

Bordereau attestant l'exactitude des informations - AIX EN PROVENCE - 1301 - Documents
comptables (B-C) - Dépôt le 16/12/2024 - 26461 - 2012 B 00633 - 530 807 197 - AR
INVESTISSEMENT

AR INVESTISSEMENT

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

COMPTES CONSOLIDES ET

ANNEXES AU 31 DECEMBRE 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'd' followed by a long horizontal stroke.

Bilan consolidé

Groupe : AR INVESTISSEMENT

Périmètre :

Périmètre : GROUPE

Devise : EUR

Période :

Période : 31/12/2023

ACTIF	31/12/2023	31/12/2022
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
Ecart d'acquisition	2 069	2 609
Marques		
Frais d'établissement	3 957	6 909
Concessions, brevets, droits similaires	7 846	11 766
Fonds commercial	82 402	72 792
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation incorporelles en cours		
Avances, acomptes immobilisations incorporelles		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Terrains	30 772	
Constructions	358 573	
Installations techniques, matériel, outillage	228 356	279 464
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés		
Autres immobilisations corporelles	111 744	145 021
Immobilisations corporelles en cours	0	0
Avances et acomptes		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
Titres de participations hors groupe	200	1 430
Créances rattachées à des participations hors groupe	1 662 096	2 870 834
Titres mis en équivalence		
QP des résultats des titres mis en équivalence	62	7 235
Autres immobilisations financières	5 155	4 825
Liaison Titres		
TITRES MIS EN EQUIVALENCE		
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	2 493 231	3 402 886
STOCKS		
Matières premières, approvisionnements	68 061	39 925
En-cours de production de biens	44 606 854	57 230 888
En-cours de production de services		
Produits intermédiaires et finis	1 560 564	10 001 507
Marchandises		
CLIENTS		
Créances clients et comptes rattachés	8 976 576	13 428 202
AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION		
Avances et acomptes versés sur commandes		337 476
Créances fiscales et sociales	2 008 175	1 958 931
Actifs d'impôts différés		
Autres créances	1 076 598	1 086 355
Charges constatées d'avance	139 424	134 813
Capital souscrit, appelé et non versé		
Frais d'émission d'emprunt		
Prime de remboursement des obligations		
Ecart de conversion actif		
Liaison Bilan		
Ecart d'arrondi actif		
TRESORERIE ET EQUIVALENTS		
Valeurs mobilières de placement	600 000	2 100 000
Autres Disponibilités		
Disponibilités	3 682 560	5 880 263
TOTAL ACTIF CIRCULANT	62 718 811	92 198 360
TOTAL ACTIF	65 212 043	95 601 246

Bilan consolidé

Groupe : AR INVESTISSEMENT

Périmètre :

Périmètre : GROUPE

Devise : EUR

Période :

Période : 31/12/2023

PASSIF	31/12/2023	31/12/2022
CAPITAUX PROPRES		
Capital	100 000	100 000
Primes sur capital		
Ecart de réévaluation		
Ecart de réévaluation groupe		
Réserve légale		
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées		
Autres réserves		
Réserves du groupe	8 856 400	7 234 925
Ecart de conversion		
Report à nouveau		
Résultat Groupe	2 575 079	1 690 420
AUTRES		
Subventions d'investissement		
Titres en auto-contrôle		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	11 531 480	9 025 345
INTERETS MINORITAIRES		
Intérêts hors groupe	-213 033	-52 211
Ecart de conversion hors groupe		
Résultat hors-groupe	108 175	117 163
INTERETS MINORITAIRES	-104 859	64 952
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
Ecart acquisition négatif		
Provisions pour engagements de retraite et avantages similaires		
Provisions pour risques	812 970	740 649
Provisions pour restructuration		
Provisions pour perte de change		
Autres provisions		
TOTAL PROVISIONS	812 970	740 649
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	146 384	206 236
Emprunts en crédit-bail		
Concours bancaires courants	17 603 357	12 612 637
Autres dettes financières	1 673 865	1 509 228
FOURNISSEURS		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 172 725	9 127 648
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fiscales et sociales	3 030 587	3 611 264
Impôts différés passifs	422 734	944 801
Autres dettes	3 400 466	3 597 176
Produits constatés d'avance	19 522 333	54 161 310
Ecart de conversion passif		
Ecart d'arrondi passif		
TOTAL DETTES	52 972 451	85 770 300
TOTAL PASSIF	65 212 043	95 601 246

Compte de résultat consolidé

Groupe : AR INVESTISSEMENT

Périmètre : GROUPE

Devise : EUR

Période : 31/12/2023

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
CHIFFRE D'AFFAIRES		
Ventes de marchandises		
Ventes de marchandises Export		
Ventes de biens		
Ventes de biens Export		
Ventes de services		
Ventes de services Export		
Autres revenus		
TOTAL I	0	0
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue	55 975 082	26 663 578
Production stockée	-21 251 497	7 999 719
Production immobilisée	307 719	
Subventions d'exploitation		
Reprises sur dépréciations, amortissements, transfert	594 043	1 087 772
Transferts de charges	118 867	409 674
Autres produits	14 514	19 046
TOTAL II	35 758 728	36 179 790
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
Variation de stock de marchandises		
Achats de matières premières et autres appro.	4 006 272	3 979 189
Sous-Traitance	19 591 838	20 455 354
Autres achats et charges externes	5 178 372	5 340 558
Impôts, taxes et versements assimilés	96 170	147 516
Salaires et traitements	1 626 986	1 655 602
Charges sociales	787 407	794 535
Dotations d'exploitation aux amortissements et dépréciations des immobilisations	160 917	156 613
Dotations d'exploitation aux dépréciations et provisions	216 112	1 059 038
QP de résultat sur opérations faites en commun		
Autres charges	125 589	132 353
TOTAL III	31 789 662	33 720 757
RESULTAT D'EXPLOITATION avant dépréciations de l'écart d'acquisition	3 969 065	2 459 033
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	540	540
RESULTAT D'EXPLOITATION après dépréciations de l'écart d'acquisition	3 968 525	2 458 493

Compte de résultat consolidé

Groupe : AR INVESTISSEMENT

Périmètre : GROUPE

Devise : EUR

Période : 31/12/2023

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	87 044	33 693
Produit des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immo.		
Autres intérêts et produits assimilés	23 969	6 015
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produit nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Gains sur les entités liquidées	133 490	162 342
Autres produits financiers		
TOTAL IV	244 503	202 051
CHARGES FINANCIERES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	300 143	315 900
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement		
Pertes de change		
Pertes sur les entités liquidées	380 375	437 905
Autres charges financières		
TOTAL V	680 519	753 805
RESULTAT FINANCIER (IV - V)	-436 016	-551 754
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	3 532 510	1 906 738
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	53 286	34 300
Autres produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		928 824
Autres produits exceptionnels		
TOTAL VI	53 286	963 124
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	10 532	119 707
Autres charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	145 573	454 481
TOTAL VII	156 105	574 188
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VI - VII)	-102 820	388 935
Impôts exigibles	1 261 330	285 519
Impôts différés	-522 067	209 808
TOTAL VIII	739 263	495 327
TOTAL DES PRODUITS (I + II + IV + VI)	36 056 516	37 344 964
TOTAL DES CHARGES (III + V + VII + VIII)	33 366 089	35 544 617
Liaisons Résultat		
Résultat des sociétés intégrées	2 690 427	1 800 347
Résultat des sociétés mises en équivalence	-7 174	7 235
Résultat d'ensemble consolidé	2 683 254	1 807 582
Résultat groupe	2 575 079	1 690 420
Résultat hors-groupe	108 175	117 163
Résultat par action	2 575.08 €	1 690.42 €

Tableau de flux de trésorerie - Consolidé

Groupe : AR INVESTISSEMENT

Périmètre : GROUPE

Devise : EUR

Période : 31/12/2023

Rubriques	31/12/2023
Résultat net consolidé	2 690 427
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	
Résultat des sociétés mise en équivalence	-7 174
Amortissements et provisions et VNC des éléments d'actif cédés	-64 090
Variation des impôts différés	522 067
Plus-values de cession, nettes d'impôt	
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	3 141 231
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-10 317 852
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-7 176 621
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	
Acquisition d'immobilisations	-438 724
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	26 500
Variation des titres de part. et des créances rattachées	-1 217 141
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-1 629 365
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-86 000
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-20 125
Dividendes en intragroupe	0
Dont dividendes versés en intragroupe	-382 375
Dont dividendes reçus en intragroupe	382 375
Augmentations ou diminutions de capital en numéraire	
Augmentations ou diminutions des comptes courants associés	324 424
Emissions d'emprunts	1 354
Remboursements d'emprunts	-59 822
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	159 830
Incidence des variations de cours des devises	
Variations de trésorerie (A)	-8 646 156
Trésorerie d'ouverture (B)	-4 397 146
Trésorerie de clôture (C)	-13 043 302
Ecart (A - (C - B)	0

**ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE AR INVESTISSEMENT
AU 31 DECEMBRE 2023**

NOTE 1 – FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Le groupe a intégré une nouvelle filiale dans son périmètre en 2023 :

- La SNC LES CHAMPS DE BRASSENS, cette société a été créée le 15 décembre 2022 (1^{er} exercice au 31-12-2023) afin de réaliser un programme immobilier sur la commune de BOUC BEL AIR (quartier Montaury).

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

- La SCCV INITIALE, liquidée le 31 août 2023
- La SCCV PINS PARADIS, liquidée le 31 décembre 2023
- La SCCV COULEUR PROVENCE, liquidée le 31 décembre 2023
- La SCCV L'AZUREEN, liquidée le 31 décembre 2023

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

NOTE 2 – PRINCIPES COMPTABLES ET METHODES D'ÉVALUATION

2.1 Principes de consolidation

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

Les comptes des filiales du Groupe, arrêtés au 31 décembre 2023, ont été retraités afin d'être mis en harmonie avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

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

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

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

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

Traduction des opérations en devises

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

Conversion des états financiers des sociétés étrangères

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

2.3 Ecart d'acquisition

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

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

2.4 Immobilisations incorporelles

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

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

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

2.5 Immobilisations corporelles

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

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

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

2.6 Immobilisations financières

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

2.7 Stocks et en-cours

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

2.8 Clients et comptes rattachés

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

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

2.9 Valeurs mobilières de placement

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

2.10 Instruments financiers

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

Instruments de change

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

Instruments de taux

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

2.11 Impôt sur les bénéfices

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

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

2.12 Chiffre d'affaires

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

2.13 Autres produits et charges exceptionnels

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

2.14 Utilisation d'estimations

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

2.15 Provisions pour Indemnités de départ en retraite

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

NOTE 3 – ECARTS D'ACQUISITION

En euros	2022	Augmentation et transfert	Diminution	2023
<u>Montants bruts</u>				
SAM IMMOBILIER	530 555	-	-	530 555
SCCV LES VERGERS DES PLANTIERES	5 400	-	-	5 400
Total brut	535 955	-	-	535 955
<u>Amortissements</u>				
SAM IMMOBILIER	530 555	-	-	530 555
SCCV LES VERGERS DES PLANTIERES	2 792	540	-	3 332
Total amortissements	533 347	540	-	533 887
Total net	2 609			2 069

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

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

NOTE 4 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

En euros	2022	Augmentation et transfert	Diminution	2023
<u>Montants bruts</u>				
Frais d'établissements	14 763			14 763
Concessions & licences	45 709		490	45 219
Fonds de commerce	72 792	9 607		82 402
Autres				
Total brut	133 264	9 607	490	142 384
<u>Amortissements</u>				
Frais d'établissements	7 854	2 953	-	10 806
Concessions & licences	33 942	3 430	-	37 373
Fonds de commerce	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total amortissements	41 796	6 383	-	48 179
Total net	91 468	-	-	94 205

L'augmentation du poste fonds de commerce résulte d'un reclassement de compte à compte de l'engagement de reprise dans ACOBAT CONSTRUCTIONS. Engagent pris lors de l'acquisition du fonds de commerce.

NOTE 5 – IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Evolution de la valeur nette des immobilisations corporelles

En euros	2022	Augmentation et transfert	Diminution	2023
<u>Montants bruts</u>				
Terrains	-	30 772	-	30 772
Constructions	-	361 621	-	361 621
Matériel industriel	421 681	17 567	-	439 248
Installations générales	229 994	-	-	229 994
Matériel de transport	48 947	-	46 896	2 051
Mat. informatique & mobilier	204 608	18 824	1 118	222 313
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Total brut	905 230	428 785	48 014	1 286 000
<u>Amortissements</u>				
Constructions	-	3 048	-	3 048
Matériel industriel	142 217	68 675	-	210 892
Installations générales	140 223	19 451	-	159 674
Matériel de transport	42 731	-	41 160	1 571
Mat. informatique & mobilier	155 573	25 795	-	181 369
Total amortissements	480 745	116 969	41 160	556 555
Total net	424 485			729 445

L'augmentation des immobilisations corporelles en 2023 comprend principalement :

- La mise en location sur 2023 d'un local commercial dans la société LES CAVES, ce local était en stock au 31 décembre 2022, il a été transféré en immobilisation au moment de sa mise en location.

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

Les diminutions de l'exercice proviennent de la mise au rebut de matériel obsolète et de la sortie d'un véhicule (cession).

NOTE 6 – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

En euros	2022	Augment.	Diminution	2023
Montants bruts				
Titres de participation hors groupe	1 430	-	1 230	200
Créances rattachées à des participations	2 870 834	-	1 208 738	1 662 096
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
QP des résultats des titres M.E.E	7 235	-	7 174	62
Dépôts et cautions	4 825	329	-	5 155
Total brut	2 884 324	329	1 217 142	1 667 512
Provisions				
Provisions pour titres	-	-	-	-
Total provisions	-	-	-	-
Total net	2 884 324			1 667 512

Au 31 décembre 2023,

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

- Les titres de participation détenus par AR INVESTISSEMENT dans la SCI CHALET 33 pour 200€

La diminution des « Titres de participations » provient de la liquidation de la société SCI BASTIDE DE LA GRATIANE et l'intégration dans le périmètre du groupe de la SNC CHAMPS DE BRASSENS.

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

- Par la société AR INVESTISSEMENT à la SCI CENTRE DE VIE (société mise en équivalence) pour 1 134 186€
- Par la société AR INVESTISSEMENT à la SCI CHALET 33 pour 527 909€

Le poste « QP des résultats des titres mis en équivalence » correspond à la quote-part du groupe (20%) dans les capitaux propres de la SCI CENTRE DE VIE au 31 décembre 2023.

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

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

7.1 Evolution de la valeur nette des stocks

En euros	2022	2023
Matières premières	39 925	68 061
Programmes immobiliers en cours de construction	57 230 888	44 606 854
Programmes immobiliers terminés à la vente	10 926 266	2 143 506
Stocks bruts	68 197 079	46 818 421
Provisions sur lots terminés	(924 759)	(582 943)
Stocks nets	67 272 320	46 235 479

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

8.2 Détail par filiale des stocks de lots immobiliers :

Filiale	2023					
	Stock lots en cours	Stock lots achevés	Stock lots vendus	Stocks bruts	Provision sur lots finis	Stocks nets
SNC RESIDENCE SENIOR BBA		18 940 295	- 18 885 368	54 927	54 927	0
SCCV LE PATIO DES LOGES		-	-	-		-
SNC 4EME AVENUE		20 066 378	- 19 105 596	960 782		960 782
SCCV JARDIN DES ESSENCES		-	-	-		-
SNC LES CAVES		13 945 460	- 12 825 645	1 119 816	528 016	591 800
SCCV LES VERGERS DES PLANTIER		-	-	-		-
SCCV LA BARRIERE		-	-	-		-
SCCV VIA SOLA		-	-	-		-
SCCV AIX PAR NATURE		-	-	-		-
SCCV LES BORDS DE MER		-	-	-		-
SCCV NOTRE DAME		13 303 479	- 13 295 497	7 982		7 982
SCCV LA RESERVE	15 364 110	15 390 091	- 15 390 091	15 364 110		15 364 110
SCCV LES SUITES DE MOREAU	3 938 065			3 938 065		3 938 065
SCCV PONCET	6 411 609			6 411 609		6 411 609
SCCV LA CARDELINE	836 431			836 431		836 431
SCCV JEANNE D'ARC	4 960 012			4 960 012		4 960 012
SAN BAQUIS	3 293 135			3 293 135		3 293 135
JULES FERRY	149 580			149 580		149 580
MONTAURY	7 060 376			7 060 376		7 060 376
LES CHAMPS DE BRASSENS	2 593 535			2 593 535		2 593 535
	44 606 854	81 645 703	- 79 502 196	46 750 360	582 943	46 167 418

NOTE 8 – CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

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

En euros	2022	2023
Montant brut	13 428 202	9 013 714
Provisions	-	-37 138
Créances clients nettes	13 428 202	8 976 576

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

NOTE 9 – AUTRES CRÉANCES

En euros	2022	2023
Avances et acomptes versés sur commandes	337 476	(858 855)
Impôts différés actifs	-	-
Autres créances	1 086 355	1 076 598
Charges constatées d'avance	134 813	139 424
Total	1 558 644	357 167

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

En 2022, les autres créances sont principalement constituées par :

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

En 2023, les autres créances sont principalement constituées par :

- Les avances versées aux associés hors groupe de filiales supports de programme pour 237 487€.
- Les avances faites chez différents notaires et autres intermédiaires par les filiales supports de programme pour 572 034€.
- Les comptes inter-entreprises présents dans les filiales supports de programme pour 205 272€.

NOTE 10 – VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'un compte à terme. Le total net s'élève à 600 000 € au 31 décembre 2023.

Les intérêts courus à recevoir au 31 décembre 2023 sont de 14 593€.

Les disponibilités à l'actif du groupe sont de 4 282 560€.

NOTE 11 – CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE

Au 31 décembre 2023, le capital social de la société mère est composé de 1.000 actions de 100 euros de nominal. La structure de l'actionnariat du Groupe peut être présentée succinctement ainsi :

	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2023	
	Nombre de titres détenus	% de droits de vote	Nombre de titres détenus	% de droits de vote
Fondateurs et apparentés	1 000	100%	1 000	100%
Autocontrôle	0	0%	0	0%
Total	1 000	100%	1 000	100%

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

En euros	2023
Réserves du groupe au 1er janvier	7 234 925
Dividendes versés	(382 375)
Variation de la différence de conversion	-
Bénéfice net N-1 part du groupe	1 690 420
Affect. des résultats et des RAN aux comptes courants des filles à l'IR	(313 431)
Réserves du groupe au 31 décembre	8 856 400

NOTE 12 – INTÉRÊTS MINORITAIRES

En euros	2023
Intérêts minoritaires au 1^{er} janvier	(52 211)
Dividendes versés	-
Variation de la différence de conversion	-
Bénéfice net N-1 part des minoritaires	117 163
Variation de périmètre	(450)
Affect. des résultats et des RAN aux comptes courants des filles à l'IR	(277 985)
Intérêts minoritaires au 31 décembre	(213 033)

NOTE 13 – AVANCES REMBOURSABLES

Néant

NOTE 14 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En euros	2022	Augmentation	Diminution	2023
Provision pour risques	740 649	145 573	73 252	812 970
Total net	740 649	145 573	73 252	812 970

Les provisions pour risques au 31 décembre 2023 se décomposent comme suit :

- Provision de 23 904€ dans la SNC RESIDENCE SENIOR BBA pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL
- Provision de 16 056€ dans SCCV LE PATIO DES LOGES pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL
- Provision de 75 994€ dans la SCCV JARDIN DES ESSENCES pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL
- Provision de 400 000€ dans la SCCV LES VERGERS DES PLANTIERS pour un risque sur deux litiges en cours avec la copropriété SDC LES ELEGANTES et avec le fournisseur DEPLANO
- Provision de 151 444€ dans la société SAM IMMOBILIER pour deux litiges dans les filiales liquidées EMERAUDE (provision pour 54 481€) et CAMPAGNE PREMIERE (provision pour 96 963€)
- Provision de 145 573€ dans la société SAM IMMOBILIER pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL dans 5 filiales liquidées depuis.

NOTE 15 – DETTES FINANCIÈRES

En euros	2022	2023
Emprunts auprès des établissements de crédit	206 236	146 384
Autres emprunts (crédit promoteur et crédit revolving)	12 612 637	17 603 357
Comptes courants associés hors groupe	1 509 228	1 672 510
Total	14 328 101	19 422 251

L'échéancier des dettes financières est le suivant :

En euros	Total	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts établissements de crédit	146 311	60 120	86 264	
Autres emprunts	17 603 357	17 603 357		
Comptes courants associés	1 672 510	1 672 510		
Total	19 422 251	19 335 987	86 264	-

NOTE 16 – DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Les dettes fournisseurs sont de 6 313 870€ au 31 décembre 2023, elles étaient de 9 127 648€ au 31 décembre 2023.

Elles sont composées pour 958 895€ par des retenues de garantie des entreprises participant à la réalisation des programmes immobiliers

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

NOTE 17 – AUTRES DETTES À COURT TERME

En euros	2022	2023
Dettes fiscales et sociales	3 611 264	3 030 587
Dettes sur immobilisations	-	-
Autres dettes	3 597 176	3 400 466
Impôts différés passif	944 801	422 734
Produits constatés d'avance	54 161 310	19 522 333
Total	62 314 551	26 376 121

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

Les dettes fiscales et sociales se composent principalement :

- Des dettes de TVA pour 1 243 769€
- Des dettes d'impôt sur les sociétés pour 974 555€
- Des dettes fiscales diverses (taxes liées aux constructions immobilières) pour 511 698€
- Des dettes aux divers organismes sociaux (PAS inclus) pour 216 644€
- Des dettes liées aux provisions de congés payés et charges afférentes pour 42 748€

Les autres dettes sont composées principalement des sommes dues aux différents notaires dans le cadre de l'acquisition du foncier pour les sociétés supports de programme pour 3 205 856€.

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

NOTE 18 – CHIFFRE D'AFFAIRES NET

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

En euros	2022	2023
Ventes de logements	23 781 866	47 762 088
Travaux	2 465 948	7 882 909
Honoraires de gestion et de commercialisation	-	-
Refacturation diverses	415 765	330 085
Total	26 663 578	55 975 082

18.2 Contribution des filiales au chiffre d'affaires consolidé pour l'exercice 2023

En euros	2022	2023
SCCV JARDIN DES ESSENCES	- 209	-
SCCV INITIALE	-	125 000
SNC LES CAVES	5 702 433	19 869
SCCV SECRET URBAIN	4 167	-
SCCV LES VERGERS DES PLANTIERS	4 167	900
SCCV LA BARRIERE	1 092 002	-
SCCV VIA SOLA	3 782 239	1 948 724
SCCV PIN PARADIS	476 048	-
SCCV COULEUR PROVENCE	4 197 144	5 000
SCCV AIX PAR NATURE	-	8 510 041
SCCV LES BORDS DE MER	2 587 183	5 952 519
SCCV NOTRE DAME	208 333	14 196 971
SNC 191 CAILLOLS	587 000	-
SCCV LA RESERVE	-	16 673 272
SCCV L'AZUREEN	4 974 646	586 666
SCCV PAREST	252 000	-
ACOBAT CONSTRUCTIONS	2 620 906	7 977 864
SAM IMMOBILIER	175 519	(21 743)
TOTAL	26 663 578	55 975 082

NOTE 19 – ACHATS CONSOMMÉS

En euros	2022	2023
Achats consommés	24 434 543	23 598 109
Chiffre d'affaires	26 663 578	55 975 082
Production stockée / immobilisée	7 999 719	(20 943 778)
Production totale	34 663 297	35 031 304
<i>% de la Production totale</i>	<i>70.49%</i>	<i>67.36%</i>

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

NOTE 20 - CHARGES DE PERSONNEL ET EFFECTIFS

En euros	2022	2023
Salaires et traitement	1 655 602	1 626 986
Charges sociales	794 535	787 407
Masse salariale	2 450 137	2 414 393
<i>% taux de charges sociales</i>	<i>48.0%</i>	<i>48.39%</i>

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

En ETP	2022	2023
SAM IMMOBILIER	10	9
ACOBAT CONSTRUCTIONS	15	16
Total	25	25

(1) inclus les mandataires sociaux rémunérés

NOTE 21 - AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

En euros	2022	2023
Subventions d'exploitation	-	-
Transferts de charges	409 674	118 867
Reprises sur provisions	1 087 772	594 043
Autres produits	19 046	14 514
Total Autres produits d'exploitation	1 516 492	727 424
Autres achats et charges externes	5 340 558	5 178 372
Autres charges	132 353	125 589
Total Autres charges d'exploitation	5 472 911	5 303 961

NOTE 22 – DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

En euros	2022	2023
Dot. amortissements immobilisations	157 153	161 457
<i>Dont amortissement écarts acquisitions</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
Dot. provisions actif circulant	869 832	165 418
Dot. provisions risques et charges	189 205	50 694
Total	1 216 190	377 569

NOTE 23 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION

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

NOTE 24 - RÉSULTAT FINANCIER

En euros	2022	2023
Intérêts des comptes à terme	6 015	23 969
Intérêts des créances des participations hors groupe	33 693	87 044
Reprise provisions	-	-
Autres produits financiers	162 342	133 490
Total produits financiers	202 051	244 503
Intérêts et charges assimilés sur endettement	315 900	300 143
Dotations provisions	-	-
Autres charges financières	437 905	380 375
Total charges financières	753 805	680 519
Résultat financier	(551 754)	(436 016)

Les autres produits financiers correspondent à la quote-part groupe du bénéfice dans les filiales liquidées dans l'exercice.

Les autres charges financières correspondent à la quote-part groupe du déficit dans les filiales liquidées dans l'exercice.

NOTE 25 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

En euros	2022	2023
Sur opérations de gestion	34 300	53 286
Sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions	928 824	-
Total produits exceptionnels	963 124	53 286
Sur opérations de gestion	119 707	10 532
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux provisions	454 481	145 573
Total charges exceptionnelles	574 188	156 105
Résultat exceptionnel	388 935	(102 820)

Sur 2023, les produits exceptionnels comprennent des produits de cession d'immobilisation dans les sociétés ACOBAT CONSTRUCTIONS et SAM IMMOBILIER pour 26 500€

NOTE 26 - IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

26.1 Analyse de la charge d'impôts

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

En euros	2022	2023
Résultat avant impôts (1)	2 295 674	3 429 690
Impôts courants	285 519	1 261 330
Impôts différés	209 808	(522 067)
Charge / (produit) d'impôt de l'exercice (2)	495 327	739 263
<i>Taux effectif d'impôt (2) / (1)</i>	<i>21.58%</i>	<i>21.55%</i>

La charge d'impôts représente les montants payés ou restant à payer aux administrations fiscales au titre de l'exercice. Ces montants sont déterminés en fonction des règles et taux en vigueur. La charge d'impôt différé a été calculée au taux de 25% pour l'année 2023 et l'année 2022.

26.2 Impôts différés

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

En euros	2022	2023
Au 1er janvier	734 993	944 801
Produits et Charges d'impôts différés	209 808	(522 067)
Au 31 décembre	944 801	422 734

26.3 Déficits fiscaux reportables

Au 31 décembre 2023, il n'existe pas de déficits reportables non imputés.

NOTE 27 – MODALITÉS DE CALCUL DU RÉSULTAT PAR ACTION

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

NOTE 28 – PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

30.2 Liste des sociétés consolidées

Noms et Siret	Date de clôture	% de contrôle		% d'intérêts		Méthode de Consolidation
		2022	2023	2022	2023	
SAMAI - AR INVESTISSEMENT 53080719700039	31/12	100%	100%	100%	100%	I.G.
SAMIM - SAM IMMOBILIER 51495385000021	31/12	95%	95%	95%	95%	I.G.
SAM25 - RESIDENCE SENIOR BOUC BEL AIR 79308274400012	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM26 - LE PATIO DES LOGES 80125086100011	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM27 - INITIALE 80787459900010	31/12	100%		95%		I.G.
SAM29 - 4E AVENUE 81397091000010	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM30 - JARDIN DES ESSENCES 81501096200018	31/12	90%	90%	86%	86%	I.G.
SAM31 - LES CAVES 81483345500011	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM35 - LES VERGERS DES PLANTIERS 79312644200029	31/12	60%	60%	57%	57%	I.G.
SAM36 - LA BARRIERE 84084377500015	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM37 - VIA SOLA 84084893100019	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM38 - PIN PARADIS 84084894900011	31/12	100%		95%		I.G.
SAM39 - COULEUR PROVENCE 85403225700016	31/12	85%		81%		I.G.
SAM40 - AIX PAR NATURE 85404654700014	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM41 - BORDS DE MER 87973300400011	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM42 - NOTRE DAME 88210201500014	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM44 - LA RESERVE 88927094800017	31/12	80%	80%	76%	76%	I.G.
SAM45 - L'AZUREEN 89033165500013	31/12	70%		67%		I.G.
SAM46 - LES SUITES DE MOREAU 89124822100014	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM47 - PONCET 89529693700017	31/12	100%	100%	95%	95 %	I.G.
SAM48 - LA CARDELINIE 89869246200010	31/12	75%	75%	72%	72%	I.G.
SAM51 - JEANNE D'ARC 90136490100016	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM52 - SAN BAQUIS 90829748400010	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM53 - JULES FERRY 91325326600013	31/12	75%	75%	72%	72%	I.G.

SAM54 - MONTAURY 91328827000014	31/12	75%	75%	72%	72%	I.G.
SAM56 - LES CHAMPS DE BRASSENS 92224553500013	31/12		100%		95%	I.G.
SAMAC - ACOBAT CONSTRUCTIONS 88151470700010	31/12	100%	100%	100%	100%	I.G.
TOTAL I.G.						
SAMCV - CENTRE DE VIE 80427426400014	31/12	20%	20%	20%	20%	M.E.E
TOTAL M.E.E			100%	100%	100%	
SAMCH - CHALET 33 75187540200024	31/12	10%	10%	10%	10%	H.G.

I.G. Intégration globale

M.E.E Mise en équivalence

H.G Hors groupe

Au 31 décembre 2023, le groupe comprend 23 filiales en intégration globale (hors filiales liquidées dans l'exercice).

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

La société n'a pas connaissance d'événements postérieurs à la clôture ayant une incidence comptable sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023.

NOTE 32 – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires alloués aux commissaires aux comptes du Groupe sur l'exercice se sont élevés à 35 834 euros au titre du contrôle légal des comptes sociaux des sociétés du Groupe et des comptes consolidés.

AR INVESTISSEMENT

Société par Actions Simplifiée

Au capital de 100.000 euros

Siège Social : Le Domaine de la Gratiane

1, rue Frédéric Chopin

13320 BOUC BEL AIR

RCS AIX-EN-PROVENCE

SIREN N° 530 807 197

RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT SUR LES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023 AINSI QUE SUR LES COMPTES CONSOLIDES A LA MEME DATE

Chers associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et de l'article L 227-9 du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2023, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice, ainsi que les comptes consolidés.

Ces comptes sont joints au présent rapport.

Nous vous donnerons toutes précisions et tous renseignements complémentaires concernant les pièces et renseignements prévus par la réglementation en vigueur et qui ont été tenus à votre disposition dans les délais légaux.

Il vous sera ensuite donné lecture des rapports des Commissaires aux Comptes.

I - SITUATION ET ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

1. Situation et activité de la société

En l'absence d'activité autre que la gestion de nos participations, l'exercice n'enregistre aucun chiffre d'affaires, il en résulte un déficit d'exploitation de 39.207 Euros correspondant aux frais de fonctionnement.

Les opérations de nos filiales (opérations en commun) ont généré un résultat négatif de 64.753 Euros.

La perception de dividendes et les intérêts de nos créances permettent de présenter un résultat financier de 612.386 Euros.

Après imputation de l'impôt société, le résultat net comptable est un bénéfice égal à 420.192 euros, pour un résultat fiscal bénéficiaire de 370.132 Euros.

2. Situation et activité des filiales

SAS SAM IMMOBILIER – Filiale à 95 %

L'activité a généré un chiffre d'affaires global de 2.514.455,55 Euros qui se décompose comme suit :

- honoraires de gestion : 1.613.595,43 Euros
- honoraires de commercialisation : 666.009 Euros

- produits divers : 234.851,12 Euros (refacturation de frais engagés pour le compte des filiales).

La société gère actuellement vingt filiales pour des programmes dont l'avancement se situe à des stades divers. Quatre filiales ont été liquidées au cours de l'exercice et cinq d'entre elles ont livré tout ou partie de leurs programmes.

Les charges d'exploitation se sont élevées globalement à 2.194.175 Euros contre 2.533.971 Euros au titre de l'exercice précédent.

Les postes de charges les plus importants sont les suivants :

	<u>Au 31/12/2023</u>	<u>Au 31/12/2022</u>
Charges externes	710.558 €	750.591 €
Impôts et Taxes	25.822 €	82.052 €
Salaires du personnel	961.550 €	1.095.999 €
Charges de personnel	416.939 €	478.972 €
Dotations aux amortissements	40.769 €	52.309 €
Dotations aux provisions	-	
Autres charges	38.537 €	74.046 €

Le résultat d'exploitation est positif, il ressort pour l'exercice à 342.585 Euros contre 149.039 Euros lors de l'exercice précédent.

Après imputation des quotes-parts des résultats de nos filiales soit 1.859.722 Euros, du résultat financier de 16.703 Euros, le résultat courant avant impôts ressort pour l'exercice à 2.219.010 Euros.

Après imputation du résultat exceptionnel qui s'élève à (145.573) Euros, et de l'impôt société qui s'élève à 1.076.889 Euros, le bénéfice net comptable de l'exercice s'établit à la somme de 996.549 Euros.

SASU ACOBAT CONSTRUCTIONS – Filiale à 100 %

Cette société a réalisé un chiffre d'affaires global de 11.842.018 euros contre 11.458.962 euros au titre de l'exercice précédent.

Les charges d'exploitation se sont élevées globalement à 11.574.451 Euros contre 11.387.451 Euros au titre de l'exercice précédent.

Les postes les plus importants sont les suivants :

	<u>Au 31/12/2023</u>	<u>Au 31/12/2022</u>
Achat matières premières	4.034.408 €	3.896.048 €
Variation de stock	- 28.136 €	83.141 €
Charges externes	6.287.655 €	6.346.133 €
Impôts et Taxes	27.213 €	30.118 €
Salaires du personnel	665.436 €	559.602 €
Charges de personnel	370.467 €	315.563 €
Dotations aux amortissements	117.100 €	104.304 €
Dotations aux provisions	37.138 €	
Autres charges	63.171 €	52.542 €
Résultat d'exploitation	386.516 €	236.118 €
Résultat financier	- 21.689 €	- 27.055 €

Résultat exceptionnel	4.298 €	- 93.837 €
Impôt sur les bénéfices	96.158 €	31.147 €
Bénéfice net comptable	272.967 €	84.078 €

3. Délais de paiement

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

Au 31 décembre 2023 le total de notre dette fournisseurs s'élève à la somme de 32.100 Euros et se décompose comme suit :

- Factures payables au 31 janvier 2024 au plus tard Néant
- Fournisseurs factures non parvenues 32.100,00 Euros

Délais de paiement des clients au 31 décembre 2023 : sans objet

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

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

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

4. Évolution prévisible et perspective d'avenir :

La société AR INVESTISSEMENT est la tête d'un groupe qui se compose de deux filiales principales (SAM IMMOBILIER et ACOBAT) et d'une vingtaine de sous filiales actives.

Le développement du groupe, l'organisation, les ressources techniques et humaines dont disposent chacune des structures, nous ont conduit évaluer les besoins de ces sociétés et à repenser leur gouvernance.

Il a été tout d'abord de nommer AR INVESTISSEMENT, Présidente de SAM IMMOBILIER pour harmoniser la gouvernance entre les filiales, cette décision à pris effet le 1^{er} juillet 2024.

Nous avons également décidé d'aller plus loin, en assurant à notre niveau l'animation, l'organisation et le contrôle des secteurs majeurs des différentes activités du groupe, secteurs techniques, contrôle de gestion, administration, finances etc...

Pour ce faire, nous avons créé deux postes :

- un poste de Directeur Exécutif avec pour principales missions la définition de la stratégie générale du groupe, le pilotage de la performance, des ressources, l'optimisation de la rentabilité etc...,
- un poste de Responsable Administratif et Financier dont les missions principales sont de superviser les services administratifs et financiers du groupe, le contrôle les résultats, des budgets etc...

Ces missions seront assurées par l'intermédiaire de contrats d'animation et de prestations adaptés aux besoins de chacune des sociétés du groupe.

6. Activité en matière de recherche et de développement :

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

7. Participations

A l'instar des exercices précédents, nous allons ci-dessous procéder à l'état des lieux de l'activité de nos participations au 31 décembre 2023.

- SCI CENTRE DE VIE - Participation de 20 %

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

Cette société gère son patrimoine immobilier. Son chiffre d'affaires s'est élevé à 355.800 euros pour un résultat d'exploitation égal à 126.264 Euros.

Après imputation des intérêts des prêts, les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 se soldent par une perte de 6.800 Euros.

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

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

Le résultat s'élève à 11.994 euros après l'ajustement de la provision pour risque relative à la défaillance de l'assureur du programme.

- SCCV LE PATIO DES LOGES – Participation de 5 %

L'exercice reflète la gestion des réserves et s'achève avec un bénéfice net comptable de 5.350,95 Euros.

- SNC 4EME AVENUE - Participation de 5 %

Le stock résiduel est identique à l'exercice précédent. Cette Société affiche une perte de 24.463 Euros correspondant aux dépenses engagées pour des travaux supplémentaires, les frais de copropriété et divers ainsi que les taxes.

- SNC LES CAVES - Participation de 5 %

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 19.868,74 Euros, après déduction de la production stockée qui s'élève à 307.719,33 Euros et des autres produits d'un montant de 3.001 Euros, les produits d'exploitation s'élèvent à 22.870 Euros.

Après imputation des charges d'exploitation et du résultat financier, l'exercice clos le 31 décembre 2023, se solde par une perte nette comptable de 234.108 Euros.

Nous rappelons que la Société a assigné la SAUR pour ses manquements. A ce jour ce dossier n'a connu aucune évolution.

- SCCV PIN PARADIS - Participation de 5 %

Cette société a été clôturée le 31 décembre 2023.

- SCCV LA BARRIERE - Participation de 5 %

L'exercice n'enregistre aucun chiffre d'affaires.

La réalisation de quelques travaux et le paiement des taxes ont générés l'essentiel de la perte de l'exercice qui s'élève à 33.291 Euros.

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

La deuxième partie du programme a été livrée en 2023. Cela a généré un chiffre d'affaires de 1.948.724 Euros. Après imputation de la production stockée, soit la somme de 1.859.306 Euros, le total des produits d'exploitation s'élève à 94.146 Euros.

Après imputation des charges et régularisation du résultat financier, l'exercice clos le 31 décembre 2023, se solde par un bénéfice net comptable de 77.696 Euros.

Cette opération est totalement terminée et vendue ce qui devrait permettre la liquidation de la Société à bref délai en l'absence de problème.

- **SCCV AIX PAR NATURE** – Participation de 5 %

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à 8.510.042 euros. Après imputation de la production stockée de 7.149.149 Euros, le total des produits d'exploitation s'élève 1.360.892 euros.

Après imputation des charges, l'exercice clos le 31 décembre 2023 se solde par un bénéfice net comptable de 407.685 Euros.

Ce programme totalement vendu est terminé.

- **SCCV LES BORDS DE MER** - Participation de 5 %

Les lots de ce programme sont totalement vendus et la société a livré la dernière partie en 2023.

Le chiffre d'affaires de l'exercice s'élève à la somme de 5.952.519 Euros, après déduction de la production stockée pour un montant de 5.441.410 Euros, les produits d'exploitation s'élèvent à 511.110 Euros.

Après comptabilisation des charges d'exploitation et du résultat financier le bénéfice de l'exercice le 31 décembre 2023 est de 768.200 Euros.

- **SCCV NOTRE DAME** - Participation de 5 %

L'exercice enregistre un chiffre d'affaires de 14.196.971 Euros correspondant à la livraison de la quasi-totalité des lots.

Après imputation de la production stockée et des charges, l'exercice clos le 31 décembre 2023 se solde par un bénéfice net 1.005.686 Euros.

A ce jour, seuls deux parkings constituent le stock résiduel.

- **SCCV L'AZUREEN** – Participation de 5%

Cette société a été clôturée le 31 décembre 2023.

- **SCCV JEANNE D'ARC** – Participation de 5 %

Ce programme est entré en phase de réalisation.

La commercialisation s'est poursuivie en dépit d'un environnement économique peu favorable.

La production stockée de l'exercice s'élève à 2.558.551 Euros. En l'absence de charges

directement déductibles, l'exercice clos le 31 décembre 2023 se solde par une perte de 14 Euros.

- SCCV LES SUITES DE MOREAU – Participation de 5 %

Les fouilles archéologiques ont enfin débuté en 2023 ce qui empêche tout avancement de ce programme.

La production stockée de l'exercice s'élève à 734.714 Euros. En l'absence de charges directement déductibles, l'exercice clos le 31 décembre 2023 n'affiche aucun résultat.

- SCCV LA CARDELINÉ – Participation de 5 %

La production stockée de l'exercice qui s'élève à 16.782 Euros correspond à quelques travaux, honoraires et frais bancaires. En l'absence de charges directement déductibles, l'exercice clos le 31 décembre 2023 n'affiche aucun résultat.

Cette opération ne peut être lancée en raison de la modification du PLUI toujours en attente.

- SCCV PONCET – Participation de 5 %

Ce programme est toujours en cours de réalisation et de commercialisation.

La production stockée de l'exercice s'élève à 2.492.009 Euros. En l'absence de charges, l'exercice n'affiche aucun résultat.

- SCCV SAN BAQUIS – Participation de 5 %

Ce programme n'a que très peu évolué en raison du PLUI toujours en attente

La production stockée de l'exercice s'élève à 26.177 Euros. En l'absence de charges directement déductibles, l'exercice clos le 31 décembre 2023 n'affiche aucun résultat.

- SNC MONTAURY – Participation de 5 %

La société a poursuivi l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation du programme.

La production stockée de l'exercice s'élève à la somme de 2.607.147 Euros. En l'absence de charges directement déductibles, l'exercice clos le 31 décembre 2023 n'affiche aucun résultat.

Ce programme est également impacté par la révision du PLUI toujours en cours.

- SCCV JULES FERRY – Participation de 5 %

Ce projet est dans la phase de consultations.

La production stockée de l'exercice s'élève à la somme de 117.972 Euros. En l'absence de charges directement déductibles, l'exercice clos le 31 décembre 2023 n'affiche aucun résultat.

- SCCV INITIALE – Participation de 5 %

Cette société a été liquidée le 31 août 2023.

22°/ LES CHAMPS DE BRASSENS – Participation de 5 %

La société a acquis le foncier et obtenu un financement bancaire.

La production stockée de l'exercice s'élève à 2.617.548 Euros. En l'absence de charges directement déductibles, l'exercice n'affiche aucun résultat.

Ce dossier est également bloqué jusqu'à la modification du PLUI.

- **SCI CHALET 33** – Participation de 10 %

Cette société n'a aucune activité.

- **Prise de participations et de contrôle**

Néant

- **Cession de participations**

Néant.

- **Actions détenues par les salariés**

Sans objet.

8. Sociétés contrôlées

- SAS SAM IMMOBILIER

- SAS ACOBAT CONSTRUCTIONS

II – RESULTATS – AFFECTATION

1. Affectation des résultats

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

Nous vous proposons de bien vouloir approuver les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) tels qu'ils vous sont présentés et d'affecter le bénéfice net comptable de l'exercice s'élevant à 420.192 Euros de l'exercice de la manière suivante :

- Au poste « Autres réserves »	205.192,00 Euros
- Dividendes	<u>215.000,00 Euros</u>

Total égal au bénéfice net comptable **420.192,00 Euros**

Le dividende unitaire s'élèvera ainsi à 215 Euros.

Le dividende en numéraire sera mis en paiement au siège social à compter du 1^{er} octobre 2024.

Ce dividende de 215.000 Euros est soumis, pour les personnes physiques, à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux de 17,2 %, soit une taxation globale de 30 %.

Le PFU s'applique de plein droit à défaut d'option pour le barème progressif de l'IR.

2. Rappel des dividendes distribués

- Décision du 23 décembre 2023 : 86.000 Euros éligibles à l'abattement de 40 %.
- Exercice clos le 31 décembre 2022 : Néant
- Exercice clos le 31 décembre 2021 : 300.000 Euros éligibles à l'abattement de 40 %.
- Décision du 15 décembre 2021 : 60.000 Euros éligibles à l'abattement de 40 %.
- Exercice clos le 31 décembre 2020 : 350.000 Euros éligibles à l'abattement de 40 %.

3. Dépenses non déductibles fiscalement

En application de l'article 223 quater du Code général des impôts, l'exercice clos le 31

décembre 2023 n'enregistre aucune dépense et charge visées à l'article 39-4 dudit code.

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

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

IV - COMPTES CONSOLIDES

Au 31 décembre 2023, le périmètre de consolidation du groupe AR INVESTISSEMENT comprenait la société suivantes :

SAS SAM IMMOBILIER	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 514 953 850
SASU ACOBAT CONSTRUCTIONS	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 881 514 707
SNC RESIDENCE SENIOR BOUC BEL AIR	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 793 082 744
SCCV LE PATIO DES LOGES	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 801 250 861
SNC 4EME AVENUE	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 813 970 091
SNC LES CAVES -	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 814 833 455
SCCV LA BARRIERE	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 840 843 775
SCCV VIA SOLA	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 840 848 931
SCCV AIX PAR NATURE	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 854 046 547
SCCV LES BORDS DE MER	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 879 733 004
SCCV NOTRE DAME	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 882 102 015
SCCV JEANNE D'ARC	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 901 364 901
SCCV LES SUITES DE MOREAU	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 891 248 221
SCCV LA CARDELINE	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 898 692 462
SCCV PONCET	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 895 269 937
SCCV SAN BAQUIS	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 908 297 484
SNC MONTAURY	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 913 288 270
SCCV JULES FERRY	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 913 253 266
SCI CHALET 33	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 751 875 402
SCCV JARDIN DES ESSENCES	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 815 010 962
SCCVLES VERGERS DES PLANTIERS	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 793 126 442
SNC LES CHAMPS DE BRASSENS	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 922 245 535
SCCV LA RESERVE	RCS AIX-EN-PROVENCE SIREN 889 270 948

Ces comptes consolidés, que nous soumettons à votre approbation, font ressortir des produits d'exploitation net consolidés de 35.758.728 Euros hors taxes.

Les charges d'exploitation s'élèvent globalement à 31.789.662 Euros.

Le bénéfice d'exploitation ressort pour l'exercice à 3.969.065 Euros.

Après prise en compte d'un résultat financier de – 436.016 Euros, d'un résultat exceptionnel de – 102.820 Euros, d'un impôt sur les bénéfices de 739.263 Euros, et de la dotation aux amortissements des écarts d'acquisitions, soit 540 Euros, le résultat d'ensemble consolidé s'élève à 2.683.254 Euros.

Au 31 décembre 2023 le total du bilan consolidé s'élevait à la somme de 64.353.188 Euros. A la même date les capitaux propres s'élevaient à la somme de 11.531.480 Euros.

Bouc-Bel-Air,
Le 2 septembre 2024.
Le Président,
Alain ROSTAN.



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

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

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

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

AR INVESTISSEMENT

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

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2023

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la **Société AR Investissement** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{ER} janvier 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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère

raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

Vérification spécifiques

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

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

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

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

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

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Président.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice

professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

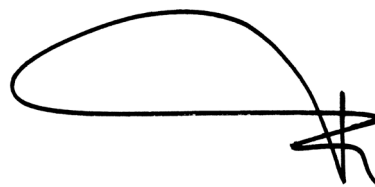
Fait à Aix en Provence et à Saint Rémy de Provence, le 15 septembre 2024

Les Commissaires aux Comptes

Thierry SANTONJA
Audit Expertise & Solutions

DocuSigned by:
Thierry Santonja
6A97E4A8E86C471...

André COFFRE
Sud Audit Consulting



ARAGOR

**Experts Comptables &
Commissaires aux Comptes
Associés**

Daniel BORJA

Catherine PIGEON

Kelly JOUGLARD

Fabienne FACHE

GROUPE AR INVESTISSEMENT

COMPTES CONSOLIDÉS EXERCICE 2023

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

États de synthèse & Annexes

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



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

Bilan consolidé			
Groupe :	AR INVESTISSEMENT	Périmètre :	Périmètre : GROUPE
Devise :	EUR	Période :	Période : 31/12/2023

ACTIF	31/12/2023	31/12/2022
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES		
Ecart d'acquisition	2 069	2 609
Marques		
Frais d'établissement	3 957	6 909
Concessions, brevets, droits similaires	7 846	11 766
Fonds commercial	82 402	72 792
Autres immobilisations incorporelles		
Immobilisation incorporelles en cours		
Avances, acomptes immobilisations incorporelles		
IMMOBILISATIONS CORPORELLES		
Terrains	30 772	
Constructions	358 573	
Installations techniques, matériel, outillage	228 356	279 464
Immobilisations corporelles en crédit bail et contrats assimilés		
Autres immobilisations corporelles	111 744	145 021
Immobilisations corporelles en cours	0	0
Avances et acomptes		
IMMOBILISATIONS FINANCIERES		
Titres de participations hors groupe	200	1 430
Créances rattachées à des participations hors groupe	1 662 096	2 870 834
Titres mis en équivalence		
QP des résultats des titres mis en équivalence	62	7 235
Autres immobilisations financières	5 155	4 825
Liaison Titres		
TITRES MIS EN EQUIVALENCE		
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	2 493 231	3 402 886
STOCKS		
Matières premières, approvisionnements	68 061	39 925
En-cours de production de biens	44 606 854	57 230 888
En-cours de production de services		
Produits intermédiaires et finis	1 560 564	10 001 507
Marchandises		
CLIENTS		
Créances clients et comptes rattachés	8 976 576	13 428 202
AUTRES CREANCES ET COMPTES DE REGULARISATION		
Avances et acomptes versés sur commandes		337 476
Créances fiscales et sociales	2 008 175	1 958 931
Actifs d'impôts différés		
Autres créances	1 076 598	1 086 355
Charges constatées d'avance	139 424	134 813
Capital souscrit, appelé et non versé		
Frais d'emission d'emprunt		
Prime de remboursement des obligations		
Ecart de conversion actif		
Liaison Bilan		
Ecart d'arrondi actif		
TRESORERIE ET EQUIVALENTS		
Valeurs mobilières de placement	600 000	2 100 000
Autres Disponibilités		
Disponibilités	3 682 560	5 880 263
TOTAL ACTIF CIRCULANT	62 718 811	92 198 360
TOTAL ACTIF	65 212 043	95 601 246

Bilan consolidé			
Groupe :	AR INVESTISSEMENT	Périmètre :	Périmètre : GROUPE
Devise :	EUR	Période :	Période : 31/12/2023
PASSIF	31/12/2023	31/12/2022	
CAPITAUX PROPRES			
Capital	100 000		100 000
Primes sur capital			
Ecart de réévaluation			
Ecart de réévaluation groupe			
Réserve légale			
Réserves statutaires ou contractuelles			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Réserves du groupe	8 856 400		7 234 925
Ecart de conversion			
Report à nouveau			
Résultat Groupe	2 575 079		1 690 420
AUTRES			
Subventions d'investissement			
Titres en auto-contrôle			
Produits des émissions de titres participatifs			
Avances conditionnées			
CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	11 531 480	9 025 345	
INTERETS MINORITAIRES			
Intérêts hors groupe	-213 033		-52 211
Ecart de conversion hors groupe			
Résultat hors-groupe	108 175		117 163
INTERETS MINORITAIRES	-104 859	64 952	
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES			
Ecart acquisition négatif			
Provisions pour engagements de retraite et avantages similaires			
Provisions pour risques	812 970		740 649
Provisions pour restructuration			
Provisions pour perte de change			
Autres provisions			
TOTAL PROVISIONS	812 970	740 649	
DETTES FINANCIERES			
Emprunts obligataires convertibles			
Autres emprunts obligataires			
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	146 384		206 236
Emprunts en crédit-bail			
Concours bancaires courants	17 603 357		12 612 637
Autres dettes financières	1 673 865		1 509 228
FOURNISSEURS			
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	7 172 725		9 127 648
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés			
AUTRES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours			
Dettes fiscales et sociales	3 030 587		3 611 264
Impôts différés passifs	422 734		944 801
Autres dettes	3 400 466		3 597 176
Produits constatés d'avance	19 522 333		54 161 310
Ecart de conversion passif			
Ecart d'arrondi passif			
TOTAL DETTES	52 972 451	85 770 300	
TOTAL PASSIF	65 212 043	95 601 246	

Compte de résultat consolidé

Groupe : AR INVESTISSEMENT

Périmètre : GROUPE

Devise : EUR

Période : 31/12/2023

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
CHIFFRE D'AFFAIRES		
Ventes de marchandises		
Ventes de marchandises Export		
Ventes de biens		
Ventes de biens Export		
Ventes de services		
Ventes de services Export		
Autres revenus		
TOTAL I	0	0
PRODUITS D'EXPLOITATION		
Production vendue	55 975 082	26 663 578
Production stockée	-21 251 497	7 999 719
Production immobilisée	307 719	
Subventions d'exploitation		
Reprises sur dépréciations, amortissements, transfert	594 043	1 087 772
Transferts de charges	118 867	409 674
Autres produits	14 514	19 046
TOTAL II	35 758 728	36 179 790
CHARGES D'EXPLOITATION		
Achats de marchandises (y compris droits de douane)		
Variation de stock de marchandises		
Achats de matières premières et autres appro.	4 006 272	3 979 189
Sous-Traitance	19 591 838	20 455 354
Autres achats et charges externes	5 178 372	5 340 558
Impôts, taxes et versements assimilés	96 170	147 516
Salaires et traitements	1 626 986	1 655 602
Charges sociales	787 407	794 535
Dotations d'exploitation aux amortissements et dépréciations des immobilisations	160 917	156 613
Dotations d'exploitation aux dépréciations et provisions	216 112	1 059 038
QP de résultat sur opérations faites en commun		
Autres charges	125 589	132 353
TOTAL III	31 789 662	33 720 757
RESULTAT D'EXPLOITATION avant dépréciations de l'écart d'acquisition	3 969 065	2 459 033
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition	540	540
RESULTAT D'EXPLOITATION après dépréciations de l'écart d'acquisition	3 968 525	2 458 493

Compte de résultat consolidé

Groupe : AR INVESTISSEMENT

Périmètre : GROUPE

Devise : EUR

Période : 31/12/2023

Rubriques	31/12/2023	31/12/2022
PRODUITS FINANCIERS		
Produits financiers de participations	87 044	33 693
Produit des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immo.		
Autres intérêts et produits assimilés	23 969	6 015
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Différences positives de change		
Produit nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		
Gains sur les entités liquidées	133 490	162 342
Autres produits financiers		
TOTAL IV	244 503	202 051
CHARGES FINANCIERES		
Dotations financières aux amortissements et provisions		
Intérêts et charges assimilées	300 143	315 900
Différences négatives de change		
Charges nettes sur cessions de valeurs mob. de placement		
Pertes de change		
Pertes sur les entités liquidées	380 375	437 905
Autres charges financières		
TOTAL V	680 519	753 805
RESULTAT FINANCIER (IV - V)	-436 016	-551 754
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	3 532 510	1 906 738
PRODUITS EXCEPTIONNELS		
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	53 286	34 300
Autres produits exceptionnels sur opérations en capital		
Reprises sur provisions et transferts de charges		928 824
Autres produits exceptionnels		
TOTAL VI	53 286	963 124
CHARGES EXCEPTIONNELLES		
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	10 532	119 707
Autres charges exceptionnelles sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	145 573	454 481
TOTAL VII	156 105	574 188
RESULTAT EXCEPTIONNEL (VI - VII)	-102 820	388 935
Impôts exigibles	1 261 330	285 519
Impôts différés	-522 067	209 808
TOTAL VIII	739 263	495 327
TOTAL DES PRODUITS (I + II + IV + VI)	36 056 516	37 344 964
TOTAL DES CHARGES (III + V + VII + VIII)	33 366 089	35 544 617
Liaisons Résultat		
Résultat des sociétés intégrées	2 690 427	1 800 347
Résultat des sociétés mises en équivalence	-7 174	7 235
Résultat d'ensemble consolidé	2 683 254	1 807 582
Résultat groupe	2 575 079	1 690 420
Résultat hors-groupe	108 175	117 163
Résultat par action	2 575.08 €	1 690.42 €

Tableau de flux de trésorerie - Consolidé

Groupe : AR INVESTISSEMENT

Périmètre : GROUPE

Devise : EUR

Période : 31/12/2023

Rubriques	31/12/2023
Résultat net consolidé	2 690 427
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité	
Résultat des sociétés mise en équivalence	-7 174
Amortissements et provisions et VNC des éléments d'actif cédés	-64 090
Variation des impôts différés	522 067
Plus-values de cession, nettes d'impôt	
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	3 141 231
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	-10 317 852
Flux net de trésorerie généré par l'activité	-7 176 621
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	
Acquisition d'immobilisations	-438 724
Cession d'immobilisations, nettes d'impôt	26 500
Variation des titres de part. et des créances rattachées	-1 217 141
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-1 629 365
Flux de trésorerie lié aux opérations de financement	
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	-86 000
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	-20 125
Dividendes en intragroupe	0
Dont dividendes versés en intragroupe	-382 375
Dont dividendes reçus en intragroupe	382 375
Augmentations ou diminutions de capital en numéraire	
Augmentations ou diminutions des comptes courants associés	324 424
Emissions d'emprunts	1 354
Remboursements d'emprunts	-59 822
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	159 830
Incidence des variations de cours des devises	
Variations de trésorerie (A)	-8 646 156
Trésorerie d'ouverture (B)	-4 397 146
Trésorerie de clôture (C)	-13 043 302
Ecart (A - (C - B))	0

**ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES DU GROUPE AR INVESTISSEMENT
AU 31 DECEMBRE 2023**

NOTE 1 – FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

Le groupe a intégré une nouvelle filiale dans son périmètre en 2023 :

- La SNC LES CHAMPS DE BRASSENS, cette société a été créée le 15 décembre 2022 (1^{er} exercice au 31-12-2023) afin de réaliser un programme immobilier sur la commune de BOUC BEL AIR (quartier Montauray).

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

- La SCCV INITIALE, liquidée le 31 août 2023
- La SCCV PINS PARADIS, liquidée le 31 décembre 2023
- La SCCV COULEUR PROVENCE, liquidée le 31 décembre 2023
- La SCCV L'AZUREEN, liquidée le 31 décembre 2023

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

NOTE 2 – PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES D'ÉVALUATION

2.1 Principes de consolidation

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

Les comptes des filiales du Groupe, arrêtés au 31 décembre 2023, ont été retraités afin d'être mis en harmonie avec les principes comptables retenus pour l'établissement des comptes consolidés.

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

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

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

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

Traduction des opérations en devises

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

Conversion des états financiers des sociétés étrangères

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

2.3 Ecart d'acquisition

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

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

2.4 Immobilisations incorporelles

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

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

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

2.5 Immobilisations corporelles

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

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

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

2.6 Immobilisations financières

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

2.7 Stocks et en-cours

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

2.8 Clients et comptes rattachés

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

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

2.9 Valeurs mobilières de placement

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

2.10 Instruments financiers

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

Instruments de change

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

Instruments de taux

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

2.11 Impôt sur les bénéfices

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

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

2.12 Chiffre d'affaires

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

2.13 Autres produits et charges exceptionnels

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

2.14 Utilisation d'estimations

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

2.15 Provisions pour Indemnités de départ en retraite

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

NOTE 3 – ECARTS D'ACQUISITION

En euros	2022	Augmentation et transfert	Diminution	2023
<u>Montants bruts</u>				
SAM IMMOBILIER	530 555	-	-	530 555
SCCV LES VERGERS DES PLANTIERES	5 400	-	-	5 400
Total brut	535 955	-	-	535 955
<u>Amortissements</u>				
SAM IMMOBILIER	530 555	-	-	530 555
SCCV LES VERGERS DES PLANTIERES	2 792	540	-	3 332
Total amortissements	533 347	540	-	533 887
Total net	2 609			2 069

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

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

NOTE 4 – IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

En euros	2022	Augmentation et transfert	Diminution	2023
<u>Montants bruts</u>				
Frais d'établissements	14 763			14 763
Concessions & licences	45 709		490	45 219
Fonds de commerce	72 792	9 607		82 402
Autres				
Total brut	133 264	9 607	490	142 384
<u>Amortissements</u>				
Frais d'établissements	7 854	2 953	-	10 806
Concessions & licences	33 942	3 430	-	37 373
Fonds de commerce	-	-	-	-
Autres	-	-	-	-
Total amortissements	41 796	6 383	-	48 179
Total net	91 468	-	-	94 205

L'augmentation du poste fonds de commerce résulte d'un reclassement de compte à compte de l'engagement de reprise dans ACOBAT CONSTRUCTIONS. Engagent pris lors de l'acquisition du fonds de commerce.

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

En euros	2022	Augmentation et transfert	Diminution	2023
<u>Montants bruts</u>				
Terrains	-	30 772	-	30 772
Constructions	-	361 621	-	361 621
Matériel industriel	421 681	17 567	-	439 248
Installations générales	229 994	-	-	229 994
Matériel de transport	48 947	-	46 896	2 051
Mat. informatique & mobilier	204 608	18 824	1 118	222 313
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Total brut	905 230	428 785	48 014	1 286 000
<u>Amortissements</u>				
Constructions	-	3 048	-	3 048
Matériel industriel	142 217	68 675	-	210 892
Installations générales	140 223	19 451	-	159 674
Matériel de transport	42 731	-	41 160	1 571
Mat. informatique & mobilier	155 573	25 795	-	181 369
Total amortissements	480 745	116 969	41 160	556 555
Total net	424 485			729 445

L'augmentation des immobilisations corporelles en 2023 comprend principalement :

- La mise en location sur 2023 d'un local commercial dans la société LES CAVES, ce local était en stock au 31 décembre 2022, il a été transféré en immobilisation au moment de sa mise en location.

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

Les diminutions de l'exercice proviennent de la mise au rebut de matériel obsolète et de la sortie d'un véhicule (cession).

NOTE 6 – IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

En euros	2022	Augment.	Diminution	2023
Montants bruts				
Titres de participation hors groupe	1 430	-	1 230	200
Créances rattachées à des participations	2 870 834	-	1 208 738	1 662 096
Titres mis en équivalence	-	-	-	-
QP des résultats des titres M.E.E	7 235	-	7 174	62
Dépôts et cautions	4 825	329	-	5 155
Total brut	2 884 324	329	1 217 142	1 667 512
Provisions				
Provisions pour titres	-	-	-	-
Total provisions	-	-	-	-
Total net	2 884 324			1 667 512

Au 31 décembre 2023,

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

- Les titres de participation détenus par AR INVESTISSEMENT dans la SCI CHALET 33 pour 200€

La diminution des « Titres de participations » provient de la liquidation de la société SCI BASTIDE DE LA GRATIANE et l'intégration dans le périmètre du groupe de la SNC CHAMPS DE BRASSENS.

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

- Par la société AR INVESTISSEMENT à la SCI CENTRE DE VIE (société mise en équivalence) pour 1 134 186€
- Par la société AR INVESTISSEMENT à la SCI CHALET 33 pour 527 909€

Le poste « QP des résultats des titres mis en équivalence » correspond à la quote-part du groupe (20%) dans les capitaux propres de la SCI CENTRE DE VIE au 31 décembre 2023.

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

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

7.1 Evolution de la valeur nette des stocks

En euros	2022	2023
Matières premières	39 925	68 061
Programmes immobiliers en cours de construction	57 230 888	44 606 854
Programmes immobiliers terminés à la vente	10 926 266	2 143 506
Stocks bruts	68 197 079	46 818 421
Provisions sur lots terminés	(924 759)	(582 943)
Stocks nets	67 272 320	46 235 479

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

8.2 Détail par filiale des stocks de lots immobiliers :

Filiale	2023					
	Stock lots en cours	Stock lots achevés	Stock lots vendus	Stocks bruts	Provision sur lots finis	Stocks nets
SNC RESIDENCE SENIOR BBA		18 940 295	- 18 885 368	54 927	54 927	- 0
SCCV LE PATIO DES LOGES		-	-	-		-
SNC 4EME AVENUE		20 066 378	- 19 105 596	960 782		960 782
SCCV JARDIN DES ESSENCES		-	-	-		-
SNC LES CAVES		13 945 460	- 12 825 645	1 119 816	528 016	591 800
SCCV LES VERGERS DES PLANTERS		-	-	-		-
SCCV LA BARRIERE		-	-	-		-
SCCV VIA SOLA		-	-	-		-
SCCV AIX PAR NATURE		-	-	-		-
SCCV LES BORDS DE MER		-	-	-		-
SCCV NOTRE DAME		13 303 479	- 13 295 497	7 982		7 982
SCCV LA RESERVE	15 364 110	15 390 091	- 15 390 091	15 364 110		15 364 110
SCCV LES SUITES DE MOREAU	3 938 065			3 938 065		3 938 065
SCCV PONCET	6 411 609			6 411 609		6 411 609
SCCV LA CARDELIN	836 431			836 431		836 431
SCCV JEANNE D'ARC	4 960 012			4 960 012		4 960 012
SAN BAQUIS	3 293 135			3 293 135		3 293 135
JULES FERRY	149 580			149 580		149 580
MONTAURY	7 060 376			7 060 376		7 060 376
LES CHAMPS DE BRASSENS	2 593 535			2 593 535		2 593 535
	44 606 854	81 645 703	- 79 502 196	46 750 360	582 943	46 167 418

NOTE 8 – CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

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

En euros	2022	2023
Montant brut	13 428 202	9 013 714
Provisions	-	-37 138
Créances clients nettes	13 428 202	8 976 576

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

NOTE 9 – AUTRES CRÉANCES

En euros	2022	2023
Avances et acomptes versés sur commandes	337 476	(858 855)
Impôts différés actifs	-	-
Autres créances	1 086 355	1 076 598
Charges constatées d'avance	134 813	139 424
Total	1 558 644	357 167

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

En 2022, les autres créances sont principalement constituées par :

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

En 2023, les autres créances sont principalement constituées par :

- Les avances versées aux associés hors groupe de filiales supports de programme pour 237 487€.
- Les avances faites chez différents notaires et autres intermédiaires par les filiales supports de programme pour 572 034€.
- Les comptes inter-entreprises présents dans les filiales supports de programme pour 205 272€.

NOTE 10 – VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Les valeurs mobilières de placement sont composées d'un compte à terme. Le total net s'élève à 600 000 € au 31 décembre 2023.

Les intérêts courus à recevoir au 31 décembre 2023 sont de 14 593€.

Les disponibilités à l'actif du groupe sont de 4 282 560€.

NOTE 11 – CAPITAUX PROPRES - PART DU GROUPE

Au 31 décembre 2023, le capital social de la société mère est composé de 1.000 actions de 100 euros de nominal. La structure de l'actionnariat du Groupe peut être présentée succinctement ainsi :

	Au 31 décembre 2022		Au 31 décembre 2023	
	Nombre de titres détenus	% de droits de vote	Nombre de titres détenus	% de droits de vote
Fondateurs et apparentés	1 000	100%	1 000	100%
Autocontrôle	0	0%	0	0%
Total	1 000	100%	1 000	100%

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

En euros	2023
Réserves du groupe au 1er janvier	7 234 925
Dividendes versés	(382 375)
Variation de la différence de conversion	-
Bénéfice net N-1 part du groupe	1 690 420
Affect. des résultats et des RAN aux comptes courants des filles à l'IR	(313 431)
Réserves du groupe au 31 décembre	8 856 400

NOTE 12 – INTÉRÊTS MINORITAIRES

En euros	2023
Intérêts minoritaires au 1^{er} janvier	(52 211)
Dividendes versés	-
Variation de la différence de conversion	-
Bénéfice net N-1 part des minoritaires	117 163
Variation de périmètre	(450)
Affect. des résultats et des RAN aux comptes courants des filles à l'IR	(277 985)
Intérêts minoritaires au 31 décembre	(213 033)

NOTE 13 – AVANCES REMBOURSABLES

Néant

NOTE 14 – PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En euros	2022	Augmentation	Diminution	2023
Provision pour risques	740 649	145 573	73 252	812 970
Total net	740 649	145 573	73 252	812 970

Les provisions pour risques au 31 décembre 2023 se décomposent comme suit :

- Provision de 23 904€ dans la SNC RESIDENCE SENIOR BBA pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL
- Provision de 16 056€ dans SCCV LE PATIO DES LOGES pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL
- Provision de 75 994€ dans la SCCV JARDIN DES ESSENCES pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL
- Provision de 400 000€ dans la SCCV LES VERGERS DES PLANTIERES pour un risque sur deux litiges en cours avec la copropriété SDC LES ELEGANTES et avec le fournisseur DEPLANO
- Provision de 151 444€ dans la société SAM IMMOBILIER pour deux litiges dans les filiales liquidées EMERAUDE (provision pour 54 481€) et CAMPAGNE PREMIERE (provision pour 96 963€)
- Provision de 145 573€ dans la société SAM IMMOBILIER pour un risque d'assurances dommage ouvrage suite à la faillite de la compagnie EISL dans 5 filiales liquidées depuis.

NOTE 15 – DETTES FINANCIÈRES

En euros	2022	2023
Emprunts auprès des établissements de crédit	206 236	146 384
Autres emprunts (crédit promoteur et crédit revolving)	12 612 637	17 603 357
Comptes courants associés hors groupe	1 509 228	1 672 510
Total	14 328 101	19 422 251

L'échéancier des dettes financières est le suivant :

En euros	Total	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts établissements de crédit	146 311	60 120	86 264	
Autres emprunts	17 603 357	17 603 357		
Comptes courants associés	1 672 510	1 672 510		
Total	19 422 251	19 335 987	86 264	-

NOTE 16 – DETTES FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS

Les dettes fournisseurs sont de 6 313 870€ au 31 décembre 2023, elles étaient de 9 127 648€ au 31 décembre 2023.

Elles sont composées pour 958 895€ par des retenues de garantie des entreprises participant à la réalisation des programmes immobiliers

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

NOTE 17 – AUTRES DETTES À COURT TERME

En euros	2022	2023
Dettes fiscales et sociales	3 611 264	3 030 587
Dettes sur immobilisations	-	-
Autres dettes	3 597 176	3 400 466
Impôts différés passif	944 801	422 734
Produits constatés d'avance	54 161 310	19 522 333
Total	62 314 551	26 376 121

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

Les dettes fiscales et sociales se composent principalement :

- Des dettes de TVA pour 1 243 769€
- Des dettes d'impôt sur les sociétés pour 974 555€
- Des dettes fiscales diverses (taxes liées aux constructions immobilières) pour 511 698€
- Des dettes aux divers organismes sociaux (PAS inclus) pour 216 644€
- Des dettes liées aux provisions de congés payés et charges afférentes pour 42 748€

Les autres dettes sont composées principalement des sommes dues aux différents notaires dans le cadre de l'acquisition du foncier pour les sociétés supports de programme pour 3 205 856€.

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

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

En euros	2022	2023
Ventes de logements	23 781 866	47 762 088
Travaux	2 465 948	7 882 909
Honoraires de gestion et de commercialisation	-	-
Refacturation diverses	415 765	330 085
Total	26 663 578	55 975 082

18.2 Contribution des filiales au chiffre d'affaires consolidé pour l'exercice 2023

En euros	2022	2023
SCCV JARDIN DES ESSENCES	- 209	-
SCCV INITIALE	-	125 000
SNC LES CAVES	5 702 433	19 869
SCCV SECRET URBAIN	4 167	-
SCCV LES VERGERS DES PLANTIERS	4 167	900
SCCV LA BARRIERE	1 092 002	-
SCCV VIA SOLA	3 782 239	1 948 724
SCCV PIN PARADIS	476 048	-
SCCV COULEUR PROVENCE	4 197 144	5 000
SCCV AIX PAR NATURE	-	8 510 041
SCCV LES BORDS DE MER	2 587 183	5 952 519
SCCV NOTRE DAME	208 333	14 196 971
SNC 191 CAILLOLS	587 000	-
SCCV LA RESERVE	-	16 673 272
SCCV L'AZUREEN	4 974 646	586 666
SCCV PAREST	252 000	-
ACOBAT CONSTRUCTIONS	2 620 906	7 977 864
SAM IMMOBILIER	175 519	(21 743)
TOTAL	26 663 578	55 975 082

NOTE 19 – ACHATS CONSOMMÉS

En euros	2022	2023
Achats consommés	24 434 543	23 598 109
Chiffre d'affaires	26 663 578	55 975 082
Production stockée / immobilisée	7 999 719	(20 943 778)
Production totale	34 663 297	35 031 304
<i>% de la Production totale</i>	<i>70.49%</i>	<i>67.36%</i>

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

NOTE 20 - CHARGES DE PERSONNEL ET EFFECTIFS

En euros	2022	2023
Salaires et traitement	1 655 602	1 626 986
Charges sociales	794 535	787 407
Masse salariale	2 450 137	2 414 393
<i>% taux de charges sociales</i>	<i>48.0%</i>	<i>48.39%</i>

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

En ETP	2022	2023
SAM IMMOBILIER	10	9
ACOBAT CONSTRUCTIONS	15	16
Total	25	25

(1) inclus les mandataires sociaux rémunérés

NOTE 21 - AUTRES PRODUITS ET AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION

En euros	2022	2023
Subventions d'exploitation	-	-
Transferts de charges	409 674	118 867
Reprises sur provisions	1 087 772	594 043
Autres produits	19 046	14 514
Total Autres produits d'exploitation	1 516 492	727 424
Autres achats et charges externes	5 340 558	5 178 372
Autres charges	132 353	125 589
Total Autres charges d'exploitation	5 472 911	5 303 961

NOTE 22 – DOTATION AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS D'EXPLOITATION

En euros	2022	2023
Dot. amortissements immobilisations	157 153	161 457
<i>Dont amortissement écarts acquisitions</i>	<i>540</i>	<i>540</i>
Dot. provisions actif circulant	869 832	165 418
Dot. provisions risques et charges	189 205	50 694
Total	1 216 190	377 569

NOTE 23 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION

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

NOTE 24 - RÉSULTAT FINANCIER

En euros	2022	2023
Intérêts des comptes à terme	6 015	23 969
Intérêts des créances des participations hors groupe	33 693	87 044
Reprise provisions	-	-
Autres produits financiers	162 342	133 490
Total produits financiers	202 051	244 503
Intérêts et charges assimilés sur endettement	315 900	300 143
Dotations provisions	-	-
Autres charges financières	437 905	380 375
Total charges financières	753 805	680 519
Résultat financier	(551 754)	(436 016)

Les autres produits financiers correspondent à la quote-part groupe du bénéfice dans les filiales liquidées dans l'exercice.

Les autres charges financières correspondent à la quote-part groupe du déficit dans les filiales liquidées dans l'exercice.

NOTE 25 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL

En euros	2022	2023
Sur opérations de gestion	34 300	53 286
Sur opérations en capital	-	-
Reprises sur provisions	928 824	-
Total produits exceptionnels	963 124	53 286
Sur opérations de gestion	119 707	10 532
Sur opérations en capital	-	-
Dotations aux provisions	454 481	145 573
Total charges exceptionnelles	574 188	156 105
Résultat exceptionnel	388 935	(102 820)

Sur 2023, les produits exceptionnels comprennent des produits de cession d'immobilisation dans les sociétés ACOBAT CONSTRUCTIONS et SAM IMMOBILIER pour 26 500€

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

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

En euros	2022	2023
Résultat avant impôts (1)	2 295 674	3 429 690
Impôts courants	285 519	1 261 330
Impôts différés	209 808	(522 067)
Charge / (produit) d'impôt de l'exercice (2)	495 327	739 263
<i>Taux effectif d'impôt (2) / (1)</i>	<i>21.58%</i>	<i>21.55%</i>

La charge d'impôts représente les montants payés ou restant à payer aux administrations fiscales au titre de l'exercice. Ces montants sont déterminés en fonction des règles et taux en vigueur. La charge d'impôt différé a été calculée au taux de 25% pour l'année 2023 et l'année 2022.

26.2 Impôts différés

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

En euros	2022	2023
Au 1er janvier	734 993	944 801
Produits et Charges d'impôts différés	209 808	(522 067)
Au 31 décembre	944 801	422 734

26.3 Déficits fiscaux reportables

Au 31 décembre 2023, il n'existe pas de déficits reportables non imputés.

NOTE 27 – MODALITÉS DE CALCUL DU RÉSULTAT PAR ACTION

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

NOTE 28 – PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

30.2 Liste des sociétés consolidées

Noms et Siret	Date de clôture	% de contrôle		% d'intérêts		Méthode de Consolidation
		2022	2023	2022	2023	
SAMAI - AR INVESTISSEMENT 53080719700039	31/12	100%	100%	100%	100%	I.G.
SAMIM - SAM IMMOBILIER 51495385000021	31/12	95%	95%	95%	95%	I.G.
SAM25 - RESIDENCE SENIOR BOUC BEL AIR 79308274400012	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM26 - LE PATIO DES LOGES 80125086100011	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM27 - INITIALE 80787459900010	31/12	100%		95%		I.G.
SAM29 - 4E AVENUE 81397091000010	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM30 - JARDIN DES ESSENCES 81501096200018	31/12	90%	90%	86%	86%	I.G.
SAM31 - LES CAVES 81483345500011	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM35 - LES VERGERS DES PLANTIERES 79312644200029	31/12	60%	60%	57%	57%	I.G.
SAM36 - LA BARRIERE 84084377500015	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM37 - VIA SOLA 84084893100019	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM38 - PIN PARADIS 84084894900011	31/12	100%		95%		I.G.
SAM39 - COULEUR PROVENCE 85403225700016	31/12	85%		81%		I.G.
SAM40 - AIX PAR NATURE 85404654700014	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM41 - BORDS DE MER 87973300400011	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM42 - NOTRE DAME 88210201500014	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM44 - LA RESERVE 88927094800017	31/12	80%	80%	76%	76%	I.G.
SAM45 - L'AZUREEN 89033165500013	31/12	70%		67%		I.G.
SAM46 - LES SUITES DE MOREAU 89124822100014	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM47 - PONCET 89529693700017	31/12	100%	100%	95%	95 %	I.G.
SAM48 - LA CARDELIN 89869246200010	31/12	75%	75%	72%	72%	I.G.
SAM51 - JEANNE D'ARC 90136490100016	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM52 - SAN BAQUIS 90829748400010	31/12	100%	100%	95%	95%	I.G.
SAM53 - JULES FERRY 91325326600013	31/12	75%	75%	72%	72%	I.G.

SAM54 - MONTAURY 91328827000014	31/12	75%	75%	72%	72%	I.G.
SAM56 - LES CHAMPS DE BRASSENS 92224553500013	31/12		100%		95%	I.G.
SAMAC - ACOBAT CONSTRUCTIONS 88151470700010	31/12	100%	100%	100%	100%	I.G.
TOTAL I.G.						
SAMCV - CENTRE DE VIE 80427426400014	31/12	20%	20%	20%	20%	M.E.E
TOTAL M.E.E			100%	100%	100%	
SAMCH - CHALET 33 75187540200024	31/12	10%	10%	10%	10%	H.G.

I.G. Intégration globale

M.E.E Mise en équivalence

H.G Hors groupe

Au 31 décembre 2023, le groupe comprend 23 filiales en intégration globale (hors filiales liquidées dans l'exercice).

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

La société n'a pas connaissance d'événements postérieurs à la clôture ayant une incidence comptable sur les comptes de l'exercice clos le 31/12/2023.

NOTE 32 – HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires alloués aux commissaires aux comptes du Groupe sur l'exercice se sont élevés à 35 834 euros au titre du contrôle légal des comptes sociaux des sociétés du Groupe et des comptes consolidés.
