

26/06/2026

Certifié conforme à l'original

ARC ATLANTE

DocuSigned by:
Philippe Girard
60635BE1A1B1446...

Société par Actions Simplifiée

au capital de 6.122.160 euros

Siège Social : 1 rue Geneviève de Gaulle Anthonioz - RENNES (Ille et Vilaine)
352.111.009 R.C.S. RENNES

EXERCICE 2025

(Clos le 31.12.2025)

RAPPORT DE GESTION DU 26 MAI 2026 PRÉSENTÉ À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10 JUIN 2026

Messieurs,

Nous vous avons réuni en Assemblée Générale Ordinaire aux fins de vous soumettre les comptes de l'exercice arrêté au 31 décembre 2025 et de vous rendre compte de l'exécution du mandat que vous nous avez confié.

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

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

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

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

I – SITUATION ET ACTIVITÉ DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE

La crise immobilière s'est installée avec la remontée des taux d'intérêt au 2^e semestre 2022 et perdure depuis lors, dans le logement neuf comme dans le tertiaire. Même si les taux d'intérêt se sont détendus, l'année 2025 n'a pas montré de net signe d'amélioration, en l'absence de nouvelle loi fiscale. Dès lors, le taux d'écoulement des ventes aux particuliers est toujours faible, les investisseurs ne se positionnant pas sur le marché immobilier.

Le Groupe Arc a cependant tiré son épingle du jeu avec des ventes réalisées :

Paraphe
SG

DS
PG

- sur des programmes achevés ou proches de l'achèvement, ce timing étant favorable à l'accession à la propriété.
- sur des territoires qui présentent une rareté d'opérations ou un emplacement exceptionnel : le bord de mer, les villes moyennes en dehors des métropoles
- sur des programmes avec des prix de vente bas, bénéficiant éventuellement de la TVA à 5.5% permettant aux acquéreurs occupants d'obtenir des financements
- sur un programme en centre-ville de Nantes vendu en démembrement de propriété.

En complément, le Groupe a réalisé des ventes en bloc de logements soit pour atteindre plus facilement la pré-commercialisation, soit pour dé-risquer totalement une opération, soit pour achever la commercialisation.

En tertiaire, le Groupe a vendu des locaux de bureaux qui arrivaient à l'achèvement pour un propriétaire occupant et des locaux loués à un investisseur qui recherche exclusivement ce type de biens.

De fait, le Groupe Arc maintient son stock de lots terminés invendus à un niveau bas.

Les directeurs régionaux œuvrent toujours activement pour revendre les fonciers qui ne sont plus viables en promotion. Une revente de maison a été réalisée en 2025, d'autres sont sous promesse avec des ventes intervenues ou à intervenir en 2026.

Les coûts de construction ont un peu baissé au moins en périphérie des villes, plus accessibles que les centres mais pas dans toutes les régions. Nous sommes toujours confrontés à des difficultés en Pays de Loire par exemple. Les normes environnementales et les recours contre les permis de construire renchérissent les prix de revient.

Le Groupe Arc dans son ensemble, a comptabilisé 394 lots en réservation (ou « équivalents lots » s'agissant de bureaux) pour un chiffre d'affaires réservé TTC de 103 M€ contre 262 lots et 71 M€ au 31/12/2024, signant ainsi une hausse de 45% du CA réservé. Ce chiffre d'affaires 2025 en hausse est surtout la traduction de ventes en bloc réalisées en Pays de Loire (Bureaux et logements) alors que le taux d'écoulement des ventes à la découpe est toujours faible et inférieur à 4% sur les 3 régions. Le chiffre d'affaires n'est toujours pas satisfaisant au regard des charges de structure du Groupe. Au global, avec les ventes en bloc, le taux d'écoulement s'est affiché à 6.49% contre 4.18% en 2024. Le chiffre d'affaires réservé s'est décomposé en 62 M€ de ventes aux particuliers 41 M€ sur 7 ventes en bloc.

Les signatures d'actes se sont élevées à **307 lots (ou équivalents lots)**, contre 292 un an plus tôt, soit + 5%, pour un CA TTC signé de 76 M€ contre 109 M€ un an plus tôt.

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

- 34 % en Bretagne soit 135 lots pour un CA réservé TTC (en TVA 20 %) de 42 M€ (41% du CA).
- 54 % en Pays de Loire soit 212 lots pour un CA de 48 M€ (47 % du CA).
- 12 % en Ile de France soit 47 lots pour un CA de 13 M€ (12 % du CA).

II – RESULTATS DE LA SOCIETE – COMPTES SOCIAUX

Résultats :

Les résultats de la Société SAS ARC ATLANTE, sont en nette baisse en 2025 par rapport à 2024. Le résultat provient essentiellement des remontées des SCCV, fluctuant d'une année sur l'autre en fonction des livraisons réalisées.

Paraphe
SG

DS
PG

Les quotes-parts de RÉSULTATS DE CONSTRUCTION dégagés au titre de l'exercice 2025 dans les Sociétés Civiles de Construction Vente (SCCV) dans lesquelles la Société a des participations, sont les suivants (arrondis en milliers d'Euros) :

			<u>2025</u>	<u>2024</u>
SCCV ARC PROMOTION II	(QP 70 %)	+	22	25
SCCV AGORA	(QP 70 %)		NA	1
SCCV ARC PROMOTION OUEST	(QP 99 %)	-	861	2.924
SCCV ARC PROMOTION ILE DE FRANCE	(QP 100 %)	+	155	113
SCCV ARC PROMOTION BRETAGNE	(QP 90 %)	-	15	526
SCCV ARC PROMOTION ARMORIQUE	(QP 85%)	-	713	3.872
SCCV BONNE GARDE	(QP 50 %)	+	0	1
SCCV ARC PROMOTION III	(QP 1/3)		NA	0
SCCV ALLENDE	(QP 50 %)	+	2	2
SNC ARC PROMOTION TARDIEU	(QP 99 %)	+	59	26
SNC AGIR	(QP 50%)	-	201	186
SNC ARC DEVELOPPEMENT	(QP 99%)	-	215	51
SNC AGIR II	(QP 50%)	-	147	156
SCCV 190 CHAMPARONS	(QP 75 %)	+	7	8
SCCV ARC IMMO PARIS	(QP 90%)	+	426	532
SCCV ARC PROMO SUD BRETAGNE	(QP 80%)	-	514	353
SCCV SAINT MARTIN	(QP 50%)	-	16	2
SCCV HELIA	(QP 50 %)	-	573	811
ENSEMBLE ...		-	2 584	459

Les AUTRES RESULTATS significatifs sont les suivants :

1 – Au titre des participations autres que les SCCV (en K €)

			<u>2025</u>	<u>2024</u>
- SCI ARC INVESTISSEMENT	(QP 90 %) :	+	64	61
- SCI ACTIPOLE (5 Stés A/B/C/E/F)	(QP 95 %) :	+	309	280
		+	373	340

			<u>2025</u>	<u>2024</u>
2 – <u>Au titre des produits financiers divers</u> (en K €)	:	+	2.087	2.667
se ventilant de la façon suivante :				

- Produits financiers VMP	:	+	79	135
- Rém ^o avances à filiales et produits assimilés	:	+	2.008	2.532

Paraphe
SG

DS
PG

3 – Les autres produits et charges significatifs constitutifs du résultat sont les suivants :

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
- Production vendue	: + 4.700 K€	+ 4.675 K€
- Production stockée	: - 137 K€	+ 63 K€
- Transfert de charges d’exploitation et autres produits	: 0 K€	+ 87 K€
- Achats stockés	: - 196 K€	- 63 K€
- Autres achats & charges externes	: - 925 K€	- 1.222 K€
- Impôts & taxes	: - 283 K€	- 270 K€
- Frais de personnel	: - 2 548 K€	- 2 528 K€
- Dotation aux amortissements	: - 585 K€	- 581 K€
- Frais financiers	: - 742 K€	- 911 K€
- Abandon de comptes courant à Groupe Arc	: - 2 000 K€	
- VNC s/ immobilisations financières cédées	: - 10 K€	0 K€
- Participation des salariés	: 0 K€	- 5 K€
- Autres charges d’exploitation	: 0 K€	- 21 K€
- Dotation aux provisions s/ actifs financiers	: 0 K€	0 K€
- Reprise s/ amortissements, dépréciations et provisions	: + 25 K€	+ 15 K€
- Dotation aux provisions et charges exceptionnelles	: - 57 K€	- 89 K€
- Impôts sur les Sociétés	: - 870 K€	- 534 K€

Compte tenu des résultats des SCCV mentionnés ci-dessus, le résultat net d’ARC ATLANTE pour l’exercice 2025 est de - **3.751.204,84€**, contre un résultat de + 1.164.231,94 € au 31/12/2024.

Il est à préciser qu’en 2025, le résultat déficitaire provient pour 2 000 K€ de l’abandon de comptes courants octroyé à sa filiale la SAS Groupe Arc et pour 865 K€ de l’effet miroir du crédit d’IS de la SA Groupe Arc dans le cadre de la convention d’intégration fiscale. Le résultat déficitaire propre à l’activité de la SAS Arc Atlante est donc de - 881 K€.

L’opération Urban Lives à Nantes, logée dans la société Arc Promotion Ouest, a été « l’opération noire » du Groupe de ces années de crise avec un impact fort en 2024 principalement, et encore un peu en 2025.

III – RESULTATS COMPTES CONSOLIDES

Les comptes consolidés sont arrêtés conformément au règlement ANC 2020-01. L’exercice allant du 01/01/2025 au 31/12/2025 intègre cette méthode.

Les résultats consolidés 2025 sont donc les suivants, à comparer aux comptes consolidés 2024 :

	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
CHIFFRE D’AFFAIRES HT	91.680 K€	53.646 K€
RESULTAT NET (part du Groupe)	- 891 K€	- 3.973 K€

Le chiffre d’affaires consolidé s’élève à 91.680 K€, en hausse de 70,90 %.

Le chiffre d’affaires consolidé est réparti par région selon le tableau ci-dessous :

Paraphe

SG

DS

PG

Région	Chiffre d'affaires consolidé	Répartition en %
Ile de France	9.429 K€	10 %
Ouest	42.057 K€	46 %
Bretagne	36.415 K€	40 %
Holdings & Actipôle	3.778 K€	4%
Total	91.680 K€	100 %

Le résultat d'exploitation consolidé avant et après déduction des amortissements, dépréciations et reprises des écarts d'acquisition s'élève à 3 591 K€ contre 324 K€ en 2024. La hausse s'explique essentiellement par la hausse du Chiffre d'affaires.

Les capitaux propres totaux diminuent légèrement, passant de 97,3 M€ en 2024 à 96,3 M€ à fin décembre 2025, la baisse étant générée par le résultat négatif en 2025.

Les disponibilités et valeurs mobilières de placement s'élèvent à 23.95 M€ contre 31.63 M€ un an plus tôt, et les dettes financières à 82,8 M€ contre 95.8 M€ en 2024.

L'endettement net s'établit à 58.85 M€ au 31/12/2025 contre 64,14 M€ au 31/12/2024, en baisse de 5,1 M€, et restant à un niveau raisonnable de 61% des capitaux propres totaux.

Les sociétés incluses dans le périmètre de consolidation sont les suivantes :

SOCIETES	Pourcentage de contrôle
SAS Arc Atlante	100%
SAS Groupe Arc	100%
SCI Arc Investissement	100%
SCCV Arc Promotion II	70%
SCCV Arc Promotion Ile de France	100%
SCCV Arc Promotion Ouest	100%
SCI Actipôle Bâtiment A	100%
SCI Actipôle Bâtiment B	100%
SCI Actipôle Bâtiment C	100%
SCI Actipôle Bâtiment E	100%
SCI Actipôle Bâtiment F	100%
SNC Arc Développement	100%
SCCV Arc Promotion Bretagne	90%
SNC Arc Promotion Tardieu – liquidée en 2025	100%
SCCV APHF – liquidée en 2025	95%
SCCV ARBORETUM DE QUINCE (ex- ECLIPSE)	65%
SCCV Allende	50%
SCCV Le Tumulus	50%
SAS Bellefontaine	33%
SNC Arc Aménagement	80%
SNC Vannes Village	50%

Paraphe
SG

DS
PG

SOCIETES	Pourcentage de contrôle
SCCV 190 Champarons	75%
SCCV Helia	50%
SCCV Arc Promotion Armorique	85%
SNC AGIR	50%
SCCV MAVH	25%
SCCV ARCALTOA	50%
SNC AGIR II	50%
SCCV Arc Promo Sud Bretagne	80%
SCCV Arc Immo Paris	90%
SNC Les Coteaux de Cuzon	50%
SCCV Lorient Imagina	51%
SNC Le Lavoir	50%
SCCV Saint-Martin	50%
SCCV A.S P-L	60%

IV - PERSPECTIVES D'AVENIR

1/ Pour la SAS ARC ATLANTE

Les résultats de la SAS ARC ATLANTE dépendent beaucoup des résultats sur titres de participation qui évoluent eux-mêmes d'une année sur l'autre en fonction des livraisons effectives des programmes.

Les résultats remontés des filiales en 2026 seront positifs, compte tenu de la bonne tenue de la commercialisation sur les opérations à livrer en 2026. A ce jour, les perspectives pour 2027 sont également bonnes.

2/ Pour le GROUPE

En 2026 et 2027 des ventes en bloc seront réalisées pour soutenir un rythme de commercialisation qui reste faible.

Les nombreux recours contre les permis trouvent peu à peu une issue qui permet la mise en commercialisation de nouvelles opérations notamment en région parisienne et dans le Morbihan.

Les appels d'offres se font sur des permis de construire qui incluent la nouvelle réglementation thermique RE2025 induisant une nouvelle augmentation des coûts de construction.

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

V - ÉVÉNEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE

Néant

VI – PRISES DE PARTICIPATION

Néant

Paraphe
SG

DS
PG

VII - ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

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

VIII – DELAI DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

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

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

IX - PROPOSITION D'AFFECTATION DES RÉSULTATS DE L'EXERCICE

Nous vous proposons d'affecter le déficit de - **3.751.204,84€** au poste « AUTRES RÉSERVES »

X – DECLARATIONS FISCALES

Paraphe DS
SG PG

1/ Dividendes

Conformément aux dispositions de l’article 243 bis du C.G.I. nous vous rappelons, en outre, qu’il a été distribué au titre des exercices précédents, les dividendes suivants :

Exercice	Dividendes	Revenus éligibles à l’abattement	Revenus non éligibles à l’abattement
31.12.2024	0 €	0 €	0 €
31.12.2023	1.500.000 €	1.500.000 €	0 €
31.12.2022	5.000.000 €	5.000.000 €	0 €

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

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

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

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

La société a réintégré fiscalement 8.553 € de loyers non déductibles des véhicules de fonction.

* *

Avant que soit donné lecture des rapports des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels et sur les comptes consolidés, vous avez la possibilité de nous demander toutes explications ou précisions supplémentaires sur les divers documents que nous vous présentons maintenant : le bilan, le compte de résultat et l’annexe des comptes annuels et des comptes consolidés qui sont soumis à votre approbation.

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

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

Signé par :

Stéphane GIRARD

B687CFC86DF04B6...

DocuSigned by:

Philippe Girard

60635BE1A1B1446...

26/06/2026

Certifié conforme à l'original

ARC ATLANTE
Société par Actions Simplifiée
au capital de 6.122.160 euros
Siège Social : 1 rue Geneviève de Gaulle Anthonioz – RENNES
352.111.009 RCS RENNES

DocuSigned by:
Philippe Girard
60635BE1A1B1446...

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ANNUELLE
du 10 juin 2026

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS
Le 31 décembre 2025

PROCÈS-VERBAL DE DÉLIBÉRATION

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX,

Le mercredi 10 juin à quinze heures trente,

Les actionnaires se sont réunis en assemblée générale ordinaire annuelle au siège social, sur convocation de la Société sis 1 rue Geneviève de Gaulle Anthonioz, 35200 RENNES, sur convocation du président.

La convocation a été faite par lettre adressée à chaque actionnaire via la plateforme DocuSign dans les délais légaux.

SONT PRESENTS OU REPRÉSENTÉS

Sont présents Mrs Philippe GIRARD et Stéphane GIRARD représentant 8.094 actions sur un total de 9.276 et 100 % des droits de vote en Assemblée Générale Ordinaire pour toutes résolutions autres que la distribution de dividendes et 99,90 % des droits de vote pour la résolution concernant la distribution de dividendes.

Les actionnaires peuvent valablement délibérer en assemblée générale ordinaire.

Conformément aux statuts, l'Assemblée est présidée par M. Philippe GIRARD, nommé président de séance.

La Société GRANT-THORNTON et la Société FIDUCIAL AUDIT, Commissaires aux Comptes, régulièrement convoquées, sont présentes et représentées d'une part par Mme DICHARRY et d'autre part par M. AGEZ.

Le Président met à la disposition des actionnaires :

- * Un exemplaire des statuts de la Société,

Paraphe
SG

DS
PG

- * Les copies des lettres de convocation adressées aux actionnaires et aux Commissaires aux Comptes,
- * Le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés au 31 décembre 2025 de la SAS ARC ATLANTE
- * Les comptes consolidés au 31 décembre 2025 de la SAS ARC ATLANTE,
- * Les rapports du Président et des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels et conventions réglementées,
- * Les rapports du Président et des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés,
- * Le texte des projets de résolutions.

Le Président rappelle alors l'ordre du jour :

Présentation du :

- Rapport de gestion du Président sur l'exercice écoulé sur les comptes annuels et sur les comptes consolidés,
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels de la SAS ARC ATLANTE,
- Rapport spécial des Commissaires aux Comptes prévu sur les conventions visées à l'article L 227-10 du Code de Commerce,
- Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés,

A l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Approbation des comptes annuels de la SAS ARC ATLANTE de l'exercice clos le 31 décembre 2025,
- Approbation des conventions visées à l'article L 227-10 du Code de Commerce,
- Approbation des comptes consolidés de la SAS ARC ATLANTE au 31 décembre 2025,
- Quitus au Président et aux Commissaires aux Comptes,
- Affectation des résultats,
- Approbation du montant des cautions à donner,
- Pouvoirs pour formalités.
- Questions diverses.

Paraphe
SG

DS
PG

Le Président donne lecture du rapport de gestion exposant l'activité de la société au cours de l'exercice social écoulé, puis présente à l'Assemblée le compte de résultat, le bilan et son annexe.

Lecture est ensuite donnée du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes de l'exercice et de leur rapport spécial sur les conventions visées à l'article L 227-10 du Code de Commerce.

Le Président présente les comptes consolidés puis lecture est donnée du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés.

Le Président déclare ensuite la discussion ouverte et ajoute qu'il est à la disposition des actionnaires pour leur donner toutes les précisions qu'ils désirent obtenir.

Après un échange de vues sur la marche des affaires de la Société et sur son évolution prévisible, le Président constate que personne ne demande plus la parole et il met aux voix les résolutions suivantes qui sont à l'ordre du jour :

PREMIÈRE RÉOLUTION - APPROBATION DES COMPTES ANNUELS

L'Assemblée Générale, après avoir entendu lecture du rapport de gestion du Président et du rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes annuels relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils ont été présentés et se soldant par un résultat déficitaire de - **3.751.204,84 €**.

Elle approuve également les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

Cette résolution est adoptée à l'UNANIMITÉ des membres présents.

DEUXIÈME RÉOLUTION - CONVENTIONS DE L'ARTICLE L 227-10 DU CODE DE COMMERCE

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions relevant de l'article L 227-10 du Code de Commerce, approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

Cette résolution est adoptée à l'UNANIMITÉ des membres présents.

TROISIÈME RÉOLUTION – APPROBATION DES COMPTES CONSOLIDES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Après avoir entendu la lecture du rapport de gestion établi par le Président et la lecture du rapport des Commissaires aux Comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes consolidés de cet exercice, tels qu'ils ont été présentés et se soldant par un résultat net consolidé part du Groupe de : - **891 K€**.

Cette résolution est adoptée à l'UNANIMITÉ des membres présents.

Paraphe	DS
SG	PG

QUATRIÈME RÉSOLUTION - QUITUS AU PRÉSIDENT ET AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES

L'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Président et aux Commissaires aux Comptes pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice écoulé.

Cette résolution est adoptée à l'UNANIMITÉ des membres présents.

CINQUIÈME RÉSOLUTION - AFFECTATION DES RÉSULTATS

L'Assemblée Générale décide, sur la proposition du Président, d'affecter le déficit de l'exercice, soit - **3.751.204,84 €** au poste « AUTRES RÉSERVES.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, l'Assemblée Générale donne acte au Président de lui avoir rappelé les distributions de dividendes réalisées au cours des trois derniers exercices sociaux précédents.

Exercice	Dividendes	Revenus éligibles à l'abattement	Revenus non éligibles à l'abattement
31.12.2024	0 €	0 €	0 €
31.12.2023	1.500.000 €	1.500.000 €	0 €
31.12.2022	5.000.000 €	5.000.000 €	0 €

Cette résolution est adoptée à l'UNANIMITÉ des membres présents.

SIXIÈME RÉSOLUTION - APPROBATION DU MONTANT DES CAUTIONS A DONNER

Afin de permettre aux SCCV ARC PROMOTION OUEST, ARC PROMOTION ILE DE FRANCE, ARC IMMO PARIS, ARC PROMOTION BRETAGNE, ARC PROMO SUD BRETAGNE, ARC PROMOTION ARMORIQUE, HELIA, ARCALTOA, ARBORETUM DE QUINCE, LORIENT IMAGINA, A.S P-L, SAINT-MARTIN, aux SNC VANNES VILLAGE, ARC AMENAGEMENT, COTEAUX DE CUZON, LE LAVOIR, AGIR, AGIR II, à la SAS BELLEFONTAINE, ou toute autre Société, filiale de l'une des Sociétés du GROUPE ainsi que les SAS ARC ATLANTE et GROUPE ARC agissant seules ou en association avec lesdites Sociétés, la réalisation de leurs opérations immobilières, l'Assemblée Générale autorise le Président et/ou ses Directeurs Généraux, pour une durée de un an, à donner des cautions, avals, ou garanties au nom de la Société dans la limite d'un montant global de **TROIS CENT VINGT-CINQ MILLIONS D'EUROS** se décomposant comme suit :

- Au titre du Crédit Builder : 85.000.000 €
- Au titre des GFA : 120.000.000 €
- Au titre de l'enveloppe de cautions diverses : 20.000.000 €

Paraphe
SG

DS
PG

- Au titre des cautions diverses, OC ou GFA hors convention : 100.000.000 €

Ensemble : 325.000.000 €

Cette résolution est adoptée à l'UNANIMITÉ des membres présents.

SEPTIÈME RÉOLUTION - POUVOIRS POUR FORMALITÉS

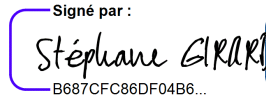
L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au porteur d'un extrait ou d'une copie du procès-verbal de ses délibérations en vue de l'accomplissement des formalités de dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce.

Cette résolution est adoptée à l'UNANIMITÉ des membres présents.

CLÔTURE

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

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du Bureau.

Signé par :	DocuSigned by:
	
B687CFC86DF04B6...	60635BE1A1B1446...

26/06/2026

Certifié conforme à l'original

DocuSigned by:

Philippe Girard
60635BE1A1B1446...

GROUPE ARC ATLANTE



26/06/2026

Certifié conforme à l'original

DocuSigned by:
Philippe Girard
60635BE1A1B1446...

Arc Atlantique S.A.S

Comptes consolidés

Exercice clos le

31/12/2025

Ce document contient 41 pages

Sommaire général

Rapport de l'expert-comptable	4
Bilan consolidé	5
Compte de résultat consolidé	6
Annexe aux comptes consolidés	7

Tous les montants sont exprimés en milliers d'€uros

Rapport de l'expert-comptable

Mission d'établissement des comptes consolidés

Conformément à notre lettre de mission en date du 14 décembre 2023, nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons contractuellement définies.

L'objectif principal de notre mission est d'établir les états financiers consolidés de votre groupe pour l'exercice clos au 31 décembre 2025. Elle comporte les étapes suivantes :

- 1 Une assistance à la mise en place du process de consolidation.
- 2 L'établissement des comptes consolidés proprement dits (bilan, compte de résultat, tableau de flux de trésorerie et annexes).

Notre intervention ne portant pas sur l'établissement des comptes sociaux de toutes les entités du groupe, la responsabilité de la fiabilité de l'information financière reste exclue du champ d'application de cette mission.

Il est donc précisé que ces comptes consolidés n'ont pas fait l'objet d'une mission normalisée de présentation, d'examen limité ou d'audit.

Ils comportent 41 pages et se caractérisent par les données suivantes :

Montant des capitaux propres groupe (part du groupe)	95 251	KEUR
Total du bilan	256 186	KEUR
Chiffre d'affaires	91 680	KEUR
Résultat net comptable (part du groupe)	- 891	KEUR

Les travaux que nous avons mis en œuvre dans le cadre de cette mission ne constituent ni un audit, ni un examen limité ; en conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion sur les comptes de votre entité qui sont joints au présent rapport.

Saint-Grégoire, le 18/05/2026

RYDGE Conseil

Maryvonne
Kervrann 2026.05.19
08:32:24 +02'00'

Maryvonne Kervrann
Associée, Expert-comptable

Alexandre
Caillaud

Alexandre Caillaud
Manager, accrédité en consolidation

Signature numérique de
Alexandre Caillaud
Date : 2026.05.19 12:01:13
+02'00'

Bilan consolidé

Montants en K€	Note n°	2025.12	2024.12
Capital souscrit non appelé		1	1
Immobilisations incorporelles	4.1	175	311
- Dont écarts d'acquisition positifs	4.1.1	42	42
Immobilisations corporelles	4.2	15 269	16 071
Immobilisations financières	4.3	32	28
Actif Immobilisé		15 476	16 409
Stocks et en-cours	4.4	159 883	173 079
Clients et comptes rattachés	4.5	35 080	60 717
Autres créances et comptes de régularisation ⁽¹⁾	4.6	21 792	22 306
Valeurs mobilières de placement	4.7	5 739	5 665
Disponibilités	4.7	18 214	25 965
Actif circulant		240 709	287 732
Total de l'actif		256 186	304 141

⁽¹⁾ Dont impôts différés actifs

Montants en K€	Note n°	2025.12	2024.12
Capital ⁽²⁾	4.9	6 122	6 122
Primes ⁽²⁾		6 236	6 236
Réserves et résultat consolidés ⁽³⁾	4.9.1	82 893	83 784
Autres		-	-
Capitaux propres (Part du groupe)	4.9.2	95 251	96 142
Intérêts minoritaires		1 029	1 130
Provisions	4.11	1 392	1 648
Emprunts et dettes financières	4.12	82 799	95 771
Fournisseurs et comptes rattachés	4.13	17 966	21 519
Autres dettes et comptes de régularisation ⁽⁴⁾	4.14	57 749	87 931
- Dont écarts d'acquisition négatifs		-	-
Dettes		158 513	205 221
Total du passif		256 186	304 141

⁽²⁾ De l'entité mère consolidante

⁽³⁾ Dont résultat net de l'exercice

⁽⁴⁾ Dont impôts différés passifs

Compte de résultat consolidé

Montants en K€	Note n°	2025.12	2024.12
Chiffre d'affaires	5.1	91 680	53 646
Autres produits d'exploitation	5.2	(10 935)	9 043
Achats consommés		-	-
Charges de personnel ⁽¹⁾	5.3	(8 171)	(8 929)
Autres charges d'exploitation		(65 396)	(50 168)
Impôts et taxes		(1 028)	(1 083)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions ⁽²⁾	5.4	(2 558)	(2 185)
Résultat d'exploitation avant dotation aux amortissements, dépréciations et reprises des écarts d'acquisition		3 591	324
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition positifs liés aux entités intégrées		-	-
Reprises des écarts d'acquisition négatifs liés aux entités intégrées		-	-
Résultat d'exploitation après dotation aux amortissements, dépréciations et reprises des écarts d'acquisition		3 591	324
Charges et produits financiers	5.5	(4 024)	(4 930)
Charges et produits exceptionnels	5.6	-	24
Impôt sur les résultats	6.1	72	965
Résultat net des entreprises intégrées		(361)	(3 617)
Equilibre du compte de résultat		(0)	0
Résultat net de l'ensemble consolidé		(361)	(3 617)
Intérêts minoritaires		530	356
Résultat net (part du groupe)		(891)	(3 973)

⁽¹⁾ Y compris participation des salariés

⁽²⁾ Hors amortissement et dépréciation des écarts d'acquisition

26/06/2026

Certifié conforme à l'original

DocuSigned by:
Philippe Girard
60635BE1A1B1446...

Annexe aux comptes consolidés

Tous les montants sont exprimés en milliers d'€uros

Sommaire de l'annexe aux comptes consolidés

1.	Faits significatifs	11
1.1.	Faits significatifs de l'exercice	11
1.2.	Evènements postérieurs à la clôture	11
2.	Activité(s) et périmètre	12
2.1.	Entités consolidées	12
2.2.	Entités exclues du périmètre de consolidation	12
3.	Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes comptables et règles d'évaluation	13
3.1.	Référentiel comptable	13
3.2.	Changements comptables	13
3.2.1.	Changement de méthode comptable suite à un changement de réglementation comptable :	13
3.2.1.1.	<i>Première application du règlement ANC 2022-06</i>	13
3.2.1.2.	<i>Première application du règlement ANC 2024-05</i>	13
3.3.	Modalités de consolidation	14
3.3.1.	Méthodes de consolidation	14
3.4.	Méthodes comptables et règles d'évaluation	15
3.4.1.	Immobilisations incorporelles	15
3.4.1.1.	<i>Ecarts d'acquisition</i>	15
3.4.1.2.	<i>Autres immobilisations incorporelles</i>	17
3.4.1.3.	<i>Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles</i>	17
3.4.2.	Immobilisations corporelles	17
3.4.3.	Contrats de crédit-bail et contrats assimilés	18
3.4.4.	Dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles	18
3.4.5.	Immobilisations financières	18
3.4.6.	Stocks et en-cours	19
3.4.7.	Clients et comptes rattachés	19
3.4.8.	Autres créances et comptes de régularisation	19
3.4.8.1.	<i>Impôts différés</i>	19
3.4.9.	Valeurs mobilières de placement	20
3.4.10.	Provisions	20
3.4.11.	Engagements de retraite et avantages similaires	20
3.4.12.	Utilisation de la méthode à l'avancement pour les opérations partiellement exécutées	20
3.4.13.	Les impôts à la charge des minoritaires	21

4.	Notes sur les postes du bilan	22
4.1.	Immobilisations incorporelles	22
4.1.1.	Détail des écarts d'acquisition	23
4.2.	Immobilisations corporelles	24
4.3.	Immobilisations financières	25
4.4.	Stocks et en-cours	25
4.5.	Clients et comptes rattachés	26
4.6.	Autres créances et comptes de régularisation	27
4.7.	Valeurs mobilières de placements – Disponibilités	27
4.8.	Tableau des flux de trésorerie	28
4.9.	Composition du capital social	29
4.9.1.	Analyse des capitaux propres consolidés	29
4.9.2.	Analyse du résultat consolidé	30
4.10.	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	30
4.11.	Provisions	31
4.11.1.	Récapitulatif	31
4.11.2.	Indemnités de départ à la retraite et prestations assimilées	31
4.12.	Emprunts et dettes financières	32
4.12.1.	Variation des emprunts et dettes financières	32
4.12.2.	Nature et échéances des emprunts et dettes financières	32
4.13.	Fournisseurs et comptes rattachés	32
4.14.	Les autres dettes et comptes de régularisation	33
5.	Postes du compte de résultat	34
5.1.	Ventilation du chiffre d'affaires	34
5.2.	Autres produits d'exploitation	34
5.3.	Charges de personnel	34
5.4.	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	35
5.5.	Charges et produits financiers	35
5.6.	Charges et produits exceptionnels	36
6.	Impôts sur les résultats	37
6.1.	Ventilation impôts exigibles / impôts différés	37
6.2.	Détail des postes d'impôts différés	37
6.3.	Preuve d'impôt	38
7.	Autres informations	39
7.1.	Engagements hors bilan	39
7.1.1.	Engagements donnés	39
7.1.2.	Engagements reçus	39
7.2.	Effectif moyen	39

7.3.	Suivi de l'avancement par société	40
7.4.	Suivi de réévaluations immobilières	41
7.5.	Honoraires versés aux commissaires aux comptes	41

1. Faits significatifs

1.1. Faits significatifs de l'exercice

Aucun fait de caractère significatif n'est survenu au cours de l'exercice.

1.2. Evènements postérieurs à la clôture

Aucun évènement susceptible d'avoir une influence significative sur le patrimoine et la situation financière du groupe n'est intervenu postérieurement à la clôture de l'exercice.

2. Activité(s) et périmètre

2.1. Entités consolidées

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation sont présentées ci-dessous :

	Siège social	N° SIREN	2025.12			2024.12		
			Mode de consolidation	% Contrôle	% Intérêt	Mode de consolidation	% Contrôle	% Intérêt
SCI ACTIPOLE A	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	397 728 049	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI ACTIPOLE B	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	397 728 171	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI ACTIPOLE C	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	397 726 761	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI ACTIPOLE E	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	397 726 852	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCI ACTIPOLE F	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	397 727 017	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
AGIR	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	895 394 468	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	50,00%
AGIR II	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	914 709 282	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	50,00%
SCCV ALLENDE	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	789 984 473	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	50,00%
ARC ALTOA	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	909 921 637	IP	50,00%	45,00%	IP	50,00%	45,00%
SNC ARC AMENAGEMENT	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	802 782 987	IG	80,00%	80,00%	IG	80,00%	80,00%
SCCV APHF	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	530 233 428	IG	95,00%	85,50%	IG	95,00%	85,50%
ARBORETUM DE QUINCE	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	789 965 316	IG	65,00%	58,50%	IG	65,00%	58,50%
ARC PROMOTION ARMORIQUE	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	881 151 385	IG	85,00%	85,00%	IG	85,00%	85,00%
ARC ATLANTE	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	325 111 009	SM	100,00%	100,00%	SM	100,00%	100,00%
SAS BELLEFONTAINE	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	791 796 808	IP	33,00%	33,00%	IP	33,00%	33,00%
ARC PROMOTION BRETAGNE	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	499 736 080	IG	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
SCCV CHAMPARONS	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	844 482 612	IG	75,00%	75,00%	IG	75,00%	75,00%
LES COTEAUX DE CUZON	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	948 876 941	IP	50,00%	40,00%	IP	50,00%	40,00%
ARC DEVELOPPEMENT	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	432 345 965	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
GROUPE ARC	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	709 200 323	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCCV HELIA	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	843 249 954	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	50,00%
ARC PROMOTION IDF	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	480 426 048	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCCV LORIENT IMAGINA	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	443 161 807	IG	51,00%	40,80%	IG	51,00%	40,80%
ARC IMMO PARIS	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	917 953 754	IG	90,00%	90,00%	IG	90,00%	90,00%
ARC INVESTISSEMENT	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	378 606 750	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SNC LE LAVOIR	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	953 977 998	IP	50,00%	40,00%	IP	50,00%	40,00%
SCCV MAVH	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	895 349 280	IP	25,00%	25,00%	IP	25,00%	25,00%
ARC PROMOTION OUEST	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	480 424 175	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
ARC PROMOTION PARIS	2 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	352 111 009	IG	70,00%	70,00%	IG	70,00%	70,00%
ARC PROMOTION 2	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	349 167 056	IG	70,00%	70,00%	IG	70,00%	70,00%
SCCV ST MARTIN	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	978 959 955	IP	50,00%	50,00%	IP	50,00%	50,00%
ARC PROMO SUD BRETAGNE	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	922 101 043	IG	80,00%	80,00%	IG	80,00%	80,00%
ARC PROMOTION TARDIEU	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	822 904 363	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
SCCV TUMULUS	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	753 958 800	IP	50,00%	45,00%	IP	50,00%	45,00%
SNC VANNES VILLAGES	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	803 015 023	IP	50,00%	40,00%	IP	50,00%	40,00%
A.S P-L	1 Rue Geneviève De Gaulle Anthonyoz - 35 200 Rennes	927 743 690	IG	60,00%	48,00%	IG	60,00%	48,00%

2.2. Entités exclues du périmètre de consolidation

La SCCV Parc Oberthur détenue à 25% n'est pas incluse dans le périmètre de consolidation en raison de son poids et intérêt négligeables au regard de l'image fidèle de la situation financière et des résultats du groupe.

3. Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes comptables et règles d'évaluation

3.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés du Groupe Arc Atlantique sont établis conformément aux règles et principes comptables en vigueur en France. Le règlement comptable ANC 2020-01 relatif aux comptes consolidés est appliqué.

3.2. Changements comptables

3.2.1. Changement de méthode comptable suite à un changement de réglementation comptable :

3.2.1.1. *Première application du règlement ANC 2022-06*

Le règlement ANC N°2022-06, relatif à la modernisation des états financiers modifie le règlement ANC N°2014-03 applicable aux comptes individuels des entités industrielles et commerciales. Ce règlement est applicable de manière obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. Cette première application constitue un changement de réglementation comptable au niveau des comptes individuels mais également au niveau des comptes consolidés.

Dans les comptes consolidés, les dispositions du règlement ANC N°2022-06 s'appliquent à compter de l'exercice de première application 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. Ces reclassements dans les comptes consolidés n'ont pas d'impacts au niveau de la colonne N-1.

Les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements de présentation sont les suivantes :

- Les opérations de cessions d'immobilisations sont désormais classées dans les autres produits et charges d'exploitation et non plus en résultat exceptionnel.

3.2.1.2. *Première application du règlement ANC 2024-05*

Le règlement ANC n° 2024-05 relatif aux écarts d'acquisition et à la méthode applicable aux regroupements entre entités sous contrôle commun modifie le règlement ANC 2020-01 applicable aux comptes consolidés. Ce règlement est applicable de manière obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. Cette première application constitue un changement de réglementation comptable au niveau des comptes consolidés.

Les dispositions du règlement ANC N°2024-05 s'appliquent à compter de l'exercice de première application 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.

3.3. Modalités de consolidation

3.3.1. Méthodes de consolidation

La consolidation est réalisée à partir des comptes arrêtés au 31 décembre 2025. Toutes les participations significatives dans lesquelles les sociétés du Groupe Arc Atlantique assurent le contrôle exclusif, directement ou indirectement, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés dans lesquelles le contrôle conjoint est exercé sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Celles dans lesquelles le Groupe Arc Atlantique exerce une influence notable et détient directement ou indirectement plus de 20% du capital sont mises en équivalence.

Certaines participations répondant aux critères ci-dessus ne sont pas consolidées du fait de leur faible impact (cf. note 2.2 "entités exclues du périmètre de consolidation").

Toutes les transactions importantes entre les sociétés consolidées sont éliminées.

L'intégration globale consiste à :

- intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits "intérêts minoritaires" ;
- éliminer les opérations en comptes entre l'entreprise intégrée globalement et les autres entreprises consolidées.

L'intégration proportionnelle consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante la fraction représentative de ses intérêts dans les éléments des comptes de l'entreprise consolidée, après retraitements éventuels ; aucun intérêt minoritaire n'est donc constaté ;
- Éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise intégrée proportionnellement et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage d'intégration de l'entreprise intégrée proportionnellement.

La mise en équivalence consiste à :

- substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé conformément aux méthodes comptables appliquées dans les comptes consolidés ;

- éliminer les profits internes intégrés entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage de participation dans l'entreprise mise en équivalence.

3.4. Méthodes comptables et règles d'évaluation

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des comptes consolidés sont décrites ci-après. Sauf indication contraire, ces méthodes ont été appliquées de façon permanente à tous les exercices présentés.

Les méthodes retenues par le groupe lorsqu'un choix est possible qui ont des incidences significatives sont :

Méthode pour laquelle il existe un choix	Méthode référence oui/non	Référence du § dans l'annexe
Comptabilisation des contrats de crédit-bail et des contrats assimilés	Obligatoire	3.4.3
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	Oui	3.3.11
Etalement des frais d'émission et primes de remboursement des emprunts obligataires sur la durée de vie de l'emprunt	Obligatoire	N/A
Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice	Oui	3.3.13

3.4.1. Immobilisations incorporelles

3.4.1.1. *Ecart d'acquisition*

L'écart d'évaluation est constitué par la différence entre la valeur d'entrée dans le bilan consolidé et la valeur comptable du même élément dans le bilan de l'entité contrôlée retraité aux normes comptables du groupe.

L'écart d'acquisition est constitué par la différence entre le coût d'acquisition et la part de l'entité acquéreuse dans les actifs et passifs identifiables évalués à la date d'acquisition selon les modalités de l'article 232-1 et suivants, du règlement ANC 2020-01.

Le coût d'acquisition représente la rémunération remise au vendeur par l'acquéreur estimé à la valeur vénale, dans le cas de l'application obligatoire ou de l'option possible pour la « méthode alternative » le coût d'acquisitions de l'opération correspond au montant de l'augmentation de capital et de Prime d'émission majoré de la soulte éventuelle et des frais d'acquisition (art 232-9 du règlement ANC 2020-01).

Conformément au règlement ANC 2020-01, §231-10 *Période d'évaluation*, l'entité consolidante dispose d'un délai se terminant à la clôture du premier exercice ouvert postérieurement à celui de l'acquisition, au cours duquel elle peut procéder aux analyses et expertises nécessaires en

vue de la comptabilisation et de l'évaluation des actifs et passifs identifiables. Les ajustements ainsi comptabilisés après l'exercice d'acquisition impactent le bilan d'ouverture de cet exercice et n'ont donc pas d'effet sur les comptes consolidés de l'exercice d'acquisition.

L'écart d'acquisition positif est porté à l'actif immobilisé au poste « Immobilisations incorporelles » et indiqué sur la ligne « Dont écarts d'acquisition positifs ».

L'écart d'acquisition négatif est porté au passif au poste « Autres dettes et comptes de régularisation » et indiqué sur la ligne « Dont écarts d'acquisition négatifs ».

Le groupe détermine la durée d'utilisation, limitée ou non, de l'écart d'acquisition actif.

Ecart d'acquisition présentant une durée non limitée :

Lorsqu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques au groupe, ce dernier n'est pas amorti. Dans ce cas, un test de dépréciation est réalisé chaque année. La valeur nette comptable de l'écart d'acquisition est comparée à sa valeur actuelle. Si la valeur actuelle devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation. Les dépréciations comptabilisées ne sont jamais reprises.

Ecart d'acquisition présentant une durée limitée :

Lorsqu'il existe, lors de l'acquisition, une limite prévisible à sa durée d'utilisation, l'écart d'acquisition actif est amorti linéairement sur cette durée, ou, si elle ne peut être déterminée de manière fiable, sur 10 ans.

Dans ce cas, un test de dépréciation est effectué lorsqu'il existe un indice de perte de valeur : la valeur nette comptable de l'écart d'acquisition est comparée à sa valeur actuelle. Si la valeur actuelle devient inférieure à sa valeur nette comptable, cette dernière est ramenée à la valeur actuelle par le biais d'une dépréciation. Les dépréciations comptabilisées ne sont jamais reprises

Ecart d'acquisition négatif :

L'écart d'acquisition négatif peut correspondre à une plus-value potentielle du fait d'une acquisition réalisée dans des conditions avantageuses ou à une rentabilité insuffisante de l'entreprise acquise. Il est repris au résultat selon les hypothèses retenues lors de l'acquisition.

Dans la situation d'une acquisition effectuée dans des conditions avantageuses, l'écart d'acquisition négatif est repris immédiatement en application des dispositions prévues par l'article 231-12.

Dotations et reprises :

Les dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition positifs et les reprises des écarts d'acquisition négatifs liés aux entités intégrées sont inscrites dans les lignes du résultat d'exploitation prévues à cet effet.

Comme pour tous les produits et charges du compte de résultat consolidé, leur présentation dans le résultat exceptionnel est soumise au respect des règles définissant le résultat exceptionnel prévues par le règlement de l'ANC relatif aux comptes individuels.

Les dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition positifs liés à des entités mises en équivalence et les reprises des écarts d'acquisition négatifs liés à ces mêmes entités sont inscrites sur la ligne « Résultat net lié aux entités mises en équivalence »

3.4.1.2. *Autres immobilisations incorporelles*

A leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entité, la valeur des actifs est déterminée dans les conditions suivantes :

- Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition

Le coût d'acquisition comprend le prix d'achat, y compris les droits de douanes et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, et escomptes de règlement ainsi que tous les coûts directement attribuables à la préparation de l'actif en vue de l'utilisation envisagée, incluant les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'acte ...)

3.4.1.3. *Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles*

Les méthodes et durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles	Méthode	Durée
Brevets, licences	Linéaire	1 à 5 ans

3.4.2. *Immobilisations corporelles*

A leur date d'entrée dans le patrimoine de l'entité, la valeur des actifs est déterminée dans les conditions suivantes :

- Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition

Le coût d'acquisition comprend le prix d'achat, y compris les droits de douanes et taxes non récupérables, après déduction des remises, rabais commerciaux, et escomptes de règlement ainsi que tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'actif en place et en état de fonctionner, incluant les frais d'acquisition (droits de mutation, honoraires, commissions et frais d'acte ...)

Les principales méthodes d'amortissement et durées d'utilisation retenues sont les suivantes :

Immobilisations corporelles	Méthode	Durée
Constructions (structure)	Linéaire	30 à 40 ans
Agencements, aménagements des constructions	Linéaire	10 ans
Installations techniques	Linéaire	15 à 20 ans
Matériel de transport	Linéaire	2 à 4 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	1 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	1 à 5 ans

3.4.3. Contrats de crédit-bail et contrats assimilés

Le retraitement des contrats de crédit-bail et contrats assimilés, et opérations de cession-bail est d'application obligatoire dans les comptes consolidés.

Les opérations significatives réalisées au moyen d'un contrat de crédit-bail et contrats assimilés, sont retraitées selon des modalités identiques à une acquisition à crédit pour leur valeur d'origine au contrat (comptabilisation au bilan sous forme d'une immobilisation et d'un emprunt correspondant). Au compte de résultat, une dotation aux amortissements et une charge financière sont comptabilisés. Les amortissements sont conformes aux méthodes et taux précités, et l'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

Il n'y a pas d'élément significatif retraité dans la consolidation Arc Atlante S.A.S au 31.12.2025.

3.4.4. Dépréciations des immobilisations incorporelles et corporelles

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

A chaque clôture des comptes, s'il existe un indice montrant qu'un actif a pu perdre de sa valeur, un test de dépréciation est effectué.

Pour les fonds commerciaux dont la durée d'utilisation est non limitée, ce test de dépréciation est réalisé au moins une fois par exercice qu'il existe ou non un indice de perte de valeur.

Pour le test de dépréciation, il procédé comme suit :

- si la valeur vénale est supérieure à la valeur comptable, aucune dépréciation n'est comptabilisée ;
- si la valeur vénale est inférieure à la valeur comptable,
 - soit la valeur vénale est supérieure à la valeur d'usage et, dans ce cas, la valeur vénale est retenue comme base de calcul du montant de la dépréciation,
 - soit la valeur d'usage est supérieure à la valeur vénale et, dans ce cas, la valeur d'usage est retenue comme base de calcul du montant de la dépréciation si elle est inférieure à la valeur comptable.

Modalités de regroupement des immobilisations

S'il n'est pas possible de déterminer la valeur actuelle de l'actif pris isolément, il convient de déterminer la valeur actuelle du groupe d'actifs auquel il appartient.

Les actifs ou groupes d'actifs au niveau desquels est réalisé le test de dépréciation sont déterminés de façon cohérente et permanente à chaque évaluation de la valeur actuelle.

Les actifs ou groupes d'actifs au niveau desquels est réalisé le test de dépréciation sont déterminés en fonction du mode de gestion et de suivi des activités.

Les dépréciations sont rapportées au résultat quand les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister. Par exception, les dépréciations comptabilisées sur le fonds commercial ne sont jamais reprises.

3.4.5. Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont enregistrées à leur coût d'acquisition.

Ce poste est essentiellement constitué de dépôts et cautionnements versés.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable, une dépréciation est constituée du montant de la différence.

Ce poste comprend également des titres de participation dans une société non consolidée comptabilisés à leur coût d'acquisition.

Une dépréciation est comptabilisée si cette valeur est supérieure à la valeur d'utilité.

3.4.6. Stocks et en-cours

Les résultats dégagés sur les ventes de lots vendus non livrés sont déterminés selon la méthode de l'avancement.

Les frais financiers de l'exercice, les frais de publicité et les frais directs d'aide à la commercialisation sont exclus de la valorisation des stocks.

Les commissions sur ventes des lots vendus non livrés sont constatées à l'avancement.

Une provision pour dépréciation des stocks est constatée lot par lot quand le coût de revient du lot est supérieur au prix de vente du lot.

3.4.7. Clients et comptes rattachés

Les créances et comptes rattachés sont valorisés à leur valeur nominale.

Une dépréciation des créances clients est constituée dès qu'apparaît une perte probable.

3.4.8. Autres créances et comptes de régularisation

3.4.8.1. Impôts différés

Conformément aux prescriptions du règlement ANC 2020-01, le groupe comptabilise des impôts différés en cas :

- de différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé ;
- de crédits d'impôts et de reports déficitaires.

Les impôts différés sont évalués en utilisant le taux d'impôt et les règles fiscales en vigueur, c'est à dire ceux résultant des textes fiscaux à la clôture de l'exercice et qui seront applicables lorsque la différence future se réalisera (cf art.272-12).

Les montants d'impositions différées actives et passives sont compensés pour une même entité fiscale.

Tous les passifs d'impôts différés doivent être pris en compte, sauf exceptions prévues par le présent règlement ; en revanche, les actifs d'impôts différés ne sont portés à l'actif du bilan que si leur récupération est probable.

Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que :

- Si leur récupération ne dépend pas des résultats futurs. Dans cette situation, ils sont retenus à hauteur des passifs d'impôts différés déjà constatés arrivant à

échéance dans la période au cours de laquelle ces actifs deviennent ou restent récupérables.

- Ou si leur récupération est probable par suite de l'existence d'un bénéfice imposable attendu au cours de cette période

Le solde d'impôt différé actif est comptabilisé dans la rubrique « Autres créances et comptes de régularisation »

Le solde d'impôt différé passif est comptabilisé dans la rubrique « Autres dettes et comptes de régularisation »

3.4.9. Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût d'achat ou de souscription, hors frais accessoires.

Une dépréciation est constituée lorsque le cours de bourse ou la valeur probable de réalisation sont inférieurs à la valeur d'achat.

3.4.10. Provisions

Compte tenu de l'activité du groupe, les provisions constatées ont pour objet de couvrir des risques ou litiges à caractère ponctuel ou latent. Ces éléments sont principalement relatifs à des litiges ponctuels.

3.4.11. Engagements de retraite et avantages similaires

Le montant des droits qui seraient acquis par les salariés pour le calcul des indemnités de départ à la retraite, est dorénavant déterminé après la prise en compte de facteurs de rotation, mortalité et d'évolution des rémunérations.

La provision est comptabilisée seulement dans les comptes consolidés pour la partie des engagements non externalisée.

Les indemnités de départ à la retraite des salariés en activité sont calculées en application des dispositions prévues par la convention collective à laquelle est rattachée la société.

Pour obtenir les indemnités estimées, les indemnités théoriques sont pondérées de différents coefficients : temps à passer / temps passé, probabilité de présence du salarié dans la société lors de son départ en retraite.

3.4.12. Utilisation de la méthode à l'avancement pour les opérations partiellement exécutées

Conformément aux dispositions du règlement ANC 2020.01, le groupe a retenu pour ses comptes consolidés la méthode optionnelle à l'avancement.

Les comptes individuels des filiales établis suivant la méthode de l'achèvement ont fait l'objet en conséquence de retraitements d'homogénéisation de leur résultat.

3.4.13. Les impôts à la charge des minoritaires

Ont été enregistrées au bilan et au compte de résultat les impositions résultant de la fiscalisation de la quote-part des résultats des filiales revenant aux minoritaires.

4. Notes sur les postes du bilan

Les tableaux ci-après font partie intégrante des comptes consolidés.

4.1. Immobilisations incorporelles

Montants en K€	2024.12	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	Autres variations	2025.12
Ecart acquisition positif	4 708	-	-	-	4 708
Conces.. brevets & licences	80	-	(4)	(76)	-
Logiciels	-	-	(3)	76	73
Droit au bail	235	-	(125)	-	110
Immobilisations incorporelles – brut	5 023	-	(132)	-	4 891
Amort.écarts acquisition	(4 144)	-	-	-	(4 144)
Dépré.écarts acquisition	(522)	-	-	-	(522)
Amort./déprec. conces.. brev.& lic.	(46)	-	4	42	-
Amort./déprec. Logiciels	-	(10)	3	(42)	(49)
Amort.droit au bail	-	-	-	-	-
Amortissements & Dépréciations	(4 712)	(10)	7	-	(4 716)
Ecart acquisition positif	41	-	-	-	41
Conces.. brevets & licences	34	-	-	(34)	-
Logiciels	-	(10)	-	34	24
Droit au bail	235	-	(125)	-	110
Clientèle	-	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles – net	311	(10)	(125)	-	175

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou de production.

4.1.1. Détail des écarts d'acquisition

Montants en K€	2024.12	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	2025.12
ARC ATLANTE	2 989	-	-	2 989
GROUPE ARC	1 059	-	-	1 059
SCCV HELIA	96	-	-	96
ARC PROMOTION IDF	522	-	-	522
ARC IMMO PARIS	42	-	-	42
Écarts d'acquisition - brut	4 708	-	-	4 708
ARC ATLANTE	(2 989)	-	-	(2 989)
GROUPE ARC	(1 059)	-	-	(1 059)
SCCV HELIA	(96)	-	-	(96)
ARC PROMOTION IDF	(522)	-	-	(522)
ARC IMMO PARIS	-	-	-	-
Amortissements & Dépréciations	(4 666)	-	-	(4 666)
ARC ATLANTE	-	-	-	-
GROUPE ARC	-	-	-	-
SCCV HELIA	-	-	-	-
ARC PROMOTION IDF	-	-	-	-
ARC IMMO PARIS	42	-	-	42
Écarts d'acquisition - net	42	-	-	42

Conformément aux dispositions réglementaires, les écarts d'acquisition représentent la différence entre ;

- Le coût d'acquisition des titres de participations
- La quote-part de l'entreprise acquéreuse dans l'évaluation totale des actifs et passifs à la date d'acquisition.

Les écarts d'acquisition positifs sont inscrits à l'actif immobilisé. En application de la directive européenne, les écarts d'acquisition nés après le 1er janvier 2016 ne sont pas amortis (sauf durée limitée) et font l'objet d'un test de dépréciation annuel.

Dans le cadre de l'acquisition en 2000 par la S.A.S Arc Atlante de la S.A.S Arc et de la S.A.S Groupe Arc, les immeubles de rapport de l'ensemble des sociétés du groupe ont été réévalués.

Les montants réévalués et leurs amortissements sont présentés dans les notes sur les "capitaux propres consolidés" et le "résultat consolidé".

L'écart d'acquisition en valeur brute de 4 666 338 euros figurant à l'actif du bilan consolidé concerne cinq acquisitions distinctes de la S.A.S. Arc Atlante :

L'acquisition en 2000 de la S.A.S. Groupe Arc par Arc Atlante a entraîné l'activation d'un écart d'acquisition de 220 693 euros amorti sur 5 ans. Cet écart d'acquisition est totalement amorti en consolidation.

L'acquisition complémentaire de titres de la S.A.S. Arc par Arc Atlantique en 2000 a mis en évidence un deuxième écart d'acquisition de 2 768 359 euros amorti sur 5 ans. Cet écart d'acquisition est totalement amorti en consolidation.

L'opération de fusion avec la société Girard, réalisé en 2002, a généré un écart d'acquisition de 73 638 euros amorti sur 5 ans. Cet écart d'acquisition est totalement amorti en consolidation.

L'acquisition complémentaire en 2004 de titres de la S.A.S. Groupe Arc par Arc Atlantique a entraîné l'activation d'un écart d'acquisition de 985 524 euros amorti sur 5 ans. Cet écart d'acquisition est totalement amorti en consolidation.

L'acquisition complémentaire en 2018 de titres de la SCCV Arc Promotion Ile de France a entraîné l'activation d'un écart d'acquisition de 522 093 euros. Cet écart d'acquisition a été totalement déprécié sur l'exercice 2023.

L'acquisition en 2019 des titres de la SCCV Helia a entraîné l'activation d'un écart d'acquisition de 96 031 euros. Cet écart d'acquisition est amorti sur 4 ans, correspondant à la durée de vie du programme. La valeur nette de cet écart d'acquisition est nulle.

L'acquisition en 2024 des titres minoritaires de la Société Arc Immo Paris a entraîné l'activation d'un écart d'acquisition de 41 500 euros. Cet écart d'acquisition n'est pas amorti.

4.2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou de production, abstraction faite de toutes charges financières.

Montants en K€	2024.12	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	Autres variations	2025.12
Terrains	4 231	-	-	-	4 231
Constructions	24 938	142	(161)	14	24 932
Autres immob.corporelles	747	102	(96)		752
Immob.corporelles en cours	37	22	-	(27)	32
Immobilisations corporelles - brut	29 953	266	(258)	(13)	29 949
Amort./déprec. constructions	(13 245)	(959)	150		(14 054)
Amort./déprec. autres immo.corp.	(637)	(47)	57	-	(626)
Amortissements & Dépréciations	(13 882)	(1 005)	208	0	(14 680)
Terrains	4 231	-	-	-	4 231
Constructions	11 692	(816)	(11)	14	10 879
Autres immob.corporelles	110	56	(39)		126
Immob.corporelles en cours	37	22	-	(27)	32
Immobilisations corporelles - net	16 071	(739)	(50)	(13)	15 269

4.3. Immobilisations financières

Montants en K€	2024.12	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	2025.12
Participations financières	114	-	-	114
Autres titres immobilisés	8	-	-	8
Prêts	-	5	()	4
Dépôts et cautionnements versés	18		()	18
Immobilisations financières – brut	140	5	(1)	144
Prov.participations financières	(112)	-	-	(112)
Prov.autres titres immob.	-	-	-	-
Prov.prêts	-	-	-	-
Prov. dépôts et caution. Versés	-	-	-	-
Amortissements & Dépréciations	(112)	-	-	(112)
Participations financières	2	-	-	2
Autres titres immobilisés	8	-	-	8
Prêts	-	5	()	4
Dépôts et cautionnements versés	18		()	18
Immobilisations financières – net	28	5	(1)	32

Une dépréciation est susceptible d'être constatée lorsque la valeur d'inventaire des participations, prenant entre autres la quote-part d'actif net, devient inférieure à leur coût d'acquisition.

4.4. Stocks et en-cours

Montants en K€	2024.12	Variations	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	2025.12
Stock en-cours product.biens	173 685	(12 474)	-	-	161 211
Stock pdts interm.& finis	6	-	-	-	6
Stocks – brut	173 691	(12 474)	-	-	161 217
Prov.stock en-cours prod.biens	(606)	-	(1 328)	606	(1 328)
Prov.stock pdts interm.& finis	(6)	-	-	-	(6)
Dépréciation	(613)	-	(1 328)	606	(1 335)
Stock en-cours product.biens	173 079	(12 474)	(1 328)	606	159 883
Stock pdts interm.& finis	-	-	-	-	-
Stocks – net	173 079	(12 474)	(1 328)	606	159 883

Détail des stocks et en-cours :

Montants en K€	Valeurs brutes	Provisions	2025.12	2024.12	Variations
AGIR	8 360	-	8 360	4 078	4 282
AGIR II	9 359	-	9 359	9 293	66
ARBORETUM DE QUINCE	6 075	-	6 075	6 821	(746)
ARC ALTOA	3 680	-	3 680	3 681	(0)
ARC AMENAGEMENT	218	-	218	26	192
ARC ATLANTE	3 052	-	3 052	3 171	(119)
ARC IMMO PARIS	4 611	-	4 611	5 549	(938)
ARC PROMOTION ARMORIQUE	18 345	-	18 345	19 266	(921)
ARC PROMOTION BRETAGNE	-	-	-	412	(412)
ARC PROMOTION IDF	643	-	643	396	246
ARC PROMOTION OUEST	25 151	(914)	24 236	50 823	(26 587)
BELLEFONTAINE	4 052	-	4 052	4 256	(204)
LES COTEAUX DE CUZON	1 236	-	1 236	943	294
ARC DEVELOPEMENT	1 755	(150)	1 605	1 735	(131)
GROUPE ARC	28 488	(270)	28 218	28 128	90
HELIA	24 014	-	24 014	24 043	(29)
LORIENT IMAGINA	2 534	-	2 534	2 211	324
LE LAVOIR	982	-	982	38	943
SAINT MARTIN	-	-	-	15	(15)
ARC PROMO SUD BRETAGNE	13 919	-	13 919	3 569	10 350
A.S P-L	4 503	-	4 503	4 212	291
VANNES VILLAGES	241	-	241	414	(173)
Total	161 217	-1 335	159 883	173 079	-13 196

Les résultats dégagés sur les ventes de lots vendus non livrés sont déterminés selon la méthode de l'avancement.

Les frais financiers de l'exercice, les frais de publicité et les frais directs d'aide à la commercialisation sont exclus de la valorisation des stocks.

Les commissions sur ventes des lots vendus non livrés sont constatées à l'avancement.

Une provision pour dépréciation des stocks est constatée lot par lot quand le coût de revient du lot est supérieur au prix de vente du lot.

4.5. Clients et comptes rattachés

Les créances se décomposent par poste, de la manière suivante :

Montants en K€	2025.12	Brut	à 1 an au +	à + d'1 an	Dép.	2024.12
Créances clients & cptes rattachés	35 047	35 362	35 362	-	(315)	60 717
Créances clients - net	35 047	35 362	35 362	-	(315)	60 717
Facture à établir	33	33	33	-	-	-
Total clients et comptes rattachés	35 080	35 395	35 395	-	(315)	60 717

Les créances et dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Méthode de dépréciation des créances : une provision pour dépréciation des créances est pratiquée nominativement lorsque la valeur réalisable est inférieure à la valeur comptable.

4.6. Autres créances et comptes de régularisation

Les autres créances se décomposent par poste et par échéance, de la manière suivante

Montants en K€	2025.12	Brut	à 1 an au +	à + d'1 an	Dép.	2024.12
Avances et acptes versés / commandes	2 586	2 586	2 586	-	-	2 749
Actifs d'impôt différé	0	0	0	-	-	0
Fournisseurs débiteurs	108	108	108	-	-	244
Créance d'impôt exigible	185	185	185	-	-	185
Cptes courants débiteurs	13 250	13 250	13 250	-	-	13 400
Autres créances diverses	1 091	1 091	1 091	-	-	741
Autres créances d'exploitation	3 840	3 840	3 840	-	-	4 322
Divers – Produits à recevoir	273	273	273	-	-	327
Charges constatées d'avances	460	460	460	-	-	338
Total autres créances	21 792	21 792	21 792	-	-	22 306

4.7. Valeurs mobilières de placements – Disponibilités

Montants en K€	2024.12	Variations	2025.12
Valeurs mob. – autres titres	5 665	72	5 736
Intérêts courus non échus s/ VMP	-	3	3
Disponibilités	25 965	(7 751)	18 214
Disponibilités et VMP – brut	31 630	(7 676)	23 954
Prov.val.mob. – autres titres	-	-	-
Amortissements & Dépréciations	-	-	-
Valeurs mob. – autres titres	5 665	72	5 736
Intérêts courus non échus s/ VMP	-	3	3
Disponibilités	25 965	(7 751)	18 214
Disponibilités et VMP – net	31 630	(7 676)	23 954

4.8. Tableau des flux de trésorerie

Montants en K€	Note n°	2025.12	2024.12
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
RESULTAT NET DES ENTITES INTEGREES		(361)	(3 617)
Autres retraitements sans incidence sur la trésorerie		-	-
Dérive de résultat + Résultat de dilution			
Dotations et reprises sur amortissements et provisions		759	1 395
Plus et moins values de cession		64	(24)
- Impôts différés		37	(995)
Variations nettes des intérêts courus		(10)	15
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT		490	(3 226)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		()	()
Variation des stocks		13 196	(7 761)
Variations créances clients et autres débiteurs		26 219	(24 234)
Variations provisions clients et autres débiteurs		(68)	43
Variations des fournisseurs et autres créditeurs		(33 382)	32 077
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		5 964	125
Flux net de trésorerie lié à l'activité		6 454	(3 100)
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations (hors crédit-bail)		(283)	(133)
Cessions, réductions d'immobilisations		111	59
Incidences des variations de périmètre s/tréso.		-	(63)
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement		(172)	(138)
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes et acomptes sur dividendes versés par la société mère		-	(1 500)
Dividendes versés par les filiales aux minoritaires		(841)	(461)
Augmentation (réductions) de capital		-	-
Subventions d'investissements reçues		-	-
Variation des découverts bancaires assimilables à des financements		(25 560)	14 064
Emissions d'emprunts		12 926	158
Remboursements d'emprunts		(483)	(434)
Frais d'émission d'emprunts		-	-
Comptes courants financiers		-	-
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement		(13 958)	11 828
Autres variations à analyser		-	-
Variation de conversion (D)		-	-
Actifs-passifs destinés à la vente & Flux de reclassement		-	-
VARIATION DE LA TRESORERIE DE L'EXERCICE		(7 676)	8 590
Trésorerie d'ouverture		31 630	23 039
Disponibilités et VMP		23 954	31 630
Découverts bancaires		56 856	82 416
Trésorerie de clôture		23 954	31 630

4.9. Composition du capital social

Au 31 décembre 2025, le capital social se compose de 9 276 actions d'une valeur nominale de 660 euros, soit un montant de 6 122 160 euros.

4.9.1. Analyse des capitaux propres consolidés

Tableau de passage des capitaux propres	Société mère	Filiales	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres sociaux	93 061	7 413	100 474	109 858
Constatation des remontées de résultat chez les SCCV	2 209	200	2 409	(3 231)
Capitaux propres sociaux retraités	95 270	7 613	102 884	106 627
Opérations de retraitements :				
. Résultat à l'avancement à la clôture de l'exercice		8 563	8 563	3 182
. Homogénéisation des méthodes de valorisation des stocks (Groupe Arc)		(3 169)	(3 169)	(2 238)
. Réévaluations immobilières nettes		376	376	470
. Annulation du mali de fusion Arc Atlante de 2005	(9 644)	-	(9 644)	(9 644)
. Annulation de la provision sur mali de fusion Arc Atlante de 2005	8 140	-	8 140	8 140
. Annulation de la dépréciation de titres Arc promo IDF	559	-	559	559
. Comptabilisation des engagements de retraite	-	(11)	(11)	(131)
. Retraitement de l'impôt des filiales fiscalement transparentes	(539)	632	93	(210)
. Retraitement des impôts différés	819	(1 416)	(597)	(560)
. Autres	-		-	-
Retraitements et éliminations	(665)	4 974	4 309	(432)
Capitaux propres retraités après éliminations	94 605	12 587	107 192	106 195
Elimination des titres		(10 950)	(10 950)	(8 959)
Intérêts minoritaires		(1 033)	(1 033)	(1 135)
Ecart d'acquisition		660	660	660
Amortissement des écarts d'acquisition		(618)	(618)	(618)
Capitaux propres consolidés	94 605	646	95 251	96 142

4.9.2. Analyse du résultat consolidé

Tableau de passage du résultat	Société mère	Filiales	31/12/2025	31/12/2024
Résultat social	(3 751)	(3 628)	(7 379)	2 725
Opérations de retraitements :				
. Extourne du résultat à l'avancement à l'ouverture		(3 182)	(3 182)	(5 900)
. Résultat à l'avancement à la clôture		8 563	8 563	3 182
. Homogénéisation des méthodes de valorisation des stocks		(931)	(931)	(1 082)
. Annulation des provisions réglementées	57	22	79	85
. Annulation de la dépréciation des titres Arc Promo IDF	-	-	-	-
. Comptabilisation des engagements retraites	24	96	120	(79)
. Amortissements des écarts d'évaluation immobiliers		(94)	(94)	(94)
. Retraitement de l'impôt des filiales fiscalement transparentes	(539)	632	93	(210)
. Elimination des dividendes et quote part des résultats des SCCV	2 209	200	2 409	(3 232)
. Impôts différés	1 069	(1 107)	(37)	995
. Autres	-	-	-	(8)
Retraitements et éliminations	2 820	4 198	7 018	(6 342)
Résultat retraité après éliminations	(931)	570	(361)	(3 617)
Intérêts minoritaires		(530)	(530)	(356)
Amortissement des écarts d'acquisition		-	-	-
Résultat consolidé	(931)	40	(891)	(3 973)

4.10. Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Montants en K€	Capital	Primes	Réserves et résultat consolidés	Autres	Part du groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres
Clôture 2023.12	6 122	6 236	89 256	-	101 614	1 134	102 748
Dividendes	-	-	(1 500)	-	(1 500)	(461)	(1 959)
Résultat période	-	-	(3 973)	-	(3 973)	356	(3 617)
Variation de périmètre	-	-	-	-	-	(16)	(16)
Autres mouvements	-	-	1	-	1	117	118
Clôture 2024.12	6 122	6 236	83 784	-	96 142	1 130	97 273
Dividendes	-	-	-	-	0	(841)	(841)
Résultat période	-	-	(891)	-	(891)	530	(361)
Variation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Variation de périmètre	-	-	0	-	0	-	0
Autres mouvements	-	-	(0)	-	(0)	210	210
Clôture 2025.12	6 122	6 236	82 893	-	95 251	1 029	96 280

4.11. Provisions

4.11.1. Récapitulatif

Les provisions pour risques et charges se décomposent de la manière suivante :

Montants en K€	2024.12	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep. Utilisée	2025.12
Provisions pour risques	496	30	(50)	476
Autres provisions pour risques	921	182	(276)	827
Provisions pour risques	1 417	212	(326)	1 303
Engagements de retraite et assimilés	231	-	(143)	88
Provisions pour charges	231	-	(143)	88
Total provisions pour risques et charges	1 648	212	(468)	1 392

4.11.2. Indemnités de départ à la retraite et prestations assimilées

Les engagements pris par la société au titre des indemnités conventionnelles de départ à la retraite s'élevaient à 121 480 euros pour la S.A.S. Arc Atlantique et à 332 628 euros pour la S.A.S. Groupe Arc au 31 décembre 2025.

Ces indemnités ont été partiellement comptabilisées sous la forme d'un versement effectué à la société d'Assurance Cardif. Au 31 décembre 2025, les valeurs actualisées de ces versements étaient de 231 929 euros pour la S.A.S. Arc Atlantique et de 321 132 euros pour la S.A.S. Groupe Arc.

Le montant non couvert est donc de 0 euros pour la S.A.S Arc Atlantique et de 11 496 euros pour la S.A.S Groupe Arc.

Pour le calcul de la provision, il est retenu comme hypothèse le départ des salariés à partir de 165 trimestres de cotisation et un taux de charges sociales incluses de 45 %.

L'engagement de retraite est calculé en tenant compte de plusieurs critères :

Taux d'actualisation : 3.98 %.

Taux annuel moyen d'évolution des rémunérations : 3.00 %.

Le taux de turnover retenu est estimé en fonction du taux moyen de sortie du secteur d'activité le plus proche, le taux utilisé pour le calcul est celui du secteur de l'administration publique publié par la DARES : 2.70 %.

Le pourcentage de survie résulte des tables de mortalité Hommes et Femmes officielles.

4.12. Emprunts et dettes financières

4.12.1. Variation des emprunts et dettes financières

Montants en K€	2024.12	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	Variations	Autres variations	2025.12
Emprunts auprès des établissements de crédit	12 652	12 805	(459)	-	-	24 999
Emprunts auprès des éta de crédits et crédit-b.	12 652	12 805	(459)	-	-	24 999
Dépôts et garanties reçus	639	121	(24)	-	176	912
Aut. emprunts et dettes fin. diverses	21	-	-	-	(21)	-
Int. courus s/aut. empts & det. fin.	42	-	(10)	-	-	32
Autres emprunts et dettes financières diverses	702	121	(34)	-	155	945
Solde créditeurs de banque (trésorerie passive)	82 242	-	-	(25 389)	-	56 853
Solde créditeurs de banque (Dettes)	-	-	-	-	-	-
Int.courus/solde créd.banque	174	-	-	(171)	-	3
Concours bancaires et intérêts courus	82 416	-	-	(25 560)	-	56 856
Total emprunts et dettes financières	95 771	12 926	(493)	(25 560)	155	82 799

4.12.2. Nature et échéances des emprunts et dettes financières

Les dettes financières peuvent être ventilées par échéance de la manière suivante :

Montants en K€	2025.12	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans	2024.12
Emprunts auprès des établissements de crédit	24 999	1 150	14 142	9 706	12 652
Emprunts auprès des éta de crédits et crédit-b.	24 999	1 150	14 142	9 706	12 652
Dépôts et garanties reçus	912	-	-	912	639
Aut. emprunts et dettes fin. diverses	-	-	-	-	21
Int. courus s/aut. empts & det. fin.	32	32	-	-	42
Autres emprunts et dettes financières diverses	945	32	-	912	702
Solde créditeurs de banque (trésorerie passive)	56 853	56 853	-	-	82 242
Int.courus/solde créd.banque	3	3	-	-	174
Concours bancaires et intérêts courus	56 856	56 856	-	-	82 416
Total emprunts et dettes financières	82 799	58 039	14 142	10 618	95 771

4.13. Fournisseurs et comptes rattachés

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés se décomposent par poste et par échéance, de la manière suivante :

Montants en K€	2025.12	< 1 an	> 1 an	> 5 ans	2024.12
Dettes fourn.& cptes ratt.	13 720	13 720	-	-	21 519
Fourn. - factures non parvenues	4 246	4 246	-	-	-
Total fournisseurs	17 966	17 966	-	-	21 519

4.14. Les autres dettes et comptes de régularisation

Les autres dettes et comptes de régularisation se décomposent par poste et par échéance, de la manière suivante :

Montants en K€	2025.12	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans	2024.12
Dettes sur immobilisations	1	1	-	-	12
Avances et acomptes reçus sur commandes	102	102	-	-	245
Dettes fiscales diverses et sociales	9 848	9 848	-	-	11 528
Comptes-courants créditeurs	11 324	11 324	-	-	10 913
Dettes diverses	1 221	1 221	-	-	1 240
Impôt différé Passifs	597	597	-	-	560
Produits constatés d'avance	34 656	34 656	-	-	63 433
Total autres dettes et comptes de régul.	57 749	57 749	-	-	87 931

L'ensemble des dettes est d'échéance inférieure à un an.

Les comptes de régularisation passifs sont uniquement constitués de PCA dont la contribution est la suivante :

Produits constatés d'avance	2025.12	2024.12
ARC PROMOTION ARMORIQUE	3 665	8 355
AGIR	3 942	642
ARBORETUM DE QUINCE	8 013	21 676
ARC PROMOTION BRETAGNE	0	1
SAS BELLEFONTAINE	2 376	5 500
LES COTEAUX DE CUZON	73	38
ARC PROMO SUD BRETAGNE	1 544	3 329
ARC IMMO PARIS	3	1 821
ARC PROMOTION OUEST	14 594	22 064
LE LAVOIR	38	0
HELIA	405	0
SNC VANNES VILLAGES	3	5
Total	34 656	63 433

5. Postes du compte de résultat

5.1. Ventilation du chiffre d'affaires

Montants en K€	2025.12	%	2024.12	%
Ventes	87 348	95%	49 524	92%
Prestations de services	866	1%	727	1%
Produits des activités annexes	3 466	4%	3 396	6%
Total chiffre d'affaires	91 680	100%	53 646	100%

5.2. Autres produits d'exploitation

Montants en K€	2025.12	2024.12
Produit de cessions des immobilisations incorporelles et corporelles	110	-
Indemnités et autres produits	179	148
Indemnités d'assurance	104	-
Production Stockée	(12 474)	8 360
Reprises d'amortissements et provisions	1 145	148
Transfert de charges	-	387
Total autres produits d'exploitation	(10 935)	9 043

5.3. Charges de personnel

Montants en K€	2025.12	2024.12
Rémunération du personnel	(5 525)	(5 893)
Charges sociales (SS & Prévoyance)	(2 535)	(2 847)
Autres charges sociales	(156)	(184)
Remboursements de charges de personnel	45	-
Participation des salariés	-	(5)
Total charges de personnel	(8 171)	(8 929)

5.4. Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

Le montant des dotations aux amortissements et aux provisions figurant en résultat d'exploitation peut être détaillé de la manière suivante :

Montants en K€	2025.12	2024.12
Dot.amort.immobilisations	-	(1 017)
Dot.amort.immobilisations incorporelles	(10)	-
Dot.amort.immobilisations corporelles	(1 005)	-
Dotations aux amt. d'exp.	(1 015)	(1 017)
Dot.prov.risques & charges d'exploitation	(212)	(407)
Dot.prov.actif circulant	(2)	(683)
Dot./dép des stocks pdts interm.& finis	(1 328)	-
Dot.prov.pour retraite	-	(79)
Dotations aux prov. et dép. d'exp.	(1 543)	(1 168)
Total dotations aux amt. et aux prov.	(2 558)	(2 185)

5.5. Charges et produits financiers

Le résultat financier se décompose comme suit :

Montants en K€	2025.12	2024.12
Produits de participations	0	(2)
Produits cessions d'éléments financiers	9	135
Autres Intérêts et Produits assimilés	242	224
Produits financiers	251	357
Intérêts et charges assimilées	(4 275)	(5 286)
Charges financières	(4 275)	(5 286)
Total charges et produits financiers	(4 024)	(4 930)

5.6. Charges et produits exceptionnels

Le résultat exceptionnel se compose de la manière suivante :

2024 :

Montants en K€	2024.12
Produits except° sur op. de gestion	66
Total des produits exceptionnels	66
Charges except° sur op. de gestion	(42)
Total des charges exceptionnelles	(42)
Résultat exceptionnel	24

2025 :

Nature	Produits exceptionnels	Charges exceptionnelles
Directements lié(e)s à un événement majeur et inhabituel	-	-
Changement de méthode comptable que l'entité est amenée à comptabiliser en résultat plutôt qu'en capitaux propres, en raison de l'application de règles fiscales	-	-
Corrections d'erreurs sauf lorsqu'il s'agit de corriger une écriture ayant été directement imputée sur les capitaux propres	-	-
Total résultat exceptionnel	-	

6. Impôts sur les résultats

6.1. Ventilation impôts exigibles / impôts différés

Montants en K€	2025.12	2024.12
Impôts exigibles	109	(31)
Impôts différés	(37)	995
Total impôt sur les résultats	72	965

6.2. Détail des postes d'impôts différés

Montants en K€	2024.12	Incidence résultat	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	2025.12
Impôts différés actifs	0	-	-	-	0
Impôts différés passifs	- 560	- 37	- 385	348	- 597
Solde net d'impôt différés	(560)	(37)	(385)	348	(597)

Les impôts différés portent essentiellement sur le résultat à l'avancement présent dans les seuls comptes consolidés cf. note 7.3. et sur l'activation du déficit d'intégration fiscale Arc Atlante de 4 503 k€ soit un impôts différé actif de 1 126 k€.

6.3. Preuve d'impôt

Montants en K€	2025.12	
Résultat net de l'ensemble consolidé		(361)
Résultat net des entreprises intégrées		(361)
Impôt sur les résultats	(1)	72
Résultat net avant impôts		(433)
Impôt théorique au taux en vigueur, 25%	(2)	108
Différence d'impôt (1) - (2)		(36)
Taux d'impôt effectif		16,63%
	Charges	Produits
Différences permanentes sociales	(52)	
Crédit d'impôts		16
Total	(52)	16
Différence nette		(36)

7. Autres informations

7.1. Engagements hors bilan

7.1.1. Engagements donnés

Montants en K€	2025.12	2024.12
Garanties financières d'achèvement	38 283	35 135
OC utilisées	70 357	69 123
Hypothèques	4 716	5 185
Cautions	6 722	4 119
Total engagements donnés	120 078	113 561

7.1.2. Engagements reçus

Montants en K€	2025.12	2024.12
Garanties financières d'achèvement	38 283	35 135
Prise de participation (garantie de passif. engt s/achat titres. cplt prix)	6 722	4 119
Total engagements reçus	45 005	39 254

7.2. Effectif moyen

L'effectif moyen employé par les entreprises intégrées globalement se décompose comme suit :

	2025.12	2024.12
ARC ATLANTE	15	19
GROUPE ARC	36	43
Total des effectifs	51	62

7.3. Suivi de l'avancement par société

Suivi des résultats évalués dans le consolidé selon la méthode de l'avancement

en k€	2024.12	Variation en résultat	2025.12
S.C.C.V. Arc Promotion Ouest	543	141	685
AGIR	0	627	627
S.C.C.V Arc Promotion Armorique	1 490	1 493	2 984
Arboretum de Quince	342	1 630	1 973
APSB	268	1 040	1 308
Immo Paris	297	-297	0
Bellefontaine	241	746	987
	3 182	5 381	8 563
	25%		25%
Impact en impôt différé passif	795		2 141

7.4. Suivi de réévaluations immobilières

En k€	Comptes sociaux (A)	Ecart d'évaluation (B)	Reprise à la valeur nette des immobilisations	Net (D)=(B)+(C)	2025.12	2024.12
Brut						
S.C.I. Actipole Bâtiment A	1 094	296	-269	28	1 122	1 122
S.C.I. Actipole Bâtiment B	548	211	-118	93	641	641
S.C.I. Actipole Bâtiment C	1 104	413	-272	142	1 246	1 232
S.C.I. Actipole Bâtiment D	0	0	0	0	0	0
S.C.I. Actipole Bâtiment E	961	375	-250	124	1 085	1 039
S.C.I. Actipole Bâtiment F	921	348	-259	89	1 010	1 004
S.A.S. ARC Atlante	14 204	0	0	0	14 204	14 189
S.A.S. Groupe ARC	2 609	501	-189	312	2 921	3 017
S.C.I. ARC Investissement	2 010	1 294	-597	698	2 708	2 697
	23 451	3 438	-1 954	1 485	24 936	24 941
Amortissement						
S.C.I. Actipole Bâtiment A	-934	-258	269	10	-924	-886
S.C.I. Actipole Bâtiment B	-482	-184	118	-66	-548	-527
S.C.I. Actipole Bâtiment C	-962	-360	272	-89	-1 051	-1 019
S.C.I. Actipole Bâtiment D	0	0	0	0	0	0
S.C.I. Actipole Bâtiment E	-759	-327	250	-76	-835	-834
S.C.I. Actipole Bâtiment F	-786	-303	259	-44	-830	-796
S.A.S. ARC Atlante	-6 214	0	0	0	-6 214	-5 641
S.A.S. Groupe ARC	-1 357	-501	189	-312	-1 669	-1 681
S.C.I. ARC Investissement	-1 451	-1 129	597	-532	-1 983	-1 861
	-12 945	-3 062	1 954	-1 109	-14 054	-13 245
Net						
S.C.I. Actipole Bâtiment A	160	38	0	38	197	236
S.C.I. Actipole Bâtiment B	65	27	0	27	92	113
S.C.I. Actipole Bâtiment C	142	53	0	53	195	213
S.C.I. Actipole Bâtiment D	0	0	0	0	0	0
S.C.I. Actipole Bâtiment E	202	48	0	48	250	205
S.C.I. Actipole Bâtiment F	136	45	0	45	180	209
S.A.S. ARC Atlante	7 991	0	0	0	7 991	8 548
S.A.S. Groupe ARC	1 252	0	0	0	1 252	1 336
S.C.I. ARC Investissement	559	166	0	166	724	836
Total	10 506	376	0	376	10 882	11 696

7.5. Honoraires versés aux commissaires aux comptes

Le montant des honoraires pour l'audit des comptes sociaux et comptes consolidés pour l'exercice 2025 s'élève à 44 k€.