP et l'État. Cette convention s'étend sur 8 ans (2022-2030) et engage le réseau des SACICAP à un décaissement collectif de 500M€ sur cette période.

Le réseau s'engage à intervenir sur :

- l'accès social à la propriété avec la construction de 4000 logements (PSLA, vente HLM etc.)
 - le préfinancement des subventions pour le redressement des copropriétés en difficulté
 - le soutien aux programmes d'aménagement des territoires tels que Action Cœur de Ville, Petites Villes de Demain etc.
 - le préfinancement des subventions individuelles pour des travaux d'adaptation ou de rénovation énergétique.
- La répartition de l'objectif collectif devrait être définie lors du CA de l'UES-AP du 12/12/2022.

Pour la première fois, il s'agit d'une convention de partenariat et l'État a également des engagements, notamment la mobilisation de son foncier (« la cession et la mise à disposition d'emprises foncières et immobilières de biens appartenant à son parc privé ou à des organismes publics qu'il contrôle » et la facilitation de « l'obtention par Procivis de droits à construire dans les programmes nationaux et grandes opérations dont il est pilote ou partenaire »).

Activité Promotion

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

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

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

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

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

Méthode des coûts historiques

Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

Immobilisations financières

Les immobilisations financières figurent dans les comptes pour leur coût d'acquisition hors frais.

En date d'arrêté ces titres sont évalués au plus bas des deux montants : leur coût d'acquisition ou leur valeur d'usage, laquelle est fonction de l'utilité que la participation présente pour la société.

Si la société émettrice présente une situation nette au moins égale à celle qui prévalait lors de l'achat des titres la valeur d'usage en date d'arrêté sera réputée au moins égale au coût historique. Si ces conditions ne sont pas remplies, une analyse multicritère est effectuée, afin de déterminer si l'application du principe de prudence doit conduire à constituer une dépréciation sur la ligne de participation.

Elles sont principalement composées de titres de participation pour lesquelles la société dispose d'une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices ; présentant un caractère stratégique pour le développement de ses activités. Le détail des filiales et participations est renseigné en annexe.

L'actif net comptable de la SCCI-ARCADE est constitué pour l'essentiel des titres des sociétés du groupe Crédit Immobilier de France qu'elle détient ; ils figurent au bilan pour leur coût historique d'acquisition, tels que détaillés dans le tableau des filiales et participations des états financiers.

Au 31 décembre 2023, une provision pour dépréciation sur autres participations a été constituée à hauteur de 2 380 000 € qui concerne les titres suivants :

- Arcade Vyv Promotion Sud Est	340 000 €
- Arcade Vyv Promotion IDF	2 040 000 €

Stocks

Les parkings sont valorisés au prix de revient.

Lorsqu'un écart est constaté entre la valeur d'inventaire et la valeur de marché, une dépréciation est comptabilisée.

Les stocks figurent au bilan net de dépréciation, ils correspondent aux coûts des études réalisées par la société.

Au 31 décembre 2023, les parkings sont totalement dépréciés.

Créances et dettes

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

Une dépréciation de 84 594.03 € est constatée sur les créances douteuses au 31/12/2023.

Provisions pour risques

Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation du risque encouru.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

1.1 - Missions Sociales

L'Article L.215-1-2 du code de la construction et de l'habitat prévoit que toute SACICAP est tenue d'employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice

au financement d'opérations conçues et réalisées par elle -même ou une de ses filiales dans le domaine de l'habitat en faveur de personnes aux ressources modestes, selon les orientations définies avec l'état.

Les SACICAP s'engagent ainsi à favoriser le financement des logements des ménages modestes et très modestes dans le cadre de convention fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

La convention définit les orientations des actions à mener à ce titre, à compter du 1er janvier 2018 et pour une période de 5 ans.

1.2 - Prêts Missions Sociales

L'encours de prêts en gestion au 31 décembre 2023 s'élève à 738 072.12 €.

1.3 - Conventions de préfinancement de travaux éligibles aux aides de l'ANAH et/ou bénéficiant de subventions de collectivités ou d'organismes

Dans ce cadre, des conventions de préfinancement ont été signées et sont encore en vigueur avec les opérateurs SOLIHA 75-92-95 désormais SOLIHA GRAND PARIS, SOLIHA 45 URBANIS, le département de la Seine et Marne et la Ville de Paris, pour permettre aux propriétaires modestes et/ou très modestes de bénéficier du préfinancement de leurs subventions individuelles, octroyées par des financeurs publics.

Certains dossiers ne rentrent dans aucune convention de partenariat et font alors l'objet d'une convention de préfinancement ad-hoc, dans le cadre de la convention entre l'Etat et l'UES-AP.

Vingt-deux familles en ont bénéficié d'un préfinancement de leurs subventions individuelles sur l'année 2023 pour un montant de 289 754 €.

L'évolution sur l'exercice 2023 a été la suivante :

	<= 2018	<= 2018	2019	2019	2020	2020	2021	2021	2022	2022	2023	2023
	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant
SOLIHA 45	17	240 626	3	63 575	4	61 554	1	4 476				
SOLIHA 75-92-95	101	1 004 573	26	233 065	16	108 841	39	459 895	20	204 114	22	289 754
Nanterre	8	103 567										
Nanterre Habitat Plus	13	183 427										
URBANIS			1	25 175	1	25 775	2	23 276				
Seine et Marne	7	74 336					1	15 030				
Villeneuve	11	55 067										
Ville de Paris	5	112 387	6	82 098	4	53 325	2	67 635				
Divers individuels en copro	2	10 107	4	59 881	7	233 325	3	28 188				
	164	1 784 630	40	463 794	32	482 820	48	598 00	20	204 114	22	289 754

1.4 - Subventions Accordées en 2023

Néant.

Changement de méthode d'évaluation

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

Changements de méthode de présentation

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

Société consolidante

Les comptes annuels de la société sont consolidés dans les comptes de la SA GROUPE ARCADE VYV, société de droit français immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 850775784, ayant son siège social au 59 rue de Provence 75009 Paris (France), adresse à laquelle les comptes consolidés peuvent être obtenus.

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissariat aux comptes comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes s'élèvent à 21 797 € HT. Il n'y a pas eu au cours de l'exercice d'honoraires au titre de prestations de service entrant dans les diligences directement liées à cette mission.

Evènements postérieurs à la clôture

Néant.



Etat des immobilisations

Immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	599		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	599		
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions :			
- Sur sol propre			
- Sur sol d'autrui			
- Générales, agencements et aménagements constructions			
Installations :			
- Techniques, matériel et outillage			
- Générales, agencements et aménagements divers	5 580		
Matériel :			
- De transport			
- De bureau et informatique, mobilier	1 049		1 016
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 629		1 016
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
- Participations	104 270 868		3 867 401
Autres :			
- Titres immobilisés	158 182		
Prêts et autres immobilisations financières	8 739 669		1 136 651
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	113 168 718		5 004 052
TOTAL GÉNÉRAL	113 175 946		5 005 068

Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immo. en fin d'exercice	Réval. légale ou éval. par mise en équival.
	Virements	Cessions		Val. d'origine des immo. en fin d'ex.
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			599	
TOTAL			599	
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Gales, agenets et aménagt. const.				
Installations :				
- Techniques, matériel et outillage				
- Gales, agenets et aménagt. divers			5 580	
Matériel :				
- De transport				
- De bureau et informatique, mob.			2 064	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			7 644	
Participations évaluées par mise en équivalence				
- Participations		2 254 300	105 883 969	
Autres :				
- Titres immobilisés			158 182	
Prêts et autres immobilisations financières		4 584 398	5 291 922	
TOTAL		6 838 698	111 334 072	
TOTAL GÉNÉRAL		6 838 698	111 342 316	

Commentaires : néant

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice				
Immobilisations amortissables	Montant au début de l'exercice	Augment.	Diminut.	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et développement				
Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements et aménagements divers	2 372	394		2 766
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	786	300		1 086
Emballages récupérables et divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 157	694		3 852
TOTAL GÉNÉRAL	3 157	694		3 852

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires							
Immobilisations amortissables	Dotations			Reprises			Mvt net des amort. à la fin de l'ex.
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et dvp.							
Fonds commercial							
Autres postes d'immo. incorp.							
TOTAL							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions : - Sur sol propre							
- Sur sol d'autrui							
Inst. gales, agencets et aménag. des constructions							
Inst. techniques, mat. et outillage industriels							
Inst. gales, agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Mat. de bur. et informat., mob.							
Emballages récup. et divers							
TOTAL							
Frais d'acqui. de titres de particip.							
TOTAL GÉNÉRAL							
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ		TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ			TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ		

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'exercice	Augment.	Dotations exercice aux amort.	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Commentaires : néant

Etat des provisions et dépréciations

Nature des provisions	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Réglementées				
- Reconstitution des gisements				
Provisions pour : - Investissements				
- Hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Risques et charges				
- Litiges				
- Garanties données aux clients				
- Pertes sur marché à terme				
- Amendes et pénalités				
- Pertes de change				
Provisions pour : - Pensions et obligations	1 565	2 714	1 565	2 714
- Impôts				
- Renouvellement des immobilisations				
- Gros entretien et grandes révisions				
- Charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges		1 731 110		1 731 110
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 565	1 733 825	1 565	1 733 825

Nature des dépréciations	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations				
- Incorporelles				
- Corporelles				
Immobilisations : - Titres mis en équivalence	62 241 718	5 648 065	34 344	67 855 438
- Titres de participation	117 809	60 215	80 689	97 335
- Financières	3 239			3 239
Sur stocks et en cours	94 110	84 594	94 110	84 594
Sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation				
DÉPRÉCIATIONS	62 456 876	5 792 874	209 143	68 040 606
TOTAL GÉNÉRAL	62 458 441	7 526 698	210 708	69 774 431
- D'exploitation		1 818 419	95 674	
Dont dotations et reprises : - Financières		3 880 057	115 033	
- Exceptionnelles				
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation				

Commentaires : néant

Etat des créances et dettes

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	5 398 521		5 398 521
Prêts (1) (2)	5 291 922	280 634	5 011 288
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux	84 594	84 594	
Autres créances clients	15 912	15 912	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	1 630	1 630	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	159 117	159 117	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés	6 997 677	6 997 677	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	183 934	183 934	
Charges constatées d'avance	516	516	
TOTAL	18 133 823	7 724 014	10 409 809
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice	1 136 651		
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	4 584 398		
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

Dettes	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :	647	647		
- À 1 an max. à l'origine				
- À plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	16			16
Fournisseurs et comptes rattachés	157 749	157 749		
Personnel et comptes rattachés	72 824	72 824		
Sécurité sociale et autre organismes sociaux	45 081	45 081		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	184 261	184 261		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	22 141	22 141		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	40	40		
Groupe et associés (2)	10 003 837	10 003 837		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	152 537	152 537		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	10 639 133	10 639 117		16
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

☀ Produits à recevoir

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2023	31/12/2022
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts	280 634	280 634
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		253
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	280 634	280 887

☀ Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2023	31/12/2022
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts	280 634.05	280 634.05
27684000000 INT COURUS SUR PRETS	280 634.05	280 634.05
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		253.00
44870000000 ETAT - IMPOT A RECEVOIR		253.00
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	280 634.05	280 887.05

Charges à payer

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	647	3 713
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	48 060	34 202
Dettes fiscales et sociales	98 632	92 743
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	147 340	130 658

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	647.48	3 712.96
5186000000 INTERETS COURUS A PAYER	647.48	3 712.96
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	48 060.00	34 202.16
4081000000 FOURNISSEURS FACT N/PARV	48 060.00	34 202.16
Dettes fiscales et sociales	98 632.32	92 742.71
4282000000 PROVISION POUR CP	38 790.98	31 494.94
4284000000 PROV.PART. SALARIES	21 208.32	32 978.26
4286000000 PERS.AUTRES CHG A PAYER	12 825.00	7 825.00
4382000000 CHARGES SOCIALES / C.P	19 395.52	16 532.01
4386000000 AUT.CHG SOC A PAYER	6 412.50	3 912.50
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	147 339.80	130 657.83



Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2023	31/12/2022
Produits : - D'exploitation - Financiers - Exceptionnels		
TOTAL		

Charges constatées d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2023	31/12/2022
Charges : - D'exploitation - Financières - Exceptionnelles	516	1 581
TOTAL	516	1 581

 Composition du capital Social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	5 681 201	0.01000	56 812
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice	23 701	0.01000	237
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	5 657 500	0.01000	56 575



Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	62 048 126
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	62 048 126
Variation : - Du capital - Des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs	62 048 126
Variation : - Du capital - Des primes, réserves, report à nouveau - Des "provisions" relevant des capitaux propres	-237 -3 782 285
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
Autres variations	
Variations en cours d'exercice	-3 782 522
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	58 265 604
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	-3 782 522
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure	-3 782 522

 Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés	En régie
Cadres	3	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	3	

Commentaires : néant



Engagements financiers

Engagements donnés	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Aval et cautions	
Indemnités de départ en retraite	
Emprunts (intérêts restant à courir)	
Crédit-bail : - Mobilier	
- Immobilier	
Autres engagements	
TOTAL	

Engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
Avals, cautions et garanties	
Autres engagement reçus	279 957
TOTAL	279 957

Filiales et participations

- Titres CIFD

La Société détient 3,93% dans le capital de CIFD.

A la suite de la décision de la Commission européenne mettant en résolution ordonnée la filière crédit contrôlée par les SACICAP - le Crédit Immobilier de France (CIF) - la participation de la Société, la SACICAP SCCI ARCADE-VYV, a été concentrée sur la holding Crédit Immobilier de France Développement (CIFD) à la suite de l'apport à ce dernier en décembre 2014 des titres détenus par la Société dans la filiale de financement régionale CIF IDF et CIF CO.

Les titres font l'objet d'un test de dépréciation afin de s'assurer que la valeur nette des titres n'est pas remise en cause. Pour la clôture 2022 et comme chaque année, la valorisation de ces titres a été mise à jour. Celle-ci a été réalisée sur base consolidée selon la méthode des flux actualisés d'écoulement des fonds propres.

En cohérence avec la pratique de marché dans le secteur bancaire et dans le contexte de la résolution ordonnée, cette méthode consiste à actualiser les projections de flux de capitaux propres libérés sur la période de résolution ordonnée (2018 jusqu'à 2035, date de fin de validité de la garantie de l'Etat).

La valorisation à fin 2023 tient compte des dividendes d'un montant de 590 k€ reçus en 2023 au titre de l'exercice 2022. Par ailleurs, celle-ci est calculée sur la base d'une méthodologie d'actualisation identique aux exercices précédents.

La recommandation du Conseil d'administration de CIFD concernant la valorisation des titres au 31 décembre 2023 s'établit ainsi à 0,74€ par action.

Cette somme correspond à la valeur 2022 (0,06€ par action) ajustée du dividendes 2023 (0,06€ par action)

Toutefois, compte tenu de la durée restante de la résolution ordonnée, de la sensibilité croissante d'un ensemble d'indicateurs dans le cadre de l'exercice de valorisation, du manque de visibilité sur une distribution de dividendes pour les années à venir ou d'un boni de liquidation à la fin de la période de résolution ordonnée, la valeur vénale de ce titre a été jugée comme très aléatoire par la Société.

Dans ces conditions, la société a considéré comme nulle, la valeur d'utilité des titres de CIFD et a donc déprécié l'intégralité de la valeur des titres, soit une dotation de 4.760 K€ sur l'exercice 2023.

- Titres des SCCV/SNC

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	CAPITAL	NOMBRE D'ACTIONS	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECOULE (5)	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
				Brute	NETTE					
1 - Filiales et participations (2) (6) : - Filiales (7) :	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
ARCHE IMMOBILIER	14 965 547 €	3 927 965	95,00%	25 145 482 €	25 145 482 €			- €	- 5 802 938 €	
LES GROUETTES	10 000,00 €	10 000	68,32%	1 042 €	1 042 €			- €	- 1 500 €	
SCI LES BALCONS DE LA MARNE	305,00 €	200	51,00%	156 €	156 €			- €	- 54 €	
SCI DE BOUVIERS	305,00 €	200	51,00%	156 €	156 €			- €	- €	
SCCV CACHAN 79/85 AV. ARISTIDE BRIAND	1 000,00 €	1 000	99,90%	618 468 €	341 524 €			4 570 968 €	- 350 690 €	
SCCV CLICHY 22-24 RUE DE PARIS	1 000,00 €	1 000	99,90%	202 999 €	202 999 €			- €	- €	
SCCV ASNIERES BASLY COCOON	1 000,00 €	1 000	99,90%	289 581 €	167 898 €			1 891 478 €	- 917 214 €	
SCCV ASNIERES VOISIN BEURIER	1 000,00 €	1 000	99,90%	199 307 €	167 653 €			33 333 €	- 500 438 €	
SCCV 433 TREMBLAY RUE FARGE	1 000,00 €	1 000	99,90%	355 663 €	- €			1 764 112 €	- 28 818 €	
SCCV 445 NOISY LE SEC EUGENE DURIN	1 000,00 €	1 000	99,90%	913 312 €	913 312 €			3 298 082 €	104 733 €	
SCCV 450 NOISIEL COURS DES 2 PARCS	1 000,00 €	1 000	99,90%	424 901 €	424 901 €			- €	- 43 991 €	
SCCV 451 LA COURNEUVE ZAC DE LA TOUR	1 000,00 €	1 000	99,90%	258 423 €	258 423 €			- €	- 14 664 €	
SNC 452 FREJUS AVENUE VICTOR HUGO	1 000,00 €	1 000	99,90%	163 612 €	163 612 €			3 266 463 €	77 733 €	
SCCV 453 SIX FOURC CAPS MIEGIER	1 000,00 €	1 000	99,90%	514 868 €	279 315 €			3 748 194 €	384 402 €	
ARCADEVYV PAYS DE LA LOIRE	1 500 000,00 €	3 000	34,00%	510 000 €	510 000 €			972 459 €	- 516 659 €	
SNC 458 VITROLLES FONTAINE	1 000,00 €	1 000	99,90%	257 200 €	257 200 €			418 085 €	- 7 534 €	

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	CAPITAL	NOMBRE D'ACTIONS	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECOULE (5)	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
				Brute	NETTE					
- Participations (8) :	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
FONCIERE PROCIVIS	3 670 000,00 €	1 332 787	20,15%	3 000 000 €	3 000 000 €			NC	NC	
SCP LA RUCHE HABITAT	Inc.	29 677	37,18%	175 605 €	175 605 €			2 406 256 €	104 516 €	
ARCADE VYV PROMOTION IDF	6 000 000,00 €	6 000	34,00%	2 040 000 €	2 040 000 €			13 038 067 €	- 3 539 343 €	
ARCADE VYV PROMOTION SE	1 000 000,00 €	1 000	34,00%	340 000 €	340 000 €			9 388 307 €	- 2 149 167 €	
SCI SAINT ROCH	1 524,49 €	10 000	32,50%	6 781 €	6 781 €			- €	- €	
SCI LES BORDS DU LAC	304,00 €	200	46,00%	140 €	140 €			- €	25 €	



Prêts entre sociétés du groupe

Prêts Missions Sociales

Nature	Solde au 31/12/2023
Prêts Missions Sociales gérés par PROCIVIS BOURGOGNE	705 309
Prêts Missions Sociales convention SACICAP	32 763
Préfinancement PACT	377 014
Préfinancement Syndicats de Copropriétés	1 896 186
Total	3 011 272

Une dépréciation de 97 335 € est constatée sur le capital restant dû des prêts au titre des créances douteuses.

Prêts aux sociétés du groupe

En accord avec la convention signée, la SCCI ARCADE-VYV a fait une avance à la société ARCHE IMMOBILIER d'un montant de 1 500 000 € en 2022 qui a fait l'objet d'un remboursement en date du 13/01/2023.

Conformément à cette convention des intérêts 2023 ont été imputés pour un montant de 2 767 € en plus des intérêts de 2019 à 2022 portant le montant à 240 597 €.

En accord avec la convention signée, la SCCI ARCADE--VYV a également fait une avance à la société ARCADE VYV PROMOTION Sud Est d'un montant de 2 000 000 € en 2022.

Conformément à cette convention, des intérêts 2023 ont été imputés pour un montant de 103 567 € en plus des intérêts de 2022 portant le montant à 148 966 €.



Tour Exaltis
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

SOCIETE CENTRALE DE COOPERATION IMMOBILIERE ARCADE-VYV

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

SOCIETE CENTRALE DE COOPERATION IMMOBILIERE ARCADE-VYV

Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété à capital variable
RCS PARIS 572 179 828

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la Société Centrale de Coopération Immobilière Arcade-VYV,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la Société Centrale de Coopération Immobilière Arcade-VYV (SCCI Arcade-VYV) 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.

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 portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les titres de participation et titres immobilisés, dont le montant net figurant au bilan au 31 décembre 2023 s'établit à 32 788 192 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de la valeur d'utilité selon les modalités décrites dans les notes « Immobilisations financières », « Titres CIFD » et « Titres des SCCV / SNC » de l'annexe des comptes annuels. Nos travaux ont consisté à apprécier les méthodes et le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à vérifier que l'annexe des comptes annuels donne une information appropriée.

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 actionnaires

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 actionnaires.

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.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L. 225-37-4 du code de commerce.

Autres informations

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le 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 à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le Commissaire aux comptes

Mazars

Paris La Défense, le 21 mai 2024

Saïd Benhayoune

Associé

DocuSigned by:
Saïd BENHAYOUNE
08B8725BC90D40A...

Bilan Actif

Bilan Actif	Du 01/01/2023 au 31/12/2023			Au 31/12/2022
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	599		599	599
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	7 644	3 852	3 793	3 472
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	100 485 448	67 855 438	32 630 010	37 522 793
Créances rattachées à des participations	5 398 521		5 398 521	4 506 357
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés	158 182		158 182	158 182
Prêts	5 291 922	97 335	5 194 587	8 621 859
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	111 342 316	67 956 625	43 385 691	50 813 262
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de - De biens production : - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	3 239	3 239		
Avances et acomptes versés sur commandes	48		48	48
Créances				
Clients et comptes rattachés	100 506	84 594	15 912	6 357
Autres	7 342 358		7 342 358	11 073 544
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	11 723 777		11 723 777	4 863 856
Charges constatées d'avance	516		516	1 581
ACTIF CIRCULANT	19 170 444	87 833	19 082 611	15 945 385
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	130 512 760	68 044 458	62 468 302	66 758 647

Bilan Passif

Bilan Passif	Du 01/01/2023	Du 01/01/2022
	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé) 56575	56 575	56 812
Prime d'émission, de fusion, d'apport	45 337 302	45 337 302
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
- Légale	55 000	55 000
- Statutaires ou contractuelles	25 980 521	25 980 521
- Réglementées		
- Autres	5 751 682	5 751 682
Report à nouveau	-18 915 476	-15 133 191
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-8 171 978	-3 782 285
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	50 093 625	58 265 840
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour : - Risques	1 731 110	
- Charges	2 714	1 565
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 733 825	1 565
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
- Au près des établissements de crédit	647	3 713
Emprunts et dettes : - Financières diverses	10 003 853	8 183 227
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 719	1 679
- Fournisseurs et comptes rattachés	157 749	72 393
Dettes : - Fiscales et sociales	324 307	229 476
- Sur immobilisations et comptes rattachés	40	20
Autres dettes	152 537	734
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
EMPRUNTS ET DETTES	10 640 852	8 491 242
Écarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF	62 468 302	66 758 647



Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2023 au 31/12/2023			Au 31/12/2022
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens				
- De services	350 500		350 500	361 016
Chiffre d'affaires net	350 500		350 500	361 016
Production : - Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues			96 584	93 374
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			16	8
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			447 100	454 398
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			379 008	349 779
Impôts, taxes et versements assimilés			26 534	23 309
Salaires et traitements			199 724	188 232
Charges sociales			100 147	135 648
- Amortissements sur immobilisations			694	731
Dotations aux : - Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant			84 594	94 110
- Provisions pour risques et charges			1 733 825	1 565
Autres charges			6 658	13 441
CHARGES D'EXPLOITATION			2 531 183	806 814
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-2 084 083	-352 417
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation			862 086	1 368 001
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé			13 132	14 294
Autres intérêts et produits assimilés			771 463	247 317
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			115 033	240 963
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			1 761 714	1 870 576
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			5 708 279	5 066 268
Intérêts et charges assimilées			2 142 298	254 518
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIÈRES			7 850 577	5 320 786
RÉSULTAT FINANCIER			-6 088 863	-3 450 209
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-8 172 946	-3 802 626

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion	1 070	29 907
Sur opérations en capital		45
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	1 070	29 952
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	102	483
Sur opérations en capital		9 129
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	102	9 611
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	968	20 341
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	2 209 885	2 354 926
TOTAL DES CHARGES	10 381 863	6 137 211
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-8 171 978	-3 782 285

COMPTES ANNUELS

2023

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

ANNEXE



Règles et méthodes comptables

(Articles R. 123-195 et R. 123-198 du Code de Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2023 dont le total du bilan avant répartition est de 62 468 302 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de -8 171 978 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023.

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

Les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version applicable au 31 décembre 2023).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Faits marquants de l'exercice

L'année 2023 été marquée par l'impact économique des conflits Russo-ukrainien et Israélo-palestinien entraînant une hausse générale de l'inflation en Europe. La hausse des prix des matières premières et des énergies a en effet eu une incidence sur le marché de l'immobilier et de la construction. Les secteurs de la promotion immobilière et du logement social ont connu des difficultés conjoncturelles : l'impact de la hausse du taux d'intérêt sur la capacité des ménages à emprunter et à mener à bien leurs projets d'accession à la propriété, l'augmentation des coûts de construction, des taux d'intérêt pénalisant à la fois le développement et l'avancement des opérations en cours, ainsi qu'une restriction importante de l'accès au Crédit immobilier.

Madame Catherine BARROT est devenue Présidente du conseil d'Administration du 30 mars 2023 à la suite de la démission de M. Marc SIMON.

Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

Immobilisations financières

Les immobilisations financières figurent dans les comptes pour leur coût d'acquisition hors frais.

En date d'arrêté ces titres sont évalués au plus bas des deux montants : leur coût d'acquisition ou leur valeur d'usage, laquelle est fonction de l'utilité que la participation présente pour la société.

Si la société émettrice présente une situation nette au moins égale à celle qui prévalait lors de l'achat des titres la valeur d'usage en date d'arrêté sera réputée au moins égale au coût historique. Si ces conditions ne sont pas remplies, une analyse multicritère est effectuée, afin de déterminer si l'application du principe de prudence doit conduire à constituer une dépréciation sur la ligne de participation.

Elles sont principalement composées de titres de participation pour lesquelles la société dispose d'une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices ; présentant un caractère stratégique pour le développement de ses activités. Le détail des filiales et participations est renseigné en annexe.

L'actif net comptable de la SCCI-ARCADE est constitué pour l'essentiel des titres des sociétés du groupe Crédit Immobilier de France qu'elle détient ; ils figurent au bilan pour leur coût historique d'acquisition, tels que détaillés dans le tableau des filiales et participations des états financiers.

Au 31 décembre 2023, une dépréciation sur autres participations a été constituée à hauteur de 2 380 000 € qui concerne les titres suivants :

- Arcade Vyv Promotion Sud Est	340 000 €
- Arcade Vyv Promotion IDF	2 040 000 €

Il a été également constitué une dépréciation des titres de participation Arche Immobilier pour 1 828 222 €.

Stocks

Les parkings sont valorisés au prix de revient.

Lorsqu'un écart est constaté entre la valeur d'inventaire et la valeur de marché, une dépréciation est comptabilisée.

Les stocks figurent au bilan net de dépréciation, ils correspondent aux coûts des études réalisées par la société.

Au 31 décembre 2023, les parkings sont totalement dépréciés.

Créances et dettes

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

Une dépréciation de 84 594.03 € est constatée sur les créances douteuses au 31 décembre 2023.

Provisions pour risques

Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation du risque encouru.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

1.1 - Missions Sociales

L'Article L.215-1-2 du code de la construction et de l'habitat prévoit que toute SACICAP est tenue d'employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice

au financement d'opérations conçues et réalisées par elle -même ou une de ses filiales dans le domaine de l'habitat en faveur de personnes aux ressources modestes, selon les orientations définies avec l'état.

Les SACICAP s'engagent ainsi à favoriser le financement des logements des ménages modestes et très modestes dans le cadre de convention fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

La convention définit les orientations des actions à mener à ce titre, à compter du 1er janvier 2018 et pour une période de 5 ans.

1.2 - Prêts Missions Sociales

L'encours de prêts en gestion au 31 décembre 2023 s'élève à 738 072 €.

1.3 - Conventions de préfinancement de travaux éligibles aux aides de l'ANAH et/ou bénéficiant de subventions de collectivités ou d'organismes

Dans ce cadre, des conventions de préfinancement ont été signées et sont encore en vigueur avec les opérateurs SOLIHA 75-92-95 désormais SOLIHA GRAND PARIS, SOLIHA 45 URBANIS, le département de la Seine et Marne et la Ville de Paris, pour permettre aux propriétaires modestes et/ou très modestes de bénéficier du préfinancement de leurs subventions individuelles, octroyées par des financeurs publics.

Certains dossiers ne rentrent dans aucune convention de partenariat et font alors l'objet d'une convention de préfinancement ad-hoc, dans le cadre de la convention entre l'Etat et l'UES-AP.

Vingt-deux familles en ont bénéficié d'un préfinancement de leurs subventions individuelles sur l'année 2023 pour un montant de 289 754 €.

L'évolution sur l'exercice 2023 a été la suivante :

	<= 2018	<= 2018	2019	2019	2020	2020	2021	2021	2022	2022	2023	2023
	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant
SOLIHA 45	17	240 626	3	63 575	4	61 554	1	4 476				
SOLIHA 75-92-95	101	1 004 573	26	233 065	16	108 841	39	459 895	20	204 114	22	289 754
Nanterre	8	103 567										
Nanterre Habitat Plus	13	183 427										
URBANIS			1	25 175	1	25 775	2	23 276				
Seine et Marne	7	74 336					1	15 030				
Villeneuve	11	55 067										
Ville de Paris	5	112 387	6	82 098	4	53 325	2	67 635				
Divers individuels en copro	2	10 107	4	59 881	7	233 325	3	28 188				
	164	1 784 630	40	463 794	32	482 820	48	598 00	20	204 114	22	289 754

1.4 - Subventions Accordées en 2023

Néant.

Changement de méthode d'évaluation

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

Changements de méthode de présentation

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

Société consolidante

Les comptes annuels de la société sont consolidés dans les comptes de la SA GROUPE ARCADE VYV, société de droit français immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 850775784, ayant son siège social au 59 rue de Provence 75009 Paris (France), adresse à laquelle les comptes consolidés peuvent être obtenus.

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissariat aux comptes comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes s'élèvent à 21 797 € HT. Il n'y a pas eu au cours de l'exercice d'honoraires au titre de prestations de service entrant dans les diligences directement liées à cette mission.

Evènements postérieurs à la clôture

Néant.



Etat des immobilisations

Immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	599		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	599		
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions :			
- Sur sol propre			
- Sur sol d'autrui			
- Générales, agencements et aménagements constructions			
Installations :			
- Techniques, matériel et outillage			
- Générales, agencements et aménagements divers	5 580		
- De transport			
Matériel :			
- De bureau et informatique, mobilier	1 049		1 016
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	6 629		1 016
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
- Participations	104 270 868		3 867 401
Autres :			
- Titres immobilisés	158 182		
Prêts et autres immobilisations financières	8 739 669		1 136 651
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	113 168 718		5 004 052
TOTAL GÉNÉRAL	113 175 946		5 005 068

Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immo. en fin d'exercice	Réval. légale ou éval. par mise en équival.
	Virements	Cessions		Val. d'origine des immo. en fin d'ex.
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			599	
TOTAL			599	
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Gales, agencts et aménagt. const.				
Installations :				
- Techniques, matériel et outillage				
- Gales, agencts et aménagt. divers			5 580	
- De transport				
Matériel :				
- De bureau et informatique, mob.			2 064	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			7 644	
Participations évaluées par mise en équivalence				
- Participations		2 254 300	105 883 969	
- Titres immobilisés			158 182	
Prêts et autres immobilisations financières		4 584 398	5 291 922	
TOTAL		6 838 698	111 334 072	
TOTAL GÉNÉRAL		6 838 698	111 342 316	



Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice							
Immobilisations amortissables				Montant au début de l'exercice	Augment.	Diminut.	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et développement							
Fonds commercial							
Autres postes d'immobilisations incorporelles							
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions : - Sur sol propre							
- Sur sol d'autrui							
Installations générales, agencements et aménagements des constructions							
Installations techniques, matériel et outillage industriel							
Installations générales, agencements et aménagements divers				2 372	394		2 766
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier				786	300		1 086
Emballages récupérables et divers							
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				3 157	694		3 852
TOTAL GÉNÉRAL				3 157	694		3 852
Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires							
Immobilisations amortissables	Dotations			Reprises			Mvt net des amort. à la fin de l'ex.
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et dvp.							
Fonds commercial							
Autres postes d'immo. incorp.							
TOTAL							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions : - Sur sol propre							
- Sur sol d'autrui							
Inst. gales, agencts et aménag. des constructions							
Inst. techniques, mat. et outillage industriels							
Inst. gales, agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Mat. de bur. et informat., mob.							
Emballages récup. et divers							
TOTAL							
Frais d'acqui. de titres de particip.							
TOTAL GÉNÉRAL							
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ							
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ				TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ			
Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices				Montant net au début de l'exercice	Augment.	Dotations exercice aux amort.	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler							
Primes de remboursement des obligations							



Etat des provisions et dépréciations

Nature des provisions	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Réglementées				
- Reconstitution des gisements				
Provisions pour : - Investissements				
- Hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Risques et charges				
- Litiges				
- Garanties données aux clients				
- Pertes sur marché à terme				
- Amendes et pénalités				
- Pertes de change				
Provisions pour : - Pensions et obligations	1565	2714	1565	2714
- Impôts				
- Renouvellement des immobilisations				
- Gros entretien et grandes révisions				
- Charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges		1731110		1731110
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 565	1 733 825	1 565	1 733 825

Nature des dépréciations	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations				
- Incorporelles				
- Corporelles				
Immobilisations : - Titres mis en équivalence				
- Titres de participation	62241718	5648065	34344	67855438
- Financières	117809	60215	80689	97335
Sur stocks et en cours	3239			3239
Sur comptes clients	94110	84594	94110	84594
Autres provisions pour dépréciation				
DÉPRÉCIATIONS	62 456 876	5 792 874	209 143	68 040 606
TOTAL GÉNÉRAL	62 458 441	7 526 698	210 708	69 774 431
- D'exploitation		1818419	95674	
Dont dotations et reprises : - Financières		5708280	115033	
- Exceptionnelles				
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation				



Etat des créances et dettes

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	5 398 521		5 398 521
Prêts (1) (2)	5 291 922	280 634	5 011 288
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux	84 594	84 594	
Autres créances clients	15 912	15 912	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	1 630	1 630	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	159 117	159 117	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés	6 997 677	6 997 677	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	183 934	183 934	
Charges constatées d'avance	516	516	
TOTAL	18 133 823	7 724 014	10 409 809
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice	1 136 651		
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	4 584 398		
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

Dettes	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :	647	647		
- À 1 an max. à l'origine				
- À plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	16			16
Fournisseurs et comptes rattachés	157 749	157 749		
Personnel et comptes rattachés	72 824	72 824		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	45 081	45 081		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	184 261	184 261		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	22 141	22 141		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	40	40		
Groupe et associés (2)	10 003 837	10 003 837		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	152 537	152 537		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	10 639 133	10 639 117		16
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

Produits à recevoir

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2023	31/12/2022
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts	280 634	280 634
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		253
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	280 634	280 887

Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2023	31/12/2022
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts	280 634.05	280 634.05
27684000000 INT COURUS SUR PRETS	280 634.05	280 634.05
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		253.00
44870000000 ETAT - IMPOT A RECEVOIR		253.00
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	280 634.05	280 887.05

Charges à payer

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	647	3 713
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	48 060	34 202
Dettes fiscales et sociales	98 632	92 743
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	147 340	130 658

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2023	31/12/2022
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	647.48	3 712.96
5186000000 INTERETS COURUS A PAYER	647.48	3 712.96
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	48 060.00	34 202.16
4081000000 FOURNISSEURS FACT N/PARV	48 060.00	34 202.16
Dettes fiscales et sociales	98 632.32	92 742.71
4282000000 PROVISION POUR CP	38 790.98	31 494.94
4284000000 PROV.PART. SALARIES	21 208.32	32 978.26
4286000000 PERS.AUTRES CHG A PAYER	12 825.00	7 825.00
4382000000 CHARGES SOCIALES / C.P	19 395.52	16 532.01
4386000000 AUT.CHG SOC A PAYER	6 412.50	3 912.50
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	147 339.80	130 657.83



Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2023	31/12/2022
Produits : - D'exploitation - Financiers - Exceptionnels		
TOTAL		

Charges constatées d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2023	31/12/2022
Charges : - D'exploitation - Financières - Exceptionnelles	516	1 581
TOTAL	516	1 581



Composition du capital Social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	5681201	0.01000	56812
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice	23701	0.01000	237
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	5657500	0.01000	56575



Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	62 048 126
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	-3 782 285
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	58 265 841
Variation : - Du capital - Des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs	58 265 841
Variation : - Du capital - Des primes, réserves, report à nouveau - Des "provisions" relevant des capitaux propres	-237 -3 782 285
Contreparties de réévaluations Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement Autres variations	-4 389 693
Variations en cours d'exercice	-8 172 215
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	50 093 626
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	-8 172 215
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure	-8 172 215

 Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés	En régie
Cadres	3	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	3	



Engagements financiers

Engagements donnés	Montant en Euros
Effets escomptés non échus	
Aval et cautions	
Indemnités de départ en retraite	
Emprunts (intérêts restant à courir)	
Crédit-bail : - Mobilier	
- Immobilier	
Autres engagements	
TOTAL	

Engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
Avals, cautions et garanties	
Autres engagement reçus	
TOTAL	

Filiales et participations

- Titres CIFD

La Société détient 3,93% dans le capital de CIFD.

A la suite de la décision de la Commission européenne mettant en résolution ordonnée la filière crédit contrôlée par les SACICAP - le Crédit Immobilier de France (CIF) - la participation de la Société, la SACICAP SCCI ARCADE-VYV, a été concentrée sur la holding Crédit Immobilier de France Développement (CIFD) à la suite de l'apport à ce dernier en décembre 2014 des titres détenus par la Société dans la filiale de financement régionale CIF IDF et CIF CO.

Au 31 décembre 2022, compte tenu de la durée restante de la résolution ordonnée, de la sensibilité croissante d'un ensemble d'indicateurs dans le cadre de l'exercice de valorisation, du manque de visibilité sur une distribution de dividendes pour les années à venir ou d'un boni de liquidation à la fin de la période de résolution ordonnée, la valeur vénale de ce titre a été jugée comme très aléatoire par la Société, qui a été amenée à considérer comme nulle, la valeur d'utilité des titres de CIFD et a donc déprécié l'intégralité de la valeur des titres dans ses comptes.

- Titres des SCCV/SNC

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	CAPITAL	NOMBRE D'ACTION S	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES (4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECOULE (5)	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS) (6)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
				Brute	NETTE					
Filiales et participations (2) (6) :	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
- Filiales (7) :										
ARCHE IMMOBILIER	14 965 547 €	3 927 965	95,00%	25 145 482 €	23 317 260 €			- €	- 5 802 938 €	
LES GROUETTES	10 000,00 €	10 000	68,32%	1 042 €	1 042 €			- €	1 500 €	
SCI LES BALCONS DE LA MARNE	305,00 €	200	51,00%	156 €	156 €			- €	- 54 €	
SCI DE BOUVIERS	305,00 €	200	51,00%	156 €	156 €			- €	- €	
SCCV CACHAN 79/85 AV. ARISTIDE BRIAND	1 000,00 €	1 000	99,90%	618 468 €	78 679 €	2 218 654 €		4 570 968 €	- 350 690 €	
SCCV CLICHY 22-24 RUE DE PARIS	1 000,00 €	1 000	99,90%	202 999 €	- €	875 571 €		- €	- €	
SCCV ASNIERES BASLY COCOON	1 000,00 €	1 000	99,90%	289 581 €	- €	1 520 000 €		1 891 478 €	- 917 214 €	
SCCV ASNIERES VOISIN BEURIER	1 000,00 €	1 000	99,90%	199 307 €	15 609 €	830 €		33 333 €	- 500 438 €	
SCCV 433 TREMBLAY RUE FARGE	1 000,00 €	1 000	99,90%	355 663 €	- €			1 764 112 €	- 28 818 €	
SCCV 445 NOISY LE SEC EUGENE DURIN	1 000,00 €	1 000	99,90%	913 312 €	854 350 €	2 111 212 €		3 298 082 €	104 733 €	
SCCV 450 NOISIEL COURS DES 2 PARCS	1 000,00 €	1 000	99,90%	424 901 €	424 901 €	2 287 079 €		- €	- 43 991 €	
SCCV 451 LA COURNEUVE ZAC DE LA TOUR	1 000,00 €	1 000	99,90%	258 423 €	258 423 €	583 588 €		- €	- 14 664 €	
SNC 452 FREJUS AVENUE VICTOR HUGO	1 000,00 €	1 000	99,90%	163 612 €	21 883 €	3 607 €		3 266 463 €	77 733 €	
SCCV 453 SIX FOURS CAPS MEGIER	1 000,00 €	1 000	99,90%	514 868 €	1 €	6 866 €		3 748 194 €	384 402 €	
ARCADEVYV PAYS DE LA LOIRE	1 500 000,00 €	3 000	34,00%	510 000 €	510 000 €			972 459 €	- 516 659 €	
SNC 458 VITROLLES FONTAINE	1 000,00 €	1 000	99,90%	257 200 €	242 178 €	725 073 €		418 085 €	- 7 534 €	
- Participations (8) :										
FONCIERE PROCIVIS	3 670 000,00 €	1 332 787	20,15%	3 000 000 €	3 000 000 €			NC	NC	
SCP LA RUCHE HABITAT	474 704,00 €	29 677	37,18%	175 605 €	175 605 €			2 406 256 €	104 516 €	
ARCADE VYV PROMOTION IDF	6 000 000,00 €	6 000	34,00%	2 040 000 €	- €			13 038 067 €	- 3 539 343 €	
ARCADE VYV PROMOTION SE	1 000 000,00 €	1 000	34,00%	340 000 €	- €			9 388 307 €	- 2 149 167 €	
SCI SAINT ROCH	1 524,49 €	10 000	32,50%	6 781 €	6 781 €			- €	- €	
SCI LES BORDS DU LAC	304,00 €	200	46,00%	140 €	140 €			- €	25 €	



Prêts entre sociétés du groupe

Prêts Missions Sociales

Nature	Solde au 31/12/2023
Prêts Missions Sociales gérés par PROCIVIS BOURGOGNE	705 309
Prêts Missions Sociales convention SACICAP	32 763
Préfinancement PACT	377 014
Préfinancement Syndicats de Copropriétés	1 896 186
Total	3 011 272

Une dépréciation de 97 335 € est constatée sur le capital restant dû des prêts au titre des créances douteuses.

Prêts aux sociétés du groupe

En accord avec la convention signée, la SCCI ARCADE-VYV a fait une avance à la société ARCHE IMMOBILIER d'un montant de 1500 000 € en 2022 qui a fait l'objet d'un remboursement en date du 13/01/2023.

Conformément à cette convention des intérêts 2023 ont été imputés pour un montant de 2 767 € en plus des intérêts de 2019 à 2022 portant le montant à 240 597 €.

En accord avec la convention signée, la SCCI ARCADE--VYV a également fait une avance à la société ARCADE VYV PROMOTION Sud Est d'un montant de 2 000 000 € en 2022.

Conformément à cette convention, des intérêts 2023 ont été imputés pour un montant de 103 567 € en plus des intérêts de 2022 portant le montant à 146 370 €.

SOCIETE CENTRALE DE COOPERATION IMMOBILIERE ARCADE-VYV
SOCIETE ANONYME COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE
À capital variable
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 Paris
RCS PARIS 572 179 828
(la « Société »)

ASSEMBLEE GENERALE DU 13 JUIN 2024
RESOLUTION RELATIVE A L'AFFECTATION DU RESULTAT

RESOLUTION PROPOSEE

3EME RESOLUTION (affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023 d'un montant de - 8 171 977,97 € au compte « Report à nouveau », se trouvant ainsi porté de - 18 915 476,17 € à - 27 087 454,14 €.

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

Exercice	Dividendes	Revenus éligibles à l'abattement	Revenus non éligibles à l'abattement
2020	Néant	Néant	Néant
2021	Néant	Néant	Néant
2022	Néant	Néant	Néant

RESOLUTION ADOPTEE

3EME RESOLUTION (affectation du résultat)

L'Assemblée Générale, sur proposition du Conseil d'Administration, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023 d'un montant de - 8 171 977,97 € au compte « Report à nouveau », se trouvant ainsi porté de - 18 915 476,17 € à - 27 087 454,14 €.

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

Exercice	Dividendes	Revenus éligibles à l'abattement	Revenus non éligibles à l'abattement
2020	Néant	Néant	Néant
2021	Néant	Néant	Néant
2022	Néant	Néant	Néant

Collège A : vote pour à l'unanimité

Collège B : vote pour à l'unanimité

Collège C : vote pour à l'unanimité

Collège D : ne s'est pas exprimé

Collège E : vote pour à l'unanimité

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Certifiée conforme
Le Directeur Général
M. Richard PACE

