

|                                    |
|------------------------------------|
| RCS : RENNES<br>Code greffe : 3501 |
|------------------------------------|

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de RENNES atteste l'exactitude des informations  
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-S)

|                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numéro de gestion : 1970 B 00032<br>Numéro SIREN : 709 200 323<br>Nom ou dénomination : GROUPE ARC |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ce dépôt a été enregistré le 18/07/2022 sous le numéro de dépôt 10917



# Bilan actif

10917

GROUPE ARC

Grant Thornton  
Commissaire aux Comptes

13 JAN 2021  
TARTELL

| Actif                                 |                                                                      | Au 31.12.2021   |                 |                  | Au 31.12.2020 |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|------------------|---------------|
|                                       |                                                                      | Montant brut    | Amort. ou Prov. | Montant net      |               |
| Capital souscrit non appelé           |                                                                      |                 |                 |                  |               |
| Actif immobilisé                      | Frais d'établissement                                                |                 |                 |                  |               |
|                                       | Frais de développement                                               |                 |                 |                  |               |
|                                       | Concessions, brevets et droits similaires                            | 81 784          | 74 719          | 7 064            | 3 616         |
|                                       | Fonds commercial (1)                                                 | 235 000         |                 | 235 000          | 235 000       |
|                                       | Autres immobilisations incorporelles                                 |                 |                 |                  |               |
|                                       | Immobilisations incorporelles en cours                               |                 |                 |                  |               |
|                                       | Avances et acomptes                                                  |                 |                 |                  |               |
|                                       | TOTAL                                                                | 316 784         | 74 719          | 242 064          | 238 616       |
|                                       | Terrains                                                             | 150 000         |                 | 150 000          | 150 000       |
|                                       | Constructions                                                        | 2 308 546       | 1 222 536       | 1 086 010        | 1 135 888     |
| Actif immobilisé                      | Inst. techniques, mat. out. industriels                              |                 |                 |                  |               |
|                                       | Autres immobilisations corporelles                                   | 584 351         | 481 656         | 102 694          | 74 932        |
|                                       | Immobilisations en cours                                             |                 |                 |                  |               |
|                                       | Avances et acomptes                                                  |                 |                 |                  |               |
|                                       | TOTAL                                                                | 3 042 897       | 1 704 193       | 1 338 704        | 1 360 820     |
|                                       | Participations évaluées par équivalence                              |                 |                 |                  |               |
|                                       | Autres participations                                                | 64 550          |                 | 64 550           | 64 550        |
|                                       | Créances rattachées à des participations                             |                 |                 |                  |               |
|                                       | Titres immob. de l'activité de portefeuille                          |                 |                 |                  |               |
|                                       | Autres titres immobilisés                                            | 5 000           |                 | 5 000            | 5 000         |
| Actif immobilisé                      | Prêts                                                                |                 |                 |                  |               |
|                                       | Autres immobilisations financières                                   | 20 166          |                 | 20 166           | 14 166        |
|                                       | TOTAL                                                                | 89 716          |                 | 89 716           | 83 716        |
| Total de l'actif immobilisé           |                                                                      | 3 449 398       | 1 778 912       | 1 670 486        | 1 683 153     |
| Actif circulant                       | Matières premières, approvisionnements                               | 25 666 036      |                 | 25 666 036       | 17 083 879    |
|                                       | En cours de production de biens                                      |                 |                 |                  |               |
|                                       | En cours de production de services                                   |                 |                 |                  |               |
|                                       | Produits intermédiaires et finis                                     | 6 141           | 6 141           |                  |               |
|                                       | Marchandises                                                         |                 |                 |                  |               |
|                                       | TOTAL                                                                | 25 672 178      | 6 141           | 25 666 036       | 17 083 879    |
|                                       | Avances et acomptes versés sur commandes                             | 409 068         |                 | 409 068          | 380 049       |
|                                       | Clients et comptes rattachés                                         | 8 952 216       |                 | 8 952 216        | 10 238 114    |
|                                       | Autres créances                                                      | 4 009 485       |                 | 4 009 485        | 2 557 536     |
|                                       | Capital souscrit et appelé, non versé                                |                 |                 |                  |               |
| Actif circulant                       | TOTAL                                                                | 12 961 702      |                 | 12 961 702       | 12 795 650    |
|                                       | Valeurs mobilières de placement                                      |                 |                 |                  |               |
|                                       | (dont actions propres : )                                            |                 |                 |                  |               |
|                                       | Instruments de trésorerie                                            |                 |                 |                  |               |
|                                       | Disponibilités                                                       | 2 404 798       |                 | 2 404 798        | 2 453 582     |
|                                       | TOTAL                                                                | 2 404 798       |                 | 2 404 798        | 2 453 582     |
| Charges constatées d'avance           |                                                                      | 439 776         |                 | 439 776          | 346 431       |
| Total de l'actif circulant            |                                                                      | 41 887 523      | 6 141           | 41 881 382       | 33 059 593    |
| Frais d'émission d'emprunts à évaluer |                                                                      |                 |                 |                  |               |
| Primes de remboursement des emprunts  |                                                                      |                 |                 |                  |               |
| Écarts de conversion actif            |                                                                      |                 |                 |                  |               |
| TOTAL DE L'ACTIF                      |                                                                      | 45 336 922      | 1 785 053       | 43 551 868       | 34 742 747    |
| Renvois :                             | (1) Dont droit au bail                                               |                 |                 | 235 000          | 235 000       |
|                                       | (2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières |                 |                 |                  | 14 166        |
|                                       | (3) Dont créances à plus d'un an (brut)                              |                 |                 |                  |               |
| Clause de réserve de propriété        |                                                                      | Immobilisations | Stocks          | Créances clients |               |



# Bilan passif

GROUPE ARC

Grant Thornton  
Commissaire aux Comptes

| Passif             |                                                                                | Au 31.12.2021     | Au 31.12.2020     |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Capitaux propres   | Capital (dont versé : 500 000 )                                                | 500 000           | 500 000           |
|                    | Primes d'émission, de fusion, d'apport                                         | 18 233            | 18 233            |
|                    | Ecart de réévaluation                                                          |                   |                   |
|                    | Ecart d'équivalence                                                            |                   |                   |
|                    | Réserves                                                                       |                   |                   |
|                    | Réserve légale                                                                 | 50 000            | 50 000            |
|                    | Réserves statutaires                                                           |                   |                   |
|                    | Réserves réglementées                                                          |                   |                   |
|                    | Autres réserves                                                                | 826 983           | 826 983           |
|                    | Report à nouveau                                                               | 4 957 043         | 4 932 710         |
|                    | Résultats antérieurs en instance d'affectation                                 |                   |                   |
|                    | Résultat de la période (bénéfice ou perte)                                     | 41 994            | 24 333            |
|                    | Situation nette avant répartition                                              | 6 394 254         | 6 352 260         |
| Aut. fonds propres | Subvention d'investissement                                                    |                   |                   |
|                    | Provisions réglementées                                                        | 195 116           | 176 533           |
|                    | <b>Total</b>                                                                   | <b>6 589 371</b>  | <b>6 528 793</b>  |
|                    | Titres participatifs                                                           |                   |                   |
|                    | Avances conditionnées                                                          |                   |                   |
|                    | <b>Total</b>                                                                   |                   |                   |
| Provisions         | Provisions pour risques                                                        |                   |                   |
|                    | Provisions pour charges                                                        | 54 915            | 40 885            |
|                    | <b>Total</b>                                                                   | <b>54 915</b>     | <b>40 885</b>     |
| Dettes             | Emprunts et dettes assimilées                                                  |                   |                   |
|                    | Emprunts obligataires convertibles                                             |                   |                   |
|                    | Autres emprunts obligataires                                                   |                   |                   |
|                    | Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)                     | 29 032            | 3 142 938         |
|                    | Emprunts et dettes financières divers (3)                                      | 15 929 439        | 8 774 102         |
|                    | <b>Total</b>                                                                   | <b>15 958 471</b> | <b>11 917 041</b> |
|                    | Avances et acomptes reçus sur commandes (1)                                    |                   |                   |
|                    | Dettes fournisseurs et comptes rattachés                                       | 832 154           | 1 079 201         |
|                    | Dettes fiscales et sociales                                                    | 2 533 721         | 2 675 359         |
|                    | Dettes sur immobilisations et comptes rattachés                                | 3 859             | 3 664             |
|                    | Autres dettes                                                                  | 187 923           | 17 183            |
|                    | Instruments de trésorerie                                                      |                   |                   |
|                    | <b>Total</b>                                                                   | <b>3 557 658</b>  | <b>3 775 408</b>  |
|                    | Produits constatés d'avance                                                    | 17 391 451        | 12 480 618        |
|                    | <b>Total des dettes et des produits constatés d'avance</b>                     | <b>36 907 581</b> | <b>28 173 067</b> |
|                    | Écart de conversion passif                                                     |                   |                   |
|                    | <b>TOTAL DU PASSIF</b>                                                         | <b>43 551 868</b> | <b>34 742 747</b> |
|                    | Crédit-bail immobilier                                                         |                   |                   |
|                    | Crédit-bail mobilier                                                           |                   |                   |
|                    | Effets portés à l'escompte et non échus                                        |                   |                   |
|                    | Dettes et produits constatés d'avance, sauf (1), à plus d'un an                |                   | 28 957            |
|                    | à moins d'un an                                                                | 36 907 581        | 28 144 110        |
|                    | Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques |                   | 3 000 000         |
|                    | (3) dont emprunts participatifs                                                |                   |                   |



# Compte de résultat

## GROUPE ARC

|                                                  |                                                                                                 | France     | Exportation | Du 01-01-2021<br>Au 31-12-2021<br>12 mois | Du 01-01-2020<br>Au 31-12-2020<br>12 mois |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Produits d'exploitation (1)                      | Ventes de marchandises                                                                          |            |             |                                           |                                           |
|                                                  | Production vendue : - Biens                                                                     | 3 212 905  |             | 3 212 905                                 | 1 234 467                                 |
|                                                  | - Services                                                                                      | 11 029 410 |             | 11 029 410                                | 10 192 289                                |
|                                                  | Chiffre d'affaires net                                                                          | 14 242 316 |             | 14 242 316                                | 11 426 757                                |
|                                                  | Production stockée                                                                              |            |             | 8 582 157                                 | 2 800 599                                 |
|                                                  | Production immobilisée                                                                          |            |             |                                           |                                           |
|                                                  | Produits nets partiels sur opérations à long terme                                              |            |             |                                           |                                           |
|                                                  | Subventions d'exploitation                                                                      |            |             | 278 019                                   | 332 584                                   |
|                                                  | Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges                                |            |             | 11 060                                    | 8 621                                     |
|                                                  | Autres produits                                                                                 |            |             |                                           |                                           |
| Total                                            |                                                                                                 |            |             | 23 113 554                                | 14 568 562                                |
| Charges d'exploitation (2)                       | Marchandises Achats                                                                             |            |             |                                           |                                           |
|                                                  | Variation de stocks                                                                             |            |             |                                           |                                           |
|                                                  | Matières premières et autres approvisionnements Achats                                          |            |             |                                           |                                           |
|                                                  | Variation de stocks                                                                             |            |             |                                           |                                           |
|                                                  | Autres achats et charges externes (3)                                                           |            |             | 16 997 603                                | 9 247 453                                 |
|                                                  | Impôts, taxes et versements assimilés                                                           |            |             | 364 728                                   | 389 989                                   |
|                                                  | Salaires et traitements                                                                         |            |             | 3 775 920                                 | 3 525 968                                 |
|                                                  | Charges sociales                                                                                |            |             | 1 978 000                                 | 1 863 807                                 |
|                                                  | Dotations d'exploitation                                                                        |            |             | 112 032                                   | 116 815                                   |
|                                                  | • sur immobilisations amortissements                                                            |            |             |                                           |                                           |
| Autres charges                                   | • sur actif circulant provisions                                                                |            |             |                                           |                                           |
|                                                  | • pour risques et charges                                                                       |            |             | 14 030                                    |                                           |
|                                                  |                                                                                                 |            |             | 25                                        | 0                                         |
| Total                                            |                                                                                                 |            |             | 23 242 340                                | 15 144 036                                |
| Résultat d'exploitation A                        |                                                                                                 |            |             | -128 786                                  | -575 473                                  |
| Gains et pertes                                  | Bénéfice attribué ou perte transférée B                                                         |            |             |                                           |                                           |
|                                                  | Perte supportée ou bénéfice transféré C                                                         |            |             |                                           |                                           |
|                                                  |                                                                                                 |            |             |                                           |                                           |
| Produits financiers                              | Produits financiers de participations (4)                                                       |            |             | 325 274                                   | 540 787                                   |
|                                                  | Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4) |            |             |                                           |                                           |
|                                                  | Autres intérêts et produits assimilés (4)                                                       |            |             | 12 712                                    | 2 122                                     |
|                                                  | Reprises sur provisions, transferts de charges                                                  |            |             |                                           |                                           |
|                                                  | Différences positives de change                                                                 |            |             |                                           |                                           |
|                                                  | Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement                                   |            |             |                                           |                                           |
| Total                                            |                                                                                                 |            |             | 337 986                                   | 542 909                                   |
| Charges financières                              | Dotations financières aux amortissements et provisions                                          |            |             |                                           |                                           |
|                                                  | Intérêts et charges assimilées (5)                                                              |            |             | 143 643                                   | 35 362                                    |
|                                                  | Différences négatives de change                                                                 |            |             |                                           |                                           |
|                                                  | Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement                                  |            |             |                                           |                                           |
| Total                                            |                                                                                                 |            |             | 143 643                                   | 35 362                                    |
| Résultat financier D                             |                                                                                                 |            |             | 194 343                                   | 507 547                                   |
| RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D) E |                                                                                                 |            |             | 65 556                                    | -67 926                                   |

Grant Thornton  
Commissaire aux Comptes



## Compte de résultat

### GROUPE ARC

|                                              |                                                            | Du 01/01/2021<br>Au 31/12/2021 | Du 01/01/2020<br>Au 31/12/2020 |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                                              |                                                            | 12 mois                        | 12 mois                        |
| Produits exceptionnels                       | Produits exceptionnels sur opérations de gestion           |                                |                                |
|                                              | Produits exceptionnels sur opérations en capital           | 25 267                         | 163 700                        |
|                                              | Reprises sur provisions et transferts de charge            |                                |                                |
|                                              | Total                                                      | 25 267                         | 163 700                        |
| Charges exceptionnelles                      | Charges exceptionnelles sur opérations de gestion          |                                |                                |
|                                              | Charges exceptionnelles sur opérations en capital          | 5 816                          | 679                            |
|                                              | Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions | 18 582                         | 18 582                         |
|                                              | Total                                                      | 24 399                         | 19 261                         |
|                                              | Resultat exceptionnel                                      | F 868                          | 144 438                        |
|                                              | Participation des salariés aux résultats                   | G 6 491                        | 25 845                         |
|                                              | Impôt sur les bénéfices                                    | H 17 939                       | 26 334                         |
| <b>BÉNÉFICE OU PERTE ( ± E ± F - G - H )</b> |                                                            | <b>41 994</b>                  | <b>24 333</b>                  |

#### Renvois

|               |                                                                                                                 |         |         |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| (1) Dont      | produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs<br>incidence après impôt des corrections d'erreurs |         |         |
| (2) Dont      | charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs<br>incidence après impôt des corrections d'erreurs |         |         |
| (3) Y compris | - redevances de crédit-bail mobilier<br>- redevances de crédit-bail immobilier                                  | 127 859 | 153 564 |
| (4) Dont      | produits concernant les entités liées                                                                           | 337 986 | 542 909 |
| (5) Dont      | intérêts concernant les entités liées                                                                           |         |         |

**Grant Thornton**  
**Commissaire aux Comptes**

*copie certifiée conforme*

## **GROUPE ARC**

**Société par Actions Simplifiée**

**au capital de 500.000 euros**

Siège Social : 1 rue Geneviève de Gaulle Anthonioz - RENNES (Ille et Vilaine)

709.200.323 R.C.S. RENNES

### **EXERCICE 2021**

(Clos le 31.12.2021)

## **RAPPORT DE GESTION DU 23 MAI 2022 PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 9 JUIN 2022**

Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire aux fins de vous soumettre les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2021 et de vous rendre compte de l'exécution du mandat que vous nous avez confié.

Vous avez eu connaissance, dans les délais impartis, de tous les documents dont la loi prévoit la communication.

Lors de cette assemblée, vous entendrez également la lecture du rapport du Commissaire aux comptes.

**Conformément à l'article L.232-1 du Code de commerce, le présent rapport doit exposer :**

- la situation de la Société durant l'exercice écoulé.
- son évolution prévisible,
- les événements importants survenus entre la date de la clôture de l'exercice, et la date à laquelle il est établi,
- ses activités en matière de recherche et de développement.

### **I - SITUATION ET ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ AU COURS DE L'EXERCICE**

D'un point de vue commercial, l'année 2021 s'est poursuivie sur la même tendance favorable que 2020, alors même que l'année 2020 a été marquée par la pandémie COVID-19 qui a engendré dans notre domaine d'activité des retards de livraisons mais aussi un engouement pour l'immobilier, en particulier en région. Les conséquences positives et négatives de cette crise ont encore un impact en 2021, le temps de construction et de commercialisation d'un programme s'échelonnant sur 20 à 30 mois.

*AA*

Cela se traduit dans les comptes 2021 de la SAS Groupe Arc par une hausse des honoraires de commercialisation facturés.

Le Groupe Arc dans son ensemble, a comptabilisé 481 lots en réservation (ou « équivalents lots » s'agissant de bureaux) pour un chiffre d'affaires réservé TTC de 124,2 M€ contre 444 lots et 110,5 M€ au 31/12/2021, signant ainsi une hausse de 12%, qui a confirmé la solidité du marché immobilier dans un climat économique général 2021 plus serein qu'en 2020 ; Le taux d'écoulement s'est affiché à 10.54% contre 10.31% en 2020.

Le montant de 124.2 M€ se répartit en 14 M€ de terrains à bâtir et 110.2 M€ en logements collectifs et individuels.

Les signatures d'actes se sont élevées à **416 lots (ou équivalents lots)**, contre 511 un an plus tôt.

Les réservations ont été réparties en nombre de lots de la manière suivante :

- 57 % en Bretagne soit 273 lots pour un CA réservé TTC (en TVA 20 %) de 62 M€ (50% du CA).
- 21 % en Pays de Loire soit 102 lots pour un CA de 28.4 M€ (23 % du CA).
- 22 % en Ile de France soit 106 lots pour un CA de 33.8 M€ (27 % du CA).

Concernant les chantiers, le confinement et l'arrêt des chantiers qui s'en est suivi ont engendré des reports de livraisons jusqu' 3 mois sur certains programmes. Dans la SAS Groupe Arc, l'opération COURS LAMARTINE, a été livrée fin mars 2022 au lieu de fin décembre 2021. Cette opération se traduit dans les comptes 2020 et encore plus 2021 dans les postes de Production et Achats stockés. Au final, il ne s'agit que d'un report de comptabilisation de résultat d'une année sur l'autre.

Nous n'avons en revanche pas eu à déplorer de hausse significative de coût de construction liée à la pandémie sur cette opération.

Pour la SAS Groupe Arc, certains postes ont évolué différemment de leur trajectoire habituelle : par exemple, les frais de déplacement et missions/réceptions ont bien diminué en 2020 quand les frais d'entretien et l'achat de petites fournitures (gants, gel, masques) ont grimpé. En 2021, l'évolution de ces postes a commencé à s'inverser.

Par ailleurs, il est précisé que la société n'a pas demandé de report de paiement de ses échéances fiscales et sociales, ni de prêt garanti par l'état.

Les principaux postes du compte de résultat de la SAS GROUPE ARC au cours de l'exercice s'analysent de la façon suivante : (arrondis en K€).

|                                                   | <u>2021</u>   | <u>2020</u>   |
|---------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <u>Produits d'exploitation dont :</u>             | <u>23.113</u> | <u>14.568</u> |
| - Production vendue + production stockée + CPI    | : 11.795      | 4.035         |
| - Honoraires de gestion                           | : 8.193       | 7.891         |
| - Honoraires de commercialisation                 | : 1.657       | 1.259         |
| - Loyers                                          | : 283         | 324           |
| - Convention Assistance ARC ATLANTE               | : 372         | 379           |
| - Refacturation et produits divers                | : 535         | 348           |
| - Reprise amortissements et transferts de charges | : 278         | 333           |

|                                              |          |                      |                      |
|----------------------------------------------|----------|----------------------|----------------------|
| <b><u>Charges d'exploitation dont :</u></b>  | <b>:</b> | <b><u>23.243</u></b> | <b><u>15.144</u></b> |
| - Achats stockés                             | :        | 11.708               | 4.001                |
| - Autres achats et charges externes          | :        | 5.289                | 5.246                |
| - Impôts et taxes                            | :        | 364                  | 390                  |
| - Salaires et charges sociales               | :        | 5.754                | 5.390                |
| - Dotations aux amortissements               | :        | 112                  | 117                  |
| - Dotations aux provisions et autres charges | :        | 14                   | 0                    |
| <b><u>Résultat d'exploitation :</u></b>      | <b>:</b> | <b>- 130</b>         | <b>- 575</b>         |
| - Produits financiers                        | :        | 338                  | 543                  |
| - Charges financières                        | :        | - 144                | - 35                 |
| <b><u>Résultat courant avant impôt</u></b>   | <b>:</b> | <b><u>66</u></b>     | <b><u>- 68</u></b>   |
| <b><u>Résultat exceptionnels</u></b>         | <b>:</b> | <b><u>0</u></b>      | <b><u>144</u></b>    |
| Participations des salariés aux résultats    | :        | <u>- 6</u>           | <u>- 26</u>          |
| IS                                           | :        | -18                  | - 26                 |
| <b><u>Résultat net</u></b>                   | <b>:</b> | <b><u>42</u></b>     | <b><u>24</u></b>     |

## **II - PERSPECTIVES D'AVENIR**

### **❶ - pour la SAS GROUPE ARC**

Pour la SAS GROUPE ARC, le résultat 2022 devrait être assez comparable à celui de 2021.

### **❷ - pour les sociétés du GROUPE**

La concurrence est toujours aussi vive mais nous commençons à voir revenir des dossiers perdus qui ne se sont pas montés.

La compétition foncière et la réunion nécessaire de plusieurs parcelles de terrain pour pouvoir sortir des opérations, auront pour conséquence la multiplication des co-promotions y compris sur les opérations de taille moyenne.

Beaucoup de villes et d'aménageurs ont allongé les processus de conception, de concertation et d'instruction des permis de construire. Les temps de montage des opérations vont maintenant dépasser les temps de construction.

Les entreprises de bâtiment commencent à renégocier le montant de leur marché, ce n'est qu'un début. Les éventuelles négociations se feront au cas par cas.

Une grande attention devra être portée sur les prix de sortie des appartements plutôt destinés aux primo-accédants, dans certains cas des ventes en bloc pourront être envisagées.

La nouvelle direction générale d'Ile de France va commencer à mettre en œuvre une politique de conquête foncière dynamique qui a déjà reçu l'adhésion des équipes techniques et commerciales.

Le groupe peut compter sur sa trésorerie, ses accords bancaires et sur ses fonds propres pour continuer sereinement son activité pour les années à venir.

### **III - FILIALES, PARTICIPATIONS et SOCIETES CONTROLEES**

#### **1/ Listes des Filiales et Participations :**

La SAS Groupe Arc détient 10% de la SCI Arc Investissement, 1% d'Arc Promotion Ouest, 1% d'Arc Développement, 1% de la SNC Arc Promotion Tardieu, 5% de chacune des 5 SCI Actipôle (Bâtiment A, B, C, E et F), ainsi que 80 % de la SNC Arc Aménagement.

#### **2/ Prises de participations :**

Néant

### **IV - ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS PENDANT L'EXERCICE**

Néant

### **V - ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en février 2022 et les sanctions qui en découlent n'ont pas d'impact significatif sur les comptes arrêtés au 31/12/2021.

Tous les programmes réalisés par Groupe Arc sont livrés. Le plus récent, Cours Lamartine, a été livré en mars 2022. Pour les programmes en cours de construction (dans ou via la SNC Arc Aménagement), dont le résultat remonte en grande partie sur la SAS Groupe ARC, le montant des aléas pris en compte dans le coût de revient des opérations devrait permettre d'absorber tout ou partie des éventuelles hausses de coûts de revient générées par cette situation. Selon le stade d'avancement du chantier et de sa commercialisation, le risque de renchérissement du coût de construction n'est pas le même et des réajustements de prix de vente à la hausse peuvent être réalisés sur les lots disponibles à la vente.

### **VI – ACTIVITÉS EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT**

Notre Société n'a comptabilisé aucun frais de cette nature au cours de l'exercice.

### **VII – DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS**

| Factures reçues et échues mais non réglées à la date de clôture de l'exercice        |             |              |              |          |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|--------------|----------|-------|
|                                                                                      | de 1 à 30 j | de 31 à 60 j | de 61 à 90 j | 91j et + | Total |
| (A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT                                                   |             |              |              |          |       |
| Nombre des factures concernées                                                       | -           | -            | -            | -        | néant |
| Montant total des factures concernées TTC                                            | -           | -            | -            | -        | néant |
| % du montant total des achats HT de l'exercice                                       | -           | -            | -            | -        | néant |
| (B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES A DES DETTES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES |             |              |              |          |       |
| Nombre des factures exclues                                                          | néant       |              |              |          |       |
| Montant total des factures exclues TTC                                               | néant       |              |              |          |       |



| (C) DELAIS DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISES                       |                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement | Délais légaux - article L.441-6 du code de commerce : 60 jours à compter de la date d'émission de la facture |

| Factures émises et échues mais non réglées à la date de clôture de l'exercice        |                                                                                                              |              |              |          |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------|-------|
|                                                                                      | de 1 à 30 j                                                                                                  | de 31 à 60 j | de 61 à 90 j | 91j et + | Total |
| (A) TRANCHES DE RETARD DE PAIEMENT                                                   |                                                                                                              |              |              |          |       |
| Nombre des factures concernées                                                       | -                                                                                                            | -            | -            | -        | néant |
| Montant total des factures concernées TTC                                            | -                                                                                                            | -            | -            | -        | néant |
| % du CA HT de l'exercice                                                             | -                                                                                                            | -            | -            | -        | néant |
| (B) FACTURES EXCLUES DU (A) RELATIVES A DES DETTES LITIGIEUSES OU NON COMPTABILISEES |                                                                                                              |              |              |          |       |
| Nombre des factures exclues                                                          | néant                                                                                                        |              |              |          |       |
| Montant total des factures exclues TTC                                               | néant                                                                                                        |              |              |          |       |
| (C) DELAIS DE PAIEMENT DE REFERENCE UTILISES                                         |                                                                                                              |              |              |          |       |
| Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement                   | Délais légaux - article L.441-6 du code de commerce : 60 jours à compter de la date d'émission de la facture |              |              |          |       |

## **VIII - PROPOSITION D'AFFECTATION DES RÉSULTATS DE L'EXERCICE**

Nous vous proposons d'imputer au poste « REPORT A NOUVEAU » l'intégralité du résultat de l'exercice soit la somme de + **41.994,80 €**.

Le poste « REPORT A NOUVEAU » se trouvant ainsi porté à hauteur de **4.999.037,82 €** (4.957.043,02 € + 41.994,80 €).

## **IV – DOTATION A LA RESERVE LEGALE**

Sans objet : déjà dotée en totalité à hauteur de 50.000 € (10 % du capital social).

## **X – DECLARATIONS FISCALES**

### **1/ Dividendes**

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du C.G.I. nous vous rappelons, en outre, qu'il n'y a pas eu de distribution de dividendes au cours des trois derniers exercices.

### **2/ Dépenses visées à l'article 39.4 du C.G.I.**

L'article 223 quater du C.G.I. impose aux sociétés passibles de l'I.S. de soumettre chaque année à l'approbation de l'assemblée générale ordinaire de leurs actionnaires ou associés le montant global des dépenses et charges visées à l'article 39.4 du C.G.I. ainsi que l'impôt supporté en raison de ces dépenses et charges :

Nous vous informons qu'aucune dépense ou charges visées à l'article 39.4 du Code Général des Impôts n'a été supportée par la société.

### **3/ Frais généraux non déductibles fiscalement visés à l'art. 39.5 du C.G.I.**

La société a réintégré fiscalement 102.884 € de loyers et 5 360 € d'amortissements non déductibles des véhicules de fonction.

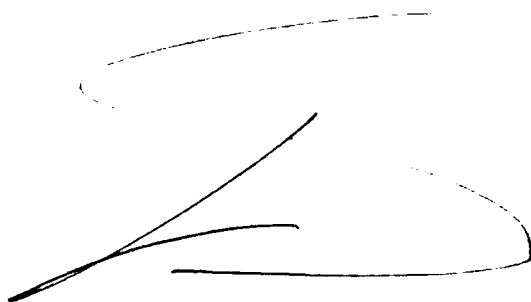
\*  
\*   \*

Avant que soit donné lecture du rapport sur les comptes annuels du Commissaire aux Comptes sur les différents contrôles et vérifications auxquels il a procédé, vous avez la possibilité de nous demander toutes explications ou précisions supplémentaires sur les divers documents que nous vous présentons maintenant : le bilan, le compte de résultat et l'annexe qui sont soumis à votre approbation.

Le texte des résolutions que nous proposons à votre vote est également à votre disposition.

Nous vous invitons à voter favorablement ces résolutions soumises à votre approbation et à donner quitus au Président pour son mandat au cours de l'exercice écoulé.

\*\*\*\*\*

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke with a large loop at the end and a diagonal stroke crossing it.

*Copie certifiée conforme*

GROUPE ARC  
Société par Actions Simplifiée  
au capital de 500.000 euros  
Siège Social : 1 rue Geneviève de Gaulle Anthonioz – RENNES  
709.200.323 RCS RENNES

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE**  
**du 9 juin 2022**

**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS**  
**Le 31 décembre 2021**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE**

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX,

Le jeudi 9 juin à quatorze heures trente,

L'Assemblée est constituée de la Société ARC ATLANTE,  
SAS au capital de 6.122.160 € dont le siège social est 1 rue Geneviève de Gaulle Anthonioz à  
RENNES, immatriculée au RCS de RENNES sous le n° 352.111.009, Associé unique de la  
Société GROUPE ARC,

Représentée par son Président, Monsieur Philippe  
GIRARD.

La Société GRANT-THORNTON, Commissaire aux  
Comptes, régulièrement convoquée, est présente et représentée par Mme DICHARRY.

En sa qualité de Président de la Société ARC ATLANTE,  
M. Philippe GIRARD a arrêté les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de  
l'exercice clos le 31 décembre 2021 et établi le rapport de gestion sur les opérations de  
l'exercice.

Le Président rappelle alors l'ordre du jour :

**Présentation du :**

- Rapport de gestion du Président sur l'exercice écoulé,
- Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021,

**et :**

*At*

- \* Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2021,
- \* Approbation des conventions visées à l'article L 227.10 du Code du Commerce,
- \* Quitus au Président et au Commissaire aux Comptes,
- \* Affectation des résultats,
- \* Pouvoirs pour formalités.
- \* Questions diverses.

### **PREMIÈRE RÉOLUTION - APPROBATION DES COMPTES**

L'Associé unique, connaissance prise du rapport de gestion relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2021 et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels de cet exercice, tels qu'ils lui ont été présentés, lesdits comptes se soldant par un **résultat bénéficiaire de + 41.994,80 €**.

Il approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans le rapport de gestion.

### **DEUXIEME RÉOLUTION - APPROBATION DES CONVENTIONS VISEES A L'ARTICLE L 227.10 DU CODE DE COMMERCE**

Nous vous informons qu'il n'y a pas eu de conventions visées à l'article L 227.10 du Code de Commerce intervenues au cours de l'exercice écoulé entre la Société et le Président.

### **TROISIEME RÉOLUTION - QUITUS AU PRESIDENT ET AU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

L'Associé unique donne quitus entier et sans réserve au Président et au Commissaire aux Comptes pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice écoulé.

### **QUATRIÈME RÉOLUTION - AFFECTATION DES RÉSULTATS**

L'Associé unique décide d'affecter le **bénéfice de + 41.994,80 €** au poste « REPORT A NOUVEAU ».

En outre, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, il est précisé qu'il n'a pas été procédé à une distribution de dividendes, au titre des trois précédents exercices.



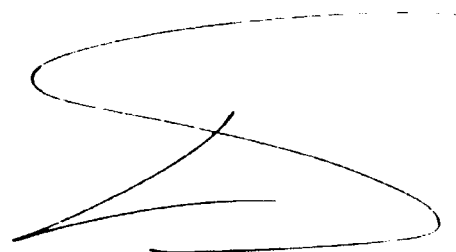
## **CINQUIÈME RÉOLUTION - POUVOIRS POUR FORMALITÉS**

L'Associée unique donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'un extrait ou d'une copie des présentes à l'effet d'accomplir toutes formalités de publicité qu'il appartiendra.

## **CLÔTURE**

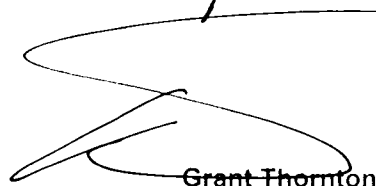
Aucune autre question ne figurant à l'ordre du jour, la séance a été levée à quinze heures trente.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par l'associé unique.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' shape with a horizontal line extending to the right from the bottom loop.

# Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

*copie certifiée conforme*



Grant Thornton

SAS d'Expertise Comptable et  
de Commissariat aux Comptes  
au capital de 2 297 184 Euros  
inscrite au tableau de l'Ordre de la région  
Paris Ile France et membre  
de la Compagnie régionale de Versailles  
RCS Nanterre 632 013 843  
Parc Edonia – Bâtiment G  
Rue de la Terre Victoria  
CS 26822  
35760 Saint-Grégoire Cedex

**GROUPE ARC**

SASU

au capital de 500 000 €

1 rue Geneviève de Gaulle Anthoiz

35200 RENNES

Exercice clos le 31 décembre 2021

# Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

## **GROUPE ARC**

Exercice clos le 31 décembre 2021

A l'Assemblée Générale de la société GROUPE ARC

### **Opinion**

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société GROUPE ARC relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

### **Fondement de l'opinion**

#### ***Référentiel d'audit***

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

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

### ***Indépendance***

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1<sup>er</sup> janvier 2021 à la date d'émission de notre rapport.

### **Justification des appréciations**

La crise mondiale liée à la pandémie de COVID-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'audit des comptes de cet exercice. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre des audits.

C'est dans ce contexte complexe et évolutif que, en application des dispositions des articles L. 823-9 et R. 823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

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

La note « 2.1.6 Évaluation des stocks » de l'annexe des comptes expose notamment les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des stocks.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans l'annexe des comptes annuels et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

### Vérifications spécifiques

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

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

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

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

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre président.

### **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.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

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

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

- d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Saint Grégoire, le 25 mai 2022

Le commissaire aux comptes  
**Grant Thornton**  
**Membre français de Grant Thornton International**



Kristell Dicharry  
Associée



# 1 Faits caractéristiques de l'exercice

## 1.1 Évènements principaux

L'épidémie de COVID19 qui a débuté au 1er trimestre 2020 n'a pas eu d'impact significatif sur la société. La société n'a ainsi bénéficié d'aucune aide mise en place par le gouvernement.

## 1.2 Evènements postérieurs à la clôture

L'invasion de l'Ukraine par la Russie en février 2022 et les sanctions qui en découlent n'ont pas d'impact significatif sur les comptes arrêtés au 31/12/2021. Pour les programmes en cours de construction, le montant des aléas pris en compte dans le coût de revient des opérations devrait permettre d'absorber tout ou partie des éventuelles hausses de coûts de revient générées par cette situation. Selon le stade d'avancement du chantier et de sa commercialisation, le risque de renchérissement du coût de construction n'est pas le même et des réajustements de prix de vente à la hausse peuvent être réalisés sur les lots disponibles à la vente. Les programmes à livrer en 2022 seront moins impactés car les commandes ont été passées par les entreprises en grande partie avant le déclenchement de la guerre.

Les difficultés actuelles se concentrent sur les chantiers en démarrage et sur les projets en montage avec des retours d'appels d'offres qui présentent des coûts de construction en hausse. Les normes, les difficultés d'approvisionnement post COVID, la hausse du coût de l'énergie liés à la guerre en Ukraine renchérisent les prix de vente. Sur certains programmes, le marché peut l'accepter, sur d'autres plus difficilement. Dans ce cas, des économies de projet pourraient être recherchées, retardant les mises en commercialisation. La hausse des taux de crédit qui se profile, pourrait également ralentir le marché immobilier. Des retards de livraison sont possibles pour les programmes lancés en 2022 mais pour lesquels nous prenons des précautions dans la date de livraison annoncée.

## 1.3 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (Règlement ANC 2016-07).

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.

**Grant Thornton**  
**Commissaire aux Comptes**



## 2 Informations relatives au bilan

### 2.1 Actif

#### 2.1.1 Tableau des immobilisations

| Immobilisations                    |                                                                 | Début de l'exercice | Augmentations | Diminutions | Valeur fin exercice |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|-------------|---------------------|
| <b>Incorporelles</b>               | Frais d'établissement et de développement – <b>TOTAL I</b>      | -                   | -             | -           | -                   |
|                                    | Autres postes d'immobilisations incorporelles – <b>TOTAL II</b> | 312 966             | 6 930         | 3 112       | 316 784             |
| <b>Corporelles</b>                 | Terrains                                                        | 150 000             | -             | -           | 150 000             |
|                                    | Construction sur sol propre                                     | 1 552 169           | -             | -           | 1 552 169           |
|                                    | Construction sur sol d'autrui                                   | -                   | -             | -           | -                   |
|                                    | Inst. gales, agencés et am. des constructions                   | 732 797             | 23 937        | 357         | 756 377             |
|                                    | Installations techniques, matériel et outillage industriels     | -                   | -             | -           | -                   |
|                                    | Installations générales, agencements, aménagements divers       | -                   | -             | -           | -                   |
|                                    | Matériel de transport                                           | 107 524             | 31 365        | 5 928       | 132 961             |
|                                    | Matériel de bureau et mobilier informatique                     | 423 153             | 36 947        | -           | 451 390             |
|                                    | Emballages récupérables et divers                               | -                   | -             | -           | -                   |
|                                    | Immobilisations corporelles en cours                            | -                   | -             | -           | -                   |
|                                    | Avances et acomptes                                             | -                   | -             | -           | -                   |
| <b>TOTAL III</b>                   |                                                                 | 2 965 644           | 92 251        | 14 997      | 3 042 897           |
| <b>Financière</b>                  | Participations évaluées par équivalence                         | -                   | -             | -           | -                   |
|                                    | Titres de participation                                         | 64 550              | -             | -           | 64 550              |
|                                    | Créances rattachées à des participations                        | -                   | -             | -           | -                   |
|                                    | Autres titres immobilisés                                       | 5 000               | -             | -           | 5 000               |
|                                    | Prêts et autres immobilisations financières                     | 14 166              | 6 000         | -           | 20 166              |
| <b>TOTAL IV</b>                    |                                                                 | 83 716              | 6 000         | -           | 89 716              |
| <b>TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)</b> |                                                                 | 3 362 327           | 105 181       | 18 110      | 3 449 398           |

Grant Thornton  
Commissaire aux Comptes



## 2.1.2 Tableau des amortissements

| SITUATIONS ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE DES AMORTISSEMENTS   |                                                                |                                                   |                                         |                                                                                   |                                                   |
|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| IMMOBILISATIONS AMORTISSABLES                               |                                                                | Montant des amortissements au début de l'exercice | Augmentations : dotations de l'exercice | Diminutions : amortissements afférents aux éléments sortis de l'actif et reprises | Montant des amortissements à la fin de l'exercice |
| Frais d'établissement et de développement - TOTAL I         |                                                                | -                                                 | -                                       | -                                                                                 | -                                                 |
| Autres immobilisations incorporelles - TOTAL II             |                                                                | 74 349                                            | 3 209                                   | 2 840                                                                             | 74 719                                            |
| Terrains                                                    |                                                                | -                                                 | -                                       | -                                                                                 | -                                                 |
| Constructions                                               | Sur sol propre                                                 | 602 001                                           | 36 530                                  | -                                                                                 | 638 530                                           |
|                                                             | Sur sol d'autrui                                               | -                                                 | -                                       | -                                                                                 | -                                                 |
|                                                             | Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions | 547 077                                           | 37 286                                  | 357                                                                               | 584 005                                           |
| Installations techniques, matériel et outillage industriels |                                                                | -                                                 | -                                       | -                                                                                 | -                                                 |
| Autres immobilisations corporelles                          | Inst. Générales, agencements, aménagements divers              | -                                                 | -                                       | -                                                                                 | -                                                 |
|                                                             | Matériel de transport                                          | 101 761                                           | 5 359                                   | 1 811                                                                             | 105 310                                           |
|                                                             | Matériel de bureau et informatique, mobilier                   | 353 983                                           | 29 647                                  | 7 284                                                                             | 376 346                                           |
|                                                             | Emballages récupérables et divers                              | -                                                 | -                                       | -                                                                                 | -                                                 |
| TOTAL III                                                   |                                                                | 1 604 823                                         | 108 823                                 | 9 453                                                                             | 1 704 193                                         |
| TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)                                   |                                                                | 1 679 173                                         | 112 032                                 | 12 293                                                                            | 1 778 912                                         |

Grant Thornton  
Commissaire aux Comptes



## 2.1.3 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

## 2.1.4 Modalités d'amortissement

| Types d'immobilisations                   | Mode     | Durée       |
|-------------------------------------------|----------|-------------|
| Logiciels                                 | Linéaire | 1 à 5 ans   |
| Constructions                             | Linéaire | 10 à 40 ans |
| Agencements et aménagements constructions | Linéaire | 10 ans      |
| Matériel de transport                     | Linéaire | 5 ans       |
| Matériel informatique                     | Linéaire | 3 à 4 ans   |
| Mobilier de bureaux                       | Linéaire | 8 ans       |
| Mobilier appartement témoin               | Linéaire | 1 à 2 ans   |

## 2.1.5 Immobilisations financières

| Filiales et participations | Capital | Réserves et report à nouveau en avant affectation des résultats | Quote part du capital détenu (en %) | Quote part résultat | Valeurs comptables des titres détenus |        | Bilan           |                                       | Compte de résultat        |         |          |
|----------------------------|---------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|--------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------|---------|----------|
|                            |         |                                                                 |                                     |                     | Brute                                 | Nette  | Autres créances | Emprunts et dettes financières divers | Résultat dernier exercice | Charges | Produits |
|                            |         |                                                                 |                                     |                     |                                       |        |                 |                                       |                           |         |          |
| SCI Arc Investissement     | 260 000 | 268 405                                                         | 10%                                 | 841                 | 26 000                                | 26 000 | 26 876          | 0                                     | 8 405                     | 0       | 841      |
| SCI Actpole A              | 130 000 | 229 085                                                         | 5%                                  | 4 954               | 6 500                                 | 6 500  | 7 655           | 0                                     | 99 085                    | 0       | 4 954    |
| SCI Actpole B              | 65 000  | 73 830                                                          | 5%                                  | 442                 | 3 250                                 | 3 250  | 5 251           | 0                                     | 8 830                     | 0       | 442      |
| SCI Actpole C              | 130 000 | 212 538                                                         | 5%                                  | 4 127               | 6 500                                 | 6 500  | 8 655           | 0                                     | 82 538                    | 0       | 4 127    |
| SCI Actpole E              | 130 000 | 157 253                                                         | 5%                                  | 1 363               | 6 500                                 | 6 500  | 6 789           | 0                                     | 27 253                    | 0       | 1 363    |
| SCI Actpole F              | 130 000 | 170 365                                                         | 5%                                  | 2 018               | 6 500                                 | 6 500  | 5 854           | 0                                     | 40 365                    | 0       | 2 018    |
| SCI Arc développement      | 100 000 | 540 676                                                         | 1%                                  | 4 407               | 1 000                                 | 1 000  | 317             | 0                                     | 440 676                   | 0       | 4 407    |
| SCCV AP Ouest              | 20 000  | -235 097                                                        | 1%                                  | -2 551              | 200                                   | 200    | 31 194          | 0                                     | -255 097                  | 2 551   | 0        |
| SNC Arc Aménagement        | 10 000  | 393 902                                                         | 80%                                 | 307 122             | 8 000                                 | 8 000  | 1 524 099       | 0                                     | 383 902                   | 0       | 307 122  |
| Arc Promotion Tardieu      | 10 000  | -303 098                                                        | 1%                                  | -3 131              | 100                                   | 100    | 0               | 12 196                                | -313 098                  | 3 131   | 0        |
| TOTAL                      | 985 000 | 1 507 860                                                       |                                     | 319 582             | 64 550                                | 64 550 | 1 616 600       | 0                                     | 522 860                   | 5 682   | 325 274  |

Grant Thornton  
Commissaire aux Comptes



## 2.1.6 Evaluation des stocks

- Les stocks sont évalués en application du plan comptable professionnel des promoteurs constructeurs vendeurs et des dispositions du plan comptable général ;
- Les frais financiers sont inclus dans la valorisation des stocks ;
- Les frais de commercialisation sont rattachés au coût de revient stocké des immeubles, seuls les frais directs et frais de publicité en sont exclus ;
- Une provision pour dépréciation des stocks est constatée lot par lot quand le coût de revient du lot est supérieur au prix de vente estimé. Au 31 décembre 2021, la provision pour dépréciation des stocks s'élève à 6 141 €.

## 2.1.7 Produits à recevoir

| Libellés                         | Montant       |
|----------------------------------|---------------|
| <b>INTERETS COURUS</b>           |               |
| Immobilisations financières      |               |
| Participations groupe            |               |
| Participations Hors groupe       |               |
| Clients                          |               |
| Associés                         |               |
| Valeurs mobilières de placements |               |
| <b>AUTRES PRODUITS</b>           |               |
| Factures à établir               | 6 723         |
| RRR à obtenir, avoirs à recevoir |               |
| Personnel                        |               |
| Sécurité sociale                 | 85            |
| Etat                             | 4 601         |
| Divers                           |               |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>11 409</b> |

## 2.1.8 Créances

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

**Grant Thornton**  
**Commissaire aux Comptes**



**SAS Groupe Arc**

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021

### 2.1.8.1 Classement par échéance

|                       | ETAT DES CREANCES                                             | Montant brut                                | A 1 an au plus    | A plus d'un an |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|----------------|
| DE L'ACTIF IMMOBILISE | Créances rattachés à des participations                       |                                             |                   |                |
|                       | Prêts                                                         |                                             |                   |                |
|                       | Autres immobilisation financières                             | 20 166                                      |                   | 20 166         |
| DE L'ACTIF CIRCULANT  | Clients douteux ou litigieux                                  |                                             |                   |                |
|                       | Autres créances clients                                       | 8 952 216                                   | 8 952 216         |                |
|                       | Créance représentative des titres prêtés ou remis en garantie |                                             |                   |                |
|                       | Personnel et comptes rattachés                                |                                             |                   |                |
|                       | Sécurité sociale et autres organismes sociaux                 | 85                                          | 85                |                |
|                       | Etat et autres collectivités publiques                        | Impôt sur les bénéfices                     |                   |                |
|                       |                                                               | Taxe sur la valeur ajoutée                  | 135 574           | 135 574        |
|                       |                                                               | Autres impôts, taxes et versement assimilés |                   |                |
|                       |                                                               | Divers                                      | 4 601             | 4 601          |
|                       | Groupes et associés                                           | 3 583 135                                   | 3 583 135         |                |
|                       | Débiteurs divers                                              | 286 088                                     | 286 088           |                |
|                       | Charges constatées d'avance                                   | 439 776                                     | 439 776           |                |
| <b>TOTAUX</b>         |                                                               | <b>13 421 644</b>                           | <b>13 401 478</b> | <b>20 166</b>  |

### 2.1.9 Charges constatées d'avance

Il s'agit de charges d'exploitation. Elles s'élèvent à 439 776 euros au 31 décembre 2021.

**Grant Thornton**  
**Commissaire aux Comptes**



## 2.2 Passif

### 2.2.1 Capitaux propres

#### 2.2.1.1 Tableau de variation des capitaux propres

| Libellés                     | N-1              | +             | -             | N                |
|------------------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|
| Capital                      | 500 000          |               |               | 500 000          |
| Primes, réserves et écarts   | 895 216          |               |               | 895 216          |
| Report à nouveau             | 4 932 710        | 24 333        |               | 4 957 043        |
| Résultat                     | 24 333           | 41 994        | 24 333        | 41 994           |
| Subventions d'investissement |                  |               |               |                  |
| Provisions réglementées      | 176 533          | 18 583        |               | 195 116          |
| Autres                       |                  |               |               |                  |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>6 528 793</b> | <b>84 910</b> | <b>24 333</b> | <b>6 589 371</b> |

#### 2.2.1.2 Capital

Le capital social s'élève à 500 000 euros.

Il est composé de 200 actions de 2 500 euros de valeur nominale.

Il n'y a pas eu de changement au cours de l'exercice.

**Grant Thornton**  
Commissaire aux Comptes



## 2.2.2 Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

SAS ARC Atlanté

1 rue Geneviève de Gaulle Anthionoz

35200 RENNES CEDEX

Siren : 352 111 009

## 2.2.3 Provisions pour risques et charges

| Nature des provisions                     | Début exercice | Dotations exercice | Reprises exercice | Fin exercice  |
|-------------------------------------------|----------------|--------------------|-------------------|---------------|
| Médailles du Travail                      | 40 885         | 14 030             |                   | 54 915        |
| Autres Provisions pour risques et charges |                |                    |                   |               |
| <b>TOTAL</b>                              | <b>40 885</b>  | <b>14 030</b>      |                   | <b>54 915</b> |

— L'attribution de médailles du travail a fait l'objet d'une provision dans les comptes à hauteur de 54 915 euros.

Cette provision a été constituée sur la base des salariés présents dans l'entité à la date de clôture de l'exercice, sous contrat à durée indéterminée, en prenant en compte :

- La probabilité que les salariés atteindront l'ancienneté requise pour l'octroi d'une médaille (en fonction du taux de rotation du personnel et des tables de mortalité) ;
- Les gratifications à verser en fonction de l'ancienneté acquise ;
- La probabilité que les salariés demanderont leur médaille.

**Grant Thornton**  
Commissaire aux Comptes



**Grant Thornton**  
**Commissaire aux Comptes**

**2.2.4 Dettes financières et autres dettes**

**2.2.4.1 Classement par échéance**

|                                                | Montant brut      | A 1 an au plus    | A + d'1 an et 5 ans au + | A + de 5 ans |
|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------|--------------|
| Emprunts obligataires convertibles             |                   |                   |                          |              |
| Autres emprunts obligataires                   |                   |                   |                          |              |
| Emprunts et dettes établissement de crédit     |                   |                   |                          |              |
| - A 1 an max à l'origine                       |                   |                   |                          |              |
| - A + d'1 à l'origine                          | 29 032            | 29 032            |                          |              |
| Emprunts et dettes financières Divers          | 41 660            | 41 660            |                          |              |
| Fournisseurs et comptes rattachés              | 832 154           | 832 154           |                          |              |
| Personnel et comptes rattachés                 | 369 123           | 369 123           |                          |              |
| Sécurité sociale et autres organismes          | 684 422           | 684 422           |                          |              |
| Impôt sur les bénéfices                        |                   |                   |                          |              |
| TVA                                            | 1 338 009         | 1 338 009         |                          |              |
| Obligations cautionnées                        |                   |                   |                          |              |
| Autres impôts et taxes                         | 142 165           | 142 165           |                          |              |
| Dettes sur immobilisation et comptes rattachés | 3 859             | 3 859             |                          |              |
| Groupe et associés                             | 15 887 778        | 15 887 778        |                          |              |
| Autres dettes                                  | 187 923           | 187 923           |                          |              |
| Dettes titres empruntés ou rem. garant         |                   |                   |                          |              |
| Produits constatés d'avance                    | 17 391 451        | 17 391 451        |                          |              |
| <b>TOTAL</b>                                   | <b>36 907 581</b> | <b>36 907 581</b> |                          |              |



SAS Groupe Arc  
Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021

## 2.2.5 Charges à payer

| Libellés                         | Montant        |
|----------------------------------|----------------|
| CONGÉS À PAYER                   |                |
| Congés provisionnés              | 342 169        |
| Charges sociales provisionnées   | 173 924        |
| Charges fiscales provisionnées   |                |
| INTERETS COURUS                  |                |
| Emprunts et dettes assimilées    | 75             |
| Dettes part. groupe              |                |
| Dettes part. hors groupe         |                |
| Dettes sociétés en participation |                |
| Fournisseurs                     |                |
| Associés                         |                |
| Banques                          |                |
| Concours bancaires courants      |                |
| AUTRES CHARGES                   |                |
| Factures à recevoir              | 201 217        |
| RRR à accorder, avoirs à établir |                |
| Participation des salariés       | 6 491          |
| Personnel                        | 20 464         |
| Charges sociales                 | 10 402         |
| Autres charges fiscales          | 48 324         |
| Divers                           | 7 893          |
| <b>TOTAL</b>                     | <b>810 959</b> |

Grant Thornton  
Commissaire aux Comptes



**SAS Groupe Arc**

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2021

## 2.2.6 Crédit-bail

|                    | Véhicules | Cumuls  |
|--------------------|-----------|---------|
| Reductions payées  |           |         |
| Sur l'exercice     | 163 844   | 163 844 |
| Reductions à payer |           |         |
| À 1 an au plus     | 97 645    | 97 645  |
| 1 an à 5 ans       | 112 894   | 112 894 |
| Reductions reçues  | 62 767    | 62 767  |

## 2.2.7 Produits constatés d'avance

Il s'agit du prix de vente des lots des programmes de promotion immobilière vendus et non livrés au 31 décembre 2021 pour un montant de 17 391 451 euros.

**Grant Thornton**  
Commissaire aux Comptes



### 3 Informations relatives au compte de résultat

#### 3.1 Chiffre d'affaires

|                        | France     | Export et<br>communautaire | Total      |
|------------------------|------------|----------------------------|------------|
| Ventes marchandises    |            |                            |            |
| Production vendue      |            |                            |            |
| - Biens                | 3 212 906  |                            | 3 212 906  |
| - Services             | 11 029 411 |                            | 11 029 411 |
| Chiffre d'affaires net | 14 242 317 |                            | 14 242 317 |

Le chiffre d'affaires des opérations de promotions immobilières considérées comme des opérations à leur terme est constaté suivant la méthode de l'achèvement.

#### 3.2 Autres éléments du résultat d'exploitation

Le poste transfert de charges comprend notamment un montant de 77 073 euros correspondant à des refacturations de taxes foncières, des avantages en nature pour 80 489 euros et des indemnités journalières de sécurité sociale pour 25 533 euros.

#### 3.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à 868 euros et comprend des produits de cessions d'éléments d'actifs pour 25 267 euros, des valeurs nettes comptables d'actifs sortis sur l'exercice pour 5 816 euros, et des dotations aux amortissements dérogatoires pour 18 582 euros.

Grant Thornton  
Commissaire aux Comptes



## **4 Participation des salariés au résultat**

Par accord en date du 15/02/2006, les sociétés Arc Atlante et Groupe Arc ont souhaité mettre en place un régime de participation volontaire aux résultats au niveau du groupe. Par avenant du 04/12/2017, les parties ont souhaité modifier les modalités de calcul de la réserve spéciale de participation de groupe et instauré une formule de calcul dérogatoire.

A compter de l'exercice 2018, la formule est la suivante :

$$\text{RSPD} = \frac{1}{2} \times (\text{B} - 5/300 \text{ C}) \times \text{S} / 0.9 \times \text{VA}.$$

La charge à payer s'élève à 6 491 euros au 31/12/2021 pour Groupe Arc.

Cette somme, non déduite fiscalement, est inscrite dans la rubrique des dettes fiscales et sociales au compte 428 400.

**Grant Thornton**  
**Commissaire aux Comptes**



## 5 Impôt sur les bénéfices

|                              | Résultat<br>courant | Résultat<br>exceptionnel | Total         |
|------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------|
| Résultat avant impôts        | 65 557              | 868                      | 66 425        |
| - Au taux de 26.50 %         | 45 417              |                          | 45 417        |
| - Au taux de 33.33%          |                     |                          |               |
| - Sur PVLT                   |                     |                          |               |
| <b>Résultat après impôts</b> | <b>20 140</b>       | <b>868</b>               | <b>21 008</b> |

Depuis le 23/03/2017, la SAS Groupe Arc est membre du groupe d'intégration fiscale formé avec la SAS Arc Atlantique, société tête de groupe. L'intégration fiscale est neutre pour les filiales, les économies ou charges d'impôts générées par l'intégration fiscale sont comptabilisées dans les comptes de la SAS Arc Atlantique.

L'IS comptabilisé sur Groupe Arc au 31/12/2021, hors crédit d'impôt, s'élève à 45 417 euros.

**Grant Thornton**  
**Commissaire aux Comptes**



## 6 Autres informations

### 6.1 Provisions pour indemnités de départ en retraite et autres engagements postérieurs à l'emploi

| Engagements retraite                                                                | Provisionné | Non provisionné | Total   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|---------|
| Indemnités de départ en retraite                                                    |             | 448 909         | 448 909 |
| Engagements de pension à d'anciens dirigeants                                       |             |                 |         |
| Prise en charge des cotisations mutuelle santé pour des salariés partis en retraite |             |                 |         |

La provision pour indemnité de départ en retraite a été évaluée selon la méthode des unités de crédit projetées conformément au Règlement 2013-02 de l'ANC.

Le taux d'actualisation utilisé est de 0.96 %.

Le taux charges sociales retenu est de 45 %.

Le taux annuel moyen d'évolution des rémunérations s'élève à 1.5 %.

Cet engagement a été partiellement constaté lors de l'externalisation des fonds réalisée auprès de la société d'assurance CARDIF. La valeur actualisée de ce versement s'élève à 295 467 euros au 31 décembre 2021.

### 6.2 Effectif moyen

L'effectif moyen au cours de l'exercice 2021 est de 45 salariés.

### 6.3 Cautions et garanties reçues

— Caution reçue en garantie de l'emprunt bancaire à hauteur de 1 000 000 euros en principal + intérêts (montant de l'engagement au 31/12/2021 : 28 957 euros en capital) ;

**Grant Thornton**  
Commissaire aux Comptes