



ARCADE-VYV PROMOTION Ile de France
Société par Actions Simplifiée au capital de 12 931 000 euros
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS
904 668 712 RCS PARIS

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE
L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 4 JUIN 2026**

L'an deux mille vingt-six, le jeudi 4 juin 2026, à neuf heures et trente minutes, les Associés de la société **ARCADE VYV PROMOTION Ile de France**, société par actions simplifiée au capital de 12.931.000 euros, dont le siège social est fixé à Paris (75009) 59, rue de Provence, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 904.668.712, se sont réunis au siège social, sur convocation du Président du Conseil d'Administration, adressée par courriel en date du 10 avril 2026.

L'Esh Antin Résidences, associée majoritaire et Président du Conseil d'Administration, représentée par M. Laurent Lorrillard **préside la séance**.

La Scic Hlm NCA, représentée par Mme Thalitha Hadj-Kaddour et **L'Esh CPH Arcade-VYV**, représentée par M. Jérôme Puell, assurent les fonctions de **scrutateurs**.

Les membres du bureau désignent **Mme Houda Kamoun comme secrétaire de séance**.

Le Président communique la feuille de présence, à laquelle est annexé 3 formulaires de pouvoirs contenant, pour chacune des résolutions, les consignes de vote de l'associé représenté.

Il constate que tous les associés sont présents ou représentés. Il déclare que l'assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer et adopter les résolutions proposées dans les conditions fixées par les statuts.

Le Président constate que **le cabinet Grant Thornton, commissaire aux comptes**, dûment convoqué par lettre recommandée avec accusé de réception est présent.

Le Président dépose sur le bureau de l'assemblée les documents suivants :

- le rapport du Président ;
- le texte des résolutions soumises à l'assemblée ;
- les rapports du commissaire aux comptes ;
- les pouvoirs des associés représentés ;
- les statuts de la Société.

Le Président rappelle à l'assemblée qu'elle est réunie pour délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- Rapport de gestion annuel ; rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ; approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Quitus au Président et aux Administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 227-10 et suivants du Code de Commerce ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

Le Président déclare que tous les documents et renseignements prévus par la loi et les règlements ont été tenus à la disposition des associés.

Le Président donne lecture du rapport de la Présidente. Le Commissaire aux comptes a communiqué ses rapports et il en donnera lecture.

Puis, le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant plus la parole, le Président soumet au vote des associés les résolutions suivantes :

**1^{ère} RESOLUTION (approbation des comptes 2025)**

L'Assemblée Générale statuant à caractère ordinaire, statuant à caractère ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion annuel du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, **approuve les comptes clos au 31 décembre 2025** tels qu'ils ont été présentés, faisant ressortir un bénéfice de **148 036,26 euros**, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

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

2^{ème} RESOLUTION (quitus au Président et aux Administrateurs)

L'Assemblée Générale, statuant à caractère ordinaire, donne quitus entier et sans réserve au Président et aux Administrateurs de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

3^{ème} RESOLUTION (affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

L'Assemblée Générale, statuant à caractère ordinaire, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice social clos le 31 décembre 2025, s'élevant à **148 036,26 euros** en totalité au compte « **report à nouveau** » qui se trouve ainsi ramené de **-9 029 030,46 euros** à **-8 880 994,20 €**.

Elle prend acte qu'il n'a pas été distribué de dividende s'agissant du premier exercice social.

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

4^{ème} RESOLUTION (Rapport spécial du Commissaire aux Comptes)

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions réglementées visées à l'article L. 225-38 et suivants du Code de commerce, prend acte de ce rapport, et approuve les conclusions dudit rapport et les conventions qui y sont mentionnées.

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

.../..

17^{ème} RESOLUTION (POUVOIR POUR FORMALITES)

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

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

.../...

Extrait certifié conforme à l'original

Paris, le 30 juillet 2026 | 12:05:27 CEST

La Présidente
Mme Houda Kamoun

DocuSigned by:

4178E50E06B04CB...



**Arcade-vyv
Promotion**

Île-de-France

Comptes annuels et annexe littéraire Exercice social clos le 31 décembre 2025

Copie certifiée conforme,

Le 30 juillet 2026 | 12:05:27 CEST

La Présidente Exécutive

Mme Houda KAMOUN

DocuSigned by:
KAMOUN HOUDA
4178E50E06B04CB...

SOMMAIRE

	N° de page
02 - Bilan	1
Bilan - Actif	2
Bilan - Passif	3
03 - Compte de résultat	4
Compte de résultat - Charges	5
Compte de résultat - Produits	6
04 - Annexe	7
Engagements hors bilan	8
Tableau affectations du résultat de l'exercice	9
Tableau des mouvements de l'actif immobilisé	10
Amortissements (A)	11
Amortissements (B)	12
Tableau des Provisions	13
Etat des Dettes	14
Etat des Créances	15
Filiales & participations	16
Effectifs	18
Transferts de charges	19
Production immobilisée	20
Incorporation de frais fin. et de coûts internes au cout de	21
Produits et Charges exceptionnelles	22
Charges produits antérieurs	24

02 - Bilan



ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

2.1.1 BILAN - ACTIF

2.1.1 Actif
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte		ACTIF	31/12/2025				31/12/2024
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5	6	7	
A C T I F I M M O B I L I S E		COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00
	109 (SEM)	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	-		-		0,00 €
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				379 180,10	370 399,99
	201	Frais d'établissement	90 314,68	90 314,68	0,00		22 578,67
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	733 616,56	354 436,46	379 180,10		347 821,32
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				322 399,02	672 745,19
	2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00		0,00
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	213 (sauf 21315, 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00		0,00
	214 (sauf 21415, 2145)	Constructions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	821 383,59	498 984,57	322 399,02		672 745,19
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €
	23	Immobiliisations corporelles en cours				0,00	0,00
	2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				0,00	0,00
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	0,00	0,00	0,00		0,00
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	271-274 (sauf 2741) - 275-2761	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00
		TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	1 645 314,83	943 735,71	701 579,12	701 579,12	1 043 145,18
A C T I F C I R C U L A N T		STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
	3 (net du 319, 339, 359)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
	31 (OHLM)/ 38(SEM)	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
	33	Immeubles achevés :					
	35 sauf 358	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
	358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
	37	Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00
	32	Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00
	409	FOURNISSEURS DEBITEURS	17 712,80	0,00	17 712,80	17 712,80	21 589,21
		CREANCES D'EXPLOITATION				9 445 714,28	6 887 358,07
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)					
	411	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	0,00	0,00	0,00		0,00
	412	Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00
	413 et 414	Clients - autres activités	8 775 775,22	0,00	8 775 775,22		6 227 890,23
	415	Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributionnaires	0,00	0,00	0,00		0,00
	416	Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00
	418	Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		0,00
	42-43-44 (sauf 441)-4675-4678	Autres	669 939,06	0,00	669 939,06		659 467,84
	441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00
		CREANCES DIVERSES (3)				6 210,97	1 200,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00
	451-458	Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	6 210,97	0,00	6 210,97		0,00
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	4615	Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00
	455-4562 (sociétés)	Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00
	46 (sauf 461-4675-4678)	Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00		1 200,00
	478 (OPH)	Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00
	50	Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		DISPONIBILITES				4 737 657,29	3 342 480,81
	511	Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00
	515 (OPH)	Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00
	516	Comptes de placement court terme	3 047 399,17		3 047 399,17		2 417 654,88
	5188	Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00
	Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 690 258,12		1 690 258,12		924 825,93
	53-54	Caisse et régies d'avances	0,00		0,00		0,00
C O M P T E S R E G U L E R	486	Charges constatées d'avance	77 101,01		77 101,01	77 101,01	76 469,83
		TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	14 284 396,35	0,00	14 284 396,35	14 284 396,35	10 329 097,92
	481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00
	169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00
	476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00
TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)			15 929 711,18	943 735,71	14 985 975,47	14 985 975,47	11 372 243,10
			(1) dont droit au bail		0,00		0,00
			(2) dont à moins d'un an		0,00		0,00
			(3) dont à plus d'un an		0,00		0,00

N° de compte 1	PASSIF 2	31/12/2025		31/12/2024 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A U X P R O P R E S	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES	12 931 000,00	9 459 000,00
	101-104-105 (sociétés)	Capital	12 931 000,00	9 459 000,00
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00	0,00
	10133-1014	Capital (actions simples)	12 931 000,00	9 459 000,00
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00	0,00
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00	0,00
	105	Ecart de réévaluation	0,00	0,00
	102-103 (OPH)	Dotation	0,00	0,00
	102	Dotations	0,00	0,00
	103	<i>Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital</i>	0,00	0,00
	106	Réserves	0,00	0,00
	1061 (sociétés)	Réserve légale	0,00	0,00
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00	0,00
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00	0,00
	10671	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	0,00	0,00
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00	0,00
	10685	Réserves sur cessions immobilières	0,00	0,00
	106851	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	0,00	0,00
	10688	Réserves diverses	0,00	0,00
	106881	<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	0,00	0,00
	11	Report à nouveau (a)	-9 029 030,46	-6 926 643,60
	(SEM)	<i>dont relevant de l'activité agréée depuis 2016</i>	0,00	0,00
		<i>dont relevant du SIEG (depuis 2021)</i>	0,00	0,00
	12	Résultat de l'exercice (a)	148 036,26	-2 102 386,86
	(SEM)	<i>dont relevant de l'activité agréée</i>	0,00	0,00
		<i>dont relevant du SIEG</i>	0,00	0,00
P R O V. D E T T E S		Montant brut		
		Inscrit au résultat		
	13	Subventions d'investissement	0,00	0,00
			0,00	0,00
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES	0,00	0,00
	145	Amortissements dérogatoires	0,00	0,00
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00	0,00
		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	4 050 005,80	429 969,54
	1671	Titres participatifs	0,00	0,00
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00
		TOTAL FONDS PROPRES (I ET I bis)	4 050 005,80	429 969,54
	15	PROVISIONS	1 174 565,86	1 036 161,94
	151	Provisions pour risques	787 650,24	835 071,41
	1572	Provisions pour gros entretien	0,00	0,00
	153-158	Autres provisions pour charges	386 915,62	201 090,53
		TOTAL PROVISIONS (II)	1 174 565,86	1 036 161,94
		DETTES FINANCIERES (1)	760,13	277,84
	162	Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00	0,00
	163	Emprunts obligataires	0,00	0,00
	164	Emprunts auprès des Etablissements de Crédit		
	1641	Caisse des Dépôts et Consignations	0,00	0,00
	1642	C.G.L.L.S.	0,00	0,00
	1647	Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00	0,00
	1648	Autres établissements de crédit	0,00	0,00
	165	Dépôts et cautionnements reçus :		
	1651	Dépôts de garantie des locataires	0,00	0,00
	1654	Redevances (location-accession)	0,00	0,00
	1658	Autres dépôts	0,00	0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :		
	166-1672-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00	0,00
	1675	Emprunts participatifs	0,00	0,00
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00	0,00
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00	0,00
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00	0,00
	519	Concours bancaires courants	0,00	0,00
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	760,13	277,84
	16883	Intérêts compensateurs	0,00	0,00
R E G U L.	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants	0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00	0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00	0,00
	419	Clients créditeurs	0,00	474 609,98
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	0,00	0,00
	Autres 419	Autres	0,00	474 609,98
		DETTES D'EXPLOITATION	6 991 365,60	5 878 748,95
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	3 485 291,25	2 694 205,24
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00	0,00
	42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 506 074,35	3 184 543,71
		DETTES DIVERSES	2 769 278,08	3 552 474,85
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :		
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	0,00	0,00
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00	0,00
		Autres dettes :		
	4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00	0,00
	454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00	0,00
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	2 769 278,08	3 552 374,29
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00
	4615	Opérations d'aménagement	0,00	0,00
	455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	0,00	100,56
	487	Produits constatés d'avance	0,00	0,00
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	0,00	0,00
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00	0,00
		TOTAL DES DETTES (III)	9 761 403,81	9 906 111,62
	477	Différences de conversion Passif (IV)	0,00	0,00
		TOTAL GENERAL (I + I bis + II + III + IV)	14 985 975,47	11 372 243,10
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.				
(1) Dont à plus d'un an			0,00	0,00
à moins d'un an			760,13	277,84

03 - Compte de résultat



ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1Charges
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2025				31/12/2024	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			12 103 912,21		14 428 805,24	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629) 60 (net de 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers Achats stockés :			4 183 899,72		4 378 381,18	
601	Terrains						
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires						
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers						
606	Achats non stockés de matières et fournitures		88 578,90	88 578,90		76 755,26	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)						
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme						
613	Locations		764 494,85	764 494,85		1 109 242,95	
614	Charges locatives et de copropriétés		145 845,00	145 845,00		192 558,16	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		36 320,77	36 320,77		36 330,92	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs						
6156	Maintenance		418 432,34	418 432,34		424 368,15	
6158	Autres travaux d'entretien		-10 404,36	-10 404,36		41 991,09	
616	Primes d'assurances		76 559,65	76 559,65		84 980,78	
621	Personnel extérieur à l'organisme						
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		174 707,87	174 707,87		207 025,03	
623	Publicité, publications, relations publiques		334 804,76	334 804,76		317 118,66	
625	Déplacements, missions et réceptions		120 593,55	120 593,55		186 674,74	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS						
6285	Redevances						
Autres comptes 61 et 62	Autres		2 033 966,39	2 033 966,39		1 701 335,44	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			139 292,42		190 738,01	
631-633	Sur rémunérations		104 532,92	104 532,92		151 156,96	
63512	Taxes foncières						
Autres 635-637	Autres		34 759,50	34 759,50		39 581,05	
64	Charges de personnel			6 840 461,68		9 030 027,32	
641-6481	Salaires et traitements		4 581 387,76	4 581 387,76		6 110 837,20	
645-647-6485	Charges sociales		2 259 073,92	2 259 073,92		2 919 190,12	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			636 491,13		820 840,08	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives						
Autres 6811	Autres immobilisations		249 575,51	249 575,51		229 328,38	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances						
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien						
Autres 6815	Autres provisions		386 915,62	386 915,62		591 511,70	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			303 767,26		8 818,65	
654	Pertes sur créances irrécouvrables						
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		303 767,26	303 767,26		8 818,65	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			4,30		2 751,77	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières						
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif						
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		4,30	4,30		2 751,77	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières						
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES					2 758,92	
671	Sur opérations de gestion					2 698,92	
	Sur opérations en capital :					60,00	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut						
678	Autres charges exceptionnelles					60,00	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :						
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions						
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES			12 103 916,51		14 434 315,93	
	Solde créditeur = bénéfice			148 036,26			
	dont relevant du SIEG						
	dont ne relevant pas du SIEG			148 036,26			
	TOTAL GENERAL			12 251 952,77		14 434 315,93	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			1 474,74			
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits

Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2025			31/12/2024	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		12 192 392,37		11 890 549,94	
70 (net de 709)	Produits des activités		11 554 247,21		11 089 980,51	
7011	Ventes de terrains lotis					
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives					
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés					
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés					
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers					
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales					
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres					
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits					
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation	11 093 093,14			10 302 562,27	
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	461 154,07			787 418,24	
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée					
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées					
74	Subventions d'exploitation		4 500,00		9 000,00	
742	Primes à la construction	4 500,00				
743	Subventions d'exploitation diverses				9 000,00	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		274 562,51		707 239,26	
78157	Provisions pour gros entretien					
78174	Dépréciations de créances					
Autres 781	Autres reprises	274 562,51			707 239,26	
791	Transferts de charges d'exploitation				84 322,28	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	359 082,65	359 082,65		7,89	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		59 560,40		63 893,34	
761	De participations (2)					
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76261-76262	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	59 560,40	59 560,40		63 893,34	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS				377 485,79	
771	Sur opérations de gestion					
	Sur opérations en capital :				377 485,79	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif					
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice					
778	Autres				377 485,79	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	12 251 952,77	12 251 952,77		12 331 929,07	
	Solde débiteur = perte				2 102 386,86	
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG				2 102 386,86	
	TOTAL GENERAL		12 251 952,77		14 434 315,93	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		10 269,97			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

04 - Annexe

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

 4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2025

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	
TOTAL			TOTAL		

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL			TOTAL		

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

4.2.1 - TABLEAU AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2025

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		-6 926 643,60					-6 926 643,60		
12 - Résultat de l'exercice N-1		-2 102 386,86					-2 102 386,86		
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat									
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres									
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)									
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)									
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)									
10685 Réserves sur cessions immobilières									
10688 Réserves diverses									
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		-9 029 030,46					-9 029 030,46		
TOTAL		-9 029 030,46	-9 029 030,46				-9 029 030,46	-9 029 030,46	

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SOCIETES) (1)

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
N					
N-1					
N-2					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Opérations & résultats de l'exercice				
Chiffre d'affaires (hors 703)	14 851 404,88	13 038 067,36	11 089 980,51	11 554 247,21
Résultat avant charges et produits calculés	-2 742 249,97	-2 453 855,25	-1 988 786,04	123 049,26
(amortissements, dépréciations & provisions)				
Résultat après charges et produits calculés	-3 387 300,99	-3 539 342,61	-2 102 386,86	148 036,26
(amortissements, dépréciations & provisions)				
Personnel				
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	99		79	62
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)	7 993 541,56	7 081 844,00	6 110 837,20	4 581 387,76
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)	3 662 300,12	3 248 206,28	2 919 190,12	2 338 650,43

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	-2 453 855,25	-1 988 786,04	-206 950,74	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	33 797,15	63 893,34	59 560,40	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	13 038 067,36	11 089 980,51	11 554 247,21	
d) Charges récupérées (Comptes 703)				
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	13 071 864,51	11 153 873,85	11 613 807,61	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	-18,77%	-17,83%	-1,78%	-12,79%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

4.3 Mouvements actif immo
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte	Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	3	3	4	5	6	7	8 (2+3+4-5-6)
	INCORPORELLES						
201	Frais d'établissement	90 314,68					90 314,68
2082-2083- 2084- 2085	Baux long terme et droits d'usufruit						
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles	177 407,50	174 429,00		351 836,50		
203-205-206 -207- 2088	Autres immobilisations incorporelles	381 780,06		351 836,50			733 616,56
	TOTAL I	649 502,24	174 429,00	351 836,50	351 836,50		823 931,24
	CORPORELLES						
	TERRAINS						
2111	Terrains nus						
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis						
212	Agencements - Aménagements de terrains						
	TOTAL II						
	CONSTRUCTIONS						
213 (sauf 21315- 2135)	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]						
	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants						
	Additions et remplacement de composants (1)						
214 (sauf 21415- 2145)	Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]						
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants						
	Additions et remplacement de composants (1)						
21315-2135 - 21415-2145	Bâtiments et install. admin. [C]						
	TOTAL III [A+B+C]						
215	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV						
	DIVERS						
2181	Install. générales, agencements et aménagements div.	897 145,05				285 313,25	611 831,80
2182	Matériel de transport						
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	99 376,50	814,96			835,50	99 355,96
2184	Mobilier	195 846,98				85 651,15	110 195,83
2188	Diverses						
	TOTAL V	1 192 368,53	814,96			371 799,90	821 383,59
22	Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure						
2313-2314- 2318- 235	Constructions et autres immobilisations corporelles : - Construction et acquisition-amélioration - Additions et remplacements de composants (1)						
238	Avances et acomptes						
	TOTAL VII						
	Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 192 368,53	814,96			371 799,90	821 383,59
	FINANCIERES						
261-266- 2675- 2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)						
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
272	Titres immobilisés (droit de créance)						
2741	Prêts participatifs						
2781	Prêts principaux pour accession						
2782	Prêts complémentaires pour accession						
2783	Prêts aux SCCC						
269- 271- 274 (sauf 2741) -275- 2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)						
2678-2768	Intérêts courus						
	TOTAL IX						
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 841 870,77	175 243,96	351 836,50	351 836,50	371 799,90	1 645 314,83

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitation, de résidentialisation et de changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations.

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (A)
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	67 736,01	22 578,67			90 314,68
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit					
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	211 366,24	143 070,22			354 436,46
	TOTAL I	279 102,25	165 648,89			444 751,14
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)					
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III					
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	240 203,01	69 016,54		60 268,23	248 951,32
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	92 259,71	5 839,22		149,25	97 949,68
28184	Mobilier	56 906,59	9 070,86		18 097,10	47 880,35
28188	Diverses					
	TOTAL V	389 369,31	83 926,62		78 514,58	394 781,35
	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	668 471,56	249 575,51		78 514,58	839 532,49

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)
(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

Amortissement des logements (extrait de la partie littéraire de l'annexe): indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des logements :

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)

VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (B)
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte	Immobilisations amortissables	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
2803-2805 -28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					
	TOTAL I					
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)					
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III					
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers		60 268,23			60 268,23
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique		149,25			149,25
28184	Mobilier		18 097,10			18 097,10
28188	Diverses					
	TOTAL V		78 514,58			78 514,58
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation) TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL		78 514,58			78 514,58

(1) Reprises constatées au compte 7811

(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions

Exercice au : 31/12/2025

Nature 1	Montant au début de l'exercice 2	Augmentations : dotations de l'exercice 3	Diminutions : reprises de l'exercice 4	Montant à la fin de l'exercice 5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	835 071,41		47 421,17	787 650,24
Pour amendes et pénalités				
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires	201 090,53	386 915,62	201 090,53	(3) 386 915,62
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)				
TOTAL II	1 036 161,94	386 915,62	(2) 248 511,70	1 174 565,86
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	130 254,03		26 050,81	104 203,22
Financières				
TOTAL III	130 254,03		26 050,81	104 203,22
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires				
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V				
TOTAL VI (III+IV+V)	130 254,03		26 050,81	104 203,22
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	1 166 415,97	(1) 386 915,62	(1) 274 562,51	1 278 769,08

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation - Financières - Exceptionnelles	386 915,62	274 562,51
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées ... de provisions non utilisées (*)		220 943,53 27 568,17
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			386 915,62

(*) Exemples: reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine, etc (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe)

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)					
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)					
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus		<i>Non ventilable (3)</i>			
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	760,13	760,13			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		760,13	760,13			
<i>dont emprunts remboursables in fine</i>						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	3 485 291,25	3 485 291,25			
419	Clients créditeurs					
42	Personnel et comptes rattachés	927 212,35	927 212,35			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	868 840,20	868 840,20			
44	Etat et autres collectivités publiques	1 710 021,80	1 710 021,80			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	1 710 021,80	1 710 021,80			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	2 769 278,08	2 769 278,08			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	2 769 278,08	2 769 278,08			
46	Créditeurs divers					
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes					
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		9 760 643,68	9 760 643,68			
487	Produits constatés d'avance					
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III						
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		9 761 403,81	9 761 403,81			

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".

(4) Total général colonne 3 = Total III + IV du passif.

(5) Y compris soldes créditeurs de banques.

(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES
 4.7 Etat des créances
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières			
TOTAL I				
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	17 712,80	17 712,80	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL			
416	Clients douteux ou litigieux			
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	8 775 775,22	8 775 775,22	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	357,62	357,62	
44	Etat et collectivités publiques	669 581,44	669 581,44	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	669 581,44	669 581,44	
45	Groupes, associés et opération de coopération	6 210,97	6 210,97	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	6 210,97	6 210,97	
46	Débiteurs divers			
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)			
TOTAL II		9 469 638,05	9 469 638,05	
486	Charges constatées d'avance	77 101,01	77 101,01	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		77 101,01	77 101,01	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		9 546 739,06	9 546 739,06	
(1) RENVOIS				
Dont	Subventions d'investissement à recevoir			
	Subventions d'exploitation à recevoir			
	TVA			669 581,44

4.8.1 - TABLEAU FILIALES ET PARTICIPATIONS

Exercice au : 31/12/2025

16

(en euros)

Exercice au : 31/12/2025

(1) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer à chaque fois le numéro d'identification national (n° SIREN).

(2) Pour chaque filiale et entreprise avec laquelle l'organisme a un lien de participation, indiquer sa raison sociale.

(3) Il est noté inscrit t r a u i n s e r t e o n t a c t e r a l u a t i o n s e r u e o s e r a t i o n s

(4) entourent ainsi cette colonne le total, es ie t a n c e s p o u r a u x i l i a t i o n s e r u e o s e r a t i o n s la d i f f e r e n c e e x e r c i c e a n s l a r u e o s e r a t i o n s les p r a t i q u e s c o n s t i t u e e s l e s c a n

(5) s i s a u x i l i a t i o n s o n t b e n e f i c i a i r e s d e l a p a r t d e c e l l e s e l o r a n i s e l e p r i v e t a n s l a r u e o s e r a t i o n s

(6) ont à leur enl en taire exc e l u c a p i t a l e l o r a n i s e n t e n t r e e s t r e s

(7) lus e 50 u c a p i t a l t e m p o r a l o r a n i s e

(8) e 10 50 u c a p i t a l t e m p o r a l o r a n i s e

(9) ont c o n s e i l s e s a l l a b l e e n l e n t a i r e e s t r e s e s t i n r i e u r e 1 u c a p i t a l e l o r a n i s e n t e n t r e e s t r e s

(10) total colonnes 6 e t 7 : al aux co nt res 266.

Observations

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)4.9 Dirigeants - Effectif
Exercice au : 31/12/2025

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	58,80			
<i>Cadres</i>	47,80			
<i>Non cadres</i>	11,00			
Gardiens d'immeubles				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
Personnels d'immeubles				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
Personnels de maintenance				
<i>Cadres</i>				
<i>Non cadres</i>				
TOTAL	58,80			
<i>Dont effectif de l'organisme à plein temps</i>	58,00			
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre</i>				
<i>Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein</i>	0,80			

4.9.2 - EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	65,00	3,00	68,00
- Fins de contrats au cours de l'année	15,20	2,00	17,20
+ Contrats signés au cours de l'année	7,00	1,00	8,00
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	56,80	2,00	58,80

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.

(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D. et contrats aidés) ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.

(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organisme.

(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

4.10.1 - TABLEAU VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2025

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation			
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL			

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.

(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés...) :

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée
Exercice au : 31/12/2025

N° Inventaire	Opérations	Immobilisations Incorporelles (compte 721) (1)	Coûts internes (compte 7221) (2)	Frais financiers (compte 7222) (3)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (4)	Total
	1	2	3	4	5	6
sans objet	Voir ci-dessous					

(1) Justifier ci-dessous l'incorporation des immobilisations incorporelles.

(2) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable.

(3) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont
obligatoirement inscrits dans dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

(4) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE
AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

4.12 Coûts incorp. stocks
Exercice au : 31/12/2025

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL					

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier ci-dessous la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme

NEANT

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.
*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS4.13 Exceptionnel
Exercice au : 31/12/2025**I - CHARGES**

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		
Cessions (2)		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
678 - Autres (1) (2)		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL		

4.13.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES ET PRODUITS EXCEPTIONNELS

II - PRODUITS

(2) identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10 5.

4.14.1 - TABLEAU RECAPITULATIF PAR NATURE DES CHARGES & PRODUITS SUR EXERCICES ANTERIEURS (SPECIFIQUE OPH)

772 - Produits sur exercices antérieurs

24

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1. Faits marquants

1.1.1. Crise immobilière

En 2025, il y a quelques signaux de stabilisation de la crise immobilière, toutefois ceux-ci ne permettent pas d'envisager une sortie de la crise à court terme. En effet, on peut noter une double baisse du livret A (passé de 3% en janvier 2025 à 1,7% en décembre 2025), l'augmentation des agréments de 8% entre 2024 et 2025, le maintien du Prêt à Taux Zéro et la stabilisation des taux d'intérêt à 3% permettant de faciliter l'accès à la propriété des ménages.

1.1.2. Activité

3 608 logements ont été présentés en comité dont 881 logements en classe VI.

La société a livré 825 logements en 2025 soit une baisse de 18% de logements par rapport à 2024. La production concerne majoritairement les logements sociaux (locatif et accession).

Concernant l'activité de commercialisation, 4 lancements commerciaux ont été réalisés en 2025 par rapport à 2024 où aucun lancement commercial n'avait eu lieu. Les objectifs de commercialisations de logement ont été difficiles compte tenu du contexte.

Concernant le label « Mon Logement Santé », 100% des logements locatifs livrés à Antin et CPH sont labellisés hors acquisition en VEFA et en co-promotion.

En synthèse :

TYPE	PUV	DPC	OPC	OS	LIVRAISON	CLOTURE
Activité REEL 2024	796	1032	889	1235	1012	
Activité REEL 2025	920	811	1436	813	825	881

- PUV = Promesses Unilatérales de Ventes
- DPC = Dépôt de Permis de Construire
- OPC = Obtention du Permis de Construire
- OS = Ordre de Service

1.1.1. Evènement de l'année

La Société a bénéficié d'une nouvelle recapitalisation de ses associés.

Cette recapitalisation a été réalisée en deux temps :

- Le 17 avril 2025 : augmentation du capital social de la Société d'un montant 1 983 000 euros, par émission de 1 983 actions nouvelles de 1 000 euros chacune, portant celui-ci à 11 442 000 euros divisé en 11 442 actions de 1 000 euros de valeur nominale.
- Le 2 juillet 2025 : augmentation du capital social de la société d'un montant de 1 489 000 euros, par émission de 1 489 actions nouvelles de 1 000 euros chacune, portant celui-ci à 12 931 000 € divisé en 12 931 actions de 1 000 euros de valeur nominale.

Le plan de restructuration s'est poursuivi en 2025 avec un retour à l'équilibre financier au 31.12.2025

1.1. Evénements marquants survenus après la clôture des comptes

Néant.

1.2. Evolution des effectifs

Les effectifs au 31.12.2025 sont de 59 contre 67 au 31.12.2024.

2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

La présentation des comptes AVPIDF 2025 est le reflet des flux comptables et fiscaux sur un exercice comptable de 12 mois en année civile.

2.1. Méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice de la société sont établis conformément :

- Aux prescriptions du Code de Commerce pour ses dispositions relatives aux sociétés anonymes et applicables aux sociétés par actions simplifiées ;
- Au plan comptable général (règlement ANC n°2014-03 du 05/06/2014 relatif au PCG) ;

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

- Image fidèle
- Comparabilité et continuité d'activité
- Régularité et sincérité
- Permanence des méthodes

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

2.2. Immobilisations incorporelles et corporelles :

Les immobilisations de la structure concernent pour l'essentiel des immobilisations liées au fonctionnement de la structure AVPIDF.

2.2.1 : Immobilisations incorporelles :

Ce poste comprend pour l'essentiel :

- Les logiciels comptabilisés à leur coût d'acquisition ou coût de production
- Les frais d'établissements.

Amortissements :

- Reprise Licences NCA : 1 an
- Logiciels (acquisition 2022) : 3 ans
- Frais d'établissements : 4 ans

2.2.2 : Immobilisations corporelles :

Les immobilisations de structure corporelles suivent quant à elles les principes d'amortissement linéaire au prorata temporis selon la décomposition suivante :

- Agencements aménagements : 10 ans
- Agencements aménagements : Reprise arche promotion 8 ans
- Agencements aménagements : Reprise NCA 7 ans
- Mobilier : Reprise arche promotion 2 ans
- Mobilier : Reprise mobilier NCA 7 ans
- Mobilier : Acquisition 10 ans
- Matériel informatique : 3 ans

2.2.3 : Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles :

Néant

2.3 Provisions

2.3.1. Provision pour indemnités fin de carrière (IFC) :

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

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

Une provision pour prime de médaille du travail a été constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité de départ à la retraite.

3. NOTES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

3.1.Immobilisations :

Immobilisations Incorporelles :

Mise en service de l'outil SALVIA SPO pour une valeur de 335 K€.

Immobilisations Corporelles : Néant

Les autres immobilisations financières : Néant

3.2.Stocks :

Néant

3.3.Créances :

Les créances clients sont valorisées à leur valeur nominale. Elles sont pour leur totalité liées à des clients internes Groupe, et correspondent à des facturations Honoraires RMO ou refacturation frais commerciaux sur les opérations gérées par les équipes de Promotion.

- **Analyse des créances 2025**

Les créances en cours au 31/12/2025, sont des facturations RMO ou facturation de prestations intragroupes du 4ème trimestre qui seront réglées en cours 2026, les créances sont exigibles dans leur ensemble à moins d'un an.

- **Créances passées en « client douteux »**

Pas de passage en Client douteux.

3.4.Disponibilités :

Les actifs de trésorerie sont comptabilisés à leur valeur historique d'acquisition. Lorsque la valeur liquidative de ces valeurs de placement est supérieure à leur prix d'acquisition, elle ne peut être retenue comme valeur au bilan ; dans le cas contraire, la moins-value latente éventuelle donne lieu à la comptabilisation d'une dépréciation par le biais d'une provision.

Au 31.12.2025, les placements effectués auprès de l'établissement bancaire Arkea s'élèvent à 3.047.399,17 €

3.5.Comptes de régularisation Actif / passif :

Les charges constatées d'avance sont constituées de la quote-part de neutralisation des charges des locations immobilières, contrats de maintenance et abonnements dont la fin d'exécution du contrat sont sur l'exercice 2026. L'impact est de 77 K€ en 2025.

Les opérations faites en commun entre entités du groupe ARCADE correspondent aux facturations ou refacturation de service rendu entre membres sur les aspects de fonctions supports ou coûts administratifs (RH, informatique, locaux).

3.6. Capitaux propres et réserves :

Le capital est composé par actions d'une valeur nominale de 1000 euros

ACTIONNAIRE	CAPITAL			ASSEMBLEE GENERALE	
	montant	%	actions	voix	act.aires
GROUPE ARCADE VYV - Personne morale	12 931 000	100,00%	12 931	12 931	7
Antin Résidences	6 767 000	52,33%	6 767	6 767	1
Scci-Arcade Vyv	4 424 000	34,21%	4 424	4 424	1
CPH Arcade-Vyv	1 539 000	11,90%	1 539	1 539	1
NCA	130 000	1,01%	130	130	1
Arche Promotion (ex Arche Immobilier)	60 000	0,46%	60	60	1
Croix Rouge habitat	10 000	0,08%	10	10	1
Logipostel	1 000	0,01%	1	1	1
	12 931 000	100,00%	12 931	12 931	7

Deux augmentations de capital ont eu lieu sur l'exercice 2025 :

- Le 17 avril 2025 : augmentation du capital social de la Société d'un montant 1 983 000 euros, par émission de 1 983 actions nouvelles de 1 000 euros chacune, portant celui-ci à 11 442 000 euros divisé en 11 442 actions de 1 000 euros de valeur nominale.
- Le 2 juillet 2025 : augmentation du capital social de la société d'un montant de 1 489 000 euros, par émission de 1 489 actions nouvelles de 1 000 euros chacune, portant celui-ci à 12 931 000 € divisé en 12 931 actions de 1 000 euros de valeur nominale.

L'affectation du résultat qui sera proposée à l'Assemblée générale sera d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice 2025 s'élevant à +148.036,26 € en totalité au compte « report à nouveau » débiteur le portant à la somme de - 8.880.994,20 €,

Au 31/12/2025, les capitaux propres sont positifs (4.050 K€).

3.7. Subventions :

Arcade Vyv Promotion IDF a bénéficié d'une subvention de 9K€ de la Région dans le cadre d'embauches de jeunes de moins de 26 en contrat à durée indéterminée et des apprentis.la

3.8. Provisions :

Les provisions sont estimées en fonction des données connues de la société à la date d'arrêté des comptes.

3.8.1. Provision pour indemnités fin de carrière (IFC) :

Le montant inscrit dans les comptes pour 2025 dans le respect des règles comptables énoncées en 2.3.1 est de 387 K€

3.8.2. Autres provisions pour risques et charges :

Aucune dotation n'a été constaté sur l'exercice.

3.9. Impôts sur les sociétés

La SAS Arcade Vyv Promotion Ile de France est assujettie à l'impôt sur les Sociétés au titre de ses bénéfices,

Le déficit subi pendant un exercice est considéré comme une charge déductible du bénéfice des exercices suivants sans limitation dans le temps.

Il n'y a pas à demander le report en avant : ce régime est appliqué automatiquement à un compte de résultat déficitaire lors de la déclaration de résultat.

3.10. Engagements hors bilan

3.10.1. Engagements donnés :

Pas d'engagements Donnés

3.10.2. Engagement reçus

Pas d'engagement reçus

3.11. Rémunération des commissaires aux comptes

Selon la réglementation du code du commerce, l'annexe des comptes sociaux (c. com. art. R. 123-198-9° nouveau) et celle des comptes consolidés (c. com. art. R. 233-14-17° nouveau) doivent mentionner le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat, en séparant les honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes de ceux facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes (c. com. art. L. 822-11-II).

La rémunération globale versée au cabinet Grant Thornton au titre des honoraires pour ses missions de commissariat aux comptes s'élève à 17 257 € HT.

4. Continuité d'activité

Les associés confirmant leur soutien à la société afin qu'elle poursuive son activité, les recapitalisations intervenues viennent conforter la société dans son modèle et permet à Arcade Vyy Promotion Ile de France de s'adapter à un contexte de marché difficile tout en gardant une certaine agilité.



**Arcade-vyv
Promotion**

Île-de-France

Rapport du Commissaire aux comptes Exercice social clos le 31 décembre 2025

Copie certifiée conforme,

Le 30 juillet 2026 | 12:05:27 CEST

**La Présidente Exécutive
Mme Houda KAMOUN**

DocuSigned by:
KAMOUN HOUDA
4178E50E06B04CB...



ARCADE-VYV PROMOTION IDF

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

Grant Thornton

SAS d'Expertise Comptable et de

Commissariat aux Comptes

29 rue du Pont, 92200 Neuilly-sur-Seine

ARCADE VYV PROMOTION IDF
SAS
59 rue de Provence
75009 PARIS
RCS Paris : 904 668 712

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

A la collectivité des associés de la SAS ARCADE VYV PROMOTION IDF,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par la collectivité des associés nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société ARCADE VYV 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 1er janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point suivant exposé la note 4 de l'annexe, relative à la poursuite de l'activité.

JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes. Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

VERIFICATIONS SPECIFIQUES

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

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 les 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.

RESPONSABILITES DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

RESPONSABILITES DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES A L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Le 27 mai 2026, à Neuilly-sur-Seine,

Le commissaire aux comptes

Grant Thornton SAS
Membre français de Grant Thornton International



Christian Bande
Associé

2.1.1 Actif

Exercice au : 31/12/2025

N° de compte		ACTIF	31/12/2025				31/12/2024	
			Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net	
1		2	3	4	5	6	7	
ACTIF IMMOBILISE		COMPTES DE CAPITAUX				0,00	0,00	
	109 (SEM)	Actionnaires : Capital souscrit - non appelé	-		-		0,00 €	
		IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				379 180,10	370 399,99	
	201	Frais d'établissement	90 314,68	90 314,68	0,00		22 578,67	
	2082-2083-2084-2085	Baux long terme et droits d'usufruit	0,00	0,00	0,00		0,00	
	203-205-206-207-2088-232-237	Autres (1)	733 616,56	354 436,46	379 180,10		347 821,32	
	21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES				322 399,02	672 745,19	
	2111	Terrains nus	0,00	0,00	0,00		0,00	
	2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	0,00	0,00	0,00		0,00	
	212	Agencements et aménagements de terrains	0,00	0,00	0,00		0,00	
	213 (sauf 21315, 2135)	Constructions locatives (sur sol propre)	0,00	0,00	0,00		0,00	
	214 (sauf 21415, 2145)	Constuctions locatives sur sol d'autrui	0,00	0,00	0,00		0,00	
	21315-2135-21415-2145	Bâtiments et installations administratifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
	215-218	Instal.techniques, matériel et outillage, et autres immo. corp.	821 383,59	498 984,57	322 399,02		672 745,19	
	221-222-223	Immeubles en location-vente, location-attribution, affectation	0,00	0,00	0,00		0,00 €	
	23	Immobiliisations corporelles en cours				0,00	0,00	
	2312	Terrains	0,00	0,00	0,00		0,00	
	2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00	
	238	Avances et acomptes	0,00	0,00	0,00		0,00	
		IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)				0,00	0,00	
	261-266 - 2675-2676	Participations - Apports, avances	0,00	0,00	0,00		0,00	
	2671-2674	Créances rattachées à des participations	0,00	0,00	0,00		0,00	
	272	Titres immobilisés (droit de créances)	0,00	0,00	0,00		0,00	
	2741	Prêts participatifs	0,00	0,00	0,00		0,00	
	278	Prêts pour accession et aux SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00	
	271-274 (sauf 2741) -275-2761	Autres	0,00	0,00	0,00		0,00	
	2678-2768	Intérêts courus	0,00	0,00	0,00		0,00	
		TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ (I)	1 645 314,83	943 735,71	701 579,12	701 579,12	1 043 145,18	
	ACTIF CIRCULANT		STOCKS ET EN-COURS				0,00	0,00
		3 (net du 319, 339, 359)						
		31 (OHLMI)/ 38(SEM)	Terrains à aménager	0,00	0,00	0,00		0,00
		33	Immeubles en cours	0,00	0,00	0,00		0,00
			Immeubles achevés :					
		35 sauf 358	Disponibles à la vente	0,00	0,00	0,00		0,00
		358	Temporairement loués	0,00	0,00	0,00		0,00
37		Imm. acq. par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat	0,00	0,00	0,00		0,00	
32		Approvisionnements	0,00	0,00	0,00		0,00	
409		FOURNISSEURS DEBITEURS	17 712,80	0,00	17 712,80	17 712,80	21 589,21	
		CRÉANCES D'EXPLOITATION				9 445 714,28	6 887 358,07	
		Créances clients et comptes rattachés (y compris 413)						
411		Locataires et organismes payeurs d'A.P.L.	0,00	0,00	0,00		0,00	
412		Créances sur acquéreurs	0,00	0,00	0,00		0,00	
413 et 414		Clients - autres activités	8 775 775,22	0,00	8 775 775,22		6 227 890,23	
415		Emprunteurs et locataires - acquéreurs/attributaires	0,00	0,00	0,00		0,00	
416		Clients douteux ou litigieux	0,00	0,00	0,00		0,00	
418		Produits non encore facturés	0,00	0,00	0,00		0,00	
42-43-44 (sauf 441)-4675-4678		Autres	669 939,06	0,00	669 939,06		659 467,84	
441		Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	0,00	0,00	0,00		0,00	
		CRÉANCES DIVERSES (3)				6 210,97	1 200,00	
454		Sociétés Civiles Immobilières ou SCCC	0,00	0,00	0,00		0,00	
451-458		Groupe, Associés-opérations faites en commun et G.I.E	6 210,97	0,00	6 210,97		0,00	
461 (sauf 4615)		Opérations pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00	
4615		Opérations d'aménagement et de rénovation pour le compte de tiers	0,00	0,00	0,00		0,00	
455-4562 (sociétés)		Associés - Comptes courants et capital souscrit et appelé non versé	0,00	0,00	0,00		0,00	
46 (sauf 461-4675-4678)		Débiteurs divers	0,00	0,00	0,00		1 200,00	
478 (OPH)		Autres comptes transitoires	0,00	0,00	0,00		0,00	
50		Valeurs mobilières de placement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
		DISPONIBILITES				4 737 657,29	3 342 480,81	
511		Valeur à l'encaissement	0,00		0,00		0,00	
515 (OPH)		Compte au Trésor	0,00		0,00		0,00	
516		Comptes de placement court terme	3 047 399,17		3 047 399,17		2 417 654,88	
5188		Intérêts courus à recevoir	0,00		0,00		0,00	
Autres 51	Banques, établissements financiers et assimilés	1 690 258,12		1 690 258,12		924 825,93		
53-54	Caisse et régies d'avances	0,00		0,00		0,00		
486	Charges constatées d'avance	77 101,01		77 101,01	77 101,01	76 469,83		
	TOTAL ACTIF CIRCULANT (II)	14 284 396,35	0,00	14 284 396,35	14 284 396,35	10 329 097,92		
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices (III)	0,00		0,00	0,00	0,00		
169	Primes de remboursement des obligations (IV)	0,00		0,00	0,00	0,00		
476	Différences de conversion Actif (V)	0,00		0,00	0,00	0,00		
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	15 929 711,18	943 735,71	14 985 975,47	14 985 975,47	11 372 243,10		
					0,00	0,00		
					0,00	0,00		
					0,00	0,00		

N° de compte 1		PASSIF 2	31/12/2025		31/12/2024 5
			Détail 3	Totaux partiels 4	
C A P I T A U X	10	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES			
	101-104-105 (sociétés)	Capital			
	1011 (SEM)	Capital souscrit – non appelé	0,00		
	10133-1014	Capital (actions simples)	12 931 000,00		
	10134	Capital : actions d'attribution	0,00		
	104	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		
	105	Ecart de réévaluation	0,00		
	102-103 (OPH)	Dotations		0,00	
	102	Dotations	0,00		
	103	Autres fonds propres- autres compléments de dotation,dons et legs en capital			0,00
P R O P R E S	106	Réserves			
	1061 (sociétés)	Réserve légale	0,00		
	1063 (sociétés)	Réserves statutaires ou contractuelles	0,00		
	1067 (OPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		
	10671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		
	10683 (SEM)	Réserves - Activité agréée	0,00		
	10685	Réserves sur cessions immobilières	0,00		
	106851	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		
	10688	Réserves diverses	0,00		
	106881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		
P R O V.	11	Report à nouveau (a)			
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	-9 029 030,46	-9 029 030,46	
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		
	12	Résultat de l'exercice (a)			
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	148 036,26	148 036,26	
		dont relevant du SIEG	0,00		
	13	Subventions d'investissement	0,00	0,00	
	14	PROVISIONS REGLEMENTEES			
	145	Amortissements dérogatoires	0,00		
	146 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		
D E T T E S		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)			
	1671	Titres participatifs	0,00	0,00	
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)			
		TOTAL FONDS PROPRES (I ET I bis)			
	15	PROVISIONS			
	151	Provisions pour risques	787 650,24		
	1572	Provisions pour gros entretien	0,00		
	153-158	Autres provisions pour charges	386 915,62		
		TOTAL PROVISIONS (II)			
	R E G U L.		DETTE FINANCIERE (1)		
162		Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00	760,13	
163		Emprunts obligataires	0,00		
164		Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			
1641		Caisse des Dépôts et Consignations	0,00		
1642		C.G.L.L.S.	0,00		
1647		Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM	0,00		
1648		Autres établissements de crédit	0,00		
165		Dépôts et cautionnements reçus :			
1651		Dépôts de garantie des locataires	0,00		
	1654	Redevances (location-accession)	0,00		
	1658	Autres dépôts	0,00		
		Emprunts et dettes financières diverses :			
	166-1673-1674-1677-1678	Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		
	1675	Emprunts participatifs	0,00		
	1676	Avances d'organismes HLM	0,00		
	168 sauf intérêts courus	Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		
	17 sauf intérêts courus - 18	Dettes rattachées à des participations	0,00		
	519	Concours bancaires courants	0,00		
	1688 (sauf 16883)-1718-1748-1788-5181	Intérêts courus	760,13		
	16883	Intérêts compensateurs	0,00		
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		
	2291-2292	Autres droits	0,00		
	419	Clients créditeurs			
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	0,00		
	Autres 419	Autres	0,00		
		DETTE D'EXPLOITATION			
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	3 485 291,25		
	402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		
42-43-44-4675	Dettes fiscales, sociales et autres	3 506 074,35			
		DETTE DIVERSES			
		Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :			
	404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	0,00		
	269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		
		Autres dettes :			
	4563 (sociétés)	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		
	454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		
	451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.I.E.	2 769 278,08		
	461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		
	4615	Opérations d'aménagement	0,00		
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	0,00			
	487	Produits constatés d'avance			
	4871-4878	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		
		TOTAL DES DETTES (III)			
	477	Différences de conversion Passif (IV)			
		TOTAL GENERAL (I +I bis + II + III + IV)			
	(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.				
	(1) Dont à plus d'un an			0,00	0,00
	à moins d'un an			760,13	277,84

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1Charges
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2025				31/12/2024	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			12 103 912,21		14 428 805,24	
60-61-62 (nets de 609, 619 et 629)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			4 183 899,72		4 378 381,18	
60 (net de 609)	Achats stocks :						
601	Terrains						
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
603	Variation des stocks :						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires						
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers						
606	Achats non stockés de matières et fournitures		88 578,90	88 578,90		76 755,26	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs :						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)						
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme						
613	Locations		764 494,85	764 494,85		1 109 242,95	
614	Charges locatives et de copropriétés		145 845,00	145 845,00		192 558,16	
6151 (OHLM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs		36 320,77	36 320,77		36 330,92	
6152 (OHLM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs						
6156	Maintenance		418 432,34	418 432,34		424 368,15	
6158	Autres travaux d'entretien		-10 404,36	-10 404,36		41 991,09	
616	Primes d'assurances		76 559,65	76 559,65		84 980,78	
621	Personnel extérieur à l'organisme						
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		174 707,87	174 707,87		207 025,03	
623	Publicité, publications, relations publiques		334 804,76	334 804,76		317 118,66	
625	Déplacements, missions et réceptions		120 593,55	120 593,55		186 674,74	
6283	Cotisations et prélèvements CGLLS						
6285	Redevances						
Autres comptes 61 et 62	Autres		2 033 966,39	2 033 966,39		1 701 335,44	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			139 292,42		190 738,01	
631-633	Sur rémunérations		104 532,92	104 532,92		151 156,96	
63512	Taxes foncières						
Autres 635-637	Autres		34 759,50	34 759,50		39 581,05	
64	Charges de personnel			6 840 461,68		9 030 027,32	
641-6481	Salaires et traitements		4 581 387,76	4 581 387,76		6 110 837,20	
645-647-6485	Charges sociales		2 259 073,92	2 259 073,92		2 919 190,12	
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			636 491,13		820 840,08	
6811-6812-6816-6817	Dotations aux amortissements et dépréciations :						
68111 (sauf 681118) - 681122 - 681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives						
Autres 6811	Autres immobilisations		249 575,51	249 575,51		229 328,38	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances						
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :						
68157	Provisions pour gros entretien						
Autres 6815	Autres provisions		386 915,62	386 915,62		591 511,70	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			303 767,26		8 818,65	
654	Pertes sur créances irrécouvrables						
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		303 767,26	303 767,26		8 818,65	
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			4,30		2 751,77	
686	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières						
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif						
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		4,30	4,30		2 751,77	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières						
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			3 090,94		2 767,57	
671	Sur opérations de gestion					2 698,92	
	Sur opérations en capital :			3 090,94		68,65	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut		3 090,94	3 090,94		8,65	
678	Autres charges exceptionnelles					60,00	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions :						
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions						
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES		12 107 007,45	12 107 007,45		14 434 324,58	
	Solde créditeur = bénéfice			148 036,26			
	dont relevant du SIEG						
	dont ne relevant pas du SIEG			148 036,26			
	TOTAL GENERAL			12 255 043,71		14 434 324,58	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			1 474,74			
	(2) Dont intérêts s/ entreprises liées						

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	PRODUITS 2	31/12/2025			31/12/2024	
		Détail 3	Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		12 192 392,37		11 890 549,94	
70 (net de 709)	Produits des activités		11 554 247,21		11 089 980,51	
7011	Ventes de terrains lotis					
7012-7013	Ventes d'immeubles batis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CCMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives					
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés					
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés					
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers					
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales					
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres					
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7066 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	11 093 093,14			10 302 562,27	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	461 154,07			787 418,24	
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée					
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées					
74	Subventions d'exploitation		4 500,00		9 000,00	
742	Primes à la construction	4 500,00				
743	Subventions d'exploitation diverses				9 000,00	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		274 562,51		707 239,26	
78157	Provisions pour gros entretien					
78174	Dépréciations de créances					
Autres 781	Autres reprises	274 562,51			707 239,26	
791	Transferts de charges d'exploitation				84 322,28	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	359 082,65	359 082,65		7,89	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		59 560,40		63 893,34	
761	De participations (2)					
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76261-76262	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	59 560,40	59 560,40		63 893,34	
765-766-768	Autres (2)					
786	Reprises sur dépréciations et provisions					
796	Transfert de charges financières					
767	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS				377 485,79	
771	Sur opérations de gestion					
	Sur opérations en capital :				377 485,79	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif					
777	Subventions d'investissements virées au résultat de l'exercice					
778	Autres				377 485,79	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS	12 251 952,77	12 251 952,77		12 331 929,07	
	Solde débiteur = perte				2 102 386,86	
	dont relevant du SIEG					
	dont ne relevant pas du SIEG				2 102 386,86	
	TOTAL GÉNÉRAL		12 251 952,77		14 434 315,93	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		10 269,97			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE, PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

1. FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

1.1. Faits marquants

1.1.1. Crise immobilière

En 2025, il y a quelques signaux de stabilisation de la crise immobilière, toutefois ceux-ci ne permettent pas d'envisager une sortie de la crise à court terme. En effet, on peut noter une double baisse du livret A (passé de 3% en janvier 2025 à 1,7% en décembre 2025), l'augmentation des agréments de 8% entre 2024 et 2025, le maintien du Prêt à Taux Zéro et la stabilisation des taux d'intérêt à 3% permettant de faciliter l'accès à la propriété des ménages.

1.1.2. Activité

3 608 logements ont été présentés en comité dont 881 logements en classe VI.

La société a livré 825 logements en 2025 soit une baisse de 18% de logements par rapport à 2024. La production concerne majoritairement les logements sociaux (locatif et accession).

Concernant l'activité de commercialisation, 4 lancements commerciaux ont été réalisés en 2025 par rapport à 2024 où aucun lancement commercial n'avait eu lieu. Les objectifs de commercialisations de logement ont été difficiles compte tenu du contexte.

Concernant le label « Mon Logement Santé », 100% des logements locatifs livrés à Antin et CPH sont labellisés hors acquisition en VEFA et en co-promotion.

En synthèse :

TYPE	PUV	DPC	OPC	OS	LIVRAISON	CLOTURE
Activité REEL 2024	796	1032	889	1235	1012	
Activité REEL 2025	920	811	1436	813	825	881

- PUV = Promesses Unilatérales de Ventes
- DPC = Dépôt de Permis de Construire
- OPC = Obtention du Permis de Construire
- OS = Ordre de Service

1.1.1. Evènement de l'année

La Société a bénéficié d'une nouvelle recapitalisation de ses associés.

Cette recapitalisation a été réalisée en deux temps :

- Le 17 avril 2025 : augmentation du capital social de la Société d'un montant 1 983 000 euros, par émission de 1 983 actions nouvelles de 1 000 euros chacune, portant celui-ci à 11 442 000 euros divisé en 11 442 actions de 1 000 euros de valeur nominale.
- Le 2 juillet 2025 : augmentation du capital social de la société d'un montant de 1 489 000 euros, par émission de 1 489 actions nouvelles de 1 000 euros chacune, portant celui-ci à 12 931 000 € divisé en 12 931 actions de 1 000 euros de valeur nominale.

Le plan de restructuration s'est poursuivi en 2025 avec un retour à l'équilibre financier au 31.12.2025

1.1. Evénements marquants survenus après la clôture des comptes

Néant.

1.2. Evolution des effectifs

Les effectifs au 31.12.2025 sont de 59 contre 67 au 31.12.2024.

2. PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

La présentation des comptes AVPIDF 2025 est le reflet des flux comptables et fiscaux sur un exercice comptable de 12 mois en année civile.

2.1. Méthodes comptables

Les comptes annuels de l'exercice de la société sont établis conformément :
Aux prescriptions du Code de Commerce pour ses dispositions relatives aux sociétés anonymes et applicables aux sociétés par actions simplifiées ;

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

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

Les filiales non-HLM, les sociétés sous égide, les sociétés civiles (SCI, SCCV, SCI-APP) lorsqu'elles sont tenues d'établir des comptes annuels, les organismes de foncier solidaires

(OFS) ayant la forme juridique d'une société coopérative de droit commun ou d'une association, ne sont pas concernés par ce report d'application. Pour ces entités, le règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers s'applique aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025

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

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

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

- Image fidèle
- Comparabilité et continuité d'activité
- Régularité et sincérité
- Permanence des méthodes

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

2.2.Immobilisations incorporelles et corporelles :

Les immobilisations de la structure concernent pour l'essentiel des immobilisations liées au fonctionnement de la structure AVPIDF.

2.2.1 : Immobilisations incorporelles :

Ce poste comprend pour l'essentiel :

- Les logiciels comptabilisés à leur coût d'acquisition ou coût de production
- Les frais d'établissements.

Amortissements :

- Reprise Licences NCA : 1 an
- Logiciels (acquisition 2022) : 3 ans
- Frais d'établissements : 4 ans

2.2.2 : Immobilisations corporelles :

Les immobilisations de structure corporelles suivent quant à elles les principes d'amortissement linéaire au prorata temporis selon la décomposition suivante :

- Agencements aménagements : 10 ans
- Agencements aménagements : Reprise arche promotion 8 ans
- Agencements aménagements : Reprise NCA 7 ans

- Mobilier : Reprise arche promotion 2 ans
- Mobilier : Reprise mobilier NCA 7 ans
- Mobilier : Acquisition 10 ans
- Matériel informatique : 3 ans

2.2.3 : Dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles :

La société apprécie à la date de clôture, en considérant les informations internes et externes à sa disposition, l'existence d'indices de pertes de valeur, et réalise, le cas échéant, un test de dépréciation.

Conformément au principe de prudence, lorsque la valeur nette comptable est supérieure à la valeur actuelle, une dépréciation est comptabilisée, une provision pour dépréciation de 104 K€ a été constaté pour le SHOWROOM

Néant

2.3 Provisions

2.3.1. Provision pour indemnités fin de carrière (IFC) :

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

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

Une provision pour prime de médaille du travail a été constituée selon une méthode analogue à la provision pour indemnité de départ à la retraite.

3. NOTES RELATIVES AU BILAN ET AU COMPTE DE RESULTAT

3.1. Immobilisations :

Immobilisations Incorporelles :

Mise en service de l'outil SALVIA SPO pour une valeur de 335 K€.

Immobilisations Corporelles :

Cession des agencements et mobilier d'une valeur brute de 372 K€ ayant une valeur nette comptable de 293 K€ ayant réalisé une plus-value de cession de 37 K€

Les autres immobilisations financières : Néant

Provision pour dépréciation : Provisions du SHOWROOM pour un montant de 104 K€

3.2. Stocks :

Néant

3.3.Créances :

Les créances clients sont valorisées à leur valeur nominale. Elles sont pour leur totalité liées à des clients internes Groupe, et correspondent à des facturations Honoraires RMO ou refacturation frais commerciaux sur les opérations gérées par les équipes de Promotion.

- **Analyse des créances 2025**

Les créances en cours au 31/12/2025, sont des facturations RMO ou facturation de prestations intragroupes du 4ème trimestre qui seront réglées en cours 2026, les créances sont exigibles dans leur ensemble à moins d'un an.

- **Créances passées en « client douteux »**

Pas de passage en Client douteux.

3.4.Disponibilités :

Les actifs de trésorerie sont comptabilisés à leur valeur historique d'acquisition. Lorsque la valeur liquidative de ces valeurs de placement est supérieure à leur prix d'acquisition, elle ne peut être retenue comme valeur au bilan ; dans le cas contraire, la moins-value latente éventuelle donne lieu à la comptabilisation d'une dépréciation par le biais d'une provision.

Au 31.12.2025, les placements effectués auprès de l'établissement bancaire Arkea s'élèvent à 3.047.399,17 €

3.5.Comptes de régularisation Actif / passif :

Les charges constatées d'avance sont constituées de la quote-part de neutralisation des charges des locations immobilières, contrats de maintenance et abonnements dont la fin d'exécution du contrat sont sur l'exercice 2026. L'impact est de 77 K€ en 2025.

Les opérations faites en commun entre entités du groupe ARCADE correspondent aux facturations ou refacturation de service rendu entre membres sur les aspects de fonctions supports ou coûts administratifs (RH, informatique, locaux).

3.6. Capitaux propres et réserves :

Le capital est composé par actions d'une valeur nominale de 1000 euros

ACTIONNAIRE	CAPITAL			ASSEMBLEE GENERALE	
	montant	%	actions	voix	act.aires
GROUPE ARCADE VYV - Personne morale	12 931 000	100,00%	12 931	12 931	7
Antin Résidences	6 767 000	52,33%	6 767	6 767	1
Scci-Arcade Vyv	4 424 000	34,21%	4 424	4 424	1
CPH Arcade-Vyv	1 539 000	11,90%	1 539	1 539	1
NCA	130 000	1,01%	130	130	1
Arche Promotion (ex Arche Immobilier)	60 000	0,46%	60	60	1
Croix Rouge habitat	10 000	0,08%	10	10	1
Logipostel	1 000	0,01%	1	1	1
	12 931 000	100,00%	12 931	12 931	7

Deux augmentations de capital ont eu lieu sur l'exercice 2025 :

- Le 17 avril 2025 : augmentation du capital social de la Société d'un montant 1 983 000 euros, par émission de 1 983 actions nouvelles de 1 000 euros chacune, portant celui-ci à 11 442 000 euros divisé en 11 442 actions de 1 000 euros de valeur nominale.
- Le 2 juillet 2025 : augmentation du capital social de la société d'un montant de 1 489 000 euros, par émission de 1 489 actions nouvelles de 1 000 euros chacune, portant celui-ci à 12 931 000 € divisé en 12 931 actions de 1 000 euros de valeur nominale.
- L'affectation du résultat qui sera proposée à l'Assemblée générale sera d'affecter le résultat bénéficiaire de l'exercice 2025 s'élevant à +148.036,26 € en totalité au compte « report à nouveau » débiteur le portant à la somme de - 8.880.994,20 €,
Au 31/12/2025, les capitaux propres sont positifs (4.050 K€).

3.7. Subventions :

Arcade Vyv Promotion IDF a bénéficié d'une subvention de 4.5K€ de la Région dans le cadre d'embauches de jeunes de moins de 26 en contrat à durée indéterminée et des apprentis.

3.8. Provisions :

Les provisions sont estimées en fonction des données connues de la société à la date d'arrêté des comptes.

3.8.1. Provision pour indemnités fin de carrière (IFC) :

Le montant inscrit dans les comptes pour 2025 dans le respect des règles comptables énoncées en 2.3.1 est de 387 K€

3.8.2. Autres provisions pour risques et charges :

Aucune dotation n'a été constaté sur l'exercice.

3.9. Impôts sur les sociétés

La SAS Arcade Vyv Promotion Ile de France est assujettie à l'impôt sur les Sociétés au titre de ses bénéfices,

Le déficit subi pendant un exercice est considéré comme une charge déductible du bénéfice des exercices suivants sans limitation dans le temps.

Il n'y a pas à demander le report en avant : ce régime est appliqué automatiquement à un compte de résultat déficitaire lors de la déclaration de résultat.

3.10. Engagements hors bilan

3.10.1. Engagements donnés :

Pas d'engagements Donnés

3.10.2. Engagement reçus

Pas d'engagement reçus

3.11. Rémunération des commissaires aux comptes

Selon la réglementation du code du commerce, l'annexe des comptes sociaux (c. com. art. R. 123-198-9° nouveau) et celle des comptes consolidés (c. com. art. R. 233-14-17° nouveau) doivent mentionner le montant total des honoraires des commissaires aux comptes figurant au compte de résultat, en séparant les honoraires facturés au titre du contrôle légal des comptes de ceux facturés au titre des conseils et prestations de services entrant dans les diligences directement liées à la mission de contrôle légal des comptes (c. com. art. L. 822-11-II).

La rémunération globale versée au cabinet Grant Thornton au titre des honoraires pour ses missions de commissariat aux comptes s'élève à 17 257 € HT.

4. Continuité d'activité

Les associés confirmant leur soutien à la société afin qu'elle poursuive son activité, les recapitalisations intervenues viennent conforter la société dans son modèle et permet à Arcade Vyv Promotion Ile de France de s'adapter à un contexte de marché difficile tout en gardant une certaine agilité.

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

4.1.1 TABLEAU ENGAGEMENTS HORS BILAN (en €)

4.1 Engagements
Exercice au : 31/12/2025

Engagements reçus			Engagements donnés		
N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3	N° de compte 1	Libellé 2	Montant 3
8021	Avals, cautions, garanties reçus		8011	Avals, cautions, garanties donnés	
80221	Contrats d'emprunts accession signés et non portés à l'encaissement		8012	Octroi de prêts	
80222	Avenants en cours (accession P.A.P.)		80121	- Contrats signés de prêts principaux	
8023	Emprunts locatifs et autres		80122	- Contrats de prêts complémentaires	
8024	Créances escomptées non échues		80128	- Autres contrats	
8026	Engagements reçus pour utilisation en crédit-bail		8016	Redevances crédit bail restant à courir	
8028	Autres engagements reçus		8018	Autres engagements donnés - reste à payer sur :	
				Reste à comptabiliser sur :	
			80181	- Coût de production prévisionnel des opérations liquidées (logements-accession)	
			80182	- Coût de production prévisionnel des opérations non liquidées (terrains-accession)	
			80183	- Compromis de vente (y compris terrains pour réserves foncières)	
			80184	- Marchés signés (opérations locatives)	
			80188	Engagements divers	
TOTAL			TOTAL		

4.1.2 - TABLEAU COMMERCIALISATION

80621	Contrats préliminaires avec fonds bloqués - prix de vente prévisionnel		80611	Logements finis et vendus dont le transfert de propriété n'a pas eu lieu	
80622	Réservations sans fonds bloqués - prix de vente prévisionnel				
80623	Dépôts de garantie bloqués - location accession				

4.1.3 - TABLEAU PRESTATION DE SERVICES A PERSONNES PHYSIQUES

80721	Engagements de la personne physique		80711	Immeubles à réaliser	
80723	Appels de fonds		80712	Fournisseurs	
80724	Situation de trésorerie de la construction		80722	Travaux réalisés (solde débiteur)	
TOTAL			TOTAL		

4.2.1 - TABLEAU AFFECTATIONS DU RESULTAT DE L'EXERCICE N-1

4.2 Résultat autofi net
Exercice : 31/12/2025

	TOTAL			Dont activités relevant du SIEG depuis 2021			Dont activités antérieures à 2021 et ne relevant pas du SIEG depuis 2021		
ORIGINES :									
11 - Report à nouveau avant affectation du résultat		-6 926 643,60					-6 926 643,60		
12 - Résultat de l'exercice N-1		-2 102 386,86					-2 102 386,86		
- Prélèvement sur le compte 10688 Réserves diverses (1)									
N° de(s) compte(s) prélevé(s)									
Part de l'activité SIEG / hors SIEG dans le résultat									
Part de l'activité SIEG / Hors SIEG dans les capitaux propres									
AFFECTATIONS :									
- Affectation aux réserves									
1061 Réserve légale (spécifique sociétés)									
1063 Réserves statutaires ou contractuelles (spécifique sociétés)									
1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement (spécifique OPH)									
10683 Réserves activité agréée (spécifique SEM)									
10685 Réserves sur cessions immobilières									
10688 Réserves diverses									
457 - Dividendes (spécifique sociétés)									
11 - Report à nouveau après affectation du résultat		-9 029 030,46					-9 029 030,46		
TOTAL		-9 029 030,46	-9 029 030,46				-9 029 030,46	-9 029 030,46	

(1) Avec indication des postes de réserves sur lesquels les prélèvements sont effectués.

4.2.2 - TABLEAU DISTRIBUTION DE DIVIDENDES (SOCIETES) (1)

EXERCICE	ANNEE DE PAIEMENT	DIVIDENDE PAR ACTION	MONTANT TOTAL DES DIVIDENDES DISTRIBUES	PLAFOND ANNUEL DE DISTRIBUTION (2)	RESULTAT NET
N					
N-1					
N-2					

(1) Tableau à renseigner pour les 3 exercices précédents (article 243 bis du CGI)

(2) Selon les modalités définies par le 12. des statuts types des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-1) et le 12. des statuts types des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré (article Annexe à l'article R422-6)

4.2.3 - TABLEAU RESULTAT DE L'ORGANISME AU COURS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

		31/12/2022	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
Opérations & résultats de l'exercice					
Chiffre d'affaires (hors 703)		14 851 404,88	13 038 067,36	11 089 980,51	11 554 247,21
Résultat avant charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)		-2 742 249,97	-2 453 855,25	-1 988 786,04	509 964,88
Résultat après charges et produits calculés (amortissements, dépréciations & provisions)		-3 387 300,99	-3 539 342,61	-2 102 386,86	148 036,26
Personnel					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice		99		79	62
Montant de la masse salariale de l'exercice (compte 641)		8 438 467,85	7 081 844,00	6 110 837,20	4 501 811,00
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, oeuvres sociales, etc ...) (comptes 645, 647 et 648)		3 662 300,12	3 248 206,28	2 919 190,12	2 338 650,43

4.2.4 - TABLEAU RATIO D'AUTOFINANCEMENT NET HLM (R. 423-9 et R. 423-70 du CCH)

	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
a) Autofinancement net HLM (tableau 5.3.1)	-2 453 855,25	-1 988 786,04	473 250,20	
b) Total des produits financiers (Comptes 76)	33 797,15	63 893,34	59 560,40	
c) Total des produits d'activité (Comptes 70)	13 038 067,36	11 089 980,51	11 554 247,21	
d) Charges récupérées (Comptes 703)				
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	13 071 864,51	11 153 873,85	11 613 807,61	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %) (1)	-18,77%	-17,83%	4,07%	-10,84%

(1) Cette ligne doit être insérée dans le rapport de gestion

4.3.1 - TABLEAU MOUVEMENTS DES POSTES DE L'ACTIF IMMOBILISE

4.3 Mouvements actif immo
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte	Immobilisations	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice
			Acquisitions, créations, apports (3)	Virements de poste à poste (4)	Virements poste à poste, abandons de projets, remb. anticipés	Sorties d'actif (sauf abandon projet) et remb. courant des prêts (5)	
1	3	3	4	5	6	7	8 (2+3+4-5-6)
	INCORPORELLES						
201	Frais d'établissement	90 314,68					90 314,68
2082-2083- 2084- 2085	Baux long terme et droits d'usufruit						
232-237	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes versés sur immobilisations incorporelles	177 407,50	174 429,00		351 836,50		
203-205-206 -207- 2088	Autres immobilisations incorporelles	381 780,06		351 836,50			733 616,56
	TOTAL I	649 502,24	174 429,00	351 836,50	351 836,50		823 931,24
	CORPORELLES						
	TERRAINS						
2111	Terrains nus						
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis						
212	Agencements - Aménagements de terrains						
	TOTAL II						
	CONSTRUCTIONS						
213 (sauf 21315- 2135)	Constructions locatives sur sol propre - Additions et remplacements de composants compris [A]						
	Constructions locatives sur sol propre hors Additions et remplacements de composants						
	Additions et remplacement de composants (1)						
214 (sauf 21415- 2145)	Constr. locatives sur sol d'autrui additions et remplacements de composants compris [B]						
	Constructions locatives sur sol d'autrui hors Additions et remplacements de composants						
	Additions et remplacement de composants (1)						
21315-2135 - 21415-2145	Bâtiments et install. admin. [C]						
	TOTAL III [A+B+C]						
215	Installations techniques - Matériel - Outillage TOTAL IV						
	DIVERS						
2181	Install. générales, agencements et aménagements div.	897 145,05				285 313,25	611 831,80
2182	Matériel de transport						
2183	Matériel de bureau et matériel informatique	99 376,50	814,96			835,50	99 355,96
2184	Mobilier	195 846,98				85 651,15	110 195,83
2188	Diverses						
	TOTAL V	1 192 368,53	814,96			371 799,90	821 383,59
22	Immeubles en location-vente, loc.-attr., affectation TOTAL VI						
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS						
2312	Terrains, ouvrages d'infrastructure						
2313-2314- 2318- 235	Constructions et autres immobilisations corporelles : - Construction et acquisition-amélioration - Additions et remplacements de composants (1)						
238	Avances et acomptes						
	TOTAL VII						
	Total VIII (II+III+IV+V+VI+VII)	1 192 368,53	814,96			371 799,90	821 383,59
	FINANCIERES						
261-266- 2675- 2676	Participations, apports, avances (261-266-2675-2676)						
2671-2674	Créances rattachées à des participations (2671-2674)						
272	Titres immobilisés (droit de créance)						
2741	Prêts participatifs						
2781	Prêts principaux pour accession						
2782	Prêts complémentaires pour accession						
2783	Prêts aux SCCC						
269- 271- 274 (sauf 2741) -275- 2761	Autre (dépôts et cautionnements versés, créances diverses ...)						
2678-2768	Intérêts courus						
	TOTAL IX						
	TOTAL GENERAL (I + VIII + IX) (2)	1 841 870,77	175 243,96	351 836,50	351 836,50	371 799,90	1 645 314,83

(1) Ces lignes recensent les montants des travaux de réhabilitation, de résidentialisation et de changements de composants sur le parc existant hors travaux d'amélioration sur les acquisitions-améliorations.

(2) Total général colonne 8 = Total I colonne 3 de l'actif du bilan.

(3) Y compris la production immobilisée (compte 72 sauf 72232)

(4) Y compris les virements de stocks en immobilisations.

(5) Les sorties d'actif concernent les ventes et démolitions, les sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS (A)
SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (A)
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte	Immobilisations amortissables	Montant des amortissements au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice		Diminutions : amortissement des éléments sortis de l'actif et reprises (2)	Montant des amortissements en fin d'exercice
			Amortissement linéaire	Autres méthodes (1)		
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement	67 736,01	22 578,67			90 314,68
28082-28083-28084-28085	Baux long terme et droits d'usufruit					
2803-2805-28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles	211 366,24	143 070,22			354 436,46
	TOTAL I	279 102,25	165 648,89			444 751,14
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrains					
	TOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sur sol propre)					
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					
281315-28135-281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III					
2815	Installations techniques - Matériel - Outillage					
	TOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers (c/2181)	240 203,01	69 016,54		60 268,23	248 951,32
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique	92 259,71	5 839,22		149,25	97 949,68
28184	Mobilier	56 906,59	9 070,86		18 097,10	47 880,35
28188	Diverses					
	TOTAL V	389 369,31	83 926,62		78 514,58	394 781,35
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)					
	TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL (3)	668 471,56	249 575,51		78 514,58	839 532,49

(1) Notamment: amortissement exceptionnel, progressif... (Rappel: l'amortissement progressif n'est pas admis pour les immobilisations locatives)
(2) A détailler dans le tableau des amortissements n° 4-B
(3) Le total général des colonnes 3 et 4 est égal aux comptes 6811+6871

Amortissement des logements (extrait de la partie littéraire de l'annexe): indiquer la (les) durée(s) d'amortissement retenue(s) pour le composant "Structure" des logements :

4.4.2 - TABLEAU DES AMORTISSEMENTS (B)
VENTILATION DES DIMINUTIONS DE L'EXERCICE

4.4 Amortissements (B)
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte	Immobilisations amortissables	Eléments transférés en actif circulant	Eléments cédés	Autres sorties d'actif (3)	Reprises sur amortissements (1)	Total des diminutions (2)
1	2	3	4	5	6	7
	INCORPORELLES					
2801	Frais d'établissement					
28082-28083-28084-28085	Baux emphytéotiques à construction et à réhabilitation et droits d'usufruit					
2803-2805 -28088	Autres postes d'immobilisations incorporelles					
	TOTAL I					
	CORPORELLES					
2812	Agencements - Aménagements de terrainsTOTAL II					
	CONSTRUCTIONS					
2813 (sauf 281315 et 28135)	Constructions locatives (sol propre)					
2814 (sauf 281415 et 28145)	Constructions locatives sur sol d'autrui					
281315-28135 - 281415-28145	Bâtiments et installations administratifs					
	TOTAL III					
2815	Installations techniques - Matériel - OutillageTOTAL IV					
	AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
28181	Installations générales - Agencements et aménagements divers		60 268,23			60 268,23
28182	Matériel de transport					
28183	Matériel de bureau et matériel informatique		149,25			149,25
28184	Mobilier		18 097,10			18 097,10
28188	Diverses					
	TOTAL V		78 514,58			78 514,58
282	Travaux d'amélioration (immeubles reçus en affectation)TOTAL VI					
	TOTAL GENERAL		78 514,58			78 514,58

(1) Reprises constatées au compte 7811
(2) Les montants de cette colonne doivent correspondre à ceux de la colonne 5 du tableau 4.4.1 - TABLEAU AMORTISSEMENTS - SITUATION ET MOUVEMENTS DE L'EXERCICE
(3) Démolitions, sorties de composants remplacés, et autres mises au rebut.

4.5 - TABLEAU DES DEPRECIATIONS ET PROVISIONS

4.5 Dépréciations et provisions
Exercice au : 31/12/2025

Nature	Montant au début de l'exercice	Augmentations : dotations de l'exercice	Diminutions : reprises de l'exercice	Montant à la fin de l'exercice
1	2	3	4	5
PROVISIONS REGLEMENTEES				
Amortissements dérogatoires				
Provision spéciale de réévaluation				
TOTAL I				
PROVISIONS				
Pour litiges	835 071,41		47 421,17	787 650,24
Pour amendes et pénalités				(3)
Pour pertes sur contrats				
Pour pensions et obligations similaires				
Pour gros entretien				
Pour charges sur opérations immobilières				
Autres provisions pour risques et charges (dont emprunts)				
TOTAL II	835 071,41		(2) 47 421,17	787 650,24
DEPRECIATIONS				
IMMOBILISATIONS				
Incorporelles				
Corporelles	130 254,03		26 050,81	104 203,22
Financières				
TOTAL III	130 254,03		26 050,81	104 203,22
STOCKS ET EN-COURS				
Terrains à aménager				
Immeubles en cours				
Immeubles achevés				
Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication garantie de rachat				
Approvisionnements				
TOTAL IV				
CREANCES DE L'ACTIF CIRCULANT				
Locataires				
Acquéreurs, emprunteurs et locataires acquéreurs/attributaires				
Autres créances				
Valeurs mobilières de placement				
TOTAL V				
TOTAL VI (III+IV+V)	130 254,03		26 050,81	104 203,22
TOTAL GENERAL (I + II + VI)	965 325,44	(1)	(1) 73 471,98	891 853,46

RENOIS			
(1) Dont dotations et reprises	- Exploitation	386 915,62	274 562,51
	- Financières		
	- Exceptionnelles		
(2) Dont reprises ...	... de provisions utilisées		19 853,00
	... de provisions non utilisées (*)		27 568,17
(3) Dont montant pour indemnités de départ en retraite et médaille du travail			386 915,62

(*) Exemples: reprise de provision pour litige devenue sans objet, reprise de PGE suite à cession de patrimoine,etc (à détailler dans la partie littéraire de l'annexe)

4.6.1 - TABLEAU ETAT DES DETTES

4.6 Etat des dettes
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte	Dettes	Montant net au bilan	1 an au plus	Entre 1 an et 5 ans	Plus de 5 ans	Dettes garanties par des sûretés réelles
1	2	3	4	5	6 (3-4-5)	7
162	Participation des employeurs à l'effort de construction (1)					
163	Emprunts obligataires (1)					
164	Emprunts auprès des établissements de crédit (1) (2)					
1651/1658	Dépôts et cautionnements reçus		Non ventilable (3)			
1654	Redevances location - accession					
166	Participation des salariés aux résultats					
1675	Emprunts participatifs (1)					
167 (sauf 1671 et 1675), 1681 à 1687	Autres emprunts et dettes (1)					
17/18	Dettes rattachées à des participations (sauf intérêts courus) (1)					
519	Concours bancaires courants - Crédits de trésorerie (5)					
16881/16882/1718/1748/1788/5181	Intérêts courus non échus	760,13	760,13			
16883	Intérêts compensateurs					
TOTAL I dettes financières		760,13	760,13			
dont emprunts remboursables in fine						
229	Droits des locataires acquéreurs, attributaires, affectants					
269/279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés					
401 à 408	Fournisseurs et comptes rattachés	3 485 291,25	3 485 291,25			
419	Clients créditeurs					
42	Personnel et comptes rattachés	927 212,35	927 212,35			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	868 840,20	868 840,20			
44	Etat et autres collectivités publiques	1 710 021,80	1 710 021,80			
443	Opérations particulières					
44 sauf 443	Autres	1 710 021,80	1 710 021,80			
45	Groupe, associés et opérations de coopération	2 769 278,08	2 769 278,08			
451	Groupe					
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C					
455/4563/457	Associés					
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	2 769 278,08	2 769 278,08			
46	Créditeurs divers					
461	Opérations pour le compte de tiers					
46 sauf 461	Autres dettes					
47	Comptes transitoires ou d'attente (6)					
TOTAL II		9 760 643,68	9 760 643,68			
487	Produits constatés d'avance					
4871	Sur exploitation					
4872	Sur vente de lots en cours					
4878	Autres produits constatés d'avance					
TOTAL III						
TOTAL GENERAL (I + II + III) (4)		9 761 403,81	9 761 403,81			

RENOIS		
(1)	Emprunts réalisés en cours d'exercice	
	Emprunts remboursés en cours d'exercice	
(2)	Dont à 2 ans maximum à l'origine	

(3) Afin d'obtenir une vérification des résultats par la méthode de la balance au carré, le montant des dépôts et cautionnements reçus, non ventilable par échéance, est inscrit dans la rubrique "dettes à plus de 5 ans".
(4) Total général colonne 3 = Total III + IV du passif.
(5) Y compris soldes créditeurs de banques.
(6) En principe ces comptes doivent être soldés à la fin de l'exercice

4.7.1 - TABLEAU ETAT DES CREANCES

4.7 Etat des créances
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte	Libellé	Montant brut au bilan	1 an au plus	Plus de 1 an
1		2	3	4 (2-3)
EN ACTIF IMMOBILISE				
267	Créances rattachées à des participations			
2781	Prêts principaux accession			
2782	Prêts complémentaires accession			
2783	Prêts aux S.C.C.C			
274	Autres prêts			
275/276	Autres immobilisations financières			
TOTAL I				
EN ACTIF CIRCULANT				
409	Fournisseurs débiteurs	17 712,80	17 712,80	
411	Locataires et organismes payeurs d'APL			
416	Clients douteux ou litigieux			
412	Créances sur acquéreurs			
413/414/415/418	Autres créances clients	8 775 775,22	8 775 775,22	
42	Personnel et comptes rattachés			
43	Sécurité sociale et autres organismes sociaux	357,62	357,62	
44	Etat et collectivités publiques	669 581,44	669 581,44	
443	Opérations particulières			
44 sauf 443	Autres (1)	669 581,44	669 581,44	
45	Groupes, associés et opération de coopération	6 210,97	6 210,97	
451	Groupe			
454	Sociétés civiles immobilières ou S.C.C.C			
455	Associés - comptes courants			
4562 (spécifique SA)	Capital souscrit et appelé, non versé			
458	Membres - Opérations faites en commun et en G.I.E.	6 210,97	6 210,97	
46	Débiteurs divers			
461	Opérations pour le compte de tiers			
46 sauf 461	Autres créances (1)			
TOTAL II		9 469 638,05	9 469 638,05	
486	Charges constatées d'avance	77 101,01	77 101,01	
476	Différence de conversion (actif)			
TOTAL III		77 101,01	77 101,01	
TOTAL GENERAL (I + II + III)		9 546 739,06	9 546 739,06	

(1) RENVOIS		
Dont	Subventions d'investissement à recevoir	
	Subventions d'exploitation à recevoir	
	TVA	669 581,44

Observations :

4.9.1 - EFFECTIF PAR CATEGORIE (a)

4.9 Dirigeants - Effectif
Exercice au : 31/12/2025

Catégories	EFFECTIF SALARIE OU SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (b)			Effectif facturé par une structure externe (d)
	TOTAL	Dont Régie	Dont refacturés à d'autres organismes (c)	
Personnels administratifs	58,80			
Cadres	47,80			
Non cadres	11,00			
Gardiens d'immeubles				
Cadres				
Non cadres				
Personnels d'immeubles				
Cadres				
Non cadres				
Personnels de maintenance				
Cadres				
Non cadres				
TOTAL	58,80			
Dont effectif de l'organisme à plein temps	58,00			
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en nombre				
Dont effectif de l'organisme à temps partiel en équivalent temps plein	0,80			

4.9.2 - EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE ET SOUS STATUT DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE (a)

3.2 EVOLUTION DE L'EFFECTIF SALARIE DE LA SOCIETE (e)	C.D.I.	C.D.D.	TOTAL
Rappel : effectif salarié au 31 décembre n-1	65,00	3,00	68,00
- Fins de contrats au cours de l'année	15,20	2,00	17,20
+ Contrats signés au cours de l'année	7,00	1,00	8,00
Effectif salarié au 31 décembre de l'exercice (g)	56,80	2,00	58,80

(a) En équivalent temps plein. Pour le calcul de l'équivalence temps plein, rapporter la durée de travail effective à la durée conventionnelle ou légale.
(b) Inclure l'ensemble des effectifs salariés (y compris les C.D.D. et contrats aidés) ainsi que ceux ayant le statut de la fonction publique territoriale.
(c) Personnel mis à disposition d'organismes ou groupements (dont l'éventuelle société de coordination), ou équivalent en effectif des frais de personnel commun facturés à ceux-ci par l'organisme.
(d) Personnel mis à disposition de la société par d'autres organismes ou groupements (maison mère, GIE, ..., sauf société d'intérim) ou dans le cas d'une société de coordination par ses actionnaires.

4.10.1 - TABLEAU VENTILATION PAR NATURE DES FRAIS D'ACQUISITION IMPUTES PENDANT L'EXERCICE

Commentaire : Les frais d'acquisition (frais de notaire, commissions, impôts et taxes non récupérables) imputés à des immeubles au cours de l'exercice sont ici analysés au niveau du compte auquel ils figurent en fin d'exercice.

4.10 Frais acq.-Transferts charges

Exercice au : 31/12/2025

Comptes d'imputation	Nature des frais d'acquisition 1	Montant 2	Totaux partiels 3
211 - Terrains			
	Divers (montants non significatifs)		
213/214 - Constructions			
	Divers (montants non significatifs)		
231 - Immobilisations corporelles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
31 - Terrains à aménager			
	Divers (montants non significatifs)		
33 - Immeubles en cours			
	Divers (montants non significatifs)		
35 - Immeubles achevés			
	Divers (montants non significatifs)		
TOTAL			

4.10.2 - TABLEAU DES TRANSFERTS DE CHARGES (COMPTE 79)

II-Annexe Fiche 10

Destination des charges transférées	Transfert de charges d'exploitation (compte 791)	Transfert de charges financières (compte 796)	Transfert de charges exceptionnelles (compte 797)
... En charges à répartir (c/ 481) (1)			
... En comptes de tiers			
... En charges d'exploitation			
... En charges financières			
... En charges exceptionnelles [dont frais sur ventes... c/ 67182] (2)			
TOTAL			

(1) S'agissant des charges financières, indiquer les intérêts compensateurs transférés au compte 4813.
(2) Frais de montage, de remise en état, de commercialisation déductibles des plus-values de cession de patrimoine locatif, et transférés au compte 67182.

Observations (précisions sur les charges concernées, les tiers concernés...) :

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

4.11.1 - TABLEAU PRODUCTION IMMOBILISEE (COMPTE 72)

4.11 Production immobilisée

Exercice au : 31/12/2025

N° Inventaire	Opérations	Immobilisations Incorporelles (compte 721) (1)	Coûts internes (compte 7221) (2)	Frais financiers (compte 7222) (3)	Autres travaux et prestations pour soi-même (compte 7223) (4)	Total
	1	2	3	4	5	6
sans objet	Voir ci-dessous					

(1) Justifier ci-dessous l'incorporation des immobilisations incorporelles.

(2) Les coûts imputés ne doivent pas excéder les coûts réels. Préciser ci-après les méthodes de calcul.

Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.

la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .

(3) Justifier ci-dessous l'incorporation des frais financiers et indiquer le mode de calcul employé.

Rappels : seuls les frais financiers externes de la période de construction peuvent être immobilisés ; ils sont obligatoirement inscrits dans dans les comptes 66, et transférés en immobilisation par les comptes 72.

(4) Indiquer ci-dessous la nature des travaux et prestations dont il s'agit.

4.12.1 - TABLEAU INCORPORATION DE FRAIS FINANCIERS ET DE COUTS INTERNES DE L'EXERCICE
AU COUT DE PRODUCTION DES STOCKS

4.12 Coûts incorp. stocks
Exercice au : 31/12/2025

Comptes 1	Frais financiers spécifiques à une opération 2	Frais financiers non spécifiques à une seule opération (1) 3	Frais de commercialisation (2) 4	Autres coûts internes (2) 5	Total 6
331 - Lotissements et terrains en cours d'aménagement					
332 - Opérations groupées, constructions neuves					
333 - Opérations d'acquisition - réhabilitation - revente					
334 - Constructions de maisons individuelles (C.C.M.I.)					
337 - Divers (3)					
TOTAL GENERAL					

(1) Pour les frais financiers des emprunts finançant simultanément la réalisation de plusieurs programmes et pouvant être affectés par répartition entre ces programmes, justifier ci-dessous la réalité de l'utilisation de ces emprunts et les modalités de répartition des frais financiers entre chaque programme

NEANT

(2) Total des colonnes 4 "Frais de commercialisation" et 5 "Autres coûts internes" = total de la colonne 5 du tableau 7.1.1 (mouvements des comptes de stocks) de la fiche 07 "Stocks et opérations d'accession à la propriété".
Préciser ci-dessous la méthode de calcul de ces coûts et celle de répartition entre les programmes.
*Rappels : la non imputation des coûts internes altère l'image fidèle.
les coûts internes imputés ne doivent jamais dépasser les coûts réels.
la notion de coûts internes de production est décrite dans l'instruction comptable .*

(3) Préciser la nature des travaux dont il s'agit.

Nature 1	Montant 2	Totaux partiels 3
671 - Sur opérations de gestion (1) (2)		2 698,92
Amendes DDFIP et LOUVEO	2 698,92	
Divers: montants non significatifs		
675 - Valeurs comptables des éléments d'actif cédés, démolis, mis au rebut (1)		
Cessions (2)		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Démolitions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
Sorties de composants et autres mis au rebut		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
678 - Autres (1) (2)		60,00
Perte Operation Non Indentifiable	60,00	
Divers: montants non significatifs		
687 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
-		
Divers: montants non significatifs		
TOTAL	2 758,92	2 758,92

(2) Identifier distinctement les montants relatifs aux cessions immobilières entrant dans le calcul de l'affectation au compte 10685.

4.14 Charges Produits antér.(OPH)
Exercice au : 31/12/2025

672 - Charges sur exercices antérieurs				772 - Produits sur exercices antérieurs		
Nature 1	Montant		N° de compte de virement 3	Nature 1	Montant 2	N° de compte de virement 3
	Récupérable 2	Non récupérable 2bis				
Détail des charges :				Détail des produits :		
Divers non significatifs				Divers non significatifs		
TOTAL				TOTAL		



**Arcade-vyv
Promotion**

Île-de-France

Rapport de gestion annuel

Exercice clos le 31 décembre 2025

Copie certifiée conforme,

Le 30 juillet 2026 | 12:05:27 CEST

La Présidente Exécutive

Mme Houda KAMOUN

DocuSigned by:
KAMOUN HOUDA
4178E50E06B04CB...

ARCADE-VYV PROMOTION IDF
Société par Actions Simplifiée au capital de 12 931 000 euros
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS
904 668 712 RCS PARIS

RAPPORT DE GESTION ANNUEL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 4 JUIN 2026

Chers associés,

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire en application des statuts et des dispositions du Code de commerce, pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025, des résultats de cette activité, des perspectives et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes annuels dudit exercice.

Conformément aux dispositions légales, nous vous donnerons lecture du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et de son rapport spécial sur les conventions visées aux articles L.227-10 et suivants du Code de commerce.

Les convocations prescrites par la loi et les statuts vous ont été régulièrement adressées et tous les documents et pièces prévus par la réglementation en vigueur ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis.

1) SITUATION ET ACTIVITE DE LA SOCIETE AU COURS DE L'EXERCICE

1.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE SOCIAL CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

La Société créée le 19 octobre 2021, clôture son quatrième exercice.

AVPIDF est une structure de coopération et dans ce cadre elle se voit confier, par ses associés et pour leur compte, leur production immobilière à réaliser sur le territoire d'Ile-de-France.

Le contexte immobilier a montré des signaux de stabilisation à fin 2025, celle-ci après plusieurs années de ralentissement observé depuis 2022. Cependant, cette amélioration demeure fragile, et ne permet pas encore d'entrevoir une sortie de crise durable.

- L'activité a notamment été soutenue par un rebond des demandes d'agréments, en hausse de 8 % par rapport à 2024, confirmant une reprise de l'initiative des opérateurs mais ce volume demeure encore inférieur à la cible gouvernementale des 100 000 agréments annuels.
- La double baisse du Livret A, passé de 3 % en janvier à 1,7 % en août 2025, contribue également à améliorer les conditions de financement des opérations et crée un environnement plus propice à la relance, même si l'équilibre économique des projets reste sensible.
- Du côté de l'accession, la solvabilité des ménages demeure un point de vigilance, mais la stabilisation des taux immobiliers autour de 3 % a permis de limiter le recul des réservations.

Concernant la Société, elle a bénéficié d'une nouvelle **recapitalisation de ses associés et l'entrée au capital de Logipostel comme nouvel associé.**

Il est rappelé que les associés ont constaté la perte des capitaux propres à un montant inférieur à la moitié du capital social et ont décidé la poursuite de l'activité de la Société lors de l'assemblée ordinaire du 25 mai 2023. Les associés confirmant leur soutien à la société et afin qu'elle poursuive son activité, une deuxième recapitalisation a été réalisée courant 2025. Cette recapitalisation a été réalisée en deux temps :

- Le 17 avril 2025 : augmentation du capital social de la Société d'un montant 1 983 000 euros, par émission de 1 983 actions nouvelles de 1 000 euros chacune, portant celui-ci à 11 442 000 euros divisé en 11 442 actions de 1 000 euros de valeur nominale.
- Le 2 juillet 2025 : augmentation du capital social de la société d'un montant de 1 489 000 euros, par émission de 1 489 actions nouvelles de 1 000 euros chacune, portant celui-ci à 12 931 000 € divisé en 12 931 actions de 1 000 euros de valeur nominale.

La collectivité des associés a ainsi conforté la société dans son modèle pour lui permettre de s'adapter à un contexte de marché difficile tout en gardant une certaine agilité. Le capital de la Société au 31.12.2025 s'établit donc à 12 931 000€

Le 17 novembre 2025, la collectivité des associés, régulièrement réunie, a décidé d'agréer la SCIC Logipostel en qualité de nouvel associé. Elle a également approuvé la cession d'une action d'Arcade-Vyv Île-de-France par l'ESH Antin Résidences au profit de la SCIC Hlm Logipostel.

Concernant la poursuite de son plan de restructuration, la Société a poursuivi sa feuille de route aboutissant en 2025 à un retour à l'équilibre financier. Elle a également poursuivi la diversification de son développement en renforçant le partenariat avec la Fondation Armée du Salut et d'autres partenaires. Ce développement représente 1.4M€ de conventions signées pour des opérations à livrer d'ici le 31.12.2028. Ce montant représente 4 % du chiffre d'affaires total sur la période, en conformité avec la limite fixée par les statuts, soit un maximum de 20 % du chiffre d'affaires.

Sa démarche d'amélioration continue s'est renforcée au travers ses outils et process :

- Le logiciel SPO (Salvia Pilotage des Opérations) a été déployé, et les interfaces avec les outils de simulations (SMO - Salvia Montage des Opérations) sont désormais opérationnelles et permettent d'assurer une fluidité dans la gestion des opérations ;
- La réduction des délais de règlement des factures fournisseurs reste un enjeu majeur. Le pilotage assuré par la Directrice Générale Adjointe, avec l'appui d'une task force dédiée au traitement de la facturation, a permis de lever les points de dysfonctionnement dans les processus de traitement et de règlement, et de fluidifier le process. La création d'un pôle de facturation rattachée à la Direction Technique vient consolider ce plan d'actions.
- La certification CERQUAL a été maintenue à la suite de l'audit réalisé en juin par un cabinet indépendant.

Le résultat de l'exercice 2025 est conforme aux prévisions et s'établit à 148K€ contre un prévisionnel à 102K€ et l'effectif de la société au 31 décembre 2025 s'établit à 59 collaborateurs (contre 67 au 31 décembre 2024).

L'année 2026 s'ouvre dans un contexte contrasté, avec d'une part des éléments de soutien à la relance au travers des mesures politiques et financières notamment :

- Le maintien des conditions d'accès au Prêt à Taux Zéro, indispensable à la solvabilité des primo-accédants ;
- La double baisse du Taux de Livret A approuvée en 2025.

Cependant, certains éléments viennent modérer ces perspectives :

- Les élections municipales de mars 2026, avec une incidence sur la dynamique d'autorisations d'urbanisme ;
- Les impacts peu prévisibles à ce stade de l'instabilité géopolitique.

C'est donc dans cet environnement incertain, que la Société devra poursuivre l'objectif de consolidation de sa trajectoire sur l'année 2026.

1.2 ACTIVITE REALISEE EN 2025

3 608 logements ont fait l'objet d'une présentation en comité (engagement et investissement) stable par rapport à 2024. Par ailleurs, un travail important sur les clôtures d'opérations a été réalisé soit 881 logements présentés en comité classe VI.

En 2025, la société a livré 825 logements et a démarré en chantier 813 logements. Ces livraisons représentant une offre diversifiée permettant de répondre aux différents besoins en matière d'habitat. Ces livraisons incluent :

- du locatif social et intermédiaire (Noiseau, Neuilly-Plaisance),
- des logements en BRS (Saint-Maur-des-Fossés, Noiseau, Chessy, Voisins-le-Bretonneux),
- du PLSA (Voisins-le-Bretonneux),
- et de l'accession privée (Rosny, Cachan).
- de la résidence services senior Carrières sous Poissy
- du médico social (Rochechouart, Lillers)

La société a livré 19% de logements en moins en 2025 par rapport à 2024, parmi lesquels 452 sont des logements locatifs sociaux et/ou des résidences spécifiques, 136 sont des logements en accession sociale et 237 en accession libre. Parmi ces 452 logements locatifs sociaux livrés, 402 logements locatifs sociaux concernent Antin Résidences, 25 logements concernent CPH et 25 logements concernent CRH (Medico social).

Concernant les ordres de services (OS), il est constaté une diminution de 34% par rapport à 2024. Parmi ces OS, 775 concernent les logements locatifs sociaux et habitats spécifiques, 38 sont des logements en accession sociale.

Pour les dépôts de permis de construire (DPC), il est observé une baisse de 21% par rapport à 2024. Parmi ces DPC (811), 657 concernent les logements locatifs sociaux et habitats spécifiques (81%), 154 sont des logements en accession sociale (19%).

Pour ce qui est des obtentions de permis de construire (OPC), il est constaté une progression de 62 % par rapport à 2024. Parmi les OPC (1 436), 1 161 concernent les logements locatifs sociaux et résidences spécifiques (81%), 218 sont des logements en accession sociale (15%) et 56 sont des logements en accession privée (4%). 50% des

OPC de l'année 2025 sont des logements en habitat spécifique, ce qui traduit une ambition de développer ce type d'activité.

Concernant l'activité de commercialisation, 4 lancements commerciaux ont été lancés en 2025 (Bussy saint Georges, Drancy, Mery sur Oise et Tigery-Bergerie) par rapport à 2024 où aucun lancement commercial n'avait eu lieu. Le contexte de commercialisation reste difficile et les lancements commerciaux n'ont pas eu les résultats escomptés notamment avec la suspension de l'étude par les établissements bancaires de l'instruction du PTZ en fin d'année. Concernant le PSLA, le nombre de levées d'option reste 2025 (23 levées d'options) stable par rapport à 2024 (20 levées d'options). Des actions spécifiques pour les locataires-accédants ont été mises en place pour accompagner les levées d'options. Ces actions se poursuivront en 2026.

La société reste engagée dans la démarche « Mon Logement Santé », à fin 2025, 100% des logements locatifs livrés à Antin et CHP hors acquisition en VEFA et en co-promotion sont labellisés.

En synthèse :

PRODUCTION 2025

TYPE	PUV	DPC	OPC	OS	LIVRAISON	CLOTURE
Activité REEL 2024	796	1032	889	1235	1012	
Activité REEL 2025	920	811	1436	813	825	881

- PUV = Promesses Unilatérales de Ventes
- DPC = Dépôt de Permis de Construire
- OPC = Obtention du Permis de Construire

COMMERCIALISATION 2025

TYPE	Lancement Co	Réservations	Actes	Levées d'options
Activité REEL 2024	0	288	313	20
Activité REEL 2025	116	131	215	23

1.3 CONDAMNATION DE LA SOCIETE POUR PRATIQUES ANTI-CONCURRENTIELLES

La Société n'a fait l'objet d'aucune condamnation de la part de l'Autorité de la concurrence, dans le cadre de l'article L. 464-2 I alinéa 8 du code de commerce.

1.4 DECISION DE L'AUTORITE DE LA CONCURRENCE POUR PRATIQUES ANTICONCURRENTIELLES

En application des dispositions de l'article L 464-2, I, al 5 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a fait l'objet d'aucune injonction ni sanction pécuniaire, pour des pratiques anticoncurrentielles, prononcées par l'Autorité de la concurrence.

1.5 ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Nous vous informons que la Société n'a pas engagé de politique en matière de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

2) INFORMATIONS NON FINANCIERES, RESPONSABILITE SOCIALE, SOCIETALE ET ENVIRONNEMENTALE

La Société n'est pas tenue d'établir une déclaration de performance extra-financière et elle n'exploite aucune installation engendrant des dangers particulièrement importants pour la sécurité et la santé des populations voisines et pour l'environnement, figurant sur la liste prévue à l'article L. 515-36 du code de l'environnement.

2.1 SOCIAL

Nous vous rappelons que l'activité des salariés est guidée par des principes déontologiques consignés dans une charte et un code de conduite anti-corruption internes à la Société. Ils sont complémentaires décidés, en application de la charte de déontologie et du code de conduite Groupe.

Le plan de réduction des charges de personne s'est poursuivi, soit une baisse de 8 salariés. L'effectif s'établit à 59 au 31.12.2025 contre 67 au 31.12.2024.

La Société s'applique particulièrement, notamment lors des embauches, à mettre en pratique les principes d'inclusion et de diversité, objectifs importants de la responsabilité sociale d'une entreprise (RSE). En termes d'égalité homme/femme la Société s'attache à harmoniser les rémunérations des différents métiers entre les hommes et les femmes et s'est engagée dans une démarche permettant de rattraper les écarts.

2.2 INFORMATIONS SOCIETALES ET ENVIRONNEMENTALES

➤ Logement Santé

La démarche de labellisation s'est poursuivie en 2025, en effet les ordres de service de travaux délivrés « logement santé - étape 2 » hors résidence spécifiques, hors acquisition en VEFA ou en co-promotion représentent 42% des logements. 2 projets initialement prévus au comité de labellisation en 2025 ont été reportés sur 2026, il s'agit de Kremlin Bicêtre OKADE (90 logements) et de l'opération de TRIEL (160 logements). Par ailleurs, 100% des logements locatifs livrés à Antin et à CHP sont labellisés hors acquisition en VEFA et co-promotion.

➤ Bilan carbone

Dans le cadre de la démarche du Groupe lancée en début 2023 pour répondre à l'obligation de réaliser un Bilan d'Emission de Gaz à Effet de Serre (BEGES), la société s'est inscrite dans cette démarche en réalisant son bilan carbone. Les résultats du diagnostic ont été présentés début 2024.

L'activité promotion a été identifiée en majorité en Scope 3 : il s'agit des autres émissions indirectement produites par les activités de l'entreprise qui ne sont pas comptabilisées dans le scope 2 (émissions indirectes associées à la production d'électricité, de chaleur ou de vapeur importée pour les activités de l'entreprise) mais qui sont liées à la chaîne de valeur complète.

Un plan d'actions a été mis en place pour identifier plus précisément les actions de réduction des émissions de GES.

2.3 Qualité et maîtrise des risques

➤ Contrôle et audit

Certification CERQUAL

Engagée dans une démarche continue de qualité de ces opérations, la Société a maintenu sa labellisation CERQUAL NF Habitat à la suite de l'audit de renouvellement qui a eu lieu en juin 2025.

L'audit n'a relevé qu'une non-conformité mineure liée à l'archivage et à la consolidation de certains documents. Afin de suivre l'ensemble des éléments liés à cette certification, la Société a enrichi sa cartographie de Plan de Maîtrise des Risques de nouveaux points de contrôle ainsi que d'une fiche de risques spécifiquement liées à la certification. La Société poursuit donc son optimisation et sa volonté de faire de cette certification un véritable outil de pilotage. Des démarches correctives sont engagées afin de préparer le prochain audit qui aura lieu en juin 2026.

➤ Maîtrise des risques

La société a poursuivi sa démarche d'amélioration continue visant à sécuriser les pratiques et à assurer les contrôles internes liés à la maîtrise des risques :

- La migration vers SPO a constitué une évolution majeure et structurante de l'année avec une refonte globale des processus. Cette transition va permettre de fluidifier le pilotage des opérations et de renforcer également notre maîtrise des risques ;
- La facturation demeure un enjeu central et le plan d'action définit à l'occasion de la dernière mission sera mis en œuvre tout au long du premier semestre 2026 afin de résorber le retard et de stabiliser nos délais.
- La poursuite du comité de suivi des risques significatifs majeurs identifiés sur les opérations, ce comité permet d'établir un reporting régulier ;
- La réalisation des contrôles internes réguliers pour s'assurer du respect des procédures ou de leur adaptation.

➤ Dispositif Sapin II

Nous vous informons que ni le référent anti-corruption désigné par la Société, ni même cette dernière, n'ont reçu d'alerte au titre de l'année 2025.

3) PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SOCIETE EST CONFRONTEE

En 2026, de nouveaux éléments viennent créer de l'incertitude à savoir les élections municipales de mars 2026, avec une incidence sur la dynamique d'autorisations d'urbanisme, ainsi que les impacts peu prévisibles à ce stade de l'instabilité géopolitique.

Le secteur de la promotion immobilière restera tendu malgré la double baisse du taux de livret A (passé de 3 % en janvier 2025 à 1,7% à la clôture de l'exercice), le maintien des conditions d'accès au Prêt à Taux Zéro pour favoriser la solvabilité des ménages en accession. Le contexte reste incertain et appelle à la prudence.

4) EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Un projet de fusion absorption d'Antin Résidences par CPH Arcade-Vyv a été initié en 2026 et sous réserve de la réalisation définitive, CPH Arcade-Vyv deviendrait le nouvel actionnaire majoritaire de la Société à hauteur de 64.23%.

5) EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIETE ET PERSPECTIVES D'AVENIR

La société est engagée dans sa trajectoire avec un retour à l'équilibre en 2025, elle poursuit ainsi sa feuille de route en lien avec le plan stratégique « Resonance » du Groupe.

6) INFORMATIONS RELATIVES AUX FILIALES ET PARTICIPATIONS

Nous vous précisons que la Société ne détient aucune filiale ni participation et n'a pris aucune participation ni cédé aucune participation au cours de l'exercice.

7) ALIENATION D' ACTIONS - PARTICIPATIONS CROISEES - AUTOCONTROLE

La Société n'ayant aucune participation croisée illicite, aucune aliénation d'actions n'est intervenue au cours de l'exercice, en application des dispositions de l'article R. 233-19, alinéa 2, du code de commerce, relatif aux participations croisées.

La Société ne contrôle aucune société.

Enfin il est précisé qu'aucune opération n'a été effectuée par la Société sur ses propres actions au cours de l'exercice.

8) RESULTATS ECONOMIQUES ET FINANCIERS - PRESENTATION DES COMPTES SOCIAUX

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été établis conformément aux règles de présentation et aux méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur. Les méthodes d'évaluation retenues sont identiques à celles de l'exercice précédent.

Le bilan et le compte de résultat de l'exercice figurent en annexe au présent rapport ([annexe 1](#)).

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, nous vous communiquons les principaux éléments économiques et financiers.

Il est rappelé qu'AVPIDF est une structure de coopération et dans ce cadre elle se voit confier, par ses associés et pour leur compte, leur production immobilière à réaliser sur le territoire d'Ile-de-France.

8.1 CHIFFRES CLES

Le résultat 2025 s'établit à 148 036,26 € et se décompose comme suit :

Des produits constatés à 12 251 952,77 €

Des charges constatées à 12 103 916,51 €

Entre 2024 et 2025, il est observé un recul plus important des charges (-2,3 M€) que des produits (-80 K€).

L'objectif de retour à l'équilibre en 2025 s'est réalisé.

- Produits comptabilisés

Le total des produits comptabilisés s'élève à 12 252 K€ conforme au budget initial de 11 307 K€.

En 2025, **les produits générés au titre de la rémunération de maîtrise d'ouvrage déléguée** (toute activité confondue y compris au travers des Sccv) **s'élèvent à 11 073 K€** et se répartit comme suit :

- Accession : 3 688 K€
- Locatif : 7 233 K€ dont Résidences Médico-Sociales (CRH) : 431 K€
- Assistance Maîtrise d'Ouvrage Externe : 152 K€

Ces produits sont en recul de -185 K€ par rapport au budget initial principalement liés à la baisse de l'activité accession mais atténuer par l'activité locative et l'assistance à maîtrise d'ouvrage externe.

Les autres produits représentent un montant de 698 K€ (dont reprise de provisions 274 K€, cession de travaux 330 K€, produits financiers 60 K€). Les produits au titre de refacturations de charges s'élèvent à 481 K€ et son totalement neutralisés par les charges du même montant.

- Charges comptabilisées

Les charges d'exploitation non refacturables s'élèvent à 10 943K€ en baisse de 213K€ par rapport au budget initial de 11 156 K€. Cette baisse s'explique par la réduction des charges de personnel et des frais de structure.

Les provisions pour charges s'élèvent à 387 K€ et concerne les indemnités de départ à la retraite et la médaille du travail.

Les charges d'exploitation refacturables s'élèvent à 481 K€ neutralisés par les produits du même montant.

Pour rappel, la Société bénéficie :

- d'une assistance de l'Esh Antin Résidences au travers d'une convention pour les services informatiques, gestion de la paie, moyens généraux, assurances, gestion des financements des programmes, corporate, comptabilité et trésorerie (soit 1 435 K€),
- d'une assistance de la société CPH Arcade-Vyv, société mère du pôle social pour les missions dites « régaliennes » (audit et maîtrise des risques, consolidation des comptes, juridiques Corporate) et missions mutualisées pour le Groupe (soit 110 K€),
- d'une convention de sous-licence de marque de la Société Groupe Arcade-Vyv (droit d'utilisation des marques Groupe) (soit 8 K€).

Le montant total facturé pour l'année 2025 au titre de ces assistances s'élève à 1 552 K€.

8.2 APPROBATION DES COMPTES - PROPOSITION D'AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'approuver les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 faisant ressortir un bénéfice de 148 036,26 euros (contre - 2 102 k€ au titre de l'exercice précédent).

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice d'un montant de 148 036,26 euros en totalité au compte « report à nouveau » déficitaire qui sera porté de -9 029 030,46 euros à -8 880 994,20 €.

8.3 DIVIDENDES DISTRIBUES

Nous vous rappelons qu'il n'y a jamais eu lieu à distribution de dividendes.

8.4 TABLEAU DES RESULTATS

Le tableau des résultats de la Société depuis sa création est présenté ci-après :

En K€	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
Produits	14 961	13 771	12 332	12 252
Charges	18 348	17 310	14 434	12 104
Résultat	-3 387	-3 539	-2 102	+148

9) DELAIS DE PAIEMENT DES FOURNISSEURS ET DES CLIENTS

En application des dispositions du Code de commerce, nous vous indiquons en annexe au présent rapport la décomposition des délais de paiement de nos fournisseurs et clients, faisant apparaître les factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (**annexe 2**).

10) OBSERVATIONS DU COMITE SOCIAL ET ECONOMIQUE

Nous vous informons qu'une réunion est prévue avec le Comité social et économique en date du 16 mars 2026 durant laquelle les comptes annuels 2025 seront présentés par la Direction Générale.

Le Comité social et économique n'a formulé aucune observation à date.

11) INFORMATION CONCERNANT LES MANDATAIRES SOCIAUX ET MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

13.1 SITUATION DES MANDATS DE LA PRÉSIDENCE ET DES ADMINISTRATEURS - QUITUS A DONNER - RATIFICATION DE LA COOPTATION D'UN ADMINISTRATEUR

➤ Présidence exécutive :

Mme Houda Kamoun nommée Présidente exécutive le 1er septembre 2022 et a été renouvelée lors du Conseil d'Administration réuni le 5 juin 2025 pour une nouvelle période de 3 ans, soit jusqu'à la décision de la collectivité des associés qui statuera sur les comptes de l'exercice social clos le 31 décembre 2027.

➤ Conseil d'Administration :

Le Conseil d'Administration est composé actuellement de **5 Administrateurs** :

- **L'Esh Antin Résidences**, Présidente du Conseil d'Administrateur et Administrateur, représentée par M. Laurent Lorrillard,
- **La SACICAP Scsi-Arcade-Vyv**, Administrateur, représentée par M. Richard Pace,
- **L'Esh CPH Arcade-Vyv**, Administrateur, représentée par M. Jérôme Puell,
- **La Scic Hlm NCA**, Administrateur, représentée par Mme Thalitha Hadj-Kaddour,
- **L'Esh Croix Rouge Habitat**, Administrateur, représentée par Mme Laetitia Caille.

Aucun mandat d'Administrateur n'arrive à échéance lors de la présente assemblée.

Nous vous proposons de donner quitus de sa gestion à votre Présidente et à votre Conseil d'Administration au titre de l'exercice écoulé.

➤ Indemnisation des Administrateurs

Nous vous rappelons que les Administrateurs exercent leur mandat à titre gratuit. Ils ne perçoivent pas à ce titre de rémunération de la part de la Société.

13.2 MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES TITULAIRE

Nous vous rappelons que le Cabinet GRANT THORNTON a été désigné Commissaire aux comptes titulaire à la constitution pour 6 exercices, soit jusqu'à la décision collective tenue en 2028 et statuant sur l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

12) CONTROLE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - CONVENTIONS REGLEMENTEES

Nous vous informons que le Commissaire aux comptes a élaboré son rapport général sur les comptes de l'exercice ainsi que son rapport spécial sur les conventions réglementées et qu'ils ont été mis à votre disposition conformément à la loi.

Après approbation du rapport spécial du Commissaire aux comptes, votre Assemblée devra statuer sur les conventions réglementées nouvelles préalablement autorisées et conclues au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2025 qui feront l'objet de résolutions distinctes.

13.1 CONVENTIONS REGLEMENTEES AUTORISEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION AU COURS DE L'EXERCICE

- **Protocole transactionnel pour l'occupation des locaux du 59 rue de Provence, pour la période 2022-2024 avec Antin Résidences** ; autorisé par le conseil d'administration du 6 mars 2025 et signé le 18 juillet 2025.
- **Bail commercial pour les locaux du 59 rue de Provence à Paris 9^{ème} avec Antin Résidences** ; autorisé par le conseil d'administration du 6 mars 2025 et signée le 18 juillet 2025.
- **Avenant N°1 à la convention cadre de prestations de services signée le 1^{er} juin 2023 avec Antin Résidences** ; autorisé par le conseil d'administration du 6 mars 2025 et signée le 2 avril 2025.
- **Indemnisation de travaux réalisés dans le cadre de l'installation d'AVP IDF au 59 rue de Provence à Paris 9^{ème} avec Antin Résidences** ; autorisée par le conseil d'administration du 5 juin 2025.
- **Avenant N°1 à la convention cadre de prestations de services signée le 9 juin 2022 avec Arche Promotion** ; autorisé par le conseil d'administration du 6 mars 2025 et signé le 16 avril 2025.
- **Avenant N°1 à la convention cadre de prestations de services signée le 20 décembre 2021 avec CPH Arcade-Vyv** ; autorisé par le conseil d'administration du 6 mars 2025 et signé le 16 avril 2025.

- **Convention de prestations administratives et financières avec Croix-Rouge habitat dans le cadre de l'opération de rachat d'établissements auprès de Croix-Rouge française ; autorisée par le conseil d'administration du 5 juin 2025 et signée le 6 juin 2025.**
- **Convention de mise à disposition de locaux au 59 rue de Provence à Paris 9^{ème} avec Logipostel ; autorisée par le conseil d'administration du 22 septembre 2025 et signée le 28 octobre 2025.**
- **Convention d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage pour Logipostel ; autorisée par le conseil d'administration du 22 septembre 2025 et signée le 19 novembre 2025**
- **Avenant N°1 à la convention cadre de prestations de services signée le 6 avril 2022 avec NCA ; autorisé par le conseil d'administration du 6 mars 2025 et signé le 25 mars 2025.**
- **Avenant N°1 à la convention cadre de prestations de services signée le 13 décembre 2022 avec SCCI Arcade-Vyv ; autorisé par le conseil d'administration du 6 mars 2025 et signé le 16 avril 2025.**
- **Conditions de mandat de la Présidente Exécutive d'Arcade-Vyv Promotion Ile-de-France ; autorisées par le conseil d'administration du 5 juin 2025 ;**
- **Convention cadres de prestations de services avec Arche Promotion (ex-Arche Immobilier) ; autorisée par le conseil d'administration du 17 novembre 2025.**

13.2 CONVENTIONS ANTERIEUREMENT AUTORISEES ET DONC L'EXECUTION S'EST POURSUIVIE :

- **Contrat de maîtrise d'ouvrage déléguée entre Croix-Rouge habitat et MESOLIA/SOÏKOS pour une construction de CHRS située à Toulouse pour le compte de Croix-Rouge habitat ; autorisé par le conseil d'administration du 8 mars 2024 ;**
- **Convention relative à la clôture des opérations antérieures à la création de la SAS Arcade-Vyv Promotion Ile de-France entre Antin Résidences et Arcade-Vyv Promotion Ile-de-France ; autorisée par le conseil d'administration du 30 avril 2024 ;**
- **Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage avec la SCCV KREMLIN-BICETRE ROUTE STRATEGIQUE ; autorisée par le conseil d'administration du 30 avril 2024 ;**
- **Convention de sous-location et avenant N°1 pour un bureau situé à Toulon entre Arcade-Vyv Promotion Ile-de-France et Arcade-Vyv Promotion Sud-Est ; autorisée par le conseil d'administration du 12 décembre 2021 ;**
- **Convention d'assistance entre Arcade-Vyv Promotion Ile-de-France et Arcade-Vyv Promotion Sud-Est ; autorisée par le conseil d'administration du 22 septembre 2023 ;**
- **Convention cadre de prestations de services conclue avec Antin Résidences ; convention autorisée par le conseil d'administration du 25 mai 2023 ;**
- **Convention cadre de prestations de services conclue avec Arche Promotion ; autorisée par le conseil d'administration du 10 mai 2022 ;**
- **Convention de prestations de services conclue avec CPH Arcade-Vyv ; autorisée par le conseil d'administration du 13 décembre 2021 ;**
- **Avenant N°1 à la convention de prestations de services conclue avec CPH Arcade-Vyv ; autorisée par l'assemblée générale du 25 mai 2023 ;**
- **Convention de sous-licence de marque conclue avec le Groupe Arcade-Vyv ; autorisée par le conseil d'administration du 13 décembre 2021 ;**
- **Convention cadre de prestations de services conclue avec SCCI Arcade-Vyv ; autorisée par le conseil d'administration du 30 novembre 2022 ;**
- **Convention cadre de prestations de services conclue avec NCA ; autorisée par le conseil d'administration du 6 avril 2022 ;**
- **Convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage conclue avec SCIC HLM Florévie ; autorisée par l'assemblée générale du 25 mai 2023 ;**
- **Convention cadre de maîtrise d'ouvrage déléguée conclue avec Croix-Rouge habitat ; autorisée par le conseil d'administration du 25 mai 2023.**
- **Conditions de mandat de la Présidente Exécutive d'Arcade-Vyv Promotion Ile-de-France : assurance Garantie Complémentaire, indemnité de perte de mandat et indemnité de départ en retraite au bénéfice de la Présidente ; autorisées par le conseil d'administration du 24 mars 2023.**

13.3 CONVENTIONS CONCLUES ANTERIEUREMENT ET QUI ONT PRIS FIN AU COURS DU MEME EXERCICE :

- **Avenant N°1 de prorogation de la convention de prestations de services conclue avec Arcade-Vyv Promotion Sud-Est ; autorisé par le conseil d'administration du 15 décembre 2023 ;**
- **Convention d'avance en compte courant conclue avec SCCI Arcade-VYV ; autorisée par le conseil d'administration du 13 décembre 2021.**

13) INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL ET A L'ACTIONNARIAT DES SALARIES

14.1 INFORMATIONS RELATIVES AU CAPITAL SOCIAL

Nous vous rappelons que le capital social au 31 décembre 2025 est composé de 12 931 actions de 1 000 euros, soit un capital de 12 931 000 euros.

Les deux principaux associés détiennent respectivement 52% et 34% du capital social.

14.2 INFORMATIONS SUR LA DETENTION DU CAPITAL : SEUIL DE PARTICIPATION DES SALARIES AU CAPITAL SOCIAL

Nous vous précisons qu'à la clôture de l'exercice, le personnel de la Société ne détenaient aucune participation au capital de la société dans le cadre d'une gestion collective.

14.3 ATTRIBUTION GRATUITE D' ACTIONS - OPTIONS D' ACHAT OU DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS RESERVEES AU PERSONNEL SALARIE ET AUX DIRIGEANTS DE LA SOCIETE

Aucune attribution gratuite d'actions ou option d'achat ou de souscription n'ont été consenties au titre de l'exercice écoulé.

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions soumises à votre approbation.

Annexes :

- Annexe 1 : Bilan - compte de résultat
- Annexe 2 : Tableaux sur les informations requises sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients
(art. L. 441-14 et D. 441-6 du Code de commerce)
- Annexe 3 : Texte des résolutions

ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

2.2.1 - BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT



Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1		PASSIF 2	31/12/2025		31/12/2024 3
			Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITALE I T A U X P R O P R E S	20	CAPITAL, DOTATIONS ET RESERVES		12 931 000,00	9 459 000,00
	201-204-205 (sociétés)	Capital		12 931 000,00	9 459 000,00
	2011 (SEM)	Capital souscrit - non appelé	0,00		0,00
	2013-2024	Capital (actions simples)	12 931 000,00		9 459 000,00
	20134	Capital : actions d'attribution	0,00		0,00
	204	Primes d'émissions, de fusion et d'apport	0,00		0,00
	205	Ecart de réévaluation	0,00		0,00
	202-203 (DPH)	Dotations		0,00	0,00
	202	Dotations	0,00		0,00
	203	Autres fonds propres- autres compléments de dotation, dons et legs en capital	0,00		0,00
	206	Reserves		0,00	0,00
	2061 (sociétés)	Reserve légale	0,00		0,00
	2063 (sociétés)	Reserves statutaires ou contractuelles	0,00		0,00
	2067 (DPH)	Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	0,00		0,00
	20671	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	20681 (SEM)	Reserves - Activité agréée	0,00		0,00
	20685	Reserves sur cessions immobilières	0,00		0,00
	206811	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	20688	Reserves diverses	0,00		0,00
	206881	dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
P R O V I S I O N S	31	Report à nouveau (a)	-9 029 030,46	-9 029 030,46	-9 926 643,60
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée depuis 2016	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG (depuis 2021)	0,00		0,00
	32	Résultat de l'exercice (a)	148 036,26	148 036,26	-2 102 386,66
	(SEM)	dont relevant de l'activité agréée	0,00		0,00
		dont relevant du SIEG	0,00		0,00
	33	Montant brut inscrit au résultat	0,00		0,00
		Subventions d'investissement	0,00	0,00	0,00
	34	PROVISIONS REGLEMENTEES			0,00
	345	Amortissements dérogatoires	0,00		0,00
346 (sociétés)	Provision spéciale de réévaluation	0,00		0,00	
P R O V I S I O N S		TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	4 050 005,80	4 050 005,80	429 969,54
	3671	Titres participatifs	0,00	0,00	0,00
		TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (I bis)	0,00	0,00	0,00
		TOTAL FONDS PROPRES (I ET I bis)	4 050 005,80	4 050 005,80	429 969,54
	37	PROVISIONS		1 174 565,86	1 036 161,84
	371	Provisions pour risques	787 630,24		830 071,41
	372	Provisions pour gros entretien	0,00		0,00
	373-378	Autres provisions pour charges	386 935,62		206 090,53
		TOTAL PROVISIONS (II)	1 174 565,86	1 174 565,86	1 036 161,84
	D E T T E S		DETTES FINANCIERES (I)		760,13
382		Participation des employeurs à l'effort de construction	0,00		0,00
383		Emprunts obligataires	0,00		0,00
384		Emprunts auprès des Etablissements de Crédit			0,00
3841		Caisse des Dépôts et Consignations	0,00		0,00
3842		C.G.L.L.S.	0,00		0,00
3847		Prêts de l'ex-casse des prêts HLM	0,00		0,00
3848		Autres établissements de crédit	0,00		0,00
385		Dépôts et cautionnements reçus :			0,00
3851		Dépôts de garantie des locataires	0,00		0,00
3854		Relevances (location-cession)	0,00		0,00
3858		Autres dépôts	0,00		0,00
		Emprunts et dettes financières diverses :			0,00
386-3872-3873-3874-3877-3878		Participation (spécifique sociétés) - Emprunts et dettes assortis de conditions particulières	0,00		0,00
3875		Emprunts participatifs	0,00		0,00
3876		Avances d'organismes HLM	0,00		0,00
388 sauf intérêts courus		Autres emprunts et dettes assimilées	0,00		0,00
37 sauf intérêts courus - 18		Dettes rattachées à des participations	0,00		0,00
319		Concours bancaires courants	0,00		0,00
R E G U L		3883	Intérêts courus	760,13	
	38833	Intérêts compensateurs	0,00		0,00
	229	Droits des locataires-acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants		0,00	0,00
	2293	Droits des locataires attributaires	0,00		0,00
	2291-2292	Autres droits	0,00		0,00
	419	Clients créditeurs		0,00	474 609,93
	4195	Locataires-Excédents d'acomptes	0,00		0,00
	Autres 419	Autres	0,00		474 609,93
		DETTES D'EXPLOITATION		6 991 365,60	5 378 748,95
	401-4031-4081-4088 partiel	Fournisseurs	3 485 291,25		2 694 205,34
402-4032-4082-4088 partiel	Fournisseurs de stocks immobiliers	0,00		0,00	
40-43-44-4075	Dettes fiscales, sociales et autres	3 506 074,35		3 184 543,71	
	DETTES DIVERSES		2 769 278,08	3 552 474,85	
404-405-4084-4088 partiel	Fournisseurs d'immobilisations	0,00		0,00	
269-279	Versements restant à effectuer sur titres non libérés	0,00		0,00	
	Autres dettes :			0,00	
4563	Associés - Versements reçus sur augmentation de capital	0,00		0,00	
454	Sociétés Civiles Immobilières	0,00		0,00	
451-458	Groupes - Associés - opérations faites en commun et en G.L.S.	2 769 278,08		3 552 374,28	
461 (sauf 4615)	Opérations pour le compte de tiers	0,00		0,00	
4615	Opérations d'aménagement	0,00		0,00	
455-457-46 (sauf 461 et 4675)-478	Autres	0,00		100,56	
P R O D U I T S	487	Produits constatés d'avance		0,00	0,00
	4871-4875	Au titre de l'exploitation et autres	0,00		0,00
	4872	Produits des ventes sur lots en cours	0,00		0,00
		TOTAL DES DETTES (III)	9 761 403,81	9 761 403,81	9 906 111,62
477		Différences de conversion Passif (IV)	0,00		0,00
		TOTAL GENERAL (I + II + III + IV)	14 985 975,47	14 985 975,47	11 372 243,10
(a) Montant précédé du signe négatif lorsqu'il s'agit de pertes.					
(1) Dont à plus d'un an				0,00	0,00
à moins d'un an				760,13	277,84



ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

3.1.1 COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

3.1.1 Charges

Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	CHARGES 2	31/12/2025			Dont secteur agréé (SEM)	31/12/2024	
		Charges récupérables 3	Charges non récup. 4	Totaux partiels 5		Totaux partiels 6	Dont secteur agréé (SEM)
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)			12 103 912,21		14 428 805,24	
60-61 (sauf de 605, 609 et 609)	Consommations de l'exercice en provenance des tiers			4 183 899,72		4 378 983,18	
60 (sauf de 609)	Activités locatives						
601	Terrains						
602	Approvisionnements						
607	Immeubles acquis par résolution de vente ou adjudication ou garantie de rachat						
609	Variation des stocks						
6031	Terrains						
6032	Approvisionnements						
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat						
604	Achats d'études et de prestations de services - Travaux et honoraires						
6053 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations de promotion immobilière)						
6055 (SEM)	Achats de terrains, travaux, et frais annexes (opérations d'aménagement)						
Autres 605-608	Achats liés à la production de stocks immobiliers						
609	Achats non stockés de matières et fournitures		88 578,90	88 578,90		76 755,26	
61-62 (nets de 619 et 629)	Services extérieurs						
611	Sous-traitance générale (Travaux relatifs à l'exploitation)						
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme						
613	Locations		764 494,85	764 494,85		1 309 242,95	
614	Charges locatives et de copropriétés		145 845,00	145 845,00		352 558,16	
6151 (DHUM) / 61521 (SEM)	Entretien et réparations courantes sur biens immobiliers locatifs		36 330,77	36 330,77		36 330,92	
6152 (DHUM) / 61523 (SEM)	Dépenses de gros entretien sur biens immobiliers locatifs						
6156	Maintenance		418 432,34	418 432,34		424 068,15	
6158	Autres travaux d'entretien		-10 404,36	-10 404,36		41 992,09	
616	Primes d'assurances		76 559,65	76 559,65		84 980,78	
621	Personnel extérieur à l'organisme						
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		174 707,87	174 707,87		307 025,03	
623	Publicité, publications, relations publiques		334 804,76	334 804,76		337 118,66	
625	Déplacements, missions et réceptions		120 598,55	120 598,55		186 674,74	
6283	Cotisations et prélèvements CGLIS						
6285	Redevances						
Autres comptes 61 et 62	Autres		2 033 966,39	2 033 966,39		1 701 335,44	
63	Impôts, taxes et versements assimilés			139 292,42		390 738,01	
631-633	Sur rémunérations			104 532,92		151 156,96	
63512	Taxes foncières						
Autres 635-637	Autres		34 759,50	34 759,50		39 581,05	
64	Charges de personnel			6 840 461,68		9 030 027,32	
641-6481	Salaires et traitements		4 581 387,76	4 581 387,76		6 110 837,20	
645-647-6485	Charges sociales		2 259 073,92	2 259 073,92		2 919 190,12	
65	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions			636 491,13		820 840,08	
6511 (sauf 681118) - 681122	Dotations aux amortissements et dépréciations						
681123 (sauf 68112315 et 6811235) - 681124 (sauf 68112415 et 6811245)	Immobilisations locatives						
Autres 6811	Autres immobilisations		249 575,51	249 575,51		229 928,38	
6812	Charges d'exploitation à répartir						
6816	Dépréciations des immos. incorporelles et corporelles						
68173	Dépréciations des stocks et en-cours						
68174	Dépréciations des créances						
6825	Dotations aux provisions d'exploitation						
68257	Provisions pour gros entretien						
Autres 6815	Autres provisions		386 915,62	386 915,62		501 511,70	
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante			303 767,26		8 818,65	
654	Pertes sur créances incouvrables						
655-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		303 767,26	303 767,26		8 818,65	
659	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun						
66	CHARGES FINANCIERES			4,30		2 751,77	
666	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions - charges financières						
	Charges d'intérêts (2)						
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relatifs et avances						
661122	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif						
661123	Intérêts compensateurs						
661124	Intérêts de préfinancement consolidables						
66114	Accession à la propriété - Financements de stocks immobiliers						
66115	Gestion de prêts - Accession						
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		4,30	4,30		2 751,77	
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement						
664-665-666-668	Autres charges financières						
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES					2 758,92	
671	Sur opérations de gestion					2 058,92	
	Sur opérations en capital					80,00	
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, mis au rebut						
678	Autres charges exceptionnelles					80,00	
687	Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions						
6871-6876	Dotations aux amortissements et dépréciations						
6872	Dotations aux provisions réglementées						
6875	Dotations aux provisions						
691	PARTICIPATION DES SALAIRES AUX RESULTATS (SOCIETES)						
693	IMPOTS SUR LES BENEFICES ET ASSIMILES						
	TOTAL DES CHARGES		12 103 916,51	12 103 916,51		14 434 325,93	
	Salde créditeur = bénéfice			148 036,26			
	dont relevant du SIQG						
	dont ne relevant pas du SIQG			148 036,26			
	TOTAL GENERAL			12 251 952,77		14 434 325,93	
	(1) Dont charges sur exercices antérieurs			1 474,74			
	(2) Dont activités q/ entreprises liées						



ARCADE-VYV PROMOTION IDF (nouvelle biblio ESH)

3.2.1 COMPTE DE RESULTAT - PRODUITS

3.2.1 Produits
Exercice au : 31/12/2025

N° de compte 1	PRODUITS 2	Détail 3	31/12/2025		31/12/2024	
			Totaux partiels 4	Dont secteur agréé (SEM)	Totaux partiels 5	Dont secteur agréé
	PRODUITS D'EXPLOITATION (1)		12 192 392,37		11 890 549,94	
701 (net de 709)	Produits des activités		11 934 247,21		11 089 980,31	
7011	Ventes de terrains (lotis)					
7012-7013	Ventes d'immeubles bâtis					
7014	Ventes de maisons individuelles (CMI)					
7017-7018	Ventes d'autres immeubles					
703	Récupération des charges locatives					
702 / 704	Loyers :					
7021 (SEM) / 7041 (OHLM)	Loyers des logements non conventionnés					
7023 (SEM) / 7043 (OHLM)	Loyers des logements conventionnés					
7022 (SEM) / 7042 (OHLM)	Suppléments de loyers					
7026 (SEM) / 7046 (OHLM)	Résidences pour étudiants, foyers, résidences sociales					
7027 (SEM) / 7047 (OHLM)	Logements en location - accession et invendus					
7024-7025-7028 (SEM) / 7044-7045-7048 (OHLM)	Autres					
705	Produits de concession d'aménagement					
706	Prestations de services :					
7061-7062	Rémunérations de gestion (accession et gestion de prêts)					
70631 (OHLM)	Sociétés sous égide					
70632-70638 (OHLM) / 7064 (SEM)	Prestations de services à personnes physiques, et autres produits	11 093 093,14			10 302 562,27	
7064	Prestations de maîtrise d'ouvrage et de commercialisation					
7065	Syndic de copropriétés					
7063 (SEM) / 7066 (OHLM)	Gestion d'immeubles appartenant à des tiers					
70671	Gestion des S.C.C.C.					
70672	Gestion des prêts					
7068	Autres prestations de services					
708	Produits des activités annexes :					
7086	Récupération de charges de gestion imputables à d'autres organismes H.L.M.					
Autres 708	Autres	461 134,07			787 418,24	
71	Production stockée (ou destockage)					
7133	Immeubles en cours					
7135	Immeubles achevés					
72	Production immobilisée					
7222	Immeubles de rapport (frais financiers externes)					
721- Autres 722	Autres productions immobilisées					
74	Subventions d'exploitation		4 500,00		9 000,00	
742	Primes à la construction	4 500,00				
743	Subventions d'exploitation diverses				9 000,00	
744	Subventions pour travaux d'entretien					
781	Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		274 562,51		707 239,26	
78157	Provisions pour gros entretien					
78174	Dépréciations de créances					
Autres 781	Autres reprises	274 562,51			707 239,26	
791	Transferts de charges d'exploitation				84 322,28	
7583	Produit du dispositif de lissage de la CGLLS					
751-754-7581-7582-7588	Autres produits	339 082,63	339 082,63		7,89	
755	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun					
	PRODUITS FINANCIERS		59 560,40		63 893,34	
761	De participations (2)					
7611	Revenus des actions					
7612	Revenus des parts des sociétés civiles immobilières de vente					
7613-7618	Revenus des avances, prêts participatifs et autres					
762	D'autres immobilisations financières (2)					
76261-76262	Prêts accession					
Autres 762	Autres					
763-764	D'autres créances et valeurs mobilières de placement	59 560,40	59 560,40		63 893,34	
765-766-768	Autres (2)					
766	Reprises sur dépréciations et provisions					
767	Transfert de charges financières					
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
	PRODUITS EXCEPTIONNELS				377 485,79	
771	Sur opérations de gestion					
	Sur opérations en capital :				377 485,79	
775	Produits des cessions d'éléments d'actif					
777	Subventions d'investissements versées au résultat de l'exercice					
778	Autres				377 485,79	
787	Reprises sur dépréciations et provisions					
797	Transferts de charges exceptionnelles					
	TOTAL DES PRODUITS		12 251 952,77		12 331 929,07	
	Solde débiteur = perte				2 102 386,86	
	TOTAL GENERAL		12 251 952,77		14 434 315,93	
	(1) Dont produits sur exercices antérieurs		10 269,97			
	(2) Dont produits concernant les entreprises liées					

ANNEXE II TABLEAUX DES DELAIS DE PAIEMENTS FOURNISSEURS

Conformément aux dispositions des articles L. 441-14 et D. 441-6 du code de commerce, il est présenté sous forme de tableau les informations requises sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients.

Les informations réglementaires sur les délais de paiement des fournisseurs sont les suivantes :

	Article D.441 I.- 1°: Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441 I.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	23					4						
Montant cumulé des factures concernées t.t.c	67 247	3 107			134	3 241						
Pourcentage du montant total t.t.c des achats t.t.c de l'exercice	1,61%	0,07%	0,00%	0,00%	0,00%	0,08%						
Pourcentage du chiffre d'affaires t.t.c de l'exercice												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues												
Montant total des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article 443-1 du code du commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 15 jours pour les factures syndics et des frais de fonctionnement; 45 jours pour les autres. Délais légaux : entre 30 et 60 jours.						Délais contractuels : (à préciser) Délais légaux : (à préciser)					

ANNEXE II TABLEAUX DES DELAIS DE PAIEMENTS CLIENTS

Conformément aux dispositions des articles L. 441-14 et D. 441-6 du code de commerce, il est présenté sous forme de tableau les informations requises sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients.

Les informations réglementaires sur les délais de paiement des clients sont les suivantes :

	Article D.441L.-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						Article D.441L.-2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	184					576						
Montant cumulé des factures concernées t.t.c	5 526 783	1 757 681	290 794	761 932	429 584	8 766 775						
Pourcentage du montant total t.t.c des achats t.t.c de l'exercice	32%	16%	10%	19%	23%	100%						
du chiffre d'affaires t.t.c de l'exercice												
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
factures exclues												
des factures exclues												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article 443-1 du code du commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	Délais contractuels : 15 jours pour les factures syndics et des frais de fonctionnement; 45 jours pour les autres.						Délais contractuels : (à préciser)					
	Délais légaux : entre 30 et 60 jours.						Délais légaux : (à préciser)					

ANNEXE III

TEXTES DES RESOLUTIONS

ARCADE-VYV PROMOTION IDF
Société par Actions Simplifiée au capital de 12 931 000 euros
Siège social : 59 rue de Provence - 75009 PARIS
904 668 712 RCS PARIS

TEXTE DES RESOLUTIONS
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
REUNIE LE 4 JUIN 2026 (09h30)

ORDRE DU JOUR :

- Rapport de gestion du Président ; rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ; approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ;
- Quitus au Président et aux Administrateurs ;
- Affectation du résultat de l'exercice ;
- Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 227-10 et suivants du Code de Commerce ;
- Pouvoirs en vue des formalités.

1^{ère} RESOLUTION (approbation des comptes 2025)

L'Assemblée Générale statuant à caractère ordinaire, statuant à caractère ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport de gestion annuel du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, **approuve les comptes clos au 31 décembre 2025** tels qu'ils ont été présentés, faisant ressortir un bénéfice de **148 036,26 euros**, ainsi que toutes les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

2^{ème} RESOLUTION (quitus au Président et aux Administrateurs)

L'Assemblée Générale, statuant à caractère ordinaire, donne quitus entier et sans réserve au Président et aux Administrateurs de l'exécution de leur mandat pour ledit exercice.

3^{ème} RESOLUTION (affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

L'Assemblée Générale, statuant à caractère ordinaire, décide d'affecter le bénéfice de l'exercice social clos le 31 décembre 2025, s'élevant à 148 036,26 euros en totalité **au compte « report à nouveau »** qui se trouve ainsi ramené de -9 029 030,46 euros à -8 880 994,20 €.
Elle prend acte qu'il n'a pas été distribué de dividende s'agissant du premier exercice social.

4^{ème} RESOLUTION (approbation du protocole transactionnel avec Antin Résidences pour l'occupation des locaux du 59 rue de Provence, pour la période 2022 2024 - convention réglementée)

L'Assemblée Générale statuant à caractère ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.227-10 et suivants du code de commerce approuve :

Le protocole transactionnel pour l'occupation des locaux du 59 rue de Provence, pour la période 2022 2024.

L'intérêt de ce protocole est d'arrêter définitivement l'indemnité due au titre de l'occupation sur la période 2022-2024 avant la conclusion d'un bail commercial à effet du 1er janvier 2025.

5^{ème} RESOLUTION (approbation du bail commercial avec Antin Résidences pour les locaux du 59 rue de Provence à Paris 9^{ème} - convention réglementée)

L'Assemblée Générale statuant à caractère ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.227-10 et suivants du code de commerce approuve :

Le bail commercial entre Antin Résidences et Arcade-Vyv Promotion Ile-de-France pour l'occupation des locaux du 59 rue de Provence à Paris 9^{ème}.

L'intérêt de ce bail commercial est la conclusion d'un bail actant l'évolution d'occupation des locaux.

6^{ème} RESOLUTION (approbation d'une indemnisation par Antin Résidences des travaux réalisés dans le cadre de l'installation d'Arcade-Vyv Promotion Ile-de-France au 59 rue de Provence Paris 9^{ème} - convention réglementée)

L'Assemblée Générale statuant à caractère ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.227-10 et suivants du code de commerce approuve :

L'indemnisation par Antin Résidences de travaux réalisés dans le cadre de l'installation d'Arcade-Vyv Promotion Ile-de-France au 59 rue de Provence Paris 9^{ème}.

L'intérêt de cette convention : réduire la surface des locaux utilisés par la Société.

7^{ème} RESOLUTION (approbation de l'avenant N° 1 à la convention cadre de prestations de services signée le 9 juin 2022 avec Arche Promotion - convention réglementée)

L'Assemblée Générale statuant à caractère ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.227-10 et suivants du code de commerce approuve :

L'avenant N° 1 à la convention cadre de prestations de services signée le 9 juin 2022 avec Arche Promotion.

L'intérêt de cette convention est de rééquilibrer la rémunération de la société entre la phase montage et travaux.

8^{ème} RESOLUTION (approbation de l'avenant N° 1 à la convention cadre de prestations de services signée le 9 juin 2022 avec CPH Arcade-Vyv - convention réglementée)

L'Assemblée Générale statuant à caractère ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.227-10 et suivants du code de commerce approuve :

L'avenant N° 1 à la convention cadre de prestations de services signée le 9 juin 2022 avec CPH Arcade-Vyv.

L'intérêt de cette convention est de rééquilibrer la rémunération de la société entre la phase montage et travaux.

9^{ème} RESOLUTION (approbation de la convention de prestations administratives et financières avec Croix-Rouge habitat dans le cadre de l'opération de rachat d'établissements auprès de Croix-Rouge française - convention réglementée)

L'Assemblée Générale statuant à caractère ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.227-10 et suivants du code de commerce approuve :

La convention de prestations administratives et financières avec Croix Rouge habitat dans le cadre de l'opération de rachat d'établissements auprès de Croix-Rouge française.

L'intérêt de cette convention est de répondre aux besoins d'assistance de CRH dans la reprise des établissements de Croix-Rouge française.

10^{ème} RESOLUTION (approbation de la convention de mise à disposition de locaux au 59 rue de Provence à Paris 9^{ème} au profit de Logipostel - convention réglementée)

L'Assemblée Générale statuant à caractère ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.227-10 et suivants du code de commerce approuve :

La convention de mise à disposition de locaux au 59 rue de Provence à Paris 9^{ème} au profit de Logipostel.

L'intérêt de cette convention est de permettre à la société Logipostel de disposer de locaux suite à son transfert de siège social.

11^{ème} RESOLUTION (approbation de la convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage au profit de Logipostel - convention réglementée)

L'Assemblée Générale statuant à caractère ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.227-10 et suivants du code de commerce approuve :

La convention d'assistance à maîtrise d'ouvrage au profit de Logipostel.

L'intérêt de cette convention est de permettre à Logipostel de bénéficier d'une assistance dans le suivi de son activité de maîtrise d'ouvrage.

12^{ème} RESOLUTION (approbation de l'avenant N° 1 à la convention cadre de prestations de services signée le 6 avril 2022 avec NCA - convention réglementée)

L'Assemblée Générale statuant à caractère ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.227-10 et suivants du code de commerce approuve :

L'avenant N° 1 à la convention cadre de prestations de services signée le 6 avril 2022 avec NCA.

L'intérêt de cette convention est de rééquilibrer la rémunération de la société entre la phase montage et travaux.

13^{ème} RESOLUTION (approbation de l'avenant N° 1 à la convention cadre de prestations de services signée le 6 avril 2022 avec SCCI Arcade-Vyv - convention réglementée)

L'Assemblée Générale statuant à caractère ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.227-10 et suivants du code de commerce approuve :

L'avenant N° 1 à la convention cadre de prestations de services signée le 6 avril 2022 avec SCCI Arcade-Vyv.

L'intérêt de cette convention est de rééquilibrer la rémunération de la société entre la phase montage et travaux.

14^{ème} RESOLUTION (approbation des conditions de mandat de la Présidente Exécutive d'Arcade-Vyv Promotion Ile-de-France - convention réglementée)

L'Assemblée Générale statuant à caractère ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.227-10 et suivants du code de commerce approuve :

Les conditions relatives à l'Assurance Garantie Complémentaire, indemnité de perte de mandat et indemnité de départ en retraite au bénéfice de la Présidente.

L'intérêt de cette convention est de garantir les conditions nécessaires au mandat de la Présidente Exécutive d'Arcade-Vyv Promotion Ile-de-France.

15^{ème} RESOLUTION (approbation de la convention de prestations de services avec Arche Promotion, ex-Arche Immobilier)

L'Assemblée Générale statuant à caractère ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.227-10 et suivants du code de commerce approuve :

La convention cadre de prestations de services avec Arche Promotion et autorisée par le conseil d'administration du 17 novembre 2025.

L'intérêt de cette convention est de permettre la réalisation d'opérations immobilières grâce à la mise en commun de m moyens, de ressources, d'expertise et de savoirs faire réunis au sein de la société Arcade-VyV Promotion Ile-de-France.

16^{ème} RESOLUTION (POUVOIR POUR FORMALITES)

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