

ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Assemblée générale en date du 29 avril 2026

Exercice clos le 31 décembre 2025

Grant Thornton SAS

SAS d'Expertise Comptable et de

Commissariat aux Comptes

Villa d'Este 15 avenue Robert Schuman

CS 11600 13235 Marseille Cedex 02

ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST

Société par actions simplifiée
1175 PETITE ROUTE DES MILLES
13100 AIX-EN-PROVENCE

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS
Exercice clos le 31 décembre 2025**

A l'assemblée générale de la SAS ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ARCADE VYV PROMOTION SUD EST relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé dans la note III « Changement d'estimation comptable » de l'annexe des comptes annuels concernant le changement d'estimation relatif au calcul et à la perception des honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée (RMO).

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués et sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues.

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.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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 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 d code de commerce.

RESPONSABILITES 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.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A 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 14 avril 2026 à Marseille,

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

Lionel Hatet, associé

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

I Fiche n°2
Exercice au : 31/12/2025

	N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2025		31/12/2024 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A U X	10	CAPITAL ET RESERVES		1 000 000,00	1 000 000,00
	10133-1014-102	Capital (actions simples) et fonds de dotation	1 000 000,00		1 000 000,00
	10134	Capital : actions d'attribution (nouveau régime)	0,00		0,00
	1018	Capital : actions d'attribution (ancien régime)	0,00		0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	105	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	106	Reserves			
	1061	Réserve légale	0,00		0,00
	1063	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières	0,00		0,00
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)			
	10688	Réserves diverses	0,00		0,00
	106881	dont relevant du SIEG			
	11	Report à nouveau (a)	-2 800 881,38	-2 800 881,38	-2 420 492,41
	12	Résultat de l'exercice (a)	2 753 042,43	2 753 042,43	-380 388,97
P R O P R I E T E S		Montant brut	Inscrit au résultat		
	13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES		0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
	146	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00
	1671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
			(I)	952 161,05	-1 800 881,38
	15	PROVISIONS		476 103,40	603 497,39
	151	Provisions pour risques	255 351,00		482 204,00
P R O V.	1572	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
	153-158	Autres provisions pour charges	220 752,40		121 293,39
			(II)	476 103,40	603 497,39
D E T T E S		DETTES FINANCIERES (1)		0,00	0,00
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
	163	Emprunts obligataires	0,00		0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	0,00		0,00
	1642	C.G.L.L.S.	0,00		0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		0,00
	1648	Autres établissements de crédit	0,00		0,00
	165	Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651	Dépôts de garantie des locataires	0,00		0,00
	1654	Redevances (location-accession)	0,00		0,00
	1658	Autres dépôts	0,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1673-1674-1678	Participation - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00		0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
	1677	Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts	0,00		0,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
	519	Concours bancaires courants	0,00		0,00
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	0,00		0,00
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	229	Droits sur immobilisations		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		108 000,00	0,00
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	0,00		0,00
	Autres 419	Autres	108 000,00		0,00
		DETTES D'EXPLOITATION		2 784 487,21	2 691 982,41
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	122 245,13		90 061,06
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	2 662 242,08		2 601 921,35
		DETTES DIVERSES		2 120 982,48	4 111 317,59
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	0,00		0,00
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00
		Autres dettes :			
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00
	451-454-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	2 120 982,48		3 732 366,83
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)	Autres	0,00		378 950,76
R E G U L.		Produits constatés d'avance		0,00	0,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
	4873	Rémunération des frais de gestion PAP	0,00		0,00
			(III)	5 013 469,69	6 803 300,00
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	6 441 734,14	6 441 734,14	5 605 916,01
		(a) Montant entre parenthèses lorsqu'il s'agit de pertes.			
		(1) Dont à plus d'un an		0,00	0,00
		à moins d'un an		0,00	0,00

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

I fiche n°3
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2025			31/12/2024 6
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			8 918 321,11	10 426 249,18
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			3 116 541,22	3 311 542,36
60	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnements				
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
603	Variation des stocks :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnements				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Frais liés à la production de stocks immobiliers				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures		73 356,03	73 356,03	85 533,45
61-62	Services extérieurs :				
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)				
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs				
6152	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs				
6156-6158	Autres travaux d'entretien et réparations		72 494,45	72 494,45	92 524,28
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme				
616	Primes d'assurances		68 194,66	68 194,66	111 336,04
621	Personnel extérieur à la société		1 202 685,24	1 202 685,24	803 835,74
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		190 667,16	190 667,16	185 441,85
623	Publicité, publications, relations publiques		59 660,07	59 660,07	188 974,31
625	Déplacements, missions et réceptions		174 480,01	174 480,01	192 744,87
6285	Redevances		244 545,21	244 545,21	551 626,58
Autres comptes 61 et 62	Autres		1 030 458,39	1 030 458,39	1 099 525,24
63	Impôts, taxes et versements assimilés			149 979,18	207 921,87
631-633	Sur rémunérations		113 434,90	113 434,90	155 385,86
63512	Taxes foncières				
Autres 635-637	Autres		36 544,28	36 544,28	52 536,01
64	Charges de personnel			5 386 036,91	6 683 748,27
641-6481	Salaires et traitements		3 721 932,95	3 721 932,95	4 690 778,55
645-647-6485	Charges sociales		1 664 103,96	1 664 103,96	1 992 969,72
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			257 511,03	203 308,25
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :				
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf	Immobilisations locatives				
68112315, 6811235, 68112415 et 6811245	Autres immobilisations		90 780,35	90 780,35	82 014,86
Reste du 6811	Charges d'exploitation à répartir				
6812	Dépréciations des immobilisations				
6816	Dépréciations des stocks et en-cours				
68173	Dépréciations des créances				
68174	Dotations aux provisions :				
6815	Provisions pour gros entretien				
68157	Autres provisions		166 730,68	166 730,68	121 293,39
Autres 6815	Autres charges			8 252,77	19 728,43
65 (sauf 655)	Pertes sur créances irrécouvrables				
654	Redevances et charges diverses de gestion courante		8 252,77	8 252,77	19 728,43
651-658	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
655					
	CHARGES FINANCIERES			68 997,95	261 569,96
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions				
	Charges d'intérêts (2)				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif				
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers				
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		68 997,95	68 997,95	261 569,96
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
664-665-666-668	Autres charges financières				
	CHARGES EXCEPTIONNELLES			7 341,83	18 324,12
671	Sur opérations de gestion				146,40
	Sur opérations en capital :			7 341,83	18 177,72
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés				
678	Autres		7 341,83	7 341,83	18 177,72
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :				
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations				
6872	Dotations aux provisions réglementées				
6875	Dotations aux provisions				
691	PARTICIPATION DES SALARIES AUX RESULTATS				
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES				
	TOTAL DES CHARGES		8 994 660,89	8 994 660,89	10 706 143,26
	Solde créditeur = bénéfice			2 753 042,43	
	dont relevant du SIEG				
	TOTAL GENERAL			11 747 703,32	10 706 143,26
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs				
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées				

COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

I Fiche n°4
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2025		31/12/2024 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		11 747 453,32	10 325 754,29
70 (net de 709)	Produits des activités		11 362 091,42	9 156 282,09
7011	Ventes de terrains lotis			
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis			
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)			
7017-7018	Ventes d'autres immeubles			
703	Récupération des charges locatives			
704	Loyers :			
7041	Loyers des logements non conventionnés			
7043	Loyers des logements conventionnés			
7042	Suppléments de loyers			
7046	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales			
7047	Logements en location - accession et inventus			
7044-7045-7048	Autres	2 497,00		2 484,00
706	Prestations de services :			
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)			
70631	Sociétés sous égide			
70632-70638	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits			
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	11 269 642,42		9 066 633,61
7065	Syndic de copropriétés			
7066	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers			
70671	Gestion des S.C.C.C.			
70672	Gestion des prêts			
7068	Autres prestations de services			
708	Produits des activités annexes :			
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.			1 344,48
Autres 708	Autres	89 952,00		85 820,00
71	Production stockée (ou destockage)			
7133	Immeubles en cours			
7135	Immeubles achevés			
72	Production immobilisée			
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)			
721- Autres 722	Autres productions immobilisées			
74	Subventions d'exploitation			4 000,00
742	Primes à la construction			
743	Subventions d'exploitation			4 000,00
744	Subventions pour travaux de gros entretien			
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		294 124,67	1 050 258,34
78157	Provisions pour gros entretien			
78174	Dépréciations de créances			
Autres 781	Autres reprises	294 124,67		1 050 258,34
791	Transferts de charges d'exploitation	80 840,57	80 840,57	99 606,55
751-754-758	Autres produits	10 396,66	10 396,66	15 607,31
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun			
	PRODUITS FINANCIERS			
761	De participations (2)			
7611	Revenus des actions			
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de ventes			
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres			
762	D'autres immobilisations financières (2)			
76241-76242	Prêts accession			
Autres 762	Autres			
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement			
765-766-768	Autres (2)			
786	Reprises sur dépréciations et provisions			
796	Transfert de charges financières			
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			
	PRODUITS EXCEPTIONNELS		250,00	
771	Sur opérations de gestion			
	Sur opérations en capital :		250,00	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif			
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice			
778	Autres	250,00		
787	Reprises sur dépréciations et provisions			
797	Transferts de charges exceptionnelles			
	TOTAL DES PRODUITS	11 747 703,32	11 747 703,32	10 325 754,29
	Solde débiteur = perte			380 388,97
	dont relevant du SIEG			
	TOTAL GENERAL		11 747 703,32	10 706 143,26
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées			

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

I. MEHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2014.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que le règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence.

L'autorité des normes comptables (ANC) a adopté le règlement n°2024-04 du 6 septembre 2024 qui acte dans son article 1er le report d'un an, à savoir aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026, de l'entrée en vigueur du règlement ANC n°2022-06 pour les organismes de logement social qui relèvent du règlement ANC n°2015-04 de l'ANC, à savoir :

- Les organismes HLM mentionnés à l'article L 411-2 du CCH ;
- Les SEM de construction et de gestion de logements sociaux agréées à l'article L 481-1 du CCH.

Les filiales non-HLM, les sociétés sous égide, les sociétés civiles (SCI, SCCV, SCI-APP) lorsqu'elles sont tenues d'établir des comptes annuels, les organismes de foncier solidaires (OFS) ayant la forme juridique d'une société coopérative de droit commun ou d'une association, ne sont pas concernés par ce report d'application. Pour ces entités, le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025

Toutefois, compte tenu de son actionnariat et de l'activité principale portée par la société, celle-ci a toujours présenté ses comptes au format dit "HLM". Il est par ailleurs rappelé que la société étant consolidée par intégration globale par la société tête du groupe d'organismes de logement social, CPH ARCADE-VYV, les comptes présentés selon le format du Règlement ANC n°2022-06 nécessiteraient d'être retraités au format dit "HLM".

Aussi, en conséquence de ce qui précède, la société présente, cette année encore, ses comptes selon le format dit "HLM", étant précisé que l'entrée en vigueur du Règlement ANC n° 2022-06 n'a pas d'incidence significative sur ses comptes. A compter de l'exercice 2026, les comptes de la société seront présentés selon le Règlement ANC n°2022-06."

II. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Dans un contexte de forte contraction du marché de la promotion immobilière depuis l'été 2023 et de réduction significative des objectifs d'investissement de son associée SCCI Arcade-VYV (objectif annuel dans le Sud-Est ramené de 350 à 50 logements), Arcade-VYV Promotion Sud-Est a engagé une évolution de son organisation et de sa stratégie de développement.

La feuille de route stratégique 2024–2025, présentée au Conseil d'Administration en septembre 2024, reposait sur trois axes principaux.

Sur le plan financier, l'objectif de réduction des charges et de retour à l'équilibre en 2025 a été atteint grâce notamment à la mutualisation de certaines fonctions supports et à l'adaptation des moyens commerciaux aux besoins de l'activité.

Sur le plan organisationnel, le plan de sauvegarde de l'emploi mis en œuvre en 2024 s'est traduit par la mutualisation des fonctions supports avec la SFHE, l'externalisation de la direction commerciale et marketing et l'ajustement des équipes opérationnelles. Cette démarche d'optimisation s'est poursuivie fin 2025 avec la mutualisation du service Appels d'Offres et Marchés avec la SFHE (effective au 1er février 2026), la réorganisation de la fonction commerciale et la mutualisation de certains postes entre agences.

Sur le plan du développement, la SFHE a soutenu l'activité d'AVPSE par un effort d'investissement exceptionnel, notamment dans des opérations locatives. Fin 2025, il a toutefois été décidé d'engager un retour progressif vers un niveau de production conforme au Plan à Moyen Terme à horizon 2028, avec un renforcement des critères de sélection des opérations et le maintien d'un niveau minimal d'activité en accession afin de préserver l'équilibre économique de la société.

Enfin, le nouveau plan stratégique Groupe « Résonance », co-construit avec l'ensemble des entités du Groupe, fixe des orientations cohérentes avec les enjeux d'AVPSE autour de deux axes : promouvoir un autre modèle d'habitat et consolider un groupe robuste.

III. CHANGEMENT D'ESTIMATION COMPTABLE :

Au titre de l'exercice 2025, la Société a revu l'estimation du coût des honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée facturés à SFHE et Arcansud. Le dispositif antérieur, fondé sur un pourcentage du prix de revient technique des opérations, a été remplacé par une rémunération forfaitaire par type de logement produit. Cette évolution, entrée en vigueur au 1er janvier 2025, vise à simplifier les prévisions budgétaires, réduire le coût du développement pour les associés et renforcer la convergence d'intérêts entre les deux sociétés.

Le calendrier de facturation a également été modifié afin de réduire le niveau d'honoraires supporté sur les opérations interrompues en phase d'études, notamment avant classe 5.

IV. CONTINUITE D'ACTIVITE :

A la clôture de l'exercice clos le 31/12/2023, les capitaux propres de la Société étaient devenus inférieurs à la moitié du capital social.

Le résultat bénéficiaire dégagé au titre de l'exercice clos le 31/12/2025 a permis de reconstituer les capitaux propres à un niveau au moins égal à la moitié du capital social. En conséquence, la Société se trouve désormais régularisée au regard des dispositions de l'article L.223-42 du Code de commerce.

IV. NOTES SUR LES COMPTES DE L'ACTIF**1) Installations techniques, matériel et outillage et autres Immobilisations corporelles**

Ce poste comprend :

- Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 118 639,61€ et se décompose comme suit :
 - Frais d'établissement 110 470,00 €
 - Logiciel 8 169,61 €
- Les immobilisations corporelles s'élèvent à 368 926,80 € et se décomposent ainsi :
 - Installations générales 51 040,41 €
 - Matériel informatique 113 000,42 €
 - Mobilier de bureau 204 885,97 €

Les installations et aménagements générales sont amortis sur 10 ans.

Le matériel informatique est amorti sur 3 ans.

Le mobilier de bureau est amorti sur 5 ans.

Les amortissements cumulés s'élèvent à la somme de 275 853,56 € dont 90 780,35 € de dotation 2025.

2) Autres immobilisations financières

Néant.

3) Fournisseurs débiteurs

Les fournisseurs débiteurs s'élèvent à la somme de 0 €.

4) Créances d'exploitation

La partie Clients autres activités correspond à la maîtrise d'ouvrage déléguée facturée aux SCCV et à la SFHE. Son solde au 31/12/2025 s'élève à 4 783 621,70 €.

5) Autres créances d'exploitation

Les autres créances d'exploitation s'élèvent à 456 942,77 € et se décomposent ainsi :

Avances au personnel :	248,58 €
TVA collectée en attente :	18 000,00 €
TVA déductible à déduire :	438 694,19 €

6) Créances diverses

Les créances diverses correspondent à des créiteurs divers pour 6 036,15€.

7) Banques, Etablissements Financiers et Assimilés.

Le solde des comptes bancaires d'un montant total de 956 992,51 € se décompose ainsi :

Crédit Agricole Compte Courant	956 869,51 €
Compte Expensia cartes bleues	123,00 €

8) Charges constatées d'avance

Elles s'élèvent à la somme de 26 428,16 € et correspondent aux diverses dépenses de fonctionnement enregistrées mais non rattachables à l'exercice.

V. NOTES SUR LES COMPTES DU PASSIF**1) Capital**

Le capital est composé de 1 000 parts d'un nominal de 1 000 €, soit un capital de 1 000 000 €. SFHE, la société mère, détient 620 parts pour un montant de 620 000,00 €. Le solde des parts est réparti comme il suit :

- SCCI ARCADE-VYV :	340 parts
- ARCHE IMMOBILIER :	10 parts
- ARCANSUD :	10 parts
- LE LOGIS CORSE :	10 parts
- CROIX ROUGE HABITAT :	10 parts

2) Report à nouveau

Suite à l'affectation du résultat de l'exercice 2024, le report à nouveau s'élève à 2 800 881,38 €.

3) Résultat de l'exercice

Pour l'exercice 2025, le résultat bénéficiaire s'élève à 2 753 042,43 €.

4) Provisions

Ce poste comprend :

- La provision pour départ en retraite de 88 335,01 €
- La provision pour Médaille du travail des salariés de 44 689,07 €,
- Autre provision pour charges de 87 728,32 €,
- La provision pour congés payés de 5 351,00 €,
- La provision pour risque en vue de se prémunir d'une condamnation des Prud'hommes pour 250 000,00 €.

La provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode prospective tenant compte de l'estimation des droits acquis par le personnel au moment du départ en retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

Cette valorisation porte sur la totalité du personnel à contrat à durée indéterminée ; elle prend en considération des hypothèses de mortalité et de rotation du personnel, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans.

En 2025 :

Le taux de rotation est de 3,89% pour la tranche des moins de 35 ans, de 2,94% pour la tranche de 35 à 55 ans et de 0 % pour les plus de 55 ans.

Le taux d'actualisation est le taux IBOXX Euro Corporates AA10+ au 30 Novembre 2025 : 3,79 %.

Le taux de revalorisation est de 1,16 %,

Une provision pour prime de médaille de travail est constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité à la retraite.

5) Emprunts et dettes financières diverses :

Le compte bancaire Crédit Agricole dispose d'un découvert autorisé d'un million d'euros mais ne présente pas de solde créditeur au 31/12/2025.

6) Dettes d'exploitations :**Dettes fournisseurs**

Les dettes fournisseurs d'un montant de 122 245,13 € se détaillent ainsi :

Les factures de fonctionnement datées principalement du mois de décembre 2025 et réglées au cours du mois de janvier 2026.

Dettes fiscales et sociales

Les dettes fiscales et sociales d'un montant de 2 662 242,08 € se détaillent ainsi :

Personnels et comptes rattachés

- Provision CP CET
- Provision sur Objectifs / Intéressement

874 522,35 €

310 658,14 €

563 864,21 €

Sécurité sociale organisme sociaux	590 705,04 €
Dont URSSAF / Organismes sociaux	297 703,36 €
Charges sociales CP / Intéressement / Objectifs	284 954,14 €
Comité d'entreprise	8 047,54 €
 Etat	 1 197 014,69 €
TVA à décaisser	283 530,00 €
TVA collectée en attente	867 644,88 €
Prélèvement à la source	27 300,81 €
TVS à régler	18 539,00 €

7) Groupe – Associés, opérations faites en commun et en Groupe

Toutes les prestations intra-groupes sont réglementées par des conventions pour chaque entité et chaque type d'assistance.

Ce poste d'un montant total de 2 120 982,48 € se décompose entre les entités du Groupe Arcade VYV.

Avance de SCCI ARCADE VYV	(500 000,00) €
SFHE	(1 686 700,80) €
SCCI ARCADE VYV	(330 567,91) €
LA MAISON POUR TOUS	(6 000,00) €
CROIX ROUGE HABITAT	73 174,80 €
CPH	107 942,40 €
ARCANSUD	(25 303,77) €
ARCADE VYV PROMOTION IDF	246 472,80 €

8) Autres Dettes

Néant.



AVPSE
AGOA 29/04/2026
Extrait Procès-Verbal

ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST
Société par actions simplifiée au capital de 1.000.000 euros
Siège social : 1175 Petite Route des Milles, 13090 Aix en Provence
RCS Aix en Provence 904 925 864

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ANNUELLE
DU 29 AVRIL 2026

L'an deux mil vingt-six, le vingt-neuf avril à 09 heures 30, les associés de la société ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST, au capital de 1.000.000 euros entièrement libéré, immatriculée au RCS d'Aix-en-Provence sous le numéro 904 925 864 se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire Annuelle, en présentiel au siège social et en visioconférence, sur convocation faite par courriel 20 avril 2026 par le Président du Conseil d'Administration.

L'Assemblée procède à la composition de son Bureau :

-la société SFHE représentée par son Président Monsieur Brice VERHEECKE préside l'Assemblée, en sa qualité de Président du Conseil d'Administration.

-La société ARCANSUD associée présente et acceptant, est appelée comme Scrutateur.

-Monsieur Nicolas CAYOL est désigné comme Secrétaire de séance par l'Assemblée Générale.

La société GRANT THORNTON représentée par Monsieur Lionel HATET, Commissaire aux Comptes, régulièrement convoquée assiste à l'assemblée, par visioconférence.

Le Bureau ainsi constitué, Monsieur le Président déclare la séance ouverte.

Monsieur le Président dresse une feuille de présence et constate que sont présents ou représentés l'ensemble des actionnaires disposant de 100% des droits de vote, conformément aux dispositions légales et statutaires, et qu'elle est légalement constituée et peut valablement délibérer sur les résolutions présentées.

Monsieur le Président dépose sur le bureau et met à la disposition des associés :

- Les statuts de la société
- un exemplaire de la lettre de convocation des associés;
- la copie de la lettre de convocation adressée au Commissaire aux comptes et celle adressée au Comité d'Entreprise ;
- l'inventaire des valeurs actives et passives de la Société, le bilan, le compte de résultat et l'annexe de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- le rapport de gestion de la Présidence ;
- les rapports du Commissaire aux comptes ;
- le texte des résolutions proposées à l'assemblée.

Puis, Monsieur le Président rappelle que la présente Assemblée a été convoquée à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de gestion à l'Assemblée Générale et rapport général du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Examen et approbation des comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2025 et quitus aux administrateurs ;
- Affectation du résultat ;
- Constatation de la reconstitution des capitaux propres ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées à l'article L.227-10 du Code de Commerce et approbation desdites conventions ;
- Approbation des conventions règlementées

ARCADE-VYV PROMOTION SUD-EST
 Société par actions simplifiée au capital de 1 000 000 Euros
 Siège social : 1175 Petite Route des Milles à Aix-en-Provence (13090)
 RCS d'Aix-en-Provence n° 904 925 864 - TVA intracommunautaire : FR 95904925864

DS
NC



AVPSE
AGOA 29/04/2026
Extrait Procès-Verbal

- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités légales.

Monsieur le Président donne lecture du rapport de gestion et des rapports du Commissaire aux comptes.

Puis, Monsieur le Président ouvre la discussion.

Personne ne demandant plus la parole, Monsieur le Président met successivement aux voix les résolutions inscrites à l'ordre du jour :

1ère RESOLUTION (approbation des comptes 2025)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion annuel et du rapport du Commissaire aux Comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 tels qu'ils ont été présentés, faisant ressortir un résultat excédentaire d'un montant de 2 753 042,43 euros, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents.

.../...

3ième RESOLUTION (affectation du résultat 2025)

L'Assemblée Générale, décide d'affecter le résultat excédentaire de l'exercice d'un montant de de + 2 753 042,43 € en totalité au compte « report à nouveau ».

L'Assemblée Générale, prend acte qu'il n'a pas été distribué de dividende au titre des deux premiers exercices sociaux.

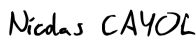
Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents.

.../...

8ième RESOLUTION (délégation de pouvoir au porteur pour l'accomplissement des formalités)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente Assemblée, pour accomplir toutes formalités qui seront nécessaires.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée à l'unanimité des associés présents.

DocuSigned by:

1CD832AE6E044BA...

Extrait certifié conforme

Le Président
Nicolas CAYOL

1

BILAN - ACTIF

DGFIP N° 2050 2026

Formulaire obligatoire (article 53 A du code général des impôts).

Désignation de l'entreprise : ARCADE VYV PROMOTION SUD EST		Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * 12			
Adresse de l'entreprise 1175 Petite Route des Milles		13547	Aix en Provence Cedex 4		
Durée de l'exercice précédent * 12					
Numéro SIRET * 20492586400012		Néant ☐ *			
Copie Certifiée Conforme Le Président DocuSigned by: Nicolas CAYOL 1CD832AE6E044BA...		Exercice N, clos le : 31/12/2025			
		Brut 1	Amortissements, provisions 2	Net 3	
ACTIF IMMOBILISÉ * IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Capital souscrit non appelé (I)	AA			
	Frais d'établissement *	AB	110 470	22 094	
	Frais de développement *	CX			
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	8 170	3 000	
	Fonds commercial (1)	AH			
	Autres immobilisations incorporelles	AJ			
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	AL			
	Terrains	AN			
	Constructions	AP			
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Autres immobilisations corporelles	AT	368 927	186 619	
	Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	AV			
	Participations (2)	CS			
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	CU			
	Créances rattachées à des participations	BB			
	Autres titres immobilisés	BD			
	Prêts	BF			
	Autres immobilisations financières *	BH			
	TOTAL (II)		BJ	487 566	211 713
	ACTIF CIRCULANT STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		
En cours de production de biens		BN			
En cours de production de services		BP			
Produits intermédiaires et finis		BR			
Marchandises		BT			
Avances et acomptes versés sur commandes		BV			
Clients et comptes rattachés (3)*		BX	4 783 622	4 783 622	
Autres créances (3)		BZ	462 979	462 979	
Capital souscrit et appelé, non versé		CB			
Valeurs mobilières de placement (dont actions propres :.....)		CD			
DIVERS CRÉANCES	Disponibilités	CF	956 993	956 993	
	Charges constatées d'avance (3)*	CH	26 428	26 428	
	TOTAL (III)		CJ	6 230 021	6 230 021
	Frais d'émission d'emprunt (IV)	CW			
	Primes de remboursement des emprunts (V)	CM			
	Écarts de conversion actif et différences d'évaluation * (VI)	CN			
	TOTAL GÉNÉRAL (I à VI)		CO	6 717 588	6 441 734
			1A	275 854	
	Renvois : (1) Dont droit au bail :		(2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes :		CP
	Clause de réserve de propriété : *		(3) Part à plus d'un an :		CR
Immobilisations :		Stocks :		Créances :	

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : ARCADE VYV PROMOTION SUD EST			Néant ☐ *	
			Exercice N	
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1)* (Dont versé : 1 000 000)	DA	1 000 000	
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,	DB		
	Ecart de réévaluation (2)* (dont écart d'équivalence EK)	DC		
	Réserve légale (3)	DD		
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'œuvres originales d'artistes vivants * EJ)	DG		
	Report à nouveau	DH	-2 800 881	
	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	2 753 042	
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
		TOTAL (I)	DL	952 161
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
		TOTAL (II)	DO	
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP	255 351	
	Provisions pour charges	DQ	220 752	
		TOTAL (III)	DR	476 103
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT		
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU		
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	2 120 982	
	Instruments financiers à terme	D1		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	122 245	
	Dettes fiscales et sociales	DY	2 662 242	
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ		
Compte regul.	Autres dettes	EA	108 000	
	Produits constatés d'avance (4)	EB		
	TOTAL (IV)	EC	5 013 470	
	Écart de conversion passif * et différences d'évaluation (V)	ED		
	TOTAL GÉNÉRAL (I à V)	EE	6 441 734	
RENOIS	(1) Écart de réévaluation incorporé au capital	1B		
	(2) Dont {	Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C	
		Écart de réévaluation libre	1D	
		Réserve de réévaluation (1976)	1E	
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme*	EF		
	(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	5 013 470	
(5) Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH			

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise : ARCADE VYV PROMOTION SUD EST		Exercice N		Néant	*
		France	Exportation et livraisons intracommunautaires	Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA	FB	FC	
	Production vendue { biens * Services *	FD	FE	FF	
		FG	FH	FI	11 362 091
	Chiffres d'affaires nets *	FJ	FK	FL	11 362 091
	Production stockée *			FM	
	Production immobilisée *			FN	
	Subventions d'exploitation			FO	
	Reprises sur amortissements et provisions * (9)			FP	294 125
	Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles			F1	
	Autres produits (1) (11)			FQ	10 647
Total des produits d'exploitation (2) (I)				FR	11 666 863
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *			FS	
	Variation de stocks (marchandises) *			FT	
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *			FU	
	Variations de stock (matières premières et approvisionnements) *			FV	
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *			FW	3 116 541
	Impôts, taxes et versements assimilés *			FX	149 979
	Salaires et traitements *			FY	3 612 000
	Cotisations sociales (10)			FZ	1 693 196
	DOTATIONS D'EXPLOITATION	Sur immobilisations { - dotations aux amortissements * (14) - dotations aux dépréciations		GA	90 780
				GB	
		Sur actif circulant : dotations aux dépréciations *		GC	
	Pour risques et charges : dotations aux provisions		GD	166 731	
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées		G1		
	Autres charges (12)		GE	15 595	
	Total des charges d'exploitation (4) (II)				GF
1 - RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I - II)				GG	2 822 040
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * (III)			GH	
	Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)			GI	
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)			GJ	
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)			GK	
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			GL	
	Reprises sur dépréciations			GM	
	Différences positives de change			GN	
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie			GO	
	Produits des cessions d'immobilisations financières			G2	
Total des produits financiers (V)				GP	
CHARGES FINANCIÈRES	Dotations financières aux amortissements et provisions *			GQ	
	Intérêts et charges assimilées (6)			GR	68 998
	Différences négatives de change			GS	
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées			G3	
	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			GT	
Total des charges financières (VI)				GU	68 998
2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)				GV	-68 998
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I - II + III - IV + V - VI)				GW	2 753 042

(RENVOIS : voir tableau n°2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Désignation de l'entreprise :ARCADE VYV PROMOTION SUD EST				Néant ☐ *	
				Exercice N	
Produits exceptionnels (VII)				HD	
Charges exceptionnelles (VIII)				HH	
4 - RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)				HI	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)				HJ	
Impôts sur les bénéfices * (X)				HK	
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)				HL	11 666 863
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)				HM	8 913 820
5 - BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total de charges)				HN	2 753 042
RENVIS	(1) Dont produits nets partiels sur opérations à long terme			HO	
	(2) Dont	produits de locations immobilières		HY	
		Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)		1G	
	(3) Dont	Crédit-bail mobilier *		HP	
		Crédit-bail immobilier		HQ	
	(4) Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)			1H	
	(5) Dont produits concernant les entreprises liées			1J	
	(6) Dont intérêts concernant les entreprises liées			1K	
	(6bis) Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I)			HX	
	(6ter) Dont amortissements des souscriptions dans les PME innovantes (art.217 octies)			RC	
	Dont amortissements exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art.39 quinquies D)			RD	
	(10) Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)	(dont montant des cotis. sociales obligatoires hors CSG / RDS	A5		A2
	(11) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)			A3	
	(12) Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)			A4	
	(13) Dont primes et cotisations complémentaires personnelles			A8	
	dont cotisations facultatives Madelin	A7			
	dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite	A8			
(14) Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (en application de l'article 39, 1-2°, al.3)				H5	
(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :				Exercice N	
				Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :				Exercice N	
				Charges antérieures	Produits antérieurs

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

I. MEHODES GENERALES DE PRESENTATION ET D'EVALUATION

Les comptes de l'exercice clos ont été élaborés et présentés conformément aux règles comptables dans le respect des principes prévus par les articles 121-1 à 121-5 et suivants du Plan Comptable Général 2014.

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

Les conventions comptables ont été appliquées en conformité avec les dispositions du code de commerce, du décret comptable du 29/11/83 ainsi que le règlement ANC 2014-03 et des règlements ANC 2015-06 et 2016-07 à jour des différents règlements complémentaires à la date de l'établissement des dits comptes annuels.

Les conventions comptables ont été appliquées avec sincérité dans le respect du principe de prudence.

L'autorité des normes comptables (ANC) a adopté le règlement n°2024-04 du 6 septembre 2024 qui acte dans son article 1er le report d'un an, à savoir aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2026, de l'entrée en vigueur du règlement ANC n°2022-06 pour les organismes de logement social qui relèvent du règlement ANC n°2015-04 de l'ANC, à savoir :

- Les organismes HLM mentionnés à l'article L 411-2 du CCH ;
- Les SEM de construction et de gestion de logements sociaux agréées à l'article L 481-1 du CCH.

Les filiales non-HLM, les sociétés sous égide, les sociétés civiles (SCI, SCCV, SCI-APP) lorsqu'elles sont tenues d'établir des comptes annuels, les organismes de foncier solidaires (OFS) ayant la forme juridique d'une société coopérative de droit commun ou d'une association, ne sont pas concernés par ce report d'application. Pour ces entités, le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025

Toutefois, compte tenu de son actionnariat et de l'activité principale portée par la société, celle-ci a toujours présenté ses comptes au format dit "HLM". Il est par ailleurs rappelé que la société étant consolidée par intégration globale par la société tête du groupe d'organismes de logement social, CPH ARCADE-VYV, les comptes présentés selon le format du Règlement ANC n°2022-06 nécessiteraient d'être retraités au format dit "HLM".

Aussi, en conséquence de ce qui précède, la société présente, cette année encore, ses comptes selon le format dit "HLM", étant précisé que l'entrée en vigueur du Règlement ANC n° 2022-06 n'a pas d'incidence significative sur ses comptes. A compter de l'exercice 2026, les comptes de la société seront présentés selon le Règlement ANC n°2022-06."

II. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

Dans un contexte de forte contraction du marché de la promotion immobilière depuis l'été 2023 et de réduction significative des objectifs d'investissement de son associée SCCI Arcade-VYV (objectif annuel dans le Sud-Est ramené de 350 à 50 logements), Arcade-VYV Promotion Sud-Est a engagé une évolution de son organisation et de sa stratégie de développement.

La feuille de route stratégique 2024–2025, présentée au Conseil d'Administration en septembre 2024, reposait sur trois axes principaux.

Sur le plan financier, l'objectif de réduction des charges et de retour à l'équilibre en 2025 a été atteint grâce notamment à la mutualisation de certaines fonctions supports et à l'adaptation des moyens commerciaux aux besoins de l'activité.

Sur le plan organisationnel, le plan de sauvegarde de l'emploi mis en œuvre en 2024 s'est traduit par la mutualisation des fonctions supports avec la SFHE, l'externalisation de la direction commerciale et marketing et l'ajustement des équipes opérationnelles. Cette démarche d'optimisation s'est poursuivie fin 2025 avec la mutualisation du service Appels d'Offres et Marchés avec la SFHE (effective au 1er février 2026), la réorganisation de la fonction commerciale et la mutualisation de certains postes entre agences.

Sur le plan du développement, la SFHE a soutenu l'activité d'AVPSE par un effort d'investissement exceptionnel, notamment dans des opérations locatives. Fin 2025, il a toutefois été décidé d'engager un retour progressif vers un niveau de production conforme au Plan à Moyen Terme à horizon 2028, avec un renforcement des critères de sélection des opérations et le maintien d'un niveau minimal d'activité en accession afin de préserver l'équilibre économique de la société.

Enfin, le nouveau plan stratégique Groupe « Résonance », co-construit avec l'ensemble des entités du Groupe, fixe des orientations cohérentes avec les enjeux d'AVPSE autour de deux axes : promouvoir un autre modèle d'habitat et consolider un groupe robuste.

III. CHANGEMENT D'ESTIMATION COMPTABLE :

Au titre de l'exercice 2025, la Société a revu l'estimation du coût des honoraires de maîtrise d'ouvrage déléguée facturés à SFHE et Arcansud. Le dispositif antérieur, fondé sur un pourcentage du prix de revient technique des opérations, a été remplacé par une rémunération forfaitaire par type de logement produit. Cette évolution, entrée en vigueur au 1er janvier 2025, vise à simplifier les prévisions budgétaires, réduire le coût du développement pour les associés et renforcer la convergence d'intérêts entre les deux sociétés.

Le calendrier de facturation a également été modifié afin de réduire le niveau d'honoraires supporté sur les opérations interrompues en phase d'études, notamment avant classe 5.

IV. CONTINUITE D'ACTIVITE :

A la clôture de l'exercice clos le 31/12/2023, les capitaux propres de la Société étaient devenus inférieurs à la moitié du capital social.

Le résultat bénéficiaire dégagé au titre de l'exercice clos le 31/12/2025 a permis de reconstituer les capitaux propres à un niveau au moins égal à la moitié du capital social. En conséquence, la Société se trouve désormais régularisée au regard des dispositions de l'article L.223-42 du Code de commerce.

IV. NOTES SUR LES COMPTES DE L'ACTIF**1) Installations techniques, matériel et outillage et autres Immobilisations corporelles**

Ce poste comprend :

- Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 118 639,61€ et se décompose comme suit :
 - Frais d'établissement 110 470,00 €
 - Logiciel 8 169,61 €
- Les immobilisations corporelles s'élèvent à 368 926,80 € et se décomposent ainsi :
 - Installations générales 51 040,41 €
 - Matériel informatique 113 000,42 €
 - Mobilier de bureau 204 885,97 €

Les installations et aménagements générales sont amortis sur 10 ans.

Le matériel informatique est amorti sur 3 ans.

Le mobilier de bureau est amorti sur 5 ans.

Les amortissements cumulés s'élèvent à la somme de 275 853,56 € dont 90 780,35 € de dotation 2025.

2) Autres immobilisations financières

Néant.

3) Fournisseurs débiteurs

Les fournisseurs débiteurs s'élèvent à la somme de 0 €.

4) Créances d'exploitation

La partie Clients autres activités correspond à la maîtrise d'ouvrage déléguée facturée aux SCCV et à la SFHE. Son solde au 31/12/2025 s'élève à 4 783 621,70 €.

5) Autres créances d'exploitation

Les autres créances d'exploitation s'élèvent à 456 942,77 € et se décomposent ainsi :

Avances au personnel :	248,58 €
TVA collectée en attente :	18 000,00 €
TVA déductible à déduire :	438 694,19 €

6) Créances diverses

Les créances diverses correspondent à des créiteurs divers pour 6 036,15€.

7) Banques, Etablissements Financiers et Assimilés.

Le solde des comptes bancaires d'un montant total de 956 992,51 € se décompose ainsi :

Crédit Agricole Compte Courant	956 869,51 €
Compte Expensia cartes bleues	123,00 €

8) Charges constatées d'avance

Elles s'élèvent à la somme de 26 428,16 € et correspondent aux diverses dépenses de fonctionnement enregistrées mais non rattachables à l'exercice.

V. NOTES SUR LES COMPTES DU PASSIF**1) Capital**

Le capital est composé de 1 000 parts d'un nominal de 1 000 €, soit un capital de 1 000 000 €. SFHE, la société mère, détient 620 parts pour un montant de 620 000,00 €. Le solde des parts est réparti comme il suit :

- SCCI ARCADE-VYV :	340 parts
- ARCHE IMMOBILIER :	10 parts
- ARCANSUD :	10 parts
- LE LOGIS CORSE :	10 parts
- CROIX ROUGE HABITAT :	10 parts

2) Report à nouveau

Suite à l'affectation du résultat de l'exercice 2024, le report à nouveau s'élève à 2 800 881,38 €.

3) Résultat de l'exercice

Pour l'exercice 2025, le résultat bénéficiaire s'élève à 2 753 042,43 €.

4) Provisions

Ce poste comprend :

- La provision pour départ en retraite de 88 335,01 €
- La provision pour Médaille du travail des salariés de 44 689,07 €,
- Autre provision pour charges de 87 728,32 €,
- La provision pour congés payés de 5 351,00 €,
- La provision pour risque en vue de se prémunir d'une condamnation des Prud'hommes pour 250 000,00 €.

La provision pour départ à la retraite fait l'objet d'une évaluation actuarielle, selon une méthode prospective tenant compte de l'estimation des droits acquis par le personnel au moment du départ en retraite, en fonction de la règle d'acquisition des droits fixés par la convention collective.

Cette valorisation porte sur la totalité du personnel à contrat à durée indéterminée ; elle prend en considération des hypothèses de mortalité et de rotation du personnel, ainsi qu'une probabilité de départ à 67 ans.

En 2025 :

Le taux de rotation est de 3,89% pour la tranche des moins de 35 ans, de 2,94% pour la tranche de 35 à 55 ans et de 0 % pour les plus de 55 ans.

Le taux d'actualisation est le taux IBOXX Euro Corporates AA10+ au 30 Novembre 2025 : 3,79 %.

Le taux de revalorisation est de 1,16 %,

Une provision pour prime de médaille de travail est constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité à la retraite.

5) Emprunts et dettes financières diverses :

Le compte bancaire Crédit Agricole dispose d'un découvert autorisé d'un million d'euros mais ne présente pas de solde créditeur au 31/12/2025.

6) Dettes d'exploitations :**Dettes fournisseurs**

Les dettes fournisseurs d'un montant de 122 245,13 € se détaillent ainsi :

Les factures de fonctionnement datées principalement du mois de décembre 2025 et réglées au cours du mois de janvier 2026.

Dettes fiscales et sociales

Les dettes fiscales et sociales d'un montant de 2 662 242,08 € se détaillent ainsi :

Personnels et comptes rattachés	874 522,35 €
- Provision CP CET	310 658,14 €
- Provision sur Objectifs / Intéressement	563 864,21 €

Sécurité sociale organisme sociaux	590 705,04 €
Dont URSSAF / Organismes sociaux	297 703,36 €
Charges sociales CP / Intéressement / Objectifs	284 954,14 €
Comité d'entreprise	8 047,54 €
 Etat	 1 197 014,69 €
TVA à décaisser	283 530,00 €
TVA collectée en attente	867 644,88 €
Prélèvement à la source	27 300,81 €
TVS à régler	18 539,00 €

7) Groupe – Associés, opérations faites en commun et en Groupe

Toutes les prestations intra-groupes sont réglementées par des conventions pour chaque entité et chaque type d'assistance.

Ce poste d'un montant total de 2 120 982,48 € se décompose entre les entités du Groupe Arcade VYV.

Avance de SCCI ARCADE VYV	(500 000,00) €
SFHE	(1 686 700,80) €
SCCI ARCADE VYV	(330 567,91) €
LA MAISON POUR TOUS	(6 000,00) €
CROIX ROUGE HABITAT	73 174,80 €
CPH	107 942,40 €
ARCANSUD	(25 303,77) €
ARCADE VYV PROMOTION IDF	246 472,80 €

8) Autres Dettes

Néant.
