

SOCIETE CENTRALE DE COOPERATION IMMOBILIERE ARCADE-VYV
SOCIETE ANONYME COOPERATIVE D'INTERET COLLECTIF POUR L'ACCESSION A LA PROPRIETE
À capital variable
Siège social : 59 rue de Provence – 75009 Paris
RCS de Paris 572 179 828
(la « Société »)

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 3 JUIN 2025

RESOLUTION PROPOSEE

3.^{EME} RESOLUTION (affectation du résultat)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice 2024 s'élevant à - 1 939 536,70 € au compte « report à nouveau », se trouvant ainsi porté de - 27 087 454,14 € à - 29 026 990,84 €.

L'assemblée générale prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des 3 exercices précédents.

RESOLUTION ADOPTEE

3.^{EME} RESOLUTION (affectation du résultat)

L'assemblée générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice 2024 s'élevant à - 1 939 536,70 € au compte « report à nouveau », se trouvant ainsi porté de - 27 087 454,14 € à - 29 026 990,84 €.

L'assemblée générale prend acte qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des 3 exercices précédents.

Collège A : vote pour à l'unanimité

Collège B : vote pour à l'unanimité

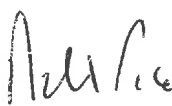
Collège C : vote pour à l'unanimité

Collège D : vote pour à l'unanimité

Collège E : vote pour à l'unanimité

Cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Certifié conforme
Le directeur général
M. Richard PACE**




Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

SCCI-ARCADE-VYV

59 rue de Provence
75009 Paris

NAF : 4110A

RCS Paris : 572 179 828

Certifiés conformes, le 10/07/2025
Le Directeur Général
M. Richard PACE



COMPTES ANNUELS

2024

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

ETATS FINANCIERS

Bilan Actif

Bilan Actif	Du 01/01/2024 au 31/12/2024			Au 31/12/2023
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	599		599	599
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	9 553	4 833	4 720	3 793
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	101 668 666	70 199 234	31 469 432	32 630 010
Créances rattachées à des participations	8 240 558		8 240 558	5 398 521
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés	158 182		158 182	158 182
Prêts	5 309 789	81 330	5 228 459	5 194 587
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	115 387 347	70 285 397	45 101 950	43 385 691
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de - De biens				
production : - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	3 239	3 239		
Avances et acomptes versés sur commandes	48		48	48
Créances				
Clients et comptes rattachés	90 050	85 527	4 523	15 912
Autres	3 267 288		3 267 288	7 342 358
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	6 406 687		6 406 687	11 723 777
Charges constatées d'avance	102		102	516
ACTIF CIRCULANT	9 767 414	88 766	9 678 648	19 082 611
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	125 154 761	70 374 163	54 780 598	62 468 302



Bilan Passif

Bilan Passif	Du 01/01/2024	Du 01/01/2023
	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé) 56 575	56 575	56 575
Prime d'émission, de fusion, d'apport	45 337 302	45 337 302
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserves		
- Légale	55 000	55 000
- Statutaires ou contractuelles	25 980 521	25 980 521
- Réglementées		
- Autres	5 751 682	5 751 682
Report à nouveau	-27 087 454	-18 915 476
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-1 939 537	-8 171 978
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	48 154 089	50 093 625
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
- Risques	1 399 911	1 731 110
Provisions pour :		
- Charges	15 030	2 714
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 414 942	1 733 825
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
- Auprès des établissements de crédit	761	647
Emprunts et dettes :		
- Financières diverses	4 834 152	10 003 853
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 801	1 719
- Fournisseurs et comptes rattachés	61 954	157 749
Dettes :		
- Fiscales et sociales	162 299	324 307
- Sur immobilisations et comptes rattachés	40	40
Autres dettes	150 561	152 537
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
EMPRUNTS ET DETTES	5 211 568	10 640 852
Écarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF	54 780 598	62 468 302



Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2024 au 31/12/2024			Au 31/12/2023
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
- De biens				
Production vendue :				
- De services	324 250		324 250	350 500
Chiffre d'affaires net	324 250		324 250	350 500
- Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues			452 637	96 584
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			1 211	16
Autres produits				
PRODUITS D'EXPLOITATION			778 098	447 100
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			387 053	379 008
Impôts, taxes et versements assimilés			26 049	26 534
Salaires et traitements			165 241	199 724
Charges sociales			95 634	100 147
- Amortissements sur immobilisations			982	694
- Dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux :			85 527	84 594
- Dépréciations sur actif circulant			49 160	1 733 825
- Provisions pour risques et charges			19 466	6 658
Autres charges				
CHARGES D'EXPLOITATION			829 110	2 531 183
* Y compris :				
- Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-51 013	-2 084 083
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation			792 822	862 086
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé			12 698	13 132
Autres intérêts et produits assimilés			505 398	771 463
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			2 107 592	115 033
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			3 418 511	1 761 714
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			4 435 383	5 708 279
Intérêts et charges assimilés			865 847	2 142 298
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIÈRES			5 301 230	7 850 577
RÉSULTAT FINANCIER			-1 882 719	-6 088 863
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-1 933 732	-8 172 946



Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		1 070
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		1 070
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	5 805	102
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	5 805	102
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-5 805	968
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	4 196 609	2 209 885
TOTAL DES CHARGES	6 136 145	10 381 863
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-1 939 537	-8 171 978

COMPTES ANNUELS

2024

Période du 01/01/2024 au 31/12/2024

ANNEXE



Règles et méthodes comptables

(Articles R. 123-195 et R. 123-198 du Code de Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total du bilan avant répartition est de 54 780 598 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de -1 939 537 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version applicable au 31 décembre 2023).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Faits marquants de l'exercice

Les résultats de la SCCI Arcade-VYV continuent à être impactés par les difficultés du marché immobilier. Toutefois, le montant des provisions pour dépréciation de titres de participations a significativement régressé en 2024 : 2,3 millions d'€ à comparer à 6,7 millions d'€ en 2023 et explique l'essentiel de la réduction de la perte sur la période.

Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

Immobilisations financières

Les immobilisations financières figurent dans les comptes pour leur coût d'acquisition hors frais.

En date d'arrêté ces titres sont évalués au plus bas des deux montants : leur coût d'acquisition ou leur valeur d'usage, laquelle est fonction de l'utilité que la participation présente pour la société.

Si la société émettrice présente une situation nette au moins égale à celle qui prévalait lors de l'achat des titres la valeur d'usage en date d'arrêté sera réputée au moins égale au coût historique. Si ces conditions ne sont pas remplies, une analyse multicritère est effectuée, afin de déterminer si l'application du principe de prudence doit conduire à constituer une dépréciation sur la ligne de participation.

Elles sont principalement composées de titres de participation pour lesquelles la société dispose d'une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices ; présentant un caractère stratégique pour le développement de ses activités. Le détail des filiales et participations est renseigné en annexe.

L'actif net comptable de la SCCI-ARCADE est constitué pour l'essentiel des titres des sociétés du groupe Crédit Immobilier de France qu'elle détient ; ils figurent au bilan pour leur coût historique d'acquisition, tels que détaillés dans le tableau des filiales et participations des états financiers.

Au 31 décembre 2024, un complément de provision pour dépréciation sur autres participations a été constituée à hauteur de 2 343 796 € qui concerne les titres suivants :

- Arcade Vyv Promotion IDF	1 043 177 €
- Arcade Vyv Pays de Loire	500 000 €
- SCCV	790 619 €

La provision portant sur les titres Arche Immobilier a été maintenu pour un montant de 1 828 222 €.

Stocks

Les parkings sont valorisés au prix de revient.

Lorsqu'un écart est constaté entre la valeur d'inventaire et la valeur de marché, une dépréciation est comptabilisée.

Les stocks figurent au bilan net de dépréciation, ils correspondent aux coûts des études réalisées par la société.

Au 31 décembre 2024, les parkings sont totalement dépréciés.

Créances et dettes

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

Le montant total de la provision pour dépréciation des comptes clients au 31 décembre 2024 s'élève à 85 526.74 € au 31 décembre 2024.

Provisions pour risques

Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation du risque encouru.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

1.1 - Missions Sociales

L'Article L.215-1-2 du code de la construction et de l'habitat prévoit que toute SACICAP est tenue d'employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice

au financement d'opérations conçues et réalisées par elle -même ou une de ses filiales dans le domaine de l'habitat en faveur de personnes aux ressources modestes, selon les orientations définies avec l'état.

Les SACICAP s'engagent ainsi à favoriser le financement des logements des ménages modestes et très modestes dans le cadre de convention fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

La convention définit les orientations des actions à mener à ce titre, à compter du 1er janvier 2018 et pour une période de 5 ans.

1.2 - Prêts Missions Sociales et PPRT

L'encours de prêts en gestion au 31 décembre 2024 s'élève à 603 870 €.

1.3 - Conventions de préfinancement de travaux éligibles aux aides de l'ANAH et/ou bénéficiant de subventions de collectivités ou d'organismes

Dans ce cadre, des conventions de préfinancement ont été signées et sont encore en vigueur avec les opérateurs SOLIHA 75-92-95 désormais SOLIHA GRAND PARIS, SOLIHA 45 URBANIS, le département de la Seine et Marne et la Ville de Paris, pour permettre aux propriétaires modestes et/ou très modestes de bénéficier du préfinancement de leurs subventions individuelles, octroyées par des financeurs publics.

S'ajoute également une convention pour la réalisation de travaux dans le cadre des PPRT liés aux installations exploitées par les sociétés DPO sur les communes de Saint-Jean-de-Braye et de Semoy.

Certains dossiers ne rentrent dans aucune convention de partenariat et font alors l'objet d'une convention de préfinancement ad-hoc, dans le cadre de la convention entre l'Etat et l'UES-AP.

Deux cent cinquante ménages ont bénéficié des Missions Sociales de la SCCI Arcade Vyv au cours de l'année 2024. Parmi eux, 42 ménages ont bénéficié d'une avance de subventions individuelles et/ou crédit d'impôt PPRT pour des travaux en appartement ou maison, et 216 ménages ont bénéficié d'une avance de subventions collectives au Syndicat des Copropriétaires, pour des travaux en parties communes de copropriété.

L'évolution sur l'exercice 2024 a été la suivante :

	<= 2019	<= 2019	2020	2020	2021	2021	2022	2022	2023	2023	2024	2024
	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant
SOLIHA 45	20	304 201	4	61 554	1	4 476						
SOLIHA 75-92-95	127	1 237 638	16	108 841	39	459 895	20	204 114	22	289 754	38	470 665
Nanterre	8	103 567										
Nanterre Habitat Plus	13	183 427										
URBANIS	1	25 175	1	25 775	2	23 276					1	19 414
Seine et Marne	7	74 336			1	15 030						
Villeneuve	11	55 067										
Ville de Paris	11	194 485	4	53 325	2	67 635						
PPRT											3	22 756
Divers individuels en copro	6	69 988	7	233 325	3	28 188						
	204	2 248 424	32	482 820	48	598 00	20	204 114	22	289 754	42	512 835

1.4 - Subventions Accordées en 2024

Néant.

Changement de méthode d'évaluation

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

Changements de méthode de présentation

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

Société consolidante

Les comptes annuels de la société sont consolidés dans les comptes de la SA GROUPE ARCADE VYV, société de droit français immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 850775784, ayant son siège social au 59 rue de Provence 75009 Paris (France), adresse à laquelle les comptes consolidés peuvent être obtenus.

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissariat aux comptes comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes s'élèvent à 30 100 € HT. Il n'y a pas eu au cours de l'exercice d'honoraires au titre de prestations de service entrant dans les diligences directement liées à cette mission.

Evènements postérieurs à la clôture

Néant.



Etat des immobilisations

Immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	599		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	599		
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions : - Sur sol propre			
- Sur sol d'autrui			
- Générales, agencements et aménagements constructions			
Installations : - Techniques, matériel et outillage			
- Générales, agencements et aménagements divers	5 580		
Matériel : - De transport			
- De bureau et informatique, mobilier	2 064		1 909
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 644		1 909
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres : - Participations	105 883 969	2 459 644	1 963 573
- Titres immobilisés	158 182		
Prêts et autres immobilisations financières	5 291 922		1 848 288
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	111 334 072	2 459 644	3 811 861
TOTAL GÉNÉRAL	111 342 316	2 459 644	3 813 770

Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immo. en fin d'exercice	Réval. légale ou éval. par mise en équival.
	Virements	Cessions		Val. d'origine des immo. en fin d'ex.
Frais d'établissement et de développement			599	
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
TOTAL			599	
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
- Gales, agencs et aménagt. const.				
Installations : - Techniques, matériel et outillage			5 580	
- Gales, agencs et aménagt. divers				
- De transport				
Matériel : - De bureau et informatique, mob.			3 973	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			9 553	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres : - Participations	13 910	384 051	109 909 224	
- Titres immobilisés			158 182	
Prêts et autres immobilisations financières		1 830 421	5 309 789	
TOTAL	13 910	2 214 472	115 377 195	
TOTAL GÉNÉRAL	13 910	2 214 472	115 387 347	



Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice				
Immobilisations amortissables	Montant au début de l'exercice	Augment.	Diminut.	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et développement				
Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements et aménagements divers	2 766	394		3 160
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 086	588		1 674
Emballages récupérables et divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 852	982		4 833
TOTAL GÉNÉRAL	3 852	982		4 833

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires							
Immobilisations amortissables	Dotations			Reprises			Mvt net des amort. à la fin de l'ex.
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et dvp.							
Fonds commercial							
Autres postes d'immo. incorp.							
TOTAL							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions : - Sur sol propre							
- Sur sol d'autrui							
Inst. gales, agencs et aménag. des constructions							
Inst. techniques, mat. et outillage industriels							
Inst. gales, agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Mat. de bur. et informat., mob.							
Emballages récup. et divers							
TOTAL							
Frais d'acqui. de titres de particip.							
TOTAL GÉNÉRAL							
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ		TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ			TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ		

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'exercice	Augment.	Dotations exercice aux amort.	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Etat des provisions et dépréciations

Nature des provisions	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Réglementées				
- Reconstitution des gisements				
Provisions pour : - Investissements				
- Hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Risques et charges				
- Litiges				
- Garanties données aux clients				
- Pertes sur marché à terme				
- Amendes et pénalités				
- Pertes de change				
Provisions pour : - Pensions et obligations	2 714	15 030	2 714	15 030
- Impôts				
- Renouvellement des immobilisations				
- Gros entretien et grandes révisions				
- Charges sociales et fiscales sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	1 731 110	34 129	365 329	1 399 911
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 733 825	49 160	368 043	1 414 942

Nature des dépréciations	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations				
- Incorporelles				
- Corporelles				
Immobilisations : - Titres mis en équivalence	67 855 438	4 383 796	2 040 000	70 199 234
- Titres de participation	97 335	51 587	67 592	81 330
- Financières	3 239			3 239
Sur stocks et en cours	84 594	85 527	84 594	85 527
Sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation				
DÉPRÉCIATIONS	68 040 606	4 520 910	2 192 186	70 369 330
TOTAL GÉNÉRAL	69 774 431	4 570 069	2 560 229	71 784 271
- D'exploitation		134 687	452 637	
Dont dotations et reprises : - Financières		4 435 383	2 107 592	
- Exceptionnelles				
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation				



Etat des créances et dettes

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	8 240 558		8 240 558
Prêts (1) (2)	5 309 789	280 634	5 029 155
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux	85 527	85 527	
Autres créances clients	4 523	4 523	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	2 630	2 630	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	42 347	42 347	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés	3 025 491	3 025 491	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	196 821	196 821	
Charges constatées d'avance	102	102	
TOTAL	16 907 786	3 638 074	13 269 713
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice	1 848 288		
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	1 830 421		
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

Dettes	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :	761	761		
- À 1 an max. à l'origine				
- À plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	16			16
Fournisseurs et comptes rattachés	61 954	61 954		
Personnel et comptes rattachés	54 909	54 909		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	36 188	36 188		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	64 850	64 850		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	6 351	6 351		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	40	40		
Groupe et associés (2)	4 834 136	4 834 136		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	150 561	150 561		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	5 209 767	5 209 751		16
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

 Produits à recevoir

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2024	31/12/2023
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts	280 634	280 634
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	280 634	280 634

 Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2024	31/12/2023
Créances rattachées à des participations		
Autres titres immobilisés		
Prêts	280 634.05	280 634.05
27684000000 INT COURUS SUR PRETS	280 634.05	280 634.05
Autres immobilisations financières		
Créances clients et comptes rattachés		
Autres créances		
Valeurs mobilières de placement		
Disponibilités		
TOTAL	280 634.05	280 634.05

Charges à payer

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	761	647
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 472	48 060
Dettes fiscales et sociales	76 604	98 632
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	109 837	147 340

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	760.79	647.48
5186000000 INTERETS COURUS A PAYER	760.79	647.48
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 472.00	48 060.00
4081000000 FOURNISSEURS FACT'N/PARV	32 472.00	48 060.00
Dettes fiscales et sociales	76 603.91	98 632.32
4282000000 PROVISION POUR CP	28 231.22	38 790.98
4284000000 PROV.PART. SALARIES	17 152.82	21 208.32
4286000000 PERS.AUTRES CHG A PAYER	9 525.00	12 825.00
4382000000 CHARGES SOCIALES/ C.P	16 216.48	19 395.52
4386000000 AUT.CHG SOC A PAYER	5 478.39	6 412.50
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	109 836.70	147 339.80



Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2024	31/12/2023
Produits : - D'exploitation - Financiers - Exceptionnels		
TOTAL		

Charges constatées d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2024	31/12/2023
Charges : - D'exploitation - Financières - Exceptionnelles	102	516
TOTAL	102	516

Composition du capital Social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	5 657 500	0.01000	56 575
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	5 657 500	0.01000	56 575



Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	58 265 603
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	-8 171 978
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	50 093 625
Variation : - Du capital - Des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs	50 093 625
Variation : - Du capital - Des primes, réserves, report à nouveau - Des "provisions" relevant des capitaux propres	-8 171 978
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
Autres variations	6 232 441
Variations en cours d'exercice	-1 939 537
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	48 154 088
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	-1 939 537
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure	-1 939 537

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés	En régie
Cadres	3	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	3	

 Engagements financiers

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

Commentaires : néant

Engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances	
Avals, cautions et garanties	
Autres engagement reçus	
TOTAL	

Filiales et participations

- Titres CIFD

La Société détient 3,93% dans le capital de CIFD.

A la suite de la décision de la Commission européenne mettant en résolution ordonnée la filière crédit contrôlée par les SACICAP - le Crédit Immobilier de France (CIF) - la participation de la Société, la SACICAP SCCI ARCADE-VYV, a été concentrée sur la holding Crédit Immobilier de France Développement (CIFD) à la suite de l'apport à ce dernier en décembre 2014 des titres détenus par la Société dans la filiale de financement régionale CIF IDF et CIF CO.

Au 31 décembre 2022, compte tenu de la durée restante de la résolution ordonnée, de la sensibilité croissante d'un ensemble d'indicateurs dans le cadre de l'exercice de valorisation, du manque de visibilité sur une distribution de dividendes pour les années à venir ou d'un boni de liquidation à la fin de la période de résolution ordonnée, la valeur vénale de ce titre a été jugée comme très aléatoire par la Société, qui a été amenée à considérer comme nulle, la valeur d'utilité des titres de CIFD et a donc déprécié l'intégralité de la valeur des titres dans ses comptes.

- Titres des SCCV/SNC

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	CAPITAL	NOMBRE D'ACTIONS	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES(4)	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECOULE (5)	RESULTAT (BENEFICNET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS) (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
				Brute	NETTE					
Filiales et participations (2) (6) :	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
- Filiales (7) :										
ARCHE IMMOBILIER	14 963 547 €	3 927 965	95,00%	25 145 482 €	23 317 260 €			502 €	356 736 €	
LES GROUETTES	1524,49 €	10 000	68,32%	1042 €	1042 €			-	-	
SCILES BALCONS DE LA MARNE	305,00 €	200	51,00%	156 €	156 €			-	-	
SCIDE BOUVIERS	305,00 €	200	51,00%	156 €	156 €			-	-	
SCCV CACHAN 79/85 AV. ARISTIDE BRIAND	1000,00 €	1000	99,90%	618 468 €	5 723 €	1368 187 €		1506 973 €	48 241 €	
SCCV CLICHY 22-24 RUE DE PARIS	1000,00 €	1000	99,90%	202 999 €	- €	775 572 €		-	3 000 €	
SCCV ASNIERES BASLY COCOON	1000,00 €	1000	99,90%	289 581 €	- €	2 003 130 €		388 626 €	480 055 €	
SCCV ASNIERES VOISIN BEURIER	1000,00 €	1000	99,90%	199 307 €	15 609 €	120 830 €		-	23 901 €	
SCCV 433 TREMBLAY RUE FARGE	1000,00 €	1000	99,90%	355 663 €	- €	40 000 €		127 306 €	33 532 €	
SCCV 445 NOËS YLE SEC EUGENE DURIN	1000,00 €	1000	99,90%	913 312 €	292 772 €	1913 942 €		9 345 898 €	562 140 €	
SCCV 450 NOËL COURS DES 2 PARCS	1000,00 €	1000	99,90%	424 901 €	424 901 €	1767 079 €		114 785 €	53 995 €	
SCCV 451 LA COURNEUVE ZAC DE LA TOUR	1000,00 €	1000	99,90%	258 423 €	258 423 €	1137 162 €		18 152 €	92 067 €	
SNC 452 FREJUS AVENUE VICTOR HUGO	1000,00 €	1000	99,90%	163 612 €	1992 €			599 996 €	3 846 €	
SCCV 453 SIX FOURS CAMPS MEGIER	1000,00 €	1000	99,90%	514 868 €	1 €			439 663 €	46 469 €	
SNC 458 VITROLLES FONTAINE	1000,00 €	1000	99,90%	258 199 €	106 983 €	634 365 €		3 476 533 €	136 331 €	
- Participations (8) :										
FONCIERE PROCVIS	3 670 000,00 €	1332 787	20,15%	3 000 000 €	3 000 000 €			-	-	
SCP LA RUCHE HABITAT	474 704,00 €	29 677	37,18%	175 605 €	175 605 €			2 866 065 €	347 026 €	
ARCADE VYV PROMOTION IDF	9 500 000,00 €	4 420	46,53%	3 230 000 €	146 823 €			11090 000 €	2 103 000 €	
ARCADE VYV PROMOTION SE	1000 000,00 €	1000	34,00%	340 000 €	- €			9 156 000 €	379 000 €	
ARCADE VYV PAYS DE LA LOIRE	1500 000,00 €	3 000	34,00%	510 000 €	- €			969 494 €	870 653 €	
SCILES BORDS DU LAC	304,00 €	200	46,00%	140 €	140 €			-	-	



Prêts entre sociétés du groupe

Prêts Missions Sociales

Nature	Solde au 31/12/2024
Prêts Missions Sociales gérés par PROCIVIS BOURGOGNE	549 940
Prêts Missions Sociales convention SACICAP	31 174
Prêts PPRT	22 756
Préfinancement PACT	546 202
Préfinancement Syndicats de Copropriétés	1 859 653
Prêts URBANIS	19 414
Total	3 029 139

Une dépréciation de 81 330 € est constatée sur le capital restant dû des prêts au titre des créances douteuses.

Prêts aux sociétés du groupe

En accord avec la convention signée, la SCCI ARCADE--VYV a également fait une avance à la société ARCADE VYV PROMOTION Sud Est d'un montant de 2 000 000 € en 2022.

Conformément à cette convention, des intérêts 2024 ont été imputés pour un montant de 115 200 € en plus des intérêts de 2022 et 2023 portant le montant à 261 570 €.



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

SOCIETE CENTRALE DE COOPERATION IMMOBILIERE ARCADE-VYV

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

SOCIETE CENTRALE DE COOPERATION IMMOBILIERE ARCADE-VYV

Société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accès à la propriété à capital variable

RCS : PARIS 572 179 828

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'assemblée générale de la SOCIETE CENTRALE DE COOPERATION IMMOBILIERE ARCADE-VYV,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SOCIETE CENTRALE DE COOPERATION IMMOBILIERE ARCADE-VYV relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les 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.

Les notes « Immobilisations financières » et « Titres CIFD » de l'annexe des comptes annuels exposent les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation ainsi que leurs impacts sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2024. Nos travaux ont consisté à apprécier les méthodes et le caractère raisonnable des hypothèses sur lesquelles se fondent ces estimations et à vérifier que l'annexe des comptes annuels donne une information appropriée.

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 actionnaires

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 conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

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.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par l'article L.225-37-4 du code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut

raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

En outre :

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

Le Commissaire aux comptes

Forvis Mazars SA

Paris La Défense, le 16 mai 2025

DocuSigned by:

08B8725BC90D40A...

Saïd Benhayoune

Associé

DocuSigned by:

07BA38AF78F6438...

Christine Phé

Associée

 Bilan Actif

Bilan Actif	Du 01/01/2024 au 31/12/2024			Au 31/12/2023
	Brut	Amort. Prov.	Net	Net
Capital souscrit non appelé				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires	599		599	599
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances et acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel et outillages industriels				
Autres immobilisations corporelles	9 553	4 833	4 720	3 793
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations évaluées selon mise en équivalence				
Autres participations	101 668 666	70 199 234	31 469 432	32 630 010
Créances rattachées à des participations	8 240 558		8 240 558	5 398 521
Titres immobilisés de l'activité en portefeuille				
Autres titres immobilisés	158 182		158 182	158 182
Prêts	5 309 789	81 330	5 228 459	5 194 587
Autres immobilisations financières				
ACTIF IMMOBILISÉ	115 387 347	70 285 397	45 101 950	43 385 691
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières, autres approvisionnements				
En-cours de production : - De biens - De services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	3 239	3 239		
Avances et acomptes versés sur commandes	48		48	48
Créances				
Clients et comptes rattachés	90 050	85 527	4 523	15 912
Autres	3 267 288		3 267 288	7 342 358
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments de trésorerie				
Disponibilités	6 406 687		6 406 687	11 723 777
Charges constatées d'avance	102		102	516
ACTIF CIRCULANT	9 767 414	88 766	9 678 648	19 082 611
Frais d'émission d'emprunt à étaler				
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				
TOTAL ACTIF	125 154 761	70 374 163	54 780 598	62 468 302

 Bilan Passif

Bilan Passif	Du 01/01/2024	Du 01/01/2023
	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Capitaux propres		
Capital social ou individuel (dont versé) 56 575	56 575	56 575
Prime d'émission, de fusion, d'apport	45 337 302	45 337 302
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
- Légale	55 000	55 000
Réserves :		
- Statutaires ou contractuelles	25 980 521	25 980 521
- Réglementées		
- Autres	5 751 682	5 751 682
Report à nouveau	-27 087 454	-18 915 476
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	-1 939 537	-8 171 978
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	48 154 089	50 093 625
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques et charges		
- Risques	1 399 911	1 731 110
Provisions pour :		
- Charges	15 030	2 714
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 414 942	1 733 825
Emprunts et dettes		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
- Auprès des établissements de crédit	761	647
Emprunts et dettes :		
- Financières diverses	4 834 152	10 003 853
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	1 801	1 719
- Fournisseurs et comptes rattachés	61 954	157 749
Dettes :		
- Fiscales et sociales	162 299	324 307
- Sur immobilisations et comptes rattachés	40	40
Autres dettes	150 561	152 537
Instruments de trésorerie		
Produits constatés d'avance		
EMPRUNTS ET DETTES	5 211 568	10 640 852
Écarts de conversion passif		
TOTAL PASSIF	54 780 598	62 468 302

Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2024 au 31/12/2024			Au 31/12/2023
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue : - De biens				
- De services	324 250		324 250	350 500
Chiffre d'affaires net	324 250		324 250	350 500
Production : - Stockée				
- Immobilisée				
Subventions d'exploitation reçues				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions, transferts de charges			452 637	96 584
Autres produits			1 211	16
PRODUITS D'EXPLOITATION			778 098	447 100
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements				
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)				
Autres achats et charges externes *			387 053	379 008
Impôts, taxes et versements assimilés			26 049	26 534
Salaires et traitements			165 241	199 724
Charges sociales			95 634	100 147
- Amortissements sur immobilisations			982	694
Dotations aux : - Dépréciations sur immobilisations				
- Dépréciations sur actif circulant			85 527	84 594
- Provisions pour risques et charges			49 160	1 733 825
Autres charges			19 466	6 658
CHARGES D'EXPLOITATION			829 110	2 531 183
* Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier				
- Redevances de crédit-bail immobilier				
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-51 013	-2 084 083
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participation			792 822	862 086
Produits des autres valeurs mobilières et créances actif immobilisé			12 698	13 132
Autres intérêts et produits assimilés			505 398	771 463
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges			2 107 592	115 033
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement				
PRODUITS FINANCIERS			3 418 511	1 761 714
Charges financières				
Dotations financières aux amortissements, dépréciations et provisions			4 435 383	5 708 279
Intérêts et charges assimilées			865 847	2 142 298
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIÈRES			5 301 230	7 850 577
RÉSULTAT FINANCIER			-1 882 719	-6 088 863
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS			-1 933 732	-8 172 946

Compte de résultat (Suite)

Compte de résultat (suite)	Au 31/12/2024	Au 31/12/2023
Produits exceptionnels		
Sur opérations de gestion		1 070
Sur opérations en capital		
Reprises sur provisions, dépréciations et transferts de charges		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		1 070
Charges exceptionnelles		
Sur opérations de gestion	5 805	102
Sur opérations en capital		
Dotations exceptionnelles aux amortissements, dépréciations et provisions		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	5 805	102
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-5 805	968
Participation des salariés		
Impôts sur les bénéfices		
TOTAL DES PRODUITS	4 196 609	2 209 885
TOTAL DES CHARGES	6 136 145	10 381 863
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	-1 939 537	-8 171 978

Règles et méthodes comptables

(Articles R. 123-199-1 du Code de Commerce)

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2024 dont le total du bilan avant répartition est de 54 780 598 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de -1 939 537 Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Les notes ou tableaux ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les comptes annuels sont présentés conformément aux dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (dans sa version applicable au 31 décembre 2024).

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

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

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

Faits marquants de l'exercice

Les résultats de la SCCI Arcade-VYV continuent à être impactés par les difficultés du marché immobilier. Toutefois, le montant des provisions pour dépréciation de titres de participations a significativement régressé en 2024 : 2,3 millions d'€ à comparer à 6,7 millions d'€ en 2023 et explique l'essentiel de la réduction de la perte sur la période.

Immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

Immobilisations financières

Les immobilisations financières figurent dans les comptes pour leur coût d'acquisition hors frais.

En date d'arrêté ces titres sont évalués au plus bas des deux montants : leur coût d'acquisition ou leur valeur d'usage, laquelle est fonction de l'utilité que la participation présente pour la société.

Si la société émettrice présente une situation nette au moins égale à celle qui prévalait lors de l'achat des titres la valeur d'usage en date d'arrêté sera réputée au moins égale au coût historique. Si ces conditions ne sont pas remplies, une analyse multicritère est effectuée, afin de déterminer si l'application du principe de prudence doit conduire à constituer une dépréciation sur la ligne de participation.

Elles sont principalement composées de titres de participation pour lesquelles la société dispose d'une influence notable sur les organes d'administration des sociétés émettrices ; présentant un caractère stratégique pour le développement de ses activités. Le détail des filiales et participations est renseigné en annexe.

L'actif net comptable de la SCCI ARCADE VYV est constitué pour l'essentiel des titres des sociétés qu'elle détient et dont les principales valeurs nettes sont les suivantes :

- Arche Immobilier	23 317 260 €
- Foncière Procvivis	3 000 000 €
- CIFP	3 651 531 €

Ils figurent au bilan pour leur coût historique d'acquisition, tels que détaillés dans le tableau des filiales et participations des états financiers.

Au 31 décembre 2024, un complément de provision pour dépréciation sur autres participations a été constituée à hauteur de 2 343 796 € qui concerne les titres suivants :

- Arcade Vyv Promotion IDF	1 043 177 €
- Arcade Vyv Pays de Loire	510 000 €
- SCCV	790 619 €

La provision portant sur les titres Arche Immobilier a été maintenue pour un montant de 1 828 222 €.

Stocks

Les parkings sont valorisés au prix de revient.

Lorsqu'un écart est constaté entre la valeur d'inventaire et la valeur de marché, une dépréciation est comptabilisée.

Les stocks figurent au bilan net de dépréciation, ils correspondent aux coûts des études réalisées par la société.

Au 31 décembre 2024, les parkings sont totalement dépréciés.

Créances et dettes

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

Le montant total de la provision pour dépréciation des comptes clients au 31 décembre 2024 s'élève à 85 526.74 €.

Provisions pour risques

Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaire pour couvrir le risque encouru.

Informations complémentaires pour donner une image fidèle

1.1 - Missions Sociales

L'Article L.215-1-2 du code de la construction et de l'habitat prévoit que toute SACICAP est tenue d'employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice

au financement d'opérations conçues et réalisées par elle -même ou une de ses filiales dans le domaine de l'habitat en faveur de personnes aux ressources modestes, selon les orientations définies avec l'état.

Les SACICAP s'engagent ainsi à favoriser le financement des logements des ménages modestes et très modestes dans le cadre de convention fixant les modalités de leurs interventions avec leurs partenaires locaux.

La convention définit les orientations des actions à mener à ce titre, à compter du 1er janvier 2018 et pour une période de 5 ans.

1.2 - Prêts Missions Sociales et PPRT

L'encours de prêts en gestion au 31 décembre 2024 s'élève à 603 870 €.

1.3 - Conventions de préfinancement de travaux éligibles aux aides de l'ANAH et/ou bénéficiant de subventions de collectivités ou d'organismes

Dans ce cadre, des conventions de préfinancement ont été signées et sont encore en vigueur avec les opérateurs SOLIHA 75-92-95 désormais SOLIHA GRAND PARIS, SOLIHA 45 URBANIS, le département de la Seine et Marne et la Ville de Paris, pour permettre aux propriétaires modestes et/ou très modestes de bénéficier du préfinancement de leurs subventions individuelles, octroyées par des financeurs publics.

S'ajoute également une convention pour la réalisation de travaux dans le cadre des PPRT liés aux installations exploitées par les sociétés DPO sur les communes de Saint-Jean-de-Braye et de Semoy.

Certains dossiers ne rentrent dans aucune convention de partenariat et font alors l'objet d'une convention de préfinancement ad-hoc, dans le cadre de la convention entre l'Etat et l'UES-AP.

Deux cent cinquante ménages ont bénéficié des Missions Sociales de la SCCI Arcade Vyv au cours de l'année 2024. Parmi eux, 42 ménages ont bénéficié d'une avance de subventions individuelles et/ou crédit d'impôt PPRT pour des travaux en appartement ou maison, et 216 ménages ont bénéficié d'une avance de subventions collectives au Syndicat des Copropriétaires, pour des travaux en parties communes de copropriété.

L'évolution sur l'exercice 2024 a été la suivante :

	<= 2019	<= 2019	2020	2020	2021	2021	2022	2022	2023	2023	2024	2024
	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant	Nb	Montant
SOLIHA 45	20	304 201	4	61 554	1	4 476						
SOLIHA 75-92-95	127	1 237 638	16	108 841	39	459 895	20	204 114	22	289 754	38	470 665
Nanterre	8	103 567										
Nanterre Habitat Plus	13	183 427										
URBANIS	1	25 175	1	25 775	2	23 276					1	19 414
Seine et Marne	7	74 336			1	15 030						
Villeneuve	11	55 067										
Ville de Paris	11	194 485	4	53 325	2	67 635						
PPRT											3	22 756
Divers individuels en copro	6	69 988	7	233 325	3	28 188						
	204	2 248 424	32	482 820	48	598 00	20	204 114	22	289 754	42	512 835

1.4 - Subventions Accordées en 2024

Néant.

Changement de méthode d'évaluation

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

Changements de méthode de présentation

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

Société consolidante

Les comptes annuels de la société sont consolidés dans les comptes de la SA GROUPE ARCADE VYV, société de droit français immatriculée au R.C.S de Paris sous le numéro 850775784, ayant son siège social au 59 rue de Provence 75009 Paris (France), adresse à laquelle les comptes consolidés peuvent être obtenus.

Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires de commissariat aux comptes comptabilisés au titre du contrôle légal des comptes s'élèvent à 30 100 € HT. Il n'y a pas eu au cours de l'exercice d'honoraires au titre de prestations de service entrant dans les diligences directement liées à cette mission.

Evènements postérieurs à la clôture

Néant.

Etat des immobilisations

Immobilisations	Valeur brute en début d'exercice	Augmentations	
		Réévaluations de l'exercice	Acquisitions créances virements
Immobilisations incorporelles			
Frais d'établissement et de développement			
Autres postes d'immobilisations incorporelles	599		
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	599		
Immobilisations corporelles			
Terrains			
Constructions : - Sur sol propre - Sur sol d'autrui - Générales, agencements et aménagements constructions			
Installations : - Techniques, matériel et outillage - Générales, agencements et aménagements divers - De transport	5 580		
Matériel : - De bureau et informatique, mobilier	2 064		1 909
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 644		1 909
Immobilisations financières			
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres : - Participations - Titres immobilisés	105 883 969 158 182		4 423 217
Prêts et autres immobilisations financières	5 291 922		1 848 288
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	111 334 072		6 271 505
TOTAL GÉNÉRAL	111 342 316		6 273 414

Immobilisations	Diminutions		Valeur brute des immo. en fin d'exercice	Réval. légale ou éval. par mise en équival.
	Virements	Cessions		Val. d'origine des immo. en fin d'ex.
Frais d'établissement et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles			599	
TOTAL			599	
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre - Sur sol d'autrui - Gales, agencts et aménagt. const.				
Installations : - Techniques, matériel et outillage - Gales, agencts et aménagt. divers - De transport			5 580	
Matériel : - De bureau et informatique, mob.			3 973	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL			9 553	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres : - Participations - Titres immobilisés	13 910	384 051	109 909 224 158 182	
Prêts et autres immobilisations financières		1 830 421	5 309 789	
TOTAL	13 910	2 214 472	115 377 195	
TOTAL GÉNÉRAL	13 910	2 214 472	115 387 347	

Etat des amortissements

Situations et mouvements de l'exercice				
Immobilisations amortissables	Montant au début de l'exercice	Augment.	Diminut.	Montant en fin d'exercice
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement et développement				
Fonds commercial				
Autres postes d'immobilisations incorporelles				
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions : - Sur sol propre				
- Sur sol d'autrui				
Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriel				
Installations générales, agencements et aménagements divers	2 766	394		3 160
Matériel de transport				
Matériel de bureau et informatique, mobilier	1 086	588		1 674
Emballages récupérables et divers				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 852	982		4 833
TOTAL GÉNÉRAL	3 852	982		4 833

Ventilation des mouvements affectant la provision pour amortissements dérogatoires							
Immobilisations amortissables	Dotations			Reprises			Mvt net des amort. à la fin de l'ex.
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort. fiscal exceptionnel	
Immobilisations incorporelles							
Frais d'établissement et dvp.							
Fonds commercial							
Autres postes d'immo. incorp.							
TOTAL							
Immobilisations corporelles							
Terrains							
Constructions : - Sur sol propre							
- Sur sol d'autrui							
Inst. gales, agencts et aménag. des constructions							
Inst. techniques, mat. et outillage industriels							
Inst. gales, agenc. et aménagements divers							
Matériel de transport							
Mat. de bur. et informat., mob.							
Emballages récup. et divers							
TOTAL							
Frais d'acqui. de titres de particip.							
TOTAL GÉNÉRAL							
TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ		TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ			TOTAL GÉNÉRAL NON VENTILÉ		

Mouvements de l'exercice affectant les charges réparties sur plusieurs exercices	Montant net au début de l'exercice	Augment.	Dotations exercice aux amort.	Montant net en fin d'exercice
Frais d'émission d'emprunts à étaler				
Primes de remboursement des obligations				

Etat des provisions et dépréciations

Nature des provisions	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Réglementées - Reconstitution des gisements Provisions pour : - Investissements - Hausse des prix Amortissements dérogatoiresProvisions pour prêts d'installationAutres provisions réglementées				
PROVISIONS RÉGLEMENTÉES				
Risques et charges - Litiges - Garanties données aux clients - Pertes sur marché à terme - Amendes et pénalités - Pertes de change Provisions pour : - Pensions et obligations - Impôts - Renouvellement des immobilisations - Gros entretien et grandes révisions - Charges sociales et fiscales sur congés à payer Autres provisions pour risques et charges	2 714	15 030	2 714	15 030
	1 731 110	34 129	365 329	1 399 911
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	1 733 825	49 160	368 043	1 414 942

Nature des dépréciations	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises à la fin de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
Dépréciations - Incorporelles - Corporelles Immobilisations : - Titres mis en équivalence - Titres de participation - Financières Sur stocks et en coursSur comptes clientsAutres provisions pour dépréciation	67 855 438	4 383 796	2 040 000	70 199 234
	97 335	51 587	67 592	81 330
	3 239			3 239
	84 594	85 527	84 594	85 527
DÉPRÉCIATIONS	68 040 606	4 520 910	2 192 186	70 369 330
TOTAL GÉNÉRAL	69 774 431	4 570 069	2 560 229	71 784 271
- D'exploitation Dont dotations et reprises : - Financières - Exceptionnelles		134 687	452 637	
		4 435 383	2 107 592	
Titres mis en équivalence : Montant de la dépréciation				

Etat des créances et dettes

Créances	Montant brut	Liquidité de l'actif	
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an
De l'actif immobilisé			
Créances rattachées à des participations	8 240 558		8 240 558
Prêts (1) (2)	5 309 789	280 634	5 029 155
Autres immobilisations financières			
De l'actif circulant			
Clients douteux ou litigieux	85 527	85 527	
Autres créances clients	4 523	4 523	
Créances représentatives de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	2 630	2 630	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux			
Impôts sur les bénéfices			
Taxe sur la valeur ajoutée	42 347	42 347	
Autres impôts, taxes et versements assimilés			
Divers			
Groupes et associés	3 025 491	3 025 491	
Débiteurs divers (dont créances relatives à des opérations de pension de titres)	196 821	196 821	
Charges constatées d'avance	102	102	
TOTAL	16 907 786	3 638 074	13 269 713
(1) Montant des prêts accordés en cours d'exercice	1 848 288		
(1) Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	1 830 421		
(2) Prêts et avances consentis aux associés personnes physiques			

Dettes	Montant brut	Degré d'exigibilité du passif		
		Échéances à moins d'1 an	Échéances à plus d'1 an	Échéances à plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1) :	761	761		
- À 1 an max. à l'origine				
- À plus d'1 an à l'origine				
Emprunts et dettes financières diverses (1) (2)	16			16
Fournisseurs et comptes rattachés	61 954	61 954		
Personnel et comptes rattachés	54 909	54 909		
Sécurité sociale et autre organismes sociaux	36 188	36 188		
Impôts sur les bénéfices				
Taxe sur la valeur ajoutée	64 850	64 850		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	6 351	6 351		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	40	40		
Groupe et associés (2)	4 834 136	4 834 136		
Autres dettes (dont dettes relatives à des opérations de pension de titres)	150 561	150 561		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
TOTAL	5 209 767	5 209 751		16
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice				
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice				
(2) Emprunts et dettes contractés auprès des associés personnes physiques				

 Produits à recevoir

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2024	31/12/2023
Créances rattachées à des participations Autres titres immobilisés Prêts Autres immobilisations financières Créances clients et comptes rattachés Autres créances Valeurs mobilières de placement Disponibilités	280 634	280 634
TOTAL	280 634	280 634

 Détail des produits à recevoir

Produits à recevoir inclus dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2024	31/12/2023
Créances rattachées à des participations Autres titres immobilisés Prêts 27684000000 INT COURUS SUR PRETS Autres immobilisations financières Créances clients et comptes rattachés Autres créances Valeurs mobilières de placement Disponibilités	280 634.05 280 634.05	280 634.05 280 634.05
TOTAL	280 634.05	280 634.05

Charges à payer

(Article R123-189 du Code de Commerce)

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	761	647
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 472	48 060
Dettes fiscales et sociales	76 604	98 632
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	109 837	147 340

Détail des charges à payer

Charges à payer incluses dans les postes suivants du bilan	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	760.79	647.48
5186000000 INTERETS COURUS A PAYER	760.79	647.48
Emprunts et dettes financières diverses		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	32 472.00	48 060.00
4081000000 FOURNISSEURS FACT N/PARV	32 472.00	48 060.00
Dettes fiscales et sociales	76 603.91	98 632.32
4282000000 PROVISION POUR CP	28 231.22	38 790.98
4284000000 PROV.PART. SALARIES	17 152.82	21 208.32
4286000000 PERS.AUTRES CHG A PAYER	9 525.00	12 825.00
4382000000 CHARGES SOCIALES / C.P	16 216.48	19 395.52
4386000000 AUT.CHG SOC A PAYER	5 478.39	6 412.50
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL	109 836.70	147 339.80

Produits et charges constatés d'avance

Produits constatés d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2024	31/12/2023
Produits : - D'exploitation - Financiers - Exceptionnels		
TOTAL		

Charges constatées d'avance	Exercice clos le	Exercice clos le
	31/12/2024	31/12/2023
Charges : - D'exploitation - Financières - Exceptionnelles	102	516
TOTAL	102	516



Composition du capital Social

Postes concernés	Nombre	Valeur Nominale	Montant en Euros
1 - Actions ou parts sociales composant le capital social au début de l'exercice	5 657 500	0.01000	56 575
2 - Actions ou parts sociales émises pendant l'exercice			
3 - Actions ou parts sociales remboursées pendant l'exercice			
4 - Actions ou parts sociales composant le capital social à la fin de l'exercice (1 + 2 - 3)	5 657 500	0.01000	56 575



Variation des capitaux propres

Rubriques	Montant
Capitaux propres à la clôture de l'exercice antérieur avant affectations	58 265 603
Affectation du résultat à la situation nette par l'AGO	-8 171 978
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice	50 093 625
Variation : - Du capital - Des autres postes	
Apports reçus avec effet rétroactif à l'ouverture de l'exercice	
Capitaux propres à l'ouverture de l'exercice après apport rétroactifs	50 093 625
Variation : - Du capital - Des primes, réserves, report à nouveau - Des "provisions" relevant des capitaux propres	-8 171 978
Contreparties de réévaluations	
Variations des provisions réglementées et subventions d'équipement	
Autres variations	6 232 441
Variations en cours d'exercice	-1 939 537
Capitaux propres au bilan de clôture de l'exercice avant AGO	48 154 088
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice	-1 939 537
Dont variations dues à des modifications de structure au cours de l'exercice	
Variation totale des capitaux propres au cours de l'exercice hors opérations de structure	-1 939 537

Effectif moyen

Catégories de salariés	Salariés	En régie
Cadres	3	
Agents de maîtrise et techniciens		
Employés		
Ouvriers		
Apprentis sous contrat		
TOTAL	3	

 Engagements financiers

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

Commentaires : néant

Engagements reçus	Montant en Euros
Abandon de créances Avals, cautions et garanties Autres engagement reçus	
TOTAL	

Filiales et participations

- Titres CIFD

La Société détient 3,93% dans le capital de CIFD.

A la suite de la décision de la Commission européenne mettant en résolution ordonnée la filière crédit contrôlée par les SACICAP - le Crédit Immobilier de France (CIF) - la participation de la Société, la SACICAP SCCI ARCADE-VYV, a été concentrée sur la holding Crédit Immobilier de France Développement (CIFD) à la suite de l'apport à ce dernier en décembre 2014 des titres détenus par la Société dans la filiale de financement régionale CIF IDF et CIF CO.

Au 31 décembre 2022, compte tenu de la durée restante de la résolution ordonnée, de la sensibilité croissante d'un ensemble d'indicateurs dans le cadre de l'exercice de valorisation, du manque de visibilité sur une distribution de dividendes pour les années à venir ou d'un boni de liquidation à la fin de la période de résolution ordonnée, la valeur vénale de ce titre a été jugée comme très aléatoire par la Société, qui a été amenée à considérer comme nulle, la valeur d'utilité des titres de CIFD et a donc déprécié l'intégralité de la valeur des titres dans ses comptes.

- Titres des SCCV/SNC

INFORMATIONS FINANCIERES FILIALES ET PARTICIPATIONS (1)	CAPITAL	NOMBRE D'ACTIONS	QUOTE-PART DU CAPITAL DETENUE (en %)	VALEUR COMPTABLE DES TITRES DETENUS (3)		PRETS ET AVANCES CONSENTIS PAR LA SOCIETE ET NON ENCORE REMBOURSES(4 1	MONTANT DES CAUTIONS ET AVALS DONNES PAR LA SOCIETE	CHIFFRE D'AFFAIRES HORS TAXES DU DERNIER EXERCICE ECOLE (5)	RESULTAT (BENEFICE NET OU PERTE DU DERNIER EXERCICE CLOS) (5)	DIVIDENDES ENCAISSES PAR LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE
				Brute	NETTE					
Filiales et participations (2) (6):	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
- Filiales (7):										
ARCHE IMMOBILIER	14 965 547 €	3 927 965	95,00%	25 145 482 €	23 317 260 €			502 €	356 736 €	
LES GROUETTES	1 524,49 €	10 000	68,32%	1 042 €	1 042 €					
SCI LES BALCONS DE LA MARNE	305,00 €	200	51,00%	156 €	156 €					
SCI DE BOUVIERS	305,00 €	200	51,00%	156 €	156 €					
SCCV CACHAN 79/85 AV. ARISTIDE BRIAND	1 000,00 €	1 000	99,90%	618 468 €	5 723 €	1 368 187 €		1 506 973 €	48 241 €	
SCCV CLICHY 22-24 RUE DE PARIS	1 000,00 €	1 000	99,90%	202 999 €	- €	775 572 €			3 000 €	
SCCV ASNIERES BASLY COCOON	1 000,00 €	1 000	99,90%	289 581 €	- €	2 003 130 €		388 626 €	- 480 055 €	
SCCV ASNIERES VOISIN BEURIER	1 000,00 €	1 000	99,90%	199 307 €	15 609 €	120 830 €			- 23 901 €	
SCCV 433 TREMBLAY RUE FARGE	1 000,00 €	1 000	99,90%	355 663 €	- €	40 000 €		127 306 €	33 532 €	
SCCV 445 NOISY LE SEC EUGENE DURIN	1 000,00 €	1 000	99,90%	913 312 €	292 772 €	1 913 942 €		9 345 898 €	562 140 €	
SCCV 450 NOISIEL COURS DES 2 PARCS	1 000,00 €	1 000	99,90%	424 901 €	424 901 €	1 767 079 €		114 785 €	- 53 995 €	
SCCV 451 LA COURNEUVE ZAC DE LA TOUR	1 000,00 €	1 000	99,90%	258 423 €	258 423 €	1 137 162 €		18 152 €	- 92 067 €	
SNC 452 FREJUS AVENUE VICTOR HUGO	1 000,00 €	1 000	99,90%	163 612 €	1 992 €			599 996 €	- 3 846 €	
SCCV 453 SIX FOURS CAMPS MEGIER	1 000,00 €	1 000	99,90%	514 868 €	1 €			- 439 663 €	- 46 469 €	
SNC 458 VITROLLES FONTAINE	1 000,00 €	1 000	99,90%	258 199 €	106 983 €	634 365 €		3 476 533 €	136 331 €	
- Participations (8):										
FONCIERE PROCIVIS	3 670 000,00 €	1 332 787	20,15%	3 000 000 €	3 000 000 €					
SCP LA RUCHE HABITAT	474 704,00 €	29 677	37,18%	175 605 €	175 605 €			2 866 065 €	347 026 €	
ARCADE VYV PROMOTION IDF	9 500 000,00 €	4 420	46,53%	3 230 000 €	146 823 €			11 090 000 €	- 2 103 000 €	
ARCADE VYV PROMOTION SE	1 000 000,00 €	1 000	34,00%	340 000 €	- €	2 000 000 €		9 156 000 €	- 379 000 €	
ARCADEVYV PAYS DE LA LOIRE	1 500 000,00 €	3 000	34,00%	510 000 €	- €			969 494 €	- 870 653 €	
SCI LES BORDS DU LAC	304,00 €	200	46,00%	140 €	140 €					

 Prêts entre sociétés du groupe

Prêts Missions Sociales

Nature	Solde au 31/12/2024
Prêts Missions Sociales gérés par PROCIVIS BOURGOGNE	549 940
Prêts Missions Sociales convention SACICAP	31 174
Prêts PPRT	22 756
Préfinancement PACT	546 202
Préfinancement Syndicats de Copropriétés	1 859 653
Prêts URBANIS	19 414
Total	3 029 139

Une dépréciation de 81 330 € est constatée sur le capital restant dû des prêts au titre des créances douteuses.

Prêts aux sociétés du groupe

En accord avec la convention signée, la SCCI ARCADE--VYV a également fait une avance à la société ARCADE VYV PROMOTION Sud Est d'un montant de 2 000 000 € en 2022.

Conformément à cette convention, des intérêts 2024 ont été imputés pour un montant de 115 200 € en plus des intérêts de 2022 et 2023 portant le montant à 261 570 €.