



Société de Commissariat aux Comptes

*Carole Bollani-Billet
Emilie Delagnes-Jouve
Vincent Dubuc
Franck Gy
Colette Weizman*

Association LA VARAPPE DEVELOPPEMENT

*216, Chemin du Charrel
13400 AUBAGNE*

Exercice clos le 31 décembre 2025

Rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels



**commissaire
aux comptes**

Tour Méditerranée,
65 Avenue Cantini, 13006 Marseille

Tél. 04 91 33 02 83
Fax 04 91 54 32 36

cabinet@a3aexperts.fr

S.A.R.L. au Capital de 75 000 € - R.C.S. B 073 803 520

Inscrite à la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes du ressort des Cours d'Appel d'Aix-en-Provence et de Bastia

Aux membres de l'Assemblée,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels l'Association LA VARAPPE DEVELOPPEMENT relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant de l'annexe aux comptes annuels intitulé « Principes et conventions générales » traitant de modifications comptables inhérentes à l'application de nouveaux règlements de l'Autorité des Normes Comptables.

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 auxquelles nous avons procédées qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, 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 annuels 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 annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de votre Président et dans les autres documents adressés aux membres de l'assemblée sur la situation financière et les comptes annuels.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement de l'association relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de l'association 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 l'association ou de cesser son activité. Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration de votre association.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels.

Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative.

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

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

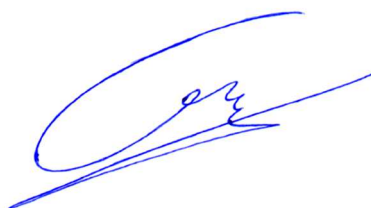
Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

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

Fait à Marseille, le 29 juin 2026.

A3A AUDIT
Commissaire aux Comptes



Franck GY

BILAN ACTIF

ACTIF		Exercice N 31/12/2025 12			Exercice N-1 31/12/2024 12	Ecart N / N-1	
		Brut	Amortissements et Provisions	Net	Net	Euros	%
ACTIF IMMOBILISE	Immobilisations incorporelles						
	Frais d'établissement						
	Frais de recherche et de développement	327 620	327 620				
	Donations temporaires d'usufruit						
	Concessions, brevets, licences, marques...						
	Immobilisations incorporelles en cours						
	Avances et acomptes						
	Immobilisations corporelles						
	Terrains						
	Constructions	293 535	293 535		240 536	240 536	100.00
ACTIF CIRCULANT	Installations techniques Matériel et outillage	26 422	26 142	281	612	332	54.16
	Immobilisations corporelles en cours						
	Avances et acomptes						
	<i>Biens reçus par legs/dons destinés à être cédés</i>						
	Immobilisations financières (1)						
	Participations et Créances rattachées						
	Autres titres immobilisés						
	Prêts						
	Autres	6 573	5 673	900	6 573	5 673	86.31
	Total I	654 151	652 970	1 181	247 721	246 541	99.52
ACTIF CIRCULANT	Stocks et en cours						
	Créances (2)						
	Créances clients, usagers et comptes rattachés	399 010		399 010	76 198	322 812	423.65
	Créances reçues par legs ou donations						
	Autres	106 944		106 944	236 717	129 774	54.82
	Valeurs mobilières de placement						
	Instruments de trésorerie						
Comptes de Régularisation	Disponibilités	38 870		38 870	17 906	20 964	117.08
	Charges constatées d'avance (2)						
	Total II	544 825		544 825	330 822	214 003	64.69
	Frais d'émission des emprunts (III)						
	Primes de remboursement des emprunts (IV)						
	Ecarts de conversion actif (V)						
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV+V+VI)	1 198 975	652 970	546 005	578 543	32 538	5.62

(1) Dont à moins d'un an
(2) Dont à plus d'un an

BILAN PASSIF

PASSIF		Exercice N 31/12/2025 12		Exercice N-1 31/12/2024 12		Ecart N / N-1	
						Euros	%
FONDS PROPRES	Fonds propres						
	Fonds propres sans droit de reprise :						
	Fonds propres statutaires						
	Fonds propres complémentaires						
	Fonds propres avec droit de reprise :						
	Fonds statutaires						
	Fonds propres complémentaires						
	Ecarts de réévaluation						
	Réserves :						
	Réserves statutaires ou contractuelles						
FONDS DÉDIÉS	Réserves pour projet de l'entité						
	Autres						
	Report à nouveau	449 047		845 876		396 829	46.91
	Résultat de l'exercice (Excédents ou Déficits)	51 351		396 829		345 478	87.06
	Situation nette (sous total)	397 696		449 047		51 351	11.44
	Fonds propres consommables						
	Subventions d'investissement						
	Provisions réglementées						
	Total I	397 696		449 047		51 351	11.44
	Fonds reportés liés aux legs ou donations						
PROVISIONS	Fonds dédiés						
	Total II						
	Provisions pour risques						
DETTE (I)	Provisions pour charges						
	Total III						
	Emprunts obligataires et assimilés (titres associatifs)						
DETTE (I)	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)	68				68	
	Emprunts et dettes financières diverses						
	Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	18 906		31 014		12 109	39.04
	Dettes des legs ou donations						
	Dettes fiscales et sociales	125 039		83 876		41 163	49.08
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés						
	Autres dettes	4 297		14 606		10 309	70.58
	Instruments de trésorerie						
	Produits constatés d'avance						
	Total IV	148 309		129 496		18 813	14.53
Ecarts de conversion passif (V)							
TOTAL GENERAL (I+II+III+IV+V)		546 005		578 543		32 538	5.62

(1) Dont à plus d'un an
Dont à moins d'un an
(2) Dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2025	12	31/12/2024	12	Euros	%
Produits d'exploitation (1)						
Cotisations						
Ventes de biens et services						
Ventes de biens						
Ventes de dons en nature						
Ventes de prestations de service	150 935		270 088		119 153	44.12
Parrainages						
Produits de tiers financeurs						
Concours publics et subventions d'exploitation	89 492		79 919		9 573	11.98
Versements des fondateurs ou consommations de la dotation consommable						
Ressources liées à la générosité du public						
Dons manuels						
Mécénats			137 500		137 500	100.00
Legs, donations et assurances-vie						
Contributions financières						
Reprises sur amortissements, dépréciations, provisions et transferts de charges			3 492		3 492	100.00
Utilisations des fonds dédiés						
Autres produits	231 225		4		231 221	NS
Total I	471 652		491 002		19 350	3.94
Charges d'exploitation (2)						
Achats de marchandises						
Variation de stock						
Autres achats et charges externes	132 057		374 344		242 287	64.72
Aides financières	223 521				223 521	
Impôts, taxes et versements assimilés	12 863		12 902		39	0.30
Salaires et traitements	94 674		84 993		9 681	11.39
Charges sociales	36 740		40 611		3 871	9.53
Dotations aux amortissements et aux dépréciations	17 347		26 922		9 575	35.57
Dotations aux provisions						
Reports en fonds dédiés						
Autres charges	2		32		29	93.02
Total II	517 204		539 804		22 599	4.19
1 - Résultat d'exploitation (I-II)	45 553		48 802		3 249	6.66

(1) Dont produits afférents à des exercices antérieurs
(2) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs

COMPTE DE RESULTAT

	Exercice N		Exercice N-1		Ecart N / N-1	
	31/12/2025	12	31/12/2024	12	Euros	%
Produits financiers						
De participation						
D'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé				14	14	100.00
Autres intérêts et produits assimilés						
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charge						
Différences positives de change						
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total III				14	14	100.00
Charges financières						
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	5 673				5 673	
Intérêts et charges assimilées	125		6 758		6 633	98.15
Différences négatives de change						
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
Total IV	5 798		6 758		960	14.20
2. Résultat financier (III-IV)	5 798		6 743		945	14.02
3. Résultat courant avant impôts (I-II+III-IV)	51 351		55 545		4 195	7.55
Produits exceptionnels						
Sur opérations de gestion			2 314		2 314	100.00
Sur opérations en capital			1 907 103		1 907 103	100.00
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges						
Total V			1 909 417		1 909 417	100.00
Charges exceptionnelles						
Sur opérations de gestion			567 744		567 744	100.00
Sur opérations en capital			1 682 957		1 682 957	100.00
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions						
Total VI			2 250 701		2 250 701	100.00
4. Résultat exceptionnel (V-VI)			341 284		341 284	100.00
Participation des salariés aux résultats (VII)						
Impôts sur les bénéfices (VIII)						
Total des produits (I+III+V)	471 652		2 400 433		1 928 782	80.35
Total des charges (II+IV+VI+VII+VIII)	523 003		2 797 263		2 274 260	81.30
5. EXCEDENT OU DEFICIT	51 351		396 829		345 478	87.06

BP 537
216 Chemin du Charrel
13400 AUBAGNE

ANNEXE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

IODA Expertise Comptable

*165, avenue du Marin Blanc
Immeuble Optimum Bâtiment C
13400 AUBAGNE
04 42 62 40 00*

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Annexe au bilan avant répartition de l'exercice, dont le total est de 547 344.14 Euros et au compte de résultat de l'exercice présenté sous forme de liste, dont les produits d'exploitation sont de 471 651.83 Euros et dégageant un déficit de 51 350.78- Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, couvrant la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Les notes et les tableaux présentés ci-après, font partie intégrante des comptes annuels.

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

EVENEMENTS SIGNIFICATIFS POSTERIEURS A LA CLOTURE

- REGLES ET METHODES COMPTABLES -

Principes et conventions générales

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

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que du règlement ANC 2018-06 relatifs à la réécriture du plan comptable général applicable à la clôture de l'exercice.

Le règlement ANC n° 2022-06, amende le Plan Comptable Général et est d'application obligatoire à partir du 1er Janvier 2025. Ce règlement modifie notamment la définition du résultat exceptionnel, supprime la technique des transferts de charges et modifie les modèles d'états financiers utilisés pour les annexes des états financiers.

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis et présentés conformément aux dispositions de ce règlement. Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024 ne sont quant à eux pas retraités rétrospectivement et seuls des

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

reclassements et regroupements sont opérés au sein du bilan ou du compte de résultat afin de respecter le nouveau format des états financiers.

Conformément à l'application du règlement ANC n° 2022-06, le résultat exceptionnel comprend désormais uniquement les produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel et qui n'auraient pas été constatés en l'absence de cet événement

Les valeurs nettes comptables des immobilisations cédées, étaient précédemment comptabilisées en exceptionnel, il convient de préciser leur reclassement désormais requis en exploitation.

Permanence des méthodes

Les méthodes d'évaluation retenues pour cet exercice n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU BILAN -

Etat des immobilisations

	Valeur brute début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations	Acquisitions
Frais d'établissements et de développement	327 620		
Constructions sur sol propre	597 641		
Installations techniques, Matériel et outillage industriel	19 230		
Matériel de transport	16 950		
Matériel de bureau et informatique, Mobilier	4 943		
TOTAL	638 764		
Prêts, autres immobilisations financières	6 573		
TOTAL	6 573		
TOTAL GENERAL	972 957		

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

	Diminutions		Valeur brute en fin d'exercice	Réévaluation Valeur d'origine fin exercice
	Poste à Poste	Cessions		
Frais établissement et de développement TOTAL			327 620	327 620
Constructions sur sol propre		304 107	293 535	293 535
Installations techniques, Matériel et outillage industriel			19 230	19 230
Matériel de transport		14 700	2 250	2 250
Matériel de bureau et informatique, Mobilier			4 943	4 943
TOTAL		318 807	319 957	319 957
Prêts, autres immobilisations financières			6 573	6 573
TOTAL			6 573	6 573
TOTAL GENERAL		318 807	654 151	654 151

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice		Montant début d'exercice	Dotations de l'exercice	Diminutions Reprises	Montant fin d'exercice
Frais établissement recherche développement TOTAL		327 620			327 620
Constructions sur sol propre		357 106	17 015	80 586	293 535
Installations techniques, Matériel et outillage industriel		19 230			19 230
Matériel de transport		16 950		14 700	2 250
Matériel de bureau et informatique, Mobilier		4 330	332		4 662
TOTAL		397 616	17 347	95 286	319 677
TOTAL GENERAL		725 236	17 347	95 286	647 297
Ventilation des dotations de l'exercice	Amortissements linéaires	Amortissements dégressifs	Amortissements exceptionnels	Amortissements dérogatoires	
				Dotations	Reprises
Constructions sur sol propre	17 015				
Matériel de bureau informatique mobilier	332				
TOTAL	17 347				
TOTAL GENERAL	17 347				

Etat des échéances des créances et des dettes

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'1 an
Autres immobilisations financières	6 573	6 573	
Autres créances clients	399 010	399 010	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 528	4 528	
Impôts sur les bénéfices	5 790	5 790	
Taxe sur la valeur ajoutée	72 271	72 271	
Divers état et autres collectivités publiques	25 694	25 694	
TOTAL	513 867	513 867	

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans
Emprunts et dettes et crédit à 1 an maximum à l'origine	68	68		
Fournisseurs et comptes rattachés	18 906	18 906		
Personnel et comptes rattachés	5 365	5 365		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	4 618	4 618		
Taxe sur la valeur ajoutée	62 515	62 515		
Autres impôts taxes et assimilés	53 879	53 879		
Autres dettes	4 297	4 297		
TOTAL	149 648	149 648		

Evaluation des immobilisations corporelles

La valeur brute des éléments corporels de l'actif immobilisé correspond à la valeur d'entrée des biens dans le patrimoine compte tenu des frais nécessaires à la mise en état d'utilisation de ces biens, mais à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.

Evaluation des amortissements

Les méthodes et les durées d'amortissement retenues ont été les suivantes :

Catégorie	Mode	Durée
Constructions	Linéaire	10 à 50 ans
Agencements et aménagements	Linéaire	5 à 20 ans
Installations techniques	Linéaire	3 à 10 ans
Matériels et outillages	Linéaire	3 à 10 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	2 à 5 ans
Mobilier	Linéaire	2 à 5 ans

Titres immobilisés

Les titres de participation, ainsi que les autres titres immobilisés, ont été évalués au prix pour lequel ils ont été acquis, à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition.
En cas de cession portant sur un ensemble de titres de même nature conférant les mêmes droits, la valeur d'entrée des titres cédés a été estimée au prix d'achat moyen pondéré.
Les titres immobilisés ont le cas échéant été dépréciés par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Créances immobilisées

Les prêts, dépôts et autres créances ont été évalués à leur valeur nominale.
Les créances immobilisées ont le cas échéant été dépréciées par voie de provision pour tenir compte de leur valeur actuelle à la clôture de l'exercice.

Evaluation des créances et des dettes

Les créances et dettes ont été évaluées pour leur valeur nominale.

ANNEXE

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Charges à payer

Montant des charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Montant
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	10 530
Dettes fiscales et sociales	8 047
Autres dettes	4 296
Total	22 872

- COMPLEMENT D'INFORMATIONS RELATIF AU COMPTE DE RESULTAT -

Effectif moyen

	Personnel salarié
Cadres	1
Agents de maîtrise et techniciens	1
Total	2

- ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS -

Engagement en matière de pensions et retraites

La société n'a signé aucun accord particulier en matière d'engagements de retraite.
Ces derniers se limitent donc à l'indemnité conventionnelle de départ à la retraite.
Aucune provision pour charge n'a été comptabilisée au titre de cet exercice.

Montant des engagements en matière de pension et retraites : 5 830€

Les hypothèses retenues pour le calcul sont les suivantes:

Taux de rotation : 5%

Taux de progression des salaires : 2%

Taux d'actualisation : 3.96%

Taux de charges : 40%