

RCS : RENNES
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
Numéro SIREN : 709 200 323
Nom ou dénomination : GROUPE ARC

Ce dépôt a été enregistré le 31/08/2023 sous le numéro de dépôt 11946



Bilan actif

GROUPE ARC

11946

DÉPÔT DU

31 AOÛT 2023

TRIBUNAL DE COMMERCE
DE RENNES

Actif

	Montant brut	Amort. ou Prov.	Montant net	
				Au 31.12.2021
Capital souscrit non appelé				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	83 450	75 982	7 467	7 064
Fonds commercial (1)	235 000		235 000	235 000
Autres immobilisations incorporelles				
Immobilisations incorporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL	318 450	75 982	242 467	242 064
Actif immobilisé				
Terrains	247 463		247 463	150 000
Constructions	2 689 976	1 198 465	1 491 511	1 086 010
Inst. techniques, mat. out. industriels				
Autres immobilisations corporelles	614 302	526 144	88 157	102 694
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL	3 551 743	1 724 609	1 827 133	1 338 704
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
Prêts				
Autres immobilisations financières	20 488		20 488	20 166
TOTAL	90 038		90 038	89 716
Total de l'actif immobilisé	3 960 231	1 800 592	2 159 639	1 670 486
Actif circulant				
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens	16 519 198		16 519 198	25 666 036
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis	6 141	6 141		
Marchandises				
TOTAL	16 525 339	6 141	16 519 198	25 666 036
Avances et acomptes versés sur commandes	2 047 770		2 047 770	409 068
Clients et comptes rattachés	643 372		643 372	8 952 216
Autres créances	2 346 950		2 346 950	4 009 485
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL	2 990 322		2 990 322	12 961 702
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :)				
Instrument de trésorerie				
Disponibilités	1 158 079		1 158 079	2 404 798
TOTAL	1 158 079		1 158 079	2 404 798
Charges constatées d'avance	269 277		269 277	439 776
Total de l'actif circulant	22 990 790	6 141	22 984 649	41 881 382
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des emprunts				
Écarts de conversion actif				
TOTAL DE L'ACTIF	26 951 022	1 806 733	25 144 289	43 551 868

Renvois : (1) Dont droit au bail 235 000 235 000
(2) Dont part à moins d'un an (brut) des immobilisations financières
(3) Dont créances à plus d'un an (brut)

Clause de réserve de propriété

Immobilisations

Stocks

Créances clients



KPMG ESC & GS
Expertise Comptable, Gestion Sociale, Conseil
Rue de la Terre Victoria
Parc Edonia Bâtiment 5
CS 46806
35768 Saint Grégoire Cedex
Téléphone : +33 (0)2 23 46 34 00
Télécopie : +33 (0)2 23 46 34 58
Site internet : www.kpmg.fr

SAS Groupe Arc
1 rue Geneviève de Gaulle Anthoiz
35200 RENNES

Compte rendu de travaux de l'expert-comptable

Saint-Grégoire, le 28 avril 2023

En notre qualité d'expert-comptable et conformément aux termes de notre lettre de mission en date du 13 janvier 2023, nous avons effectué une mission de présentation des comptes annuels de la SAS Groupe Arc relatifs à l'exercice clos au 31 décembre 2022, qui se caractérisent par les données suivantes :

- Total du bilan : 25 144 289 EUR
- Chiffre d'affaires : 26 707 084 EUR
- Résultat net comptable : 109 715 EUR

Nous avons effectué les diligences prévues par la norme professionnelle de l'Ordre des Experts-Comptables applicable à la mission de présentation de comptes.

KPMG ESC & GS
Expertise Comptable, Gestion Sociale, Conseil

Maryvonne Kervrann
Expert-comptable associée



Bilan passif

GROUPE ARC

Passif		Au 31.12.2022	Au 31.12.2021
Capitaux propres	Capital (dont versé : 500 000)	500 000	500 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	18 233	18 233
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	50 000	50 000
	Réserves statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	826 983	826 983
	Report à nouveau	4 999 037	4 957 043
	Résultats antérieurs en instance d'affectation		
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	109 715	41 994
Situation nette avant répartition	6 503 970	6 394 254	
Subvention d'investissement			
Provisions réglementées	215 672	195 116	
Total	6 719 642	6 589 371	
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Provisions	Provisions pour risques	15 000	
	Provisions pour charges	54 546	54 915
	Total	69 546	54 915
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		29 032
	Emprunts et dettes financières divers (3)	16 292 165	15 929 439
	Total	16 292 165	15 958 471
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	431 343	832 154
	Dettes fiscales et sociales	1 618 578	2 533 721
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 023	3 859
	Autres dettes	10 990	187 923
	Instruments de trésorerie		
Total	2 062 934	3 557 658	
Produits constatés d'avance		17 391 451	
Total des dettes et des produits constatés d'avance	18 355 100	36 907 581	
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF	25 144 289	43 551 868	
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			
à moins d'un an			
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques	18 355 100	36 907 581	
(3) dont emprunts participatifs			



Compte de résultat

GRUPE ARC

		Du 01 01 2022 Au 31 12 2022	Du 01 01 2021 Au 31 12 2021
		12 mois	12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	23 900	25 267
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	23 900	25 267
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 761	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	60 461	5 816
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	20 556	18 582
	Total	82 778	24 399
	Resultat exceptionnel	F -58 878	868
	Participation des salariés aux résultats	G 61 206	6 491
	Impôt sur les bénéfices	H 46 265	17 939
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		109 715	41 994

Renvois

(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier	64 604	127 859
(4) Dont	produits concernant les entités liées	4 193 047	337 986
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		



SAS Groupe Arc

Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022



Table des matières

1	Faits caractéristiques de l'exercice	3
1.1	Évènements principaux	3
1.2	Evènements postérieurs à la clôture	3
1.3	Principes, règles et méthodes comptables	3
2	Informations relatives au bilan	4
2.1	Actif	4
2.1.1	Tableau des immobilisations	4
2.1.2	Tableau des amortissements	5
2.1.3	Immobilisations corporelles	6
2.1.4	Modalités d'amortissement	6
2.1.5	Immobilisations financières	6
2.1.6	Evaluation des stocks	7
2.1.7	Produits à recevoir	7
2.1.8	Créances	7
2.1.9	Charges constatées d'avance	8
2.2	Passif	9
2.2.1	Capitaux propres	9
2.2.2	Identité de la société mère consolidant les comptes de la société	10
2.2.3	Provisions pour risques et charges	10
2.2.4	Dettes financières et autres dettes	11
2.2.5	Charges à payer	12
2.2.6	Crédit-bail	12
2.2.7	Produits constatés d'avance	12
3	Informations relatives au compte de résultat	13
3.1	Chiffre d'affaires	13
3.2	Autres éléments du résultat d'exploitation	13
3.3	Résultat exceptionnel	13
4	Participation des salariés au résultat	14
5	Impôt sur les bénéfices	15
6	Autres informations	16
6.1	Provisions pour indemnités de départ en retraite et autres engagements postérieurs à l'emploi	16
6.2	Effectif moyen	16
6.3	Cautions et garanties reçues	16



1 Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Évènements principaux

Le contexte inflationniste qui a impacté les entreprises en 2022 et se poursuit en 2023 n'a pas eu d'incidence notable sur la performance financière de l'entreprise ou de ses filiales.

1.2 Evènements postérieurs à la clôture

Néant

1.3 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général.



2 Informations relatives au bilan

2.1 Actif

2.1.1 Tableau des immobilisations

Immobilisations		Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice	
Incorporelles	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	316 784	4 830	3 164	318 450	
Corporelles	Terrains	150 000	97 464	-	247 463	
	Construction sur sol propre	1 552 169	350 869	-	1 903 039	
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	
	Inst. gales, agencts et am. des constructions	756 377	193 723	163 163	786 937	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-	
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-	
	Matériel de transport	132 961	14 567	8 554	138 973	
	Matériel de bureau et mobilier informatique	451 390	26 105	2 162	475 328	
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-	
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	
	Avances et acomptes	-	-	-	-	
	TOTAL III		3 042 897	682 724	173 879	3 551 743
	Financière	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	20 166	524	202	20 488		
TOTAL IV		89 716	524	202	90 038	
TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)		3 449 398	688 079	177 246	3 960 231	



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	74 719	4 427	3 164	75 982
Terrains	-	-	-	-
Sur sol propre	638 530	40 181	-	678 711
Sur sol d'autrui	-	-	-	-
Constructions				
Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	584 005	42 783	107 035	519 753
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Inst. Générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles				
Matériel de transport	105 310	19 239	4 220	120 329
Matériel de bureau et informatique, mobilier	376 346	31 630	2 162	405 814
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III	1 704 193	133 834	113 418	1 724 609
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)	1 778 912	138 261	116 582	1 800 592



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 financiers sur avance C/C	
										Comptes d'associés à l'actif	Comptes d'associés au passif		QP de perte compte 664
SCI Arc Investissement	260 000	294 494	10%	3 449	26 000	26 000	25 745			34 494		3 449	
SCI Actipole A	130 000	220 806	5%	4 540	6 500	6 500	8 990			90 806		4 540,00	
SCI Actipole B	65 000	68 620	5%	181	3 250	3 250	5 128			3 620		181,00	
SCI Actipole C	130 000	151 677	5%	1 084	6 500	6 500	8 160			21 677		1 084,00	
SCI Actipole E	130 000	170 543	5%	2 027	6 500	6 500	5 637			40 543		2 027,00	
SCI Actipole F	130 000	165 050	5%	1 753	6 500	6 500	5 585			35 050		1 753,00	
SCI Arc développement	100 000	72 622	1%	-274	1 000	1 000	124			-27 378	274,00		
SCCV AP Ouest	20 000	3 185 497	1%	31 655	200	200		13 723		3 165 497		31 655,00	
SNC Arc Aménagement	10 000	5 104 984	80%	4 075 987	8 000	8 000		2 128 511		5 094 984		4 075 987,00	
Arc Promotion Tardieu	10 000	5 785 619	1%	57 756	100	100			47 840	5 775 619		57 756,00	
TOTAL	985 000	15 219 912		4 178 158	64 550	64 550	59 369	2 190 074	14 234 912	274,00	4 178 432,00		



2.1.6 Evaluation des stocks

Les stocks sont évalués en application 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 2022, la provision pour dépréciation des stocks s'élève à 6 141 €.

2.1.7 Produits à recevoir

Libellés	Montant
Immobilisations financières	
Participations groupe	
Participations Hors groupe	
Clients	
Associés	
Valeurs mobilières de placements	
Factures à établir	
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	11 795
Personnel	
Sécurité sociale	2 202
Etat	22 755
Divers	
TOTAL	36 752

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.



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	20 488		20 488
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	643 372	643 372	
	Créance représentative des titres prêtés ou remis en garantie			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 201	2 201	
	Impôt sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	126 438	126 438	
	Autres impôts, taxes et versement assimilés			
	Divers	22 755	22 755	
	Groupes et associés	2 047 602	2 047 602	
Débiteurs divers	147 951	147 951		
Charges constatées d'avance	269 277	269 277		
TOTAUX		3 280 088	3 259 600	20 488

2.1.9 Charges constatées d'avance

Il s'agit de charges d'exploitation. Elles s'élèvent à 269 277 euros au 31 décembre 2022.



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	4 957 043	41 994		4 999 038
Résultat	41 994	109 715	41 994	109 715
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	195 116	20 556		215 672
Autres				
TOTAL	6 589 371	172 265	41 994	6 719 643

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.



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

SAS ARC Atlante

1 rue Geneviève de Gaulle Anthoiz

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	54 915		369	54 546
Autres Provisions pour risques et charges		15 000		15 000
TOTAL	54 915	15 000	369	69 546

— L'attribution de médailles du travail a fait l'objet d'une provision dans les comptes à hauteur de 54 546 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.



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				
Emprunts et dettes financières Divers	13 750	13 750		
Fournisseurs et comptes rattachés	431 343	431 343		
Personnel et comptes rattachés	458 710	458 710		
Sécurité sociale et autres organismes	854 777	854 777		
Impôt sur les bénéfices				
TVA	105 487	105 487		
Obligations cautionnées				
Autres impôts et taxes	199 602	199 602		
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés	2 023	2 023		
Groupe et associés	16 278 414	16 278 414		
Autres dettes	10 990	10 990		
Dettes titres empruntés ou rem. garant				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	18 355 100	18 355 100		



2.2.5 Charges à payer

Libellés	Montant
CHARGES PROVISIONNÉES	
Congés provisionnés	343 776
Charges sociales provisionnées	173 698
Charges fiscales provisionnées	
CHARGES COURANTES	
Emprunts et dettes assimilées	
Dettes part. groupe	
Dettes part. hors groupe	
Dettes sociétés en participation	
Fournisseurs	
Associés	
Banques	
Concours bancaires courants	
CHARGES À RECEVOIR	
Factures à recevoir	216 440
RRR à accorder, avoirs à établir	
Participation des salariés	61 206
Personnel	53 728
Charges sociales	10 402
Autres charges fiscales	30 898
Divers	7 893
TOTAL	898 041

2.2.6 Crédit-bail

	Véhicules	Cumuls
Sur l'exercice	137 496	137 496
À 1 an au plus	127 610	127 610
1 an à 5 ans	135 186	135 186
Véhicules totalisés	775 444	775 444

2.2.7 Produits constatés d'avance

Néant.



3 Informations relatives au compte de résultat

3.1 Chiffre d'affaires

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises			
Production vendue			
- Biens	20 974 903		20 974 903
- Services	5 732 180		5 732 180
Chiffre d'affaires net	26 707 084		26 707 084

Le chiffre d'affaires des opérations de promotions immobilières considérées comme des opérations à long 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 319 865 euros correspondant à des refacturations de taxes foncières, des avantages en nature pour 83 628 euros et des indemnités journalières de sécurité sociale pour 14 614 euros.

3.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à – 58 878 euros et comprend des produits de cessions d'éléments d'actifs pour 23 900 euros, des valeurs nettes comptables d'actifs sortis sur l'exercice pour 60 461 euros, des dotations aux amortissements dérogatoires pour 20 556 euros et des pénalités pour amendes fiscales de 1 761 euros.



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 61 206 euros au 31/12/2022 pour Groupe Arc.

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



5 Impôt sur les bénéfices

	Résultat courant	Résultat exceptionnel	Total
Résultat avant impôts	276 065	- 58 878	217 187
- Au taux de 25 %	104 459		104 459
- Au taux de 33.33%			
- Sur PVLT			
- Participation	61 206		61 206
Résultat après impôts et participation, avant crédits d'impôts	110 400	-58 878	51 522

Depuis le 23/03/2017, la SAS Groupe Arc est membre du groupe d'intégration fiscale formé avec la SAS Arc Atlante, 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 Atlante.

L'IS comptabilisé sur Groupe Arc au 31/12/2022, hors crédit d'impôt, s'élève à 104 459 euros.



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		314 072	314 072

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 3.50 %.

Le taux charges sociales retenu est de 45 %.

Le taux annuel moyen d'évolution des rémunérations s'élève à 3 %.

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 290 479 euros au 31 décembre 2022.

6.2 Effectif moyen

L'effectif moyen au cours de l'exercice 2022 est de 45 salariés.

6.3 Cautions et garanties reçues

- Caution reçue en garantie du projet CHANTEPIE à hauteur de 1 678 k€ par Arc Atlante.
- Caution donnée à Vannes Village à hauteur de 47 500 €
- Garanties financières d'achèvement : 21 321 k€



Plaque

GROUPE ARC

Période du 01/01/2022 au 31/12/2022 (Bilan)

Sommaire

Compte rendu de travaux 2022	3
Bilan actif	4
Bilan passif	5
Compte de résultat	6
Annexe aux comptes annuels 2022	8



copie centrée conforme,

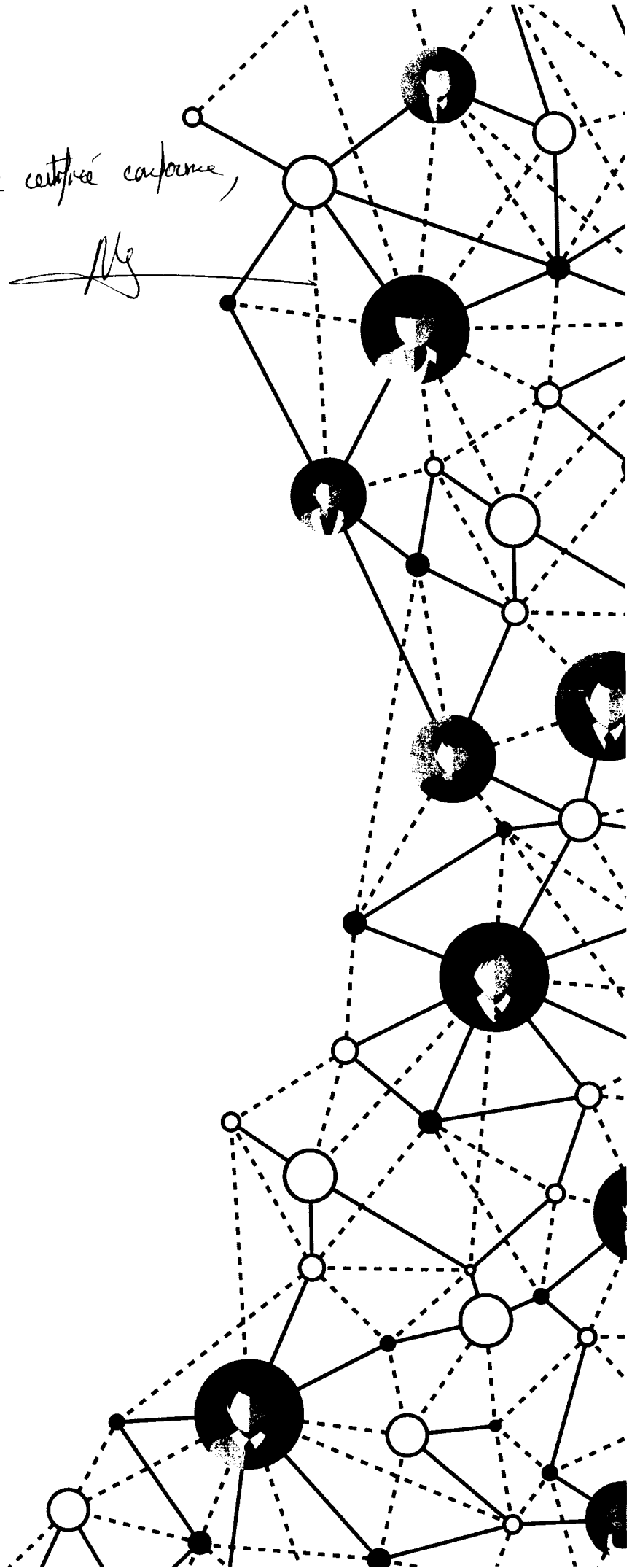
Mg

Plaqueette

GROUPE ARC

31/12/2022

Ce document contient 23 pages



GROUPE ARC

Société par Actions Simplifiée

au capital de 500.000 euros

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

709.200.323 R.C.S. RENNES

EXERCICE 2022

(Clos le 31.12.2022)

RAPPORT DE GESTION DU 22 MAI 2023 PRESENTÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 8 JUIN 2023

Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire aux fins de vous soumettre les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2022 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 2022 marque un vrai tournant par rapport aux années antérieures. Les décisions économiques liées au COVID et la guerre en Ukraine ont généré de l'inflation que les états tentent désormais de juguler avec des hausses de taux d'emprunt, et un resserrement des conditions de crédit et des politiques monétaires. Les conséquences s'en font immédiatement sentir sur le secteur immobilier. L'euphorie lié à l'engouement post-covid pour l'immobilier, les difficultés d'approvisionnement, le coût de l'énergie et des matières premières ont considérablement impacté le coût de revient des opérations à tous les postes (prix d'acquisition du foncier à des propriétaires gourmands, raréfaction du foncier créée par les collectivités, cout de construction, taxe d'aménagement pour des collectivités exsangues, frais financiers avec un Euribor repassé en zone positive, tensions sur le marché de l'emploi en raison du faible taux de chômage....) et de fait les prix de vente s'en sont trouvés mécaniquement augmentés.

L'effet ciseaux entre la hausse des prix de vente et la hausse des taux d'intérêt fait le lit d'une nouvelle crise immobilière, perceptible depuis septembre 2022.

Cela se traduit déjà dans les comptes 2022 de la SAS Groupe Arc par une forte diminution des honoraires de commercialisation facturés.

Le Groupe Arc dans son ensemble, a comptabilisé 335 lots en réservation (ou « équivalents lots » s'agissant de bureaux) pour un chiffre d'affaires réservé TTC de 94 M€ contre 481 lots et 124,2 M€ au 31/12/2021, signant ainsi une baisse de 24% du CA réservé. Le taux d'écoulement s'est affiché en légère baisse à 9.28% contre 10.54% en 2021.

Le montant de 94 M€ se répartit en 2 M€ de terrains à bâtir, 11 M€ de ventes en bloc et 81 M€ en logements collectifs et individuels + quelques locaux d'activité en pied d'immeubles.

Les signatures d'actes se sont élevées à **584 lots (ou équivalents lots)**, contre 416 un an plus tôt. Cette très bonne tenue des signatures tient à l'excellente commercialisation de 2021.

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

- 58 % en Bretagne soit 195 lots pour un CA réservé TTC (en TVA 20 %) de 52 M€ (55% du CA).
- 20 % en Pays de Loire soit 67 lots pour un CA de 18.5 M€ (20 % du CA).
- 22 % en Ile de France soit 73 lots pour un CA de 23.6 M€ (25 % du CA).

Dans la SAS Groupe Arc, l'opération COURS LAMARTINE a été livrée fin mars 2022, engendrant un résultat significatif (Production vendue – Achats stockés dans les tableaux ci-après), correspondant à la marge de l'opération mais aussi aux honoraires de commercialisation interne et aux honoraires de gestion non facturés sur cette opération car elle est logée dans la structure de facturation.

Le résultat financier correspond en grande partie au résultat sur les titres de participation (résultat de Arc Aménagement sur les programmes de Vannes Cottages et Parc du Château du Ter).

Les achats et charges externes comprennent la refacturation des charges de la holding animatrice Arc Atlante, incluant la participation en forte hausse. La masse salariale a augmenté, en raison des embauches faites en Ile de France dans le service développement et des primes octroyées aux commerciaux sur les signatures d'actes.

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>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Produits d'exploitation dont :</u>	<u>17.882</u>	<u>23.113</u>
- Production vendue + production stockée + CPI	: 11.828	11.795
- Honoraires de gestion	: 2.004	8.193
- Honoraires de commercialisation	: 2.651	1.657
- Loyers	: 228	283
- Convention Assistance ARC ATLANTE	: 368	372
- Refacturation et produits divers	: 483	535
- Reprise amortissements et transferts de charges	: 320	278

<u>Charges d'exploitation dont :</u>	:	<u>21.375</u>	<u>23.243</u>
- Achats stockés	:	8.028	11.708
- Autres achats et charges externes	:	6.249	5.289
- Impôts et taxes	:	325	364
- Salaires et charges sociales	:	6.620	5.754
- Dotations aux amortissements	:	138	112
- Dotations aux provisions et autres charges	:	15	14
<u>Résultat d'exploitation :</u>	:	<u>- 3.493</u>	<u>- 130</u>
- Produits financiers	:	4.225	338
- Charges financières	:	- 455	- 144
<u>Résultat courant avant impôt</u>	:	<u>276</u>	<u>66</u>
<u>Résultat exceptionnels</u>	:	<u>- 59</u>	<u>0</u>
Participations des salariés aux résultats	:	<u>- 61</u>	<u>- 6</u>
IS	:	- 46	- 18
<u>Résultat net</u>	:	<u>110</u>	<u>42</u>

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 commercialisation et les pré-commercialisations vont être difficiles en 2023. Le taux de désistements de nos acquéreurs a bondi à plus de 30% et pourrait dépasser les 50% dans les mois à venir.

Les opérations en lancement seront donc toutes regardées sous l'angle de la vente en bloc, en partie ou en totalité.

Les appels d'offres à venir se feront sur des permis de construire qui incluent la nouvelle réglementation thermique RE2020 induisant une nouvelle augmentation des coûts de construction.

Les Fédérations du Bâtiment et de la Promotion Immobilière sensibilisent le gouvernement sur la nécessité d'aider le monde de l'immobilier à produire du logement.

Un travail sur de nouvelles incitations fiscales ainsi que sur l'amélioration du prêt à taux zéro, ou sur la durée des crédits est engagé.

Le groupe peut compter sur sa trésorerie à travers ses accords bancaires et ses fonds propres pour continuer sereinement son activité dans 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

Néant

VI – ACTIVITÉS EN MATIÈRE 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 + **109.715,45 €**.

Le poste « REPORT A NOUVEAU » se trouvant ainsi porté à hauteur de **5.108.753,27 €** (4.999.037,82 € + 109.715,45 €).

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.

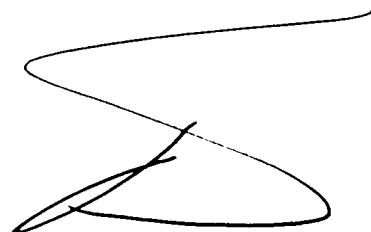
3/ Frais généraux non déductibles fiscalement visés à l'art. 39.5 du C.G.I.

La société a réintégré fiscalement 98.053 € de loyers et 19 239 € 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.



copie certifiée
conforme



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

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
du 8 juin 2023

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS
Le 31 décembre 2022

PROCÈS-VERBAL DES DÉCISIONS DE L'ASSOCIÉ UNIQUE

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,

Le jeudi 8 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 Anthoiz 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 2022 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 2022,

et :

- * Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022,
- * 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 2022 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 + 109.715,45 €**.

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

DEUXIÈME RÉOLUTION - APPROBATION DES CONVENTIONS VISÉES À 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.

TROISIÈME RÉOLUTION - QUITUS AU PRÉSIDENT 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 + 109.715,45 €** 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.

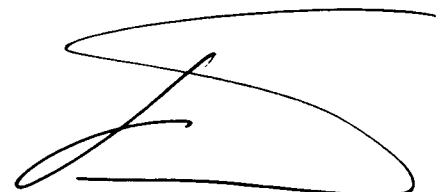
CINQUIÈME RÉOLUTION - POUVOIRS POUR FORMALITÉS

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.

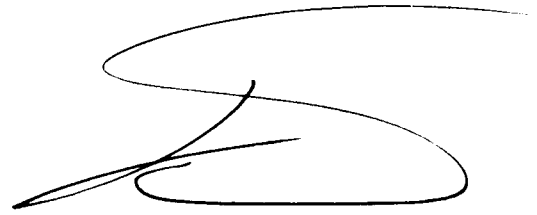
CLÔTURE

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.



Copie certifiée conforme



Rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels

GROUPE ARC

SASU

au capital de 500 000 €

1 rue Geneviève de Gaulle Anthoiz

35200 RENNES

Exercice clos le 31 décembre 2022

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

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

GROUPE ARC

Exercice clos le 31 décembre 2022

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 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

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 vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués.

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 Evaluation 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 ;

Grant Thornton

GRUPE ARC

Page 5 / 5

Exercice clos le 31 décembre 2022

- 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 24 mai 2023

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



Kristell Dicharry
Associée



GRUPE ARC

Grant Thornton
Commissaire aux comptes

Passif		Au 31/12/2022	Au 31/12/2021
Capitaux propres	Capital (dont versé : 500 000)	500 000	500 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport	18 233	18 233
	Ecarts de réévaluation		
	Ecarts d'équivalence		
	Réserves		
	Réserve légale	50 000	50 000
	Réserve statutaires		
	Réserves réglementées		
	Autres réserves	826 983	826 983
	Report à nouveau	4 999 037	4 957 043
	Résultats antérieurs en instance d'affectation	109 715	41 994
	Résultat de la période (bénéfice ou perte)	6 503 970	6 394 254
Situation nette avant répartition			
Subvention d'investissement	215 672	195 116	
Provisions réglementées			
Total	6 719 642	6 589 371	
Aut. fonds propres	Titres participatifs		
	Avances conditionnées		
Total			
Provisions	Provisions pour risques	15 000	
	Provisions pour charges	54 546	54 915
	Total	69 546	54 915
Dettes	Emprunts et dettes assimilées		
	Emprunts obligataires convertibles		
	Autres emprunts obligataires		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (2)		29 032
	Emprunts et dettes financières divers (3)	16 292 165	15 929 439
	Total	16 292 165	15 958 471
	Avances et acomptes reçus sur commandes (1)		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	431 343	832 154
	Dettes fiscales et sociales	1 618 578	2 533 721
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 023	3 859
Autres dettes	10 990	187 923	
Instrument de trésorerie			
Total	2 062 934	3 557 658	
Produits constatés d'avance		17 391 451	
Total des dettes et des produits constatés d'avance	18 355 100	36 907 581	
Écarts de conversion passif			
TOTAL DU PASSIF	25 144 289	43 551 868	
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 à moins d'un an	18 355 100	36 907 581	
Renvois : (2) dont concours bancaires courants et soldes créditeurs de banques (3) dont emprunts participatifs			



Compte de résultat

GROUPE ARC

**Grant Thornton
Commissaire aux comptes**

		France	Exportation	Du 01/01/2022 Au 31/12/2022 12 mois	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021 12 mois
Produits d'exploitation (1)	Ventes de marchandises				
	Production vendue : - Biens	20 974 903		20 974 903	3 212 905
	- Services	5 732 180		5 732 180	11 029 410
	Chiffre d'affaires net	26 707 084		26 707 084	14 242 316
	Production stockée			-9 146 838	8 582 157
	Production immobilisée				
	Produits nets partiels sur opérations à long terme				
	Subventions d'exploitation			320 234	278 019
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			2 168	11 060
	Autres produits				
	Total			17 882 649	23 113 554
Charges d'exploitation (2)	Marchandises Achats Variation de stocks				
	Matières premières et autres approvisionnements Achats Variation de stocks				
	Autres achats et charges externes (3)			14 277 388	16 997 603
	Impôts, taxes et versements assimilés			324 837	364 728
	Salaires et traitements			4 382 350	3 775 920
	Charges sociales			2 238 382	1 978 000
	Dotations sur immobilisations amortissements provisions			138 261	112 032
	Dotations d'exploitation sur actif circulant pour risques et charges			15 000	14 030
	Autres charges			113	25
		Total			21 376 334
	Résultat d'exploitation		A	-3 493 684	-128 786
Charges courantes	Bénéfice attribué ou perte transférée		B		
	Perte supportée ou bénéfice transféré		C		
Produits financiers	Produits financiers de participations (4)			4 178 432	325 274
	Produits financiers d'autres valeurs mobilières de placement et créances d'actif immobilisé (4)				
	Autres intérêts et produits assimilés (4)			46 586	12 712
	Reprises sur provisions, transferts de charges				
	Différences positives de change				
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			4 225 018	337 986
Charges financières	Dotations financières aux amortissements et provisions				
	Intérêts et charges assimilées (5)			455 268	143 643
	Différences négatives de change				
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
	Total			455 268	143 643
	Résultat financier		D	3 769 749	194 343
	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔT (± A ± B - C ± D)		E	276 064	65 556



Compte de résultat

GROUPE ARC

**Grant Thornton
Commissaire aux comptes**

		Du 01/01/2022 Au 31/12/2022	Du 01/01/2021 Au 31/12/2021
		12 mois	12 mois
Produits exceptionnels	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	23 900	25 267
	Reprises sur provisions et transferts de charge		
	Total	23 900	25 267
Charges exceptionnelles	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 761	
	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	60 461	5 816
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	20 556	18 582
	Total	82 778	24 399
	Résultat exceptionnel	F -58 878	868
	Participation des salariés aux résultats	G 61 206	6 491
	Impôt sur les bénéfices	H 46 265	17 939
BÉNÉFICE OU PERTE (± E ± F - G - H)		109 715	41 994
Renvois			
(1) Dont	produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(2) Dont	charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs incidence après impôt des corrections d'erreurs		
(3) Y compris	- redevances de crédit-bail mobilier - redevances de crédit-bail immobilier	64 604	127 859
(4) Dont	produits concernant les entités liées	4 193 047	337 986
(5) Dont	intérêts concernant les entités liées		



1 Faits caractéristiques de l'exercice

1.1 Évènements principaux

Le contexte inflationniste qui a impacté les entreprises en 2022 et se poursuit en 2023 n'a pas eu d'incidence notable sur la performance financière de l'entreprise ou de ses filiales.

1.2 Evènements postérieurs à la clôture

Néant

1.3 Principes, règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du code de commerce et du règlement ANC 2014-03 relatif au plan comptable général.

Grant Thornton
Commissaire aux comptes



2 Informations relatives au bilan

2.1 Actif

Grant Thornton
Commissaire aux comptes

2.1.1 Tableau des immobilisations

	Immobilisations	Début de l'exercice	Augmentations	Diminutions	Valeur fin exercice	
Incorporelles	Frais d'établissement et de développement – TOTAL I	-	-	-	-	
	Autres postes d'immobilisations incorporelles – TOTAL II	316 784	4 830	3 164	318 450	
Corporelles	Terrains	150 000	97 464	-	247 463	
	Construction sur sol propre	1 552 169	350 869	-	1 903 039	
	Construction sur sol d'autrui	-	-	-	-	
	Inst. gales, agencets et am. des constructions	756 377	193 723	163 163	786 937	
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-	
	Installations générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-	
	Matériel de transport	132 961	14 567	8 554	138 973	
	Matériel de bureau et mobilier informatique	451 390	26 105	2 162	475 328	
	Emballages récupérables et divers	-	-	-	-	
	Immobilisations corporelles en cours	-	-	-	-	
	Avances et acomptes	-	-	-	-	
		TOTAL III	3 042 897	682 724	173 879	3 551 743
	Financière	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	20 166	524	202	20 488	
	TOTAL IV	89 716	524	202	90 038	
	TOTAL GÉNÉRAL (I+II+III+IV)	3 449 398	688 079	177 246	3 960 231	



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	74 719	4 427	3 164	75 982
Terrains	-	-	-	-
Sur sol propre	638 530	40 181	-	678 711
Sur sol d'autrui	-	-	-	-
Constructions	-	-	-	-
Inst. Générales, agencements et aménagements des constructions	584 005	42 783	107 035	519 753
Installations techniques, matériel et outillage industriels	-	-	-	-
Inst. Générales, agencements, aménagements divers	-	-	-	-
Autres immobilisations corporelles	-	-	-	-
Matériel de transport	105 310	19 239	4 220	120 329
Matériel de bureau et informatique, mobilier	376 346	31 630	2 162	405 814
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-
TOTAL III	1 704 193	133 834	113 418	1 724 609
TOTAL GÉNÉRAL. (I+II+III)	1 778 912	138 261	116 582	1 800 592



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	
												Comptes d'associés à l'actif
SCI Arc Investissement	260 000	294 494	10%	3 449	26 000	26 000	25 745			34 494		3 449
SCI Actipole A	130 000	220 806	5%	4 540	6 500	6 500	8 990			90 806		4 540,00
SCI Actipole B	65 000	68 620	5%	181	3 250	3 250	5 128			3 620		181,00
SCI Actipole C	130 000	151 677	5%	1 084	6 500	6 500	8 160			21 677		1 084,00
SCI Actipole E	130 000	170 543	5%	2 027	6 500	6 500	5 637			40 543		2 027,00
SCI Actipole F	130 000	165 050	5%	1 753	6 500	6 500	5 585			35 050		1 753,00
SCI Arc développement	100 000	72 622	1%	-274	1 000	1 000	124			-27 378	274,00	
SCCV AP Ouest	20 000	3 185 497	1%	31 655	200	200		13 723		3 165 497		31 655,00
SNC Arc Aménagement	10 000	5 104 984	80%	4 075 987	8 000	8 000		2 128 511		5 094 984		4 075 987,00
Arc Promotion Tardieu	10 000	5 785 619	1%	57 756	100	100		47 840		5 775 619		57 756,00
TOTAL	985 000	15 219 912		4 178 158	64 550	64 550	59 369	2 190 074		14 234 912	274,00	4 178 432,00



Grant Thornton Commissaire aux comptes

2.1.6 Evaluation des stocks

Les stocks sont évalués en application 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 2022, la provision pour dépréciation des stocks s'élève à 6 141 €.

2.1.7 Produits à recevoir

Libellés	Montant
ACTIFS COURANTS	
Immobilisations financières	
Participations groupe	
Participations Hors groupe	
Clients	
Associés	
Valeurs mobilières de placements	
AUTRES PRODUITS	
Factures à établir	
RRR à obtenir, avoirs à recevoir	11 795
Personnel	
Sécurité sociale	2 202
Etat	22 755
Divers	
TOTAL	36 752

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.



SAS Groupe Arc
Annexe aux comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2022

Grant Thornton
Commissaire aux comptes

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	20 488		20 488
DE L'ACTIF CIRCULANT	Clients douteux ou litigieux			
	Autres créances clients	643 372	643 372	
	Créance représentative des titres prêtés ou remis en garantie			
	Personnel et comptes rattachés			
	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 201	2 201	
	Impôt sur les bénéfices			
	Taxe sur la valeur ajoutée	126 438	126 438	
	Autres impôts, taxes et versement assimilés			
	Divers	22 755	22 755	
	Groupes et associés	2 047 602	2 047 602	
Débiteurs divers	147 951	147 951		
Charges constatées d'avance	269 277	269 277		
TOTAUX		3 280 088	3 259 600	20 488

2.1.9 Charges constatées d'avance

Il s'agit de charges d'exploitation. Elles s'élèvent à 269 277 euros au 31 décembre 2022.



2.2 Passif

Grant Thornton Commissaire aux comptes

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	4 957 043	41 994		4 999 038
Résultat	41 994	109 715	41 994	109 715
Subventions d'investissement				
Provisions réglementées	195 116	20 556		215 672
Autres				
TOTAL	6 589 371	172 265	41 994	6 719 643

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.



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

SAS ARC Atlante

1 rue Geneviève de Gaulle Anthoiz

35200 RENNES CEDEX

Siren : 352 111 009

Grant Thornton
Commissaire aux comptes

2.2.3 Provisions pour risques et charges

Nature des provisions	Début exercice	Dotations exercice	Reprises exercice	Fin exercice
Médailles du Travail	54 915		369	54 546
Autres Provisions pour risques et charges		15 000		15 000
TOTAL	54 915	15 000	369	69 546

— L'attribution de médailles du travail a fait l'objet d'une provision dans les comptes à hauteur de 54 546 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.



2.2.4 Dettes financières et autres dettes

Grant Thornton
 Commissaire aux comptes

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				
Emprunts et dettes financières Divers	13 750	13 750		
Fournisseurs et comptes rattachés	431 343	431 343		
Personnel et comptes rattachés	458 710	458 710		
Sécurité sociale et autres organismes	854 777	854 777		
Impôt sur les bénéfices				
TVA	105 487	105 487		
Obligations cautionnées				
Autres impôts et taxes	199 602	199 602		
Dettes sur immobilisation et comptes rattachés	2 023	2 023		
Groupe et associés	16 278 414	16 278 414		
Autres dettes	10 990	10 990		
Dettes titres empruntés ou rem. garant				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	18 355 100	18 355 100		



Grant Thornton
 Commissaire aux comptes

2.2.5 Charges à payer

Libellés	Montant
Congés provisionnés	343 776
Charges sociales provisionnées	173 698
Charges fiscales provisionnées	
Emprunts et dettes assimilées	
Dettes part. groupe	
Dettes part. hors groupe	
Dettes sociétés en participation	
Fournisseurs	
Associés	
Banques	
Concours bancaires courants	
Factures à recevoir	216 440
RRR à accorder, avoirs à établir	
Participation des salariés	61 206
Personnel	53 728
Charges sociales	10 402
Autres charges fiscales	30 898
Divers	7 893
TOTAL	898 041

2.2.6 Crédit-bail

	Véhicules	Cumuls
Sur l'exercice	137 496	137 496
À 1 an au plus	127 610	127 610
1 an à 5 ans	135 186	135 186
	775 444	775 444

2.2.7 Produits constatés d'avance

Néant.



3 Informations relatives au compte de résultat

3.1 Chiffre d'affaires

Grant Thornton
Commissaire aux comptes

	France	Export et communautaire	Total
Ventes marchandises			
Production vendue			
- Biens	20 974 903		20 974 903
- Services	5 732 180		5 732 180
Chiffre d'affaires net	26 707 084		26 707 084

Le chiffre d'affaires des opérations de promotions immobilières considérées comme des opérations à long 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 319 865 euros correspondant à des refacturations de taxes foncières, des avantages en nature pour 83 628 euros et des indemnités journalières de sécurité sociale pour 14 614 euros.

3.3 Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel s'élève à – 58 878 euros et comprend des produits de cessions d'éléments d'actifs pour 23 900 euros, des valeurs nettes comptables d'actifs sortis sur l'exercice pour 60 461 euros, des dotations aux amortissements dérogatoires pour 20 556 euros et des pénalités pour amendes fiscales de 1 761 euros.



4 Participation des salariés au résultat

Par accord en date du 15/02/2006, les sociétés Arc Atlantique 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 61 206 euros au 31/12/2022 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 courant	Résultat exceptionnel	Total
Résultat avant impôts	276 065	- 58 878	217 187
- Au taux de 25 %	104 459		104 459
- Au taux de 33.33%			
- Sur PVL			
- Participation	61 206		61 206
Résultat après impôts et participation, avant crédits d'impôts	110 400	-58 878	51 522

Depuis le 23/03/2017, la SAS Groupe Arc est membre du groupe d'intégration fiscale formé avec la SAS Arc Atlante, 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 Atlante.

L'IS comptabilisé sur Groupe Arc au 31/12/2022, hors crédit d'impôt, s'élève à 104 459 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		314 072	314 072
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 3.50 %.

Le taux charges sociales retenu est de 45 %.

Le taux annuel moyen d'évolution des rémunérations s'élève à 3 %.

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 290 479 euros au 31 décembre 2022.

Grant Thornton
Commissaire aux comptes

6.2 Effectif moyen

L'effectif moyen au cours de l'exercice 2022 est de 45 salariés.

6.3 Cautions et garanties reçues

- Caution reçue en garantie du projet CHANTEPIE à hauteur de 1 678 k€ par Arc Atlante.
- Caution donnée à Vannes Village à hauteur de 47 500 €
- Garanties financières d'achèvement : 21 321 k€