

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

SAS ARCHE IMMOBILIER

59 rue de Provence
75009 PARIS

Promotion immobilière de bureaux

NAF : 4110B

SIRET : 327004016 00025

Certifiés conformes, le 19/07/2024
La Présidente SCCI ARCADE-VYV
représentée par M. 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	2 160		2 160	2 160
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	18 675 495	5 755 266	12 920 229	18 675 515
Créances rattachées à des participations	11 273 837		11 273 837	12 274 330
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés	337 523		337 523	337 523
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	30 289 014	5 755 266	24 533 748	31 289 527
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production : - De biens - De services				
Produits intermédiaires et finis	180 807		180 807	180 807
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Autres	46 257		46 257	29 870
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	661 581		661 581	741 309
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	888 645		888 645	951 986
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	31 177 658	5 755 266	25 422 392	32 241 513

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) 14 965 547	14 965 547	14 965 547
Prime d'émission, de fusion, d'apport	12 104 741	12 104 741
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
- Légale	783 453	761 711
- Statutaires ou contractuelles		
Réserves :		
- Réglementées	3 872	3 872
- Autres	1 985 398	1 985 398
Report à nouveau	504 424	91 334
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-5 802 938	434 832
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	24 544 496	30 347 434
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour :		
- Risques	23 471	
- Charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	23 471	
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
- Auprès des établissements de crédit	372	24 932
Emprunts et dettes :		
- Financières diverses	748 180	1 827 192
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
- Fournisseurs et comptes rattachés	33 000	22 540
Dettes :		
- Fiscales et sociales	70 922	19 373
- Sur immobilisations et comptes rattachés	39	39
Autres dettes	1 911	2
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
EMPRUNTS ET DETTES	854 425	1 894 079
Écarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF	25 422 392	32 241 513

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				502
Chiffre d'affaires net				502
Production : - Stockée - Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges				
Autres produits			1	
PRODUITS D'EXPLOITATION			1	502
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 *			83 467	90 927
Impôts, taxes et versements assimilés			483	445
Salaires et traitements				
Charges sociales				
- Amortissements sur immobilisations				
- Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges			23 471	
Autres charges			266	
CHARGES D'EXPLOITATION			107 688	91 373
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-107 686	-90 871
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation			521 529	417 333
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			6 182	740
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			527 711	418 073
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			5 755 266	
Intérêts et charges assimilées			370 424	236 822
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIÈRES			6 125 690	236 822
RÉSULTAT FINANCIER			-5 597 979	181 251
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-5 705 666	90 380

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		371 426
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		371 426
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		624
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		624
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		370 802
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices	97 272	26 350
TOTAL DES PRODUITS	527 712	790 002
TOTAL DES CHARGES	6 330 649	355 170
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-5 802 938	434 832

COMPTES ANNUELS

2023

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

ANNEXE



Règles et méthodes comptables

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 25 422 392 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de -5 802 938 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 :

Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

Immobilisations financières

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

Au 31 décembre 2023, les participations brutes s'élèvent à la somme de 18 675 494.71 € et sont détaillées ci-dessous :

Noms des Sociétés	Valeur de participation en €	% de détention
NCA	1 524,49 €	Capital variable
ARCHE PROMOTION	18 489 509,72 €	99,99%
ARCADE VYV PROMOTION IDF	60 000 €	1%
ARCADE VYV PROMOTION S.E	10 000 €	1%
SCI DOMAINE DE SEXTIUS	3,05 €	1%
SCI LE LYS BLANC	152,45 €	1%
SCI LES TERRASSES DU THOLONET	91,20 €	30%
SCI LES COTEAUX DE LA MER	30,40 €	10%
SCI LE SEVILLE	30,40 €	10%
SCI RESIDENCE DU GRAND VALLAT	4,00 €	1%
SCI LE CHATEAU MIGNEAUX	120 €	30%
SCI COTTAGES TIGERY	4 €	1%
SCI LES TERRASSES DE MEDICIS	112 875 €	98,70%
SCI SAINTES MARIES DE LA MER	10 €	1%
SCI LA CRAU LE VILLAGE MARIUS	10 €	1%
SCCV VIDAUBAN IMPASSE DE L'ARGENS	400 €	40%
SCCV VIDAUBAN COUA DE CAN	400 €	40%
SCCV NEW RYTHMIK	1 €	0,1%
SCCV MONTMORENCY	10 €	1%
SCCV SIX FOURS	10 €	1%
SCCV PARMAIN	10 €	1%
SCCV SAINT AYGULF	10 €	1%
SCCV BORMES LES MIMOSAS	10 €	1%
SCI TRAPPES LES MERISISERS I	1 €	50%
SCCV ST DENS	10 €	1%
SCCV SIX FOURS ANCENS COMBATTANTS	100 €	10%
SCCV ROQUEBRUNE	10 €	1%
SCCV CLAMART	10 €	1%
SCCV 428 FREJUS AVENUE H. GIRAUD	10 €	1%
SCCV 429 COURBEVOIE	10 €	1%
SCCV 431 MONTIGNY BOIS MANET	10 €	1%
SCCV 432 REUIL BUZENVAL	10 €	1%
SCCV 435 ROCQUEBRUNE	10 €	1%
SCCV 437 SOULLIERES	10 €	1%
SCCV 440 NOISY LE SEC	10 €	1%
SCCV 441 MARSEILLE AV DES CAILLOLS	10 €	1%
SCCV 443 LA SEYNE SUR MER	10 €	1%
SCCV 444 GONFARON	10 €	1%
SCCV 446 DRANCY	10 €	1%
SNC 455 AIX MOULIN DE TESTAS	10 €	1%
SCCV 457 CAVALAIRE RUE DE LA BAIE	10 €	1%
SNC 456 ORGEVAL	9 €	0,9%
SCCV 461 LES PAVILLONS P.LAFARGUE	9 €	0,9%
TOTAL	18 675 495 €	

Au 31 décembre 2023, une dépréciation sur autres participations a été constituée à hauteur de 5 755 266 € qui concerne les titres suivants :

- Arche Promotion	5 685 266 €
- Arcade Vyv Promotion Sud Est	10 000 €
- Arcade Vyv Promotion IDF	60 000 €

Créances et dettes

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

Le montant de 11 273 837 € correspond aux avances concédées aux SCI pour 19.940 €, à l'avance à Arche immobilier pour 10 000 000,00 € et aux intérêts à recevoir sur l'avance à Arche Promotion pour 1 253 897 €.

Stocks et encours

Il s'agit de quatre terrains d'une surface globale de 48 270 m², situés dans les communes de RAMBOUILLET et d'ARGENTEUIL pour une valeur totale de 180 806.80 €.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

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.

La société ARCHE IMMOBILIER a délégué son activité promotion aux sociétés Arcade-VYV Promotion dont elle est associée à hauteur de 1%. Ces sociétés, qui gèrent également la promotion sociale des ESH du Groupe implantées sur les territoires, sont touchées par le ralentissement important de l'activité avec un impact important sur les résultats de l'année.

A la clôture 2023, le montant de la situation nette des sociétés Arcade-VYV Promotion est de ce fait devenu inférieur à 50% du capital social, et les associés seront de ce fait amenés à participer à une augmentation de capital en 2024. Cette situation a amené les associés, dont ARCHE IMMOBILIER, à déprécier dans leurs comptes sociaux 2023 la participation détenue, sans impact sur le résultat consolidé. Au cours du dernier Conseil d'administration des sociétés Arcade-VYV Promotion, les associés ont demandé que soit mis en œuvre un plan de retour à l'équilibre de ces structures, en adaptant les charges d'exploitation au niveau d'activité attendu.

Parallèlement, et afin de sécuriser les résultats futurs des sociétés de Promotion libre, les instances de gouvernance Groupe ont acté le principe d'un développement de l'activité uniquement associé à celui de la Promotion sociale, et en accessoire de celle-ci lorsque cela s'avère nécessaire pour sortir les opérations.

Changement de méthode d'évaluation

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

Changement 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 850 775 784, 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 25 419 € HT. Il n'y a pas eu au cours de l'exercice d'honoraires au titre de prestations de service entrant dans les diligences directement liées à cette mission.

Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Sans objet.

Etat des immobilisations

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	2 160		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 160		
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			
Matériel :			
- De transport			
- De bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
- Participations	30 949 844		524 877
Autres :			
- Titres immobilisés	337 523		
Prêts et autres immobilisations financières			
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	31 287 367		524 877
TOTAL GÉNÉRAL	31 289 527		524 877

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			2 160	
TOTAL			2 160	
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Gales, agenets et aménagt. const.				
Installations :				
- Techniques, matériel et outillage				
- Gales, agenets et aménagt. divers				
Matériel :				
- De transport				
- De bureau et informatique, mob.				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par mise en équivalence				
- Participations		1 525 390	29 949 331	
Autres :			337 523	
- Titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL		1 525 390	30 286 854	
TOTAL GÉNÉRAL		1 525 390	30 289 014	

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				
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
TOTAL GÉNÉRAL				

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				

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	11 273 837	11 273 837	
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	34 828	34 828	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés	11 428	11 428	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			
Charges constatées d'avance			
TOTAL	11 320 093	11 320 094	
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(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) :	372	372		
- À 1 an max. à l'origine				
- À plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	237 831	237 831		
Fournisseurs et comptes rattachés	33 000	33 000		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autre organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices	70 922	70 922		
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	39	39		
Groupe et associés (2)	510 349	510 349		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	1 911	1 911		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	854 425	854 425		
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				



Charges à payer et produits à recevoir

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	372	24 932
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	33 000	22 540
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	33 372	47 472

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	1 253 897	733 510
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	1 253 897	733 510

 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	3 927 965	3.81000	14 965 547
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	3 927 965	3.81000	14 965 547

Filiales et participations

Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus										
Filiale (+ de 50 % du capital détenu par la société)										
ARCHE PROMOTION	18 387 760	-998 368	99.99	18 489 509	12 804 244	11 253 897		4 926 912	-6 581 885	
SCI TERRAS.MEDICIS	114 360		98.70	112 875	112 875	2 010			-366 769	
Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)										
SCI VIDAUBAN	1 000		40.00	400	400				-48 837	
SCI VIDAUBAN COUA I	1 000		40.00	400	400				-810	
SCI LE CHATEAU DE M	400		30.00	120	120				-2 709	
SCI LES TER. DU THOI	304		30.00	91	91					
Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations.										
1. Filiales non reprises au § A										
a. Françaises				71 600	71 600	29 300				
b. Étrangères										
2. Participations non reprises au § A										
a. Françaises										
b. Étrangères										

 Liste des participations (10 à 50%)

Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					

Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)

SCI LES COTEAUX DE	304		10.00	30	30					
SCI LE SEVILLE	304		10.00	30	30					
SCCV SIX FOURS ANC	1 000		10.00	100	100					



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

ARCHE IMMOBILIER

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

ARCHE IMMOBILIER

Société par actions simplifiée

RCS PARIS 327 004 016

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2023

A l'assemblée générale de la société ARCHE IMMOBILIER,

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 ARCHE IMMOBILIER 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 13 257 752 euros, sont évalués à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de la valeur d'utilité selon les modalités décrites dans la note « Immobilisations financières » 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 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 comité de direction et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

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

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

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

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

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

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

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

Comme précisé par l'article L. 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 29 mai 2024



Saïd Benhayoune

Associé

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	2 160		2 160	2 160
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles				
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	18 675 495	5 755 266	12 920 229	18 675 515
Créances rattachées à des participations	11 273 837		11 273 837	12 274 330
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés	337 523		337 523	337 523
Prêts				
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	30 289 014	5 755 266	24 533 748	31 289 527
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de - De biens production : - De services				
Produits intermédiaires et finis	180 807		180 807	180 807
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes				
Créances				
Clients et comptes rattachés				
Autres	46 257		46 257	29 870
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	661 581		661 581	741 309
Charges constatées d'avance				
ACTIF CIRCULANT	888 645		888 645	951 986
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	31 177 658	5 755 266	25 422 392	32 241 513

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) 14965 547	14 965 547	14 965 547
Prime d'émission, de fusion, d'apport	12 104 741	12 104 741
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
- Légale	783 453	761 711
- Statutaires ou contractuelles		
- Réglementées	3 872	3 872
- Autres	1 985 398	1 985 398
Report à nouveau	504 424	91 334
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-5 802 938	434 832
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	24 544 496	30 347 434
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour : - Risques	23 471	
- Charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	23 471	
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
- Au près des établissements de crédit	372	24 932
- Financières diverses	748 180	1 827 192
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
- Fournisseurs et comptes rattachés	33 000	22 540
- Fiscales et sociales	70 922	19 373
- Sur immobilisations et comptes rattachés	39	39
Autres dettes	1 911	2
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
EMPRUNTS ET DETTES	854 425	1 894 079
Écarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF	25 422 392	32 241 513

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				502
- De services				
Chiffre d'affaires net				502
Production : - Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges				
Autres produits			1	
PRODUITS D'EXPLOITATION			1	502
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 *			83 467	90 927
Impôts, taxes et versements assimilés			483	445
Salaires et traitements				
Charges sociales				
- Amortissements sur immobilisations				
Dotations aux : - Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant				
- Provisions pour risques et charges			23 471	
Autres charges			266	
CHARGES D'EXPLOITATION			107 688	91 373
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-107 686	-90 871
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation			521 529	417 333
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés			6 182	740
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			527 711	418 073
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			5 755 266	
Intérêts et charges assimilées			370 424	236 822
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIÈRES			6 125 690	236 822
RÉSULTAT FINANCIER			-5 597 979	181 251
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-5 705 666	90 380

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2023	Au 31/12/2022
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		371 426
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		371 426
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion		
Sur opérations en capital		624
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES		624
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		370 802
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices	97 272	26 350
TOTAL DES PRODUITS	527 712	790 002
TOTAL DES CHARGES	6 330 649	355 170
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-5 802 938	434 832

COMPTES ANNUELS

2023

Période du 01/01/2023 au 31/12/2023

ANNEXE



Règles et méthodes comptables

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 25 422 392 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de -5 802 938 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 :

Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

Immobilisations financières

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

Au 31 décembre 2023, les participations brutes s'élèvent à la somme de 18 675 494.71 € et sont détaillées ci-dessous :

Noms des Sociétés	Valeur de participation en €	% de détention
NCA	1 524,49 €	Capital variable
ARCHE PROMOTION	18 489 509,72 €	99,99%
ARCADE VYV PROMOTION IDF	60 000 €	1%
ARCADE VYV PROMOTION S.E	10 000 €	1%
SCI DOMAINE DE SEXTIUS	3,05 €	1%
SCI LE LYS BLANC	152,45 €	1%
SCI LES TERRASSES DU THOLONET	91,20 €	30%
SCI LES COTEAUX DE LA MER	30,40 €	10%
SCI LE SEVILLE	30,40 €	10%
SCI RESIDENCE DU GRAND VALLAT	4,00 €	1%
SCI LE CHATEAU MIGNEAUX	120 €	30%
SCI COTTAGES TIGERY	4 €	1%
SCI LES TERRASSES DE MEDICIS	112 875 €	98,70%
SCI SAINTES MARIES DE LA MER	10 €	1%
SCI LA CRAU LE VILLAGE MARIUS	10 €	1%
SCCV VIDAUBAN IMPASSE DE L'ARGENS	400 €	40%
SCCV VIDAUBAN COUA DE CAN	400 €	40%
SCCV NEW RYTHMIK	1 €	0,1%
SCCV MONTMORENCY	10 €	1%
SCCV SIX FOURS	10 €	1%
SCCV PARMAN	10 €	1%
SCCV SAINT AYGULF	10 €	1%
SCCV BORMES LES MIMOSAS	10 €	1%
SCI TRAPPES LES MERISISERS I	1 €	50%
SCCV ST DENS	10 €	1%
SCCV SIX FOURS ANCENS COMBATTANTS	100 €	10%
SCCV ROQUEBRUNE	10 €	1%
SCCV CLAMART	10 €	1%
SCCV 428 FREJUS AVENUE H. GIRAUD	10 €	1%
SCCV 429 COURBEVOIE	10 €	1%
SCCV 431 MONTIGNY BOIS MANET	10 €	1%
SCCV 432 REUIL BUZENVAL	10 €	1%
SCCV 435 ROCQUEBRUNE	10 €	1%
SCCV 437 SOULLIERES	10 €	1%
SCCV 440 NOISY LE SEC	10 €	1%
SCCV 441 MARSEILLE AV DES CAILLOLS	10 €	1%
SCCV 443 LA SEYNE SUR MER	10 €	1%
SCCV 444 GONFARON	10 €	1%
SCCV 446 DRANCY	10 €	1%
SNC 455 AIX MOULIN DE TESTAS	10 €	1%
SCCV 457 CAVALAIRE RUE DE LA BAIE	10 €	1%
SNC 456 ORGEVAL	9 €	0,9%
SCCV 461 LES PAVILLONS P.LAFARGUE	9 €	0,9%
TOTAL	18 675 495 €	

Au 31 décembre 2023, une dépréciation sur autres participations a été constituée à hauteur de 5 755 266 € qui concerne les titres suivants :

- Arche Promotion	5 685 266 €
- Arcade Vyv Promotion Sud Est	10 000 €
- Arcade Vyv Promotion IDF	60 000 €

Créances et dettes

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

Le montant de 11 273 837 € correspond aux avances concédées aux SCI pour 19.940 €, à l'avance à Arche immobilier pour 10 000 000,00 € et aux intérêts à recevoir sur l'avance à Arche Promotion pour 1 253 897 €.

Stocks et encours

Il s'agit de quatre terrains d'une surface globale de 48 270 m², situés dans les communes de RAMBOUILLET et d'ARGENTEUIL pour une valeur totale de 180 806.80 €.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

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.

La société ARCHE IMMOBILIER a délégué son activité promotion aux sociétés Arcade-VYV Promotion dont elle est associée à hauteur de 1%. Ces sociétés, qui gèrent également la promotion sociale des ESH du Groupe implantées sur les territoires, sont touchées par le ralentissement important de l'activité avec un impact important sur les résultats de l'année.

A la clôture 2023, le montant de la situation nette des sociétés Arcade-VYV Promotion est de ce fait devenu inférieur à 50% du capital social, et les associés seront de ce fait amenés à participer à une augmentation de capital en 2024. Cette situation a amené les associés, dont ARCHE IMMOBILIER, à déprécier dans leurs comptes sociaux 2023 la participation détenue, sans impact sur le résultat consolidé. Au cours du dernier Conseil d'administration des sociétés Arcade-VYV Promotion, les associés ont demandé que soit mis en œuvre un plan de retour à l'équilibre de ces structures, en adaptant les charges d'exploitation au niveau d'activité attendu.

Parallèlement, et afin de sécuriser les résultats futurs des sociétés de Promotion libre, les instances de gouvernance Groupe ont acté le principe d'un développement de l'activité uniquement associé à celui de la Promotion sociale, et en accessoire de celle-ci lorsque cela s'avère nécessaire pour sortir les opérations.

Changement de méthode d'évaluation

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

Changement 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 850 775 784, 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 15 919 € HT et à 9 500 € HT au titre de prestations de service autres que la Certification des Comptes.

Evènements significatifs postérieurs à la clôture

Sans objet.

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	2 160		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	2 160		
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			
Matériel :			
- De transport			
- De bureau et informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
- Participations	30 949 844		524 877
Autres :			
- Titres immobilisés	337 523		
Prêts et autres immobilisations financières			
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	31 287 367		524 877
TOTAL GÉNÉRAL	31 289 527		524 877

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			2 160	
TOTAL			2 160	
Terrains				
Constructions :				
- Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Gales, agencts et aménagt. const.				
Installations :				
- Techniques, matériel et outillage				
- Gales, agencts et aménagt. divers				
Matériel :				
- De transport				
- De bureau et informatique, mob.				
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL				
Participations évaluées par mise en équivalence				
- Participations		1 525 390	29 949 331	
Autres :				
- Titres immobilisés			337 523	
Prêts et autres immobilisations financières				
TOTAL		1 525 390	30 286 854	
TOTAL GÉNÉRAL		1 525 390	30 289 014	

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							
Matériel de transport							
Matériel de bureau et informatique, mobilier							
Emballages récupérables et divers							
IMMOBILISATIONS CORPORELLES							
TOTAL GÉNÉRAL							

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 - Impôts - Renouvellement des immobilisations - Gros entretien et grandes révisions - Charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges				
		23471		23471
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		23 471		23 471

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 - Financières Sur stocks et en cours Sur comptes clients Autres provisions pour dépréciation				
		5 755 266		5 755 266
DÉPRÉCIATIONS		5 755 266		5 755 266
TOTAL GÉNÉRAL		5 778 737		5 778 737
- D'exploitation Dont dotations et reprises : - Financières - Exceptionnelles		23471 5 755 266		
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	11273837	11273837	
Prêts (1) (2)			
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients			
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	34828	34828	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés	11428	11428	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)			
Charges constatées d'avance			
TOTAL	11 320 093	11 320 094	
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
(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) :	372	372		
- À 1 an max. à l'origine				
- À plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	237831	237831		
Fournisseurs et comptes rattachés	33000	33000		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autre organismes sociaux				
Impôts sur les bénéfices	70922	70922		
Taxe sur la valeur ajoutée				
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	39	39		
Groupe et associés (2)	510349	510349		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	1911	1911		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	854 425	854 425		
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

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	372	24 932
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	33 000	22 540
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	33 372	47 472

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	372.49	24 931.84
5186000000 FRAIS BANCAIRES A PAYER	372.49	24 931.84
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	33 000.00	22 540.08
4081000000 FOURN.FACT.N.P.EXPLOIT.	33 000.00	22 540.08
Dettes fiscales et sociales		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	33 372.49	47 471.92

☀ 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	1253897	733510
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	1 253 897	733 510

☀ 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	1 253 896.56	733 509.53
26780000000 INT COURUS CREANCES RATTACHEES	1 253 896.56	733 509.53
Autres titres immobilisés		
Prêts		
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	1 253 896.56	733 509.53



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		
TOTAL		



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	3927965	3.81000	14965547
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	3927965	3.81000	14965547

Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	29912 602
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	434832
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	30 347 434
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	30 347 434
Variation : - Du capital - Des primes, réserves, report à nouveau - Des "provisions" relevant des capitaux propres	434832
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
Autres variations	-6237770
Variations en cours d'exercice	-5 802 938
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	24 544 496
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	-5 802 938
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	-5 802 938

Engagements financiers

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

Engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
TOTAL	

Filiales et participations

Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultats	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
Filiales et participations				Brute	Nette					
Renseignements détaillés concernant les filiales et les participations ci-dessus										
Filiale (+ de 50 % du capital détenu par la société)										
ARCHE PROMOTION	18 387 760	-998 368	99.99	18 489 509	12 804 244	11 253 897		49 269 12	-6 581 885	
SCI TERRAS.MEDICIS	114 360		98.70	112 875	112 875	2010			-366 769	
Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)										
SCI VIDAUBAN	1 000		40.00	400	400				-48 837	
SCI VIDAUBAN COUA	1 000		40.00	400	400				-810	
SCI LE CHATEAU DE M	400		30.00	120	120				-2 709	
SCI LES TER. DU THO	304		30.00	91	91					
Renseignements globaux concernant les autres filiales ou participations.										
1. Filiales non reprises au § A										
a. Françaises				71 600	71 600	29 300				
b. Étrangères										
2. Participations non reprises au § A										
a. Françaises										
b. Étrangères										

 Liste des participations (10 à 50%)

Informations financières	Capital	Réserves et report à nouveau avant affectation des résultat	Quote-part du capital détenue (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis par la société et non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxes du dernier exercice écoulé	Résultats (bénéfice ou perte du dernier exercice clos)	Dividendes encaissés par la société au cours de l'exercice
				Brute	Nette					
Participations (10 à 50 % du capital détenu par la société)										
SCI LES COTEAUX DE	304		10.00	30	30					
SCI LE SEVILLE	304		10.00	30	30					
SCCV SIX FOURS AN	1000		10.00	100	100					

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

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

RESOLUTION PROPOSEE

3EME RESOLUTION (AFFECTATION DU RESULTAT)

L'Assemblée Générale, sur proposition du Comité de Direction, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023 d'un montant de -5 802 937,61 € en report à nouveau. Le compte « report à nouveau » sera donc porté de 504 424,45 € à -5 298 513,16 €.

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 RESULTAT)

L'Assemblée Générale, sur proposition du Comité de Direction, décide d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2023 d'un montant de -5 802 937,61 € en report à nouveau. Le compte « report à nouveau » sera donc porté de 504 424,45 € à -5 298 513,16 €.

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Certifiée conforme
La Présidente
SCCI-ARCADE-VYV
Représentée par M. Richard PACE

