

ARCHE PROMOTION
Société par actions simplifiée au capital de 14 965 546,65 €
Siège social : 59 rue de Provence – 75009 Paris
R.C.S de Paris : 327 004 016
(la « Société »)

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 19 MAI 2026

RESOLUTION PROPOSEE

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

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice 2025 s'élevant à 154 065,08 € au compte « report à nouveau », se trouvant ainsi porté de - 4 941 776,74 € à - 4 787 711,66 €.

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, après avoir pris connaissance du rapport du conseil d'administration, décide d'affecter le résultat de l'exercice 2025 s'élevant à 154 065,08 € au compte « report à nouveau », se trouvant ainsi porté de - 4 941 776,74 € à - 4 787 711,66 €.

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

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

Certifié conforme
SCCI Arcade-Vyv, Présidente
Représentée par Richard PACE



COMPTES ANNUELS

2025

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

SAS ARCHE PROMOTION

59 rue de Provence
75009 PARIS

Promotion immobilière de bureaux

NAF : 4110B

SIRET : 327004016 00025



ATRIOM

Société d'Expertise Comptable inscrite au Tableau de l'Ordre
3, Place des Victoires
75001 PARIS

CERTIFIE CONFORME

Adelle

Bilan Actif

Bilan Actif	Du 01/01/2025 au 31/12/2025			Au 31/12/2024
	Brut	Amort. Dép. (à déduire)	Net	Net
Capital souscrit non appelé I				
Frais d'établissement II				
Actif immobilisé				
Immobilisations incorporelles				
Frais de développement				
Concessions, brevets, droits et valeurs similaires				2 160
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Immo. incorp. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations corporelles				
Terrains	3 358 114		3 358 114	
Constructions	19 529 483	50 800	19 478 683	
Instal. techniques, matériel et outillages indus.				
Autres immobilisations corporelles				
Immo. corp. en cours, avances et acomptes				
Immobilisations financières (1)				
Participations	431 305	224 463	206 843	12 922 956
Créances rattachées à des participations	8 016 346		8 016 346	11 871 207
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille				
Autres titres immobilisés	337 637		337 637	337 523
Prêts				
Autres immobilisations financières	13 820		13 820	
TOTAL DE L'ACTIF IMMOBILISÉ III	31 686 704	275 263	31 411 441	25 133 845
Actif circulant				
Stocks et en-cours				
Matières premières et autres approvisionnements	2 290	2 290		
En-cours de production				
Produits finis	417 815	180 807	237 008	180 807
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	86 580		86 580	
Créances (2)				
Créances clients et comptes rattachés	1 586 157	83 524	1 502 633	
Autres créances	5 537 639	161 955	5 375 684	54 618
Charges constatées d'avance	102		102	
Capital souscrit et appelé, non versé				
Valeurs mobilières de placement				
Actions propres				
Autres titres				
Instruments financiers à terme et jetons détenus				
Disponibilités	5 117 466		5 117 466	244 220
TOTAL DE L'ACTIF CIRCULANT IV	12 748 049	428 576	12 319 473	479 645
Frais d'émission des emprunts V				
Primes de remboursement des emprunts VI				
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Actif VII				
TOTAL GÉNÉRAL DE L'ACTIF (I à VII)	44 434 753	703 839	43 730 914	25 613 490
(1) Dont à moins d'un an			8 560 826	25 131 685
(2) Dont à moins d'un an			6 878 419	54 618

Bilan Passif

Bilan Passif	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
	Total	Total
Capitaux propres		
Capital (dont versé) 14 965 547	14 965 547	14 965 547
Primes d'émission, de fusion, d'apport	12 104 741	12 104 741
Écarts de réévaluation		
Écart d'équivalence		
Réserve légale	783 453	783 453
Réserves statutaires ou contractuelles	3 872	3 872
Réserves réglementées		
Autres réserves	1 985 398	1 985 398
Report à nouveau	-4 941 777	-5 298 513
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	154 065	356 736
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES I	25 055 298	24 901 233
Autres fonds propres		
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres		
TOTAL DES AUTRES FONDS PROPRES I bis		
Provisions pour risques et charges		
Provisions pour risques	1 333 321	28 075
Provisions pour charges		
TOTAL DES PROVISIONS II	1 333 321	28 075
Emprunts et dettes (1)		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5 161 493	556
Emprunts et dettes financières diverses (2)	237 831	237 831
Instruments financiers à terme		
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	2 609 624	26 040
Dettes fiscales et sociales	232 726	21 980
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	2 172 067	39
Autres dettes	6 825 025	397 737
Produits constatés d'avance	103 529	
TOTAL DES EMPRUNTS ET DETTES III	17 342 294	684 182
Écarts de conversion et diff. d'évaluation - Passif IV		
TOTAL GÉNÉRAL DU PASSIF (I à IV)	43 730 914	25 613 490
(1) Dont à moins d'un an (hors avances et acomptes reçus sur commandes en cours)	12 342 294	684 182
(2) Dont emprunts participatifs		



Compte de résultat

Compte de résultat	Du 01/01/2025 au 31/12/2025			Du 01/01/2024 au 31/12/2024
	France	Exportation	Total	Total
Produits d'exploitation				
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens	1 344 825		1 344 825	502
Production vendue de services	215 279		215 279	
Montant net du chiffre d'affaires	1 560 103		1 560 103	502
Production stockée			204 909	
Production immobilisée				
Subventions				
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions			898 132	9 266
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles				
Autres produits			66 783	
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION I			2 729 927	9 769
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises				
Variation de stocks (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements			561	
Variation de stocks (matières premières et autres approvisionnements)			-561	
Autres achats et charges externes (1)			2 289 062	73 137
Impôts, taxes et versements assimilés			4 320	296
Salaires				
Cotisations sociales				
Dotations aux amortissement sur immobilisations			51 441	
Dotations aux dépréciations sur immobilisations				
Dotations aux dépréciations sur actif circulant			180 807	
Dotations aux provisions			10 676	13 870
Valeurs comptables des immo. incorporelles et corporelles cédées			2 160	
Autres charges			71 576	
TOTAL DES CHARGES D'EXPLOITATION II			2 610 042	87 304
RÉSULTAT D'EXPLOITATION (I-II)			119 885	-77 536
Quote-part de résultat sur opérations faites en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée		III		
Perte supportée ou bénéfice transféré		IV		
Produits financiers				
Produits financiers de participation (2)			834 049	577 508
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (2)				
Autres intérêts et produits assimilés (2)			363 351	7 798
Reprises sur dépréciations et provisions				60 000
Différences positives de change				
Produit des cessions d'immobilisations financières				
Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie				
TOTAL DES PRODUITS FINANCIERS V			1 197 400	645 305

Compte de résultat (suite)

Compte de résultat (Suite)	Du 01/01/2025 au 31/12/2025	Du 01/01/2024 au 31/12/2024
	Total	Total
Charges financières		
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		57 273
Intérêts et charges assimilées (3)	1 163 220	34 509
Différences négatives de change		
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		
Charges nettes sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie		
TOTAL DES CHARGES FINANCIÈRES VI	1 163 220	91 781
RÉSULTAT FINANCIER (V-VI)	34 180	553 524
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS (I-II+III-IV+V-VI)	154 065	475 988
Produits exceptionnels VII		
Charges exceptionnelles VIII		
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)		
Participation des salariés aux résultats IX		
Impôts sur les bénéfices X		119 252
TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)	3 927 327	655 074
TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)	3 773 262	298 338
BÉNÉFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	154 065	356 736
(1) Y compris : - Redevances de crédit-bail mobilier - Redevances de crédit-bail immobilier		
(2) Dont produits concernant les entités liées		
(3) Dont intérêts concernant les entités liées		

COMPTES ANNUELS

2025

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

ANNEXE

Règles et méthodes comptables

Annexe au bilan et au compte de résultat de l'exercice clos le 31/12/2025 dont le total du bilan avant répartition est de 43 730 914 Euros et au compte de résultat de l'exercice, présenté sous forme de liste et dégageant un résultat de 154 065 Euros.

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

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

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du Code de Commerce et du plan comptable général (PCG, Règlement ANC 2014-03, actualisé du règlement 2022-06).

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 :

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

La valeur brute est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée pour le montant de la différence.

Au 31 décembre 2025, les participations brutes s'élèvent à la somme de 431 305,14 € et sont détaillées ci-dessous :

Noms des Sociétés	Valeur de participation en €	% de détention
NCA	1 524,49 €	Capital variable
LOGIPOSTEL	15,25	Capital variable
ARCADE VYV PROMOTION PDL	15 000 €	1%
ARCADE VYV PROMOTION IDF	60 000 €	1%
ARCADE VYV PROMOTION SE	10 000 €	1%
SCI DOMAINE DE SEXTIUS	3,05 €	1%
SCI LES TERRASSES DU THOLONET	91,20 €	30%
SCI LES COTEAUX DE LA MER	30,40 €	10%
SCI RESIDENCE DU GRAND VALLAT	380 €	95%
SCI LE CHATEAU MIGNEAUX	324 €	81%
SCI COTTAGES TIGERY	398 €	99,5%
SCI LES TERRASSES DE MEDICIS	114 345 €	99,99%
SCI SAINTES MARIES DE LA MER	999 €	99,9%
SCI LA CRAU LE VILLAGE MARIUS	999 €	99,9%
SCCV VIDAUBAN IMPASSE DE L'ARGENS	999 €	99,9%
SCCV VIDAUBAN COUA DE CAN	999 €	99,9%
SCI TRAPPES MERISIERS III	17 151 €	99,9%
SCCV MONTMORENCY	999 €	99,9%
SCCV SIX FOURS	999 €	99,9%
SCCV PARMAIN	999 €	99,9%
SCCV SAINT AYGULF	999 €	99,9%
SCCV BORMES LES MIMOSAS	999 €	99,9%
SCI TRAPPES LES MERISISERS I	1 €	50%
SCCV ST DENIS	999 €	99,9%
SCCV SIX FOURS ANCENS COMBATTANTS	999 €	99,9%
SCCV ROQUEBRUNE	999 €	99,9%
SCCV CLAMART	999 €	99,9%
SCCV CAMPUS INNOVATION	150 €	50%
SCCV 260 BUSSY ST GEORGES	50 €	5%
SCCV 428 FREJUS AVENUE H. GIRAUD	999 €	99,9%
SCCV 429 COURBEVOIE	999 €	99,9%
SCCV 431 MONTIGNY BOIS MANET	999 €	99,9%
SCCV 432 REUIL BUZENVAL	999 €	99,9%
SCCV 435 ROCQUEBRUNE	999 €	99,9%
SCCV 437 SOULLIERES	999 €	99,9%
SCCV 440 NOISY LE SEC	999 €	99,9%
SCCV 441 MARSEILLE AV DES CAILLOLS	999 €	99,9%
SCCV 443 LA SEYNE SUR MER	999 €	99,9%
SCCV 444 GONFARON	999 €	99,9%
SCCV 446 DRANCY	999 €	99,9%
SNC 455 AIX MOULIN DE TESTAS	999 €	99,9%

Noms des Sociétés	Valeur de participation en €	% de détention
SCCV 457 CAVALAIRE RUE DE LA BAIE	999 €	99,9%
SNC 456 ORGEVAL	999 €	99,9%
SCCV 461 LES PAVILLONS P.LAFARGUE	999 €	99,9%
SCI PATIOS DE MINORQUINE	240 €	60%
SCI JARDINS DE L'OLYMPE	320 €	80%
SCI LES PORTES DU NIL	280 €	70%
SCI LE HAMEAU DU LIOURAT	320 €	80%
SCI DOMAINE DES MARECHAUX	320 €	80%
SCI DOMAINE DES CALANQUES	320 €	80%
SCI TERRASSES DE ROUSSET	360 €	90%
SCI TERRASSES DE L'ORB	240 €	60%
SCI LE DOMAINE AUX IRIS	320 €	80%
SCI TERRASSES L'AUFRENE	380 €	95%
SCI SQUARE JEAN RENOIR	510 €	51%
SCI ILOT BONNIER	85 €	85%
SCI BRETIGNY SO1B	200 €	50%
SCCV LE LAVANDOU L'EDEN	500 €	50%
SCCV LE LAVANDOU ILOT 2	500 €	50%
SCCV MANTES LA VILLE	800 €	80%
SCCV LIMAY	800 €	80%
SCCV BONDY 15.17 FONTAIN	500 €	50%
SCCV NANTERRE Avenue Gallieni	500 €	50%
SCCV HYERES Route de Toulon	500 €	50%
SCI 422 CACHAN	1 €	0,1%
SCI 425 CLICHY	1 €	0,1%
SCI 426 ASNIERE BASLY	1 €	0,1%
SCI 427 ASNIERES VOISIN BEURIER	1 €	0,1%
SCCV FREJUS Avenue Henri Giraud	990 €	99%
SCI 433 TREMBLAY	1 €	0,1%
SCCV 436 ROSNY SOUS BOIS KENNEDY	700 €	70%
SCCV 438 POMPONNE LE GRIMPE	900 €	90%
SCCV 439 AIX EN PROVENCE LA DURANNE	500 €	50%
SCI 445 NOISY LE SEC	1 €	0,1%
SCCV 450 NOISIEL COURS DES DEUX PARCS	1 €	0,1%
SCI 451 LA COURNEUVE	1 €	0,1%
SNC 452 FREJUS AVENUE VICTOR HUGO	1 €	0,1%
SCI 453 SIX FOURS CAMP MEGNIER	1 €	0,1%
458 VITROLLES FONTAINE DU RENARD	2 €	0,2%
SCCV 459 PIERREFEU REAL MARTIN	500 €	50%
SCCV 460 FONT DE MAUGUIO	510 €	51%
SCCV PEYNIER LA TREILLE	500 €	50%
SCCV 463 BEZIERS	990 €	99%
SCCV 464 VAUVENARGUES	990 €	99%
SCCV 467 SANARY L'ENSOLEILLADE	990 €	99%
SCCV 468 LA CADIERE LES TROUS	990 €	99%
SCCV 471 KREMLIN BICETRE OKADE	500 €	50%

--- longueur maximale autorisée ---

Noms des Sociétés	Valeur de participation en €	% de détention
SCCV 472 TRIEL SUR SEINE	400 €	40%
SCIE13 SNC SAINTE MARTHE	2 000 €	20%
SCIE15 VILLA MAJOLANE	300 €	30%
SCIE19 NOVALTO	300 €	30%
SCI 402 SCIE23 SCCV LA FARLEDE (Centralite)	500 €	50%
SCI 419 SCIE26 SCCV LA FARLEDE (La Reine Didon)	500 €	50%
SCCV TRAPPES LES MERISIERS 2	142 690 €	50%
SCCV 424 BYZANCE LA GARDE	500 €	50%
CREDIT COOPERATIF	20 602.75 €	Capital variable

Au 31 décembre 2025, une dépréciation sur autres participations a été constituée à hauteur de 224 463 € qui concerne les titres suivants :

- Arcade Vyv Promotion Sud Est :	10 000 €
- Arcade Vyv Promotion IDF :	57 273 €
- Arcade Vyv Promotion Pays De La Loire :	15 000 €
- SCCV Trappes Les Merisiers 2 :	142 190 €

Stocks et encours

Il s'agit de quatre terrains d'une surface globale de 48 270 m², situés dans les communes de RAMBOUILLET et d'ARGENTEUIL pour une valeur totale de 180 806.80 €.

Au 31 décembre 2025, une dépréciation sur les quatre terrains a été constatée sur la valeur totale de 180 806,80 €.

Créances et dettes

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

Provisions pour risques

Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaires pour couvrir le risque encouru. Il s'est agi en 2025 de répertorier l'ensemble des risques pouvant avoir des impacts futurs sur les résultats d'Arche Promotion et notamment :

- les risques liés à l'abandon potentiel des opérations, faute de commercialisation suffisante ou de contentieux sur les permis de construire ;
- la couverture des charges engagées sur les opérations en montage/développement, et ce du fait de la conjoncture actuelle et de la probabilité de non poursuite des opérations envisagées ;
- les marges négatives à venir, compte tenu des résultats à l'avancement déjà comptabilisés et de l'estimation des marges à terminaison estimées ;

Les provisions pour risques et charges constituées au 31 décembre 2025 s'établissent ainsi comme suit :

Provision SAV	21 422,39
Provision SDC Les Jardins Saint Louis	3 000,00
Provision Arcade Vyv Promotion IDF	14 204,92
Provision pour pertes Sanary l'Ensoleillade (467)	65 781,99
Provision pour pertes Rueil Malmaison Buzenval (432)	581 235,41
Provision pour pertes Clichy (219)	691,50
Provision pour pertes Asnières Basly Cocoon (426)	260,83
Provision pour pertes (258)	3 450,00
Provision pour pertes La Cardière d'Azur (468)	77 924,03
Provision pour pertes Montigny Bois du Manet (431)	18 983,83
Provision pour pertes Clamart T2 (483)	26 361,43
Provision pour pertes Drancy (446)	493 007,21
Provision pour pertes Nanterre Galliéni (417)	16 823,59
Provision pour pertes Pomponne La Grimpe (438)	1 249,47
Provision pour pertes Noisy le Sec S6 (440)	360,31
Provision pour pertes Asnières Voisin Beurier (427)	210,45
Provision pour pertes Tremblay Rue Farge (433)	94,66
Provision pour pertes Rosny sous Bois Kennedy (436)	8 241,76
Provision pour pertes Noisy Le Sec Rue Eugène Durin (435)	17,35

Faits marquants de l'exercice

En date du 24 juin 2025, un traité de fusion a été conclu entre la société ARCHE IMMOBILIER (société absorbante) et la société ARCHE PROMOTION (société absorbée).

La fusion-absorption de la SA ARCHE PROMOTION au profit de la SAS ARCHE IMMOBILIER a entraîné la transmission universelle du patrimoine de la société ARCHE PROMOTION au profit de la société ARCHE IMMOBILIER, avec effet au 31 juillet 2025 sur le plan juridique et au 1er janvier 2025 sur le plan comptable et fiscal. L'actif net apporté à la date d'opération s'élève à 41 207 714 € contre un passif net apporté (hors capitaux propres) de 28 188 861 €. Cette opération, réalisée sur la base de la valeur nette comptable, s'est soldée par un boni de fusion de 214.610 €. Elle a permis de regrouper l'activité de promotion immobilière des 2 sociétés. Après avoir constaté la réalisation de la fusion, les associés de la SAS ARCHE IMMOBILIER ont également décidé de modifier la dénomination sociale de la société absorbante pour qu'elle reprenne la dénomination sociale de la société absorbée « ARCHE PROMOTION »

Le marché de l'immobilier neuf continue de s'enfoncer avec une chute des ventes de 20 % au 3ème trimestre 2025 selon la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI). Parallèlement, le nombre de mises en vente de logements au cours du 3ème trimestre a continué de baisser par rapport à l'année précédente pour atteindre un nombre plancher depuis la création de l'observatoire de l'immobilier (9.962 logements). L'augmentation du nombre de permis délivrés est le seul point positif à relever, même si, au vu de la faible demande, on peut s'interroger sur la concrétisation des projets engagés. Cette morosité se reflète dans les résultats des grands acteurs du secteur qui affichent une baisse de leur chiffre d'affaires au 3ème trimestre 2025 par rapport au 3ème trimestre 2024. Le nombre de défaillances d'entreprises dans la promotion immobilière montre l'ampleur de la crise : elles ont augmenté de 45 % entre le 3ème trimestre 2024 et le 3ème trimestre 2025 selon le cabinet Altarès.

Les difficultés rencontrées par le secteur ont amené à procéder à :

La fusion-absorption de la SA ARCHE PROMOTION au profit de la SAS ARCHE IMMOBILIER qui a entraîné la transmission universelle du patrimoine de la société ARCHE PROMOTION au profit de la société ARCHE IMMOBILIER, avec effet au 31 juillet 2025 sur le plan juridique et au 1er janvier 2025 sur le plan comptable et fiscal. Cette opération, réalisée sur la base de la valeur nette comptable, s'est soldée par un boni de fusion de 214.610 €. Elle a permis de regrouper l'activité de promotion immobilière des 2 sociétés. Après avoir constaté la réalisation de la fusion, les associés de la SAS ARCHE IMMOBILIER ont également décidé de modifier la dénomination sociale de la société absorbante pour qu'elle reprenne la dénomination sociale de la société absorbée « ARCHE PROMOTION », ainsi que le nom de l'organe de gouvernance passant d'un comité de direction à un conseil d'administration ;

La mise en œuvre d'un plan de réduction de charges dans les sociétés ARCADE-VYV PROMOTION afin de permettre un retour à l'équilibre en fin d'exercice 2025. Dans ce contexte, ARCADE-VYV PROMOTION IDF a sollicité un soutien financier en plusieurs phases auprès de ses associés afin de permettre la reconstitution de ses capitaux propres et l'apurement de ses dettes selon les modalités suivantes :

Une 1ère augmentation d'un montant de 2 M€ qui s'est réalisée en avril 2025 ;

Une 2nde augmentation d'un montant de 1,5 M€, dont la mise en œuvre était conditionnée à la production d'un schéma de mutualisation allant dans le sens d'une réduction des effectifs de la société et d'une plus grande utilisation des outils et des moyens d'ANTIN RESIDENCES pour éviter les doublons et les chevauchements.

En revanche, aucune solution permettant le retour à l'équilibre durable d'ARCADE-VYV PROMOTION PAYS DE LA LOIRE n'a pu être trouvée et les associés ont décidé en assemblée générale le 19 décembre 2025 de procéder à sa dissolution.

Enfin, la Société a livré l'opération de Carrières-sous-Poissy en octobre 2025 à SERGIC, signataire d'un bail de 12 ans, dans un marché de la résidence seniors en net repli. La Société, faute d'avoir pu trouver un acquéreur, porte en fonds propres cette opération, qui a entraîné un assèchement de la trésorerie de la Société et de sa société-mère, SCCI - ARCADE-VYV, et restreint considérablement sa capacité d'investissement dans de nouvelles opérations.

Changement de méthode d'évaluation

Néant.

Changements de méthodes comptables

Changement de méthode comptable lié à l'application du règlement ANC 2022-06

A compter du 1er janvier 2025, la première application du règlement ANC 2022-06 relatif à la modernisation des états financiers et modifiant le règlement ANC 2014-03 a entraîné des changements de comptabilisation et de présentation.

Ce nouveau règlement introduit plusieurs modifications :

- Une nouvelle définition du résultat exceptionnel pour correspondre uniquement à des produits et charges directement liés à un événement majeur et inhabituel. Cela a pour objectif de limiter les éléments inscrits par nature aux seules écritures comptables d'origine purement fiscale (amortissements dérogatoires, ...), corrections d'erreurs et changements de méthode comptable inscrits en résultat.
- La suppression de la technique de transfert de charges ;
- La modification du plan de comptes et l'introduction d'une nouvelle nomenclature ;
- De nouveaux modèles d'états financiers ;
- Une nouvelle présentation des informations dans l'annexe, introduisant des modèles de tableaux obligatoires.

Les dispositions de ce règlement s'appliquent aux comptes afférents aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Changement de présentation

Les principaux impacts à compter de l'exercice 2025 sont les suivants :

- Le résultat exceptionnel est synthétisé sur 2 lignes « charges et produits exceptionnels » dans le compte de résultat.
- Les charges constatées d'avance sont remontées en créances à l'actif
- Les produits constatés d'avance sont remontés dans les dettes au passif
- Les comptes courants sont reclassés du poste "emprunts et dettes financières diverses" vers "Autres dettes".
- La prime d'intéressement est reclassée du poste "Cotisations sociales" vers le poste "Salaires".

Le bilan et le compte de résultat publié au 31 décembre 2024 ont été annexés à la fin des comptes annuels.

Société consolidante

Entité établissant les états financiers consolidés de l'ensemble le plus grands d'entités dont l'entité fait partie en tant qu'entité filiale :

Nom	SA GROUPE ARCADE VYV
Siège	59 Rue de Provence - 75009 Paris
N° d'identification si entité française	850775784
Lieu où des copies des états financiers consolidé peuvent être obtenues	59 Rue de Provence - 75009 Paris

Evénements significatifs postérieurs à compter de la clôture

Les opérations militaires débutées le 28 février 2026 en Iran provoquent une instabilité sur l'économie mondiale. Ces événements induits pourraient avoir un impact général sur les marchés et donc un impact sur la performance, la valorisation, la volatilité ou la liquidité des actifs. A ce jour, ces risques sont toutefois difficilement chiffrables et il est difficile d'avoir une visibilité sur les impacts à moyen et long terme mais ils feront l'objet d'un suivi au regard de l'évolution de la situation sur l'année 2026.



Carré Vert
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret

ARCHE PROMOTION

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

ARCHE PROMOTION

Société par actions simplifiée

RCS : PARIS 327 004 016

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

A l'assemblée générale de la société ARCHE PROMOTION,

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 société ARCHE PROMOTION 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 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur :

- la note « Changements de méthodes comptables » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application du règlement ANC n°2022-06.
- la note « Faits marquants de l'exercice » de l'annexe aux comptes annuels qui expose les incidences de l'opération de fusion-absorption intervenue sur l'exercice.

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.

La note « Immobilisations financières » de l'annexe des comptes annuels expose les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participations ainsi que leurs impacts sur les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025. 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 associés

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du 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 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.

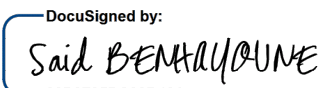
En outre :

- 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

Levallois-Perret, le 12/05/2026

DocuSigned by:

 08B8725BC90D40A...

Saïd Benhayoune

Associé

Signed by:

 07BA38AF78F6438...

Christine Phé

Associée