

Bordereau attestant l'exactitude des informations - VERSAILLES - 7803 - Documents comptables
(B-S) - Dépôt le 24/07/2024 - 17007 - 1988 B 01612 - 345 307 813 - VAL DE FRANCE IMMO

COMPTES ANNUELS

VAL DE FRANCE IMMO

SAS au capital de 5 150 100 euros

9 avenue Newton 78180 Montigny le Bretonneux
RCS VERSAILLES 345 307 813

DATE DE CLOTURE : 31/12/2023

DocuSigned by:
 *Alain BLANCHARD*
6BCD9DBD470240C...

Sommaire

Bilan - Actif.....	4
Bilan - Passif.....	5
Compte de résultat.....	6
Compte de résultat (suite).....	7
Détail des comptes bilan actif.....	9
Détail des comptes bilan passif.....	13
Détail des comptes du compte.....	15
Règles et méthodes comptables.....	19
Immobilisations.....	22
Amortissements.....	23
Charges à payer et produits à recevoir.....	24
Charges et produits constatés d'avance.....	25
Etats des échéances des créances et des dettes.....	26
Engagements hors bilan.....	27
Ent. liées et participations.....	28
Provisions inscrites au bilan.....	29
Détail des transferts de charges.....	30
Détail des charges et produits exceptionnels.....	31
Variation des capitaux propres.....	32
Composition du capital social.....	33
Compte de résultat sur 5 ans.....	34
Liste des filiales.....	35
Liste filiales - 2.....	38

BILAN

ET COMPTE DE RESULTAT

VAL DE FRANCE IMMO

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions,brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles				
Terrains	2 805 120	2 280 000	525 120	525 120
Constructions	1 525 272	289 986	1 235 286	1 265 791
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles	180 295	108 345	71 950	64 761
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles	4 510 687	2 678 331	1 832 356	1 855 672
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	9 236 222	1 706 200	7 530 022	6 447 997
Créances rattachées à des participations	259 350		259 350	1 500 000
Autres titres immobilisés	3 000 000	691 893	2 308 107	3 000 000
Prêts	672 151	240 143	432 007	400 000
Autres immobilisations financières	49 849		49 849	49
TOTAL immobilisations financières	13 217 571	2 638 237	10 579 334	11 348 046
Total Actif Immobilisé (II)	17 728 258	5 316 568	12 411 690	13 203 718
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	416 439	416 439		
TOTAL Stock	416 439	416 439		
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	208 902		208 902	134 620
Autres créances	41 898 654	3 464 447	38 434 206	32 304 152
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	42 107 556	3 464 447	38 643 109	32 438 772
Valeurs mobilières de placement	16 450 735		16 450 735	10 564 887
dont actions propres:				
Disponibilités	592 086		592 086	5 627 509
TOTAL Disponibilités	17 042 821		17 042 821	16 192 397
Charges constatées d'avance	44 737		44 737	3 467
Total Actif Circulant (III)	59 611 553	3 880 886	55 730 667	48 634 636
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	77 339 811	9 197 454	68 142 357	61 838 354

Bilan passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 5 150 100	5 150 100	5 150 100
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		
Ecart de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	515 010	515 010
Réserves statutaires ou contractuelles	1 147	1 147
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours :		
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :		
TOTAL Réserves	516 157	516 157
Report à nouveau	4 852 142	4 108 518
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 573 830	743 623
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	12 092 228	10 518 399
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		
Provisions pour risques	5 216 000	5 516 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	5 216 000	5 516 000
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs :	50 783 979	45 750 081
TOTAL Dettes financières	50 783 979	45 750 081
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 269	31 438
Dettes fiscales et sociales	34 880	22 437
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL Dettes d'exploitation	50 149	53 874
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (IV)	50 834 128	45 803 955
Ecart de conversion Passif (V)		
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	68 142 357	61 838 354

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	504 202		504 202	305 183
Chiffres d'affaires nets	504 202		504 202	305 183
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			764 775	1 706 354
Autres produits			29	2
Total des produits d'exploitation (I)			1 269 006	2 011 539
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 115 939	965 042
Impôts, taxes et versements assimilés			20 038	18 087
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation	sur immobilisations	Dotations aux amortissements	49 935	49 324
		Dotations aux provisions		
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		1 963 127	1 721 104
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			1	1
Total des charges d'exploitation (II)			3 149 040	2 753 558
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-1 880 034	-742 019
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			306 074	791 082
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			132 988	18 685
Produits financiers de participations			1 923 031	3 912 993
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			32 007	12 552
Autres intérêts et produits assimilés			1 888 489	1 166 926
Reprises sur provisions et transferts de charges			500 000	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			269 390	81 505
Total des produits financiers (V)			4 612 917	5 173 976
Dotations financières aux amortissements et provisions			2 391 893	240 383
Intérêts et charges assimilées			345 621	348 500
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			2 737 515	588 883
RÉSULTAT FINANCIER			1 875 402	4 585 093
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			168 454	4 615 471

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	10 445	2 826
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 209 136	559 449
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	1 219 581	562 275
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	7 633	12
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	8 001	109 018
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		5 216 000
Total des charges exceptionnelles (VIII)	15 633	5 325 030
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII -VIII)	1 203 948	-4 762 755
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	-201 428	-890 907
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	7 407 578	8 538 872
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	5 833 748	7 795 248
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 573 830	743 623

DETAIL DES COMPTES

VAL DE FRANCE IMMO

Détail du Bilan actif

Rubrique	Libellé	31/12/2023	31/12/2022
2050 ANNet	Terrains	525 119,87	525 119,87
211199	TERRAIN LARMOR PLAGE	2 805 119,87	
2911	PROVISION DEP IMMO CORPORELLE	-2 280 000,00	
2050 APNet	Constructions	1 235 285,82	1 265 791,26
213151	5EME ETAGE 18-RUE-BOETIE PARIS 8 ^Å	1 525 272,00	
2813	AMORT. CONSTRUCTIONS	-289 986,18	
2050 ATNet	Autres immobilisations corporelles	71 950,02	64 761,34
218151	INSTAL.GENERAL. AGENCT LA BOETIE	151 050,70	
2183	MATERIEL BUREAU & INFORMATIQUE	8 429,20	
2184	MOBILIER	20 815,02	
28181	AMORT.INSTAL GENERALES AGENCT	-106 779,74	
28183	AMORT.MAT.DE BUREAU & INFORMA.	-946,85	
28184	AMORT.MOBILIER	-618,31	
2050 CUNet	Autres participations	7 530 021,50	6 447 996,50
26101	PARTICIPÂ° SARL ARCADES GRIMAUD	2 400,00	
261012	PARTICIPÂ° SAS PIERRE ETOILE	70 909,50	
261021	PARTICIPÂ°SARL IMMOBILIERE LA BOETIE	39 250,00	
261029	PARTICIPÂ° SCI DU FAMIN	350,00	
261032	PARTICIPÂ° SARL SFAM	5 149 310,00	
261036	PARTICIPÂ° SCI 16-RUE-GUYNEMER	400,00	
261037	PARTICIPÂ° SCI CHANTELOUP EN BRIE	560,00	
261041	PARTICIPÂ° SCI LORIENT CAMARUCHE	150 150,00	
261048	PARTICIPÂ° SCI MONTIGNY LES SIRENES	250,00	
26105	PARTICIPÂ° SAS JEAN JAURES DEVPT	3 600,00	
261053	PARTICIPÂ° SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	230 000,00	
261056	PARTICIPÂ° SAS 21B-AV DE SEGUR	5 000,00	
261061	PARTICIPÂ° SCI BLANC-MESNIL-DESCARTE	560,00	
261065	PARTICIPÂ° SCI LA GARENNE COLOMBES M	560,00	
261068	PARTICIPÂ° SCCV AR SAINT PIERRE	60,00	
261071	PARTICIPÂ° SAS FINANCIERE D'ARGENSON	2 450,00	
261072	PARTICIPÂ° SARL PRIMOLENA	3 000,00	
261078	PARTICIPÂ° SCCV AR LOUIS XIV	60,00	
261081	PARTICIPÂ° SCCV AR SAINT THIBAUT	60,00	
261084	PARTICIPÂ° SCCV AR MAUPAS	60,00	
261085	PARTICIPÂ° SCI PLAZA NEUILLY GRANDE	490,00	
261087	PARTICIPÂ°SARL ST MAUR RASPAIL	68 750,00	
261088	PARTICIPÂ°SAS JJ ONE	2 253 000,00	
26109	PARTICIPÂ°SCCV VERT BOIS	240,00	
2610901	PARTICIPÂ°SAS IMMO IDF 92	350,00	
2610902	PARTICIPÂ°SAS PRIMOLENA 2	3 000,00	
2610905	PARTICIPÂ°SAS NEWTON CLUB DEAL 1	201 000,00	
2610906	PARTICIPÂ°SCCV FONTENAY LE MAIRE	350,00	
2610907	PARTICIPÂ°SAS 79 ROUSSEAU	67 790,00	

2610908	PARTICIPÂ°SAS FINANCIERE BAYEN	400,00	
2610909	PARTICIPÂ°SAS MINOS	5 000,00	
261091	PARTICIPÂ°SARL LES TEMPLES DU LAC	4 000,00	
2610911	PARTICIPÂ°SAS COLOMBUS FIVE STARS	540 930,00	
2610912	PARTICIPÂ°SCCV ST GERMAIN CHATEAU	450,00	
2610913	PARTICIPÂ°SAS COLOMBUS FRANCILIEN	200 000,00	
2610914	PARTICIPÂ°SAS NEWTON CLUB DEAL 2	201 000,00	
2610915	PARTICIPÂ°SAS FINANCIERE LABICHE	175,00	
2610916	PARTICIPÂ°SCCV 38 EGALITE	40,00	
2610917	PARTICIPÂ°SAS FINANCIERE DU BOIS	350,00	
2610918	PARTICIPÂ°SAS HOLDING EXELMANS	2 577,00	
2610919	PARTICIPÂ°SAS 32 FOCH	350,00	
261092	PARTICIPÂ°SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQU	300,00	
2610921	PARTICIPÂ°SAS ADRASTEE	500,00	
2610922	PARTICIPÂ°SAS 77 HENRI MARTIN	350,00	
2610923	PARTICIPÂ°SAS HARPALYCE	500,00	
2610924	PARTICIPÂ°SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU	250,00	
2610925	PARTICIPÂ°SAS 8 IMPASSE MONT LOUIS	4 200,00	
261093	PARTICIPÂ°SARL LOIRE BOULOGNE 66	3 300,00	
261094	PARTICIPÂ°SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL	350,00	
261095	PARTICIPÂ°SARL FRANCOIS 1ER	3 250,00	
261097	PARTICIPÂ°SCCV 10-14 RUE DE LA REUNI	350,00	
261098	PARTICIPÂ°SAS PROVENCE 48	3 000,00	
261099	PARTICIPÂ°SCCV 16-18 RUE EPINETTES	400,00	
2610992	PARTICIPÂ°SAS CAUDRON	4 000,00	
2610993	PARTICIPÂ°SCI SAINTE CLARYS	500,00	
2610994	PARTICIPÂ°SAS 12 CABANIS	4 200,00	
2610995	PARTICIPÂ° SCCV NOISY LE ROI PRINCES	350,00	
2610996	PARTICIPÂ°SAS SLT	450,00	
2610997	PARTICIPÂ°SCCV VILLA DES EPINETTES	350,00	
2610998	PARTICIPÂ°SAS 1 RUE DES EPINETTES	350,00	
2610999	PARTICIPÂ°SCCV 3 LANGEVIN	40,00	
2961	PROVISIONS DEP TITRES PARTICIPAT	-1 706 200,00	
2050 BBNet	Créances rattachées à des participations	259 350,00	1 500 000,00
267	CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIP	259 350,00	
2050 BDNet	Autres titres immobilisés	2 308 106,79	3 000 000,00
2718	MATA AUBERVILLIERS	3 000 000,00	
2971	PROV DEPRECIATION AUTRE IMMO FIN	-691 893,21	
2050 BFNet	Prêts	432 007,17	400 000,00
2741	PRETS PARTICIPATIFS	640 143,42	
27684	INT.COURUS SUR PRETS	32 007,17	
2974	PROVISION DEP PRETS PARTICIPATIFS	-240 143,42	
2050 BHNet	Autres immobilisations financières	49 849,00	49,00
2752	DEPOT GARANTIE AV F ROOSEVELT	49 800,00	
2755	CAUTIONNEMENTS	49,00	

2050 TOTIINet	Total Actif Immobilisé	12 411 690,17	13 203 717,97
2050 BTNet	Marchandises	0,00	0,00
371	STOCK IMMEUBLES DESTINES A REVENTE	315 771,36	
371001	STOCK FRAIS FIN CAP DEVPT 56	100 667,78	
397	PROVISIONS DEP. STOCK MSES	-315 771,36	
397001	PROVISION DEP STOCK MARCHAND	-100 667,78	
2050 BXNet	Clients et comptes rattachés (3)*	208 902,13	134 619,91
411	CLIENTS	90 000,00	
4181	CLIENTS FACTURES A ETABLIR	118 902,13	
2050 BZNet	Autres créances	38 434 206,45	32 304 151,84
44566	T.V.A. DEDUCTIBLE SUR A.B.S.	14,40	
44586	TVA SUR FACTURES NON PARVENUES	2 530,45	
45111	BPVF INTEGRATÂ° FISCALE - IS	201 428,00	
455007	CCA VDFI DANS SCI ARCADES GRIMAUD	33 159,83	
455024	CCA VDFI DANS SCI DU FAMIN	414 743,68	
455031	CCA VDFI DANS SCICHANTELOUP EN BRI	47 189,95	
455042	CCA VDFI DANS SCI MONTIGNY LES SIR.	4 412,86	
455058	CCA VDFI DANS SCI BLANC MESNIL	5 852,75	
455063	CCA VDFI DANS SCI LA GARENNE COLOMB	77 480,44	
455065	CCA VDFI DANS SAS FINANCIERE D'ARGE	223 943,89	
455077	CCA VDFI DANS SCCV AR LOUIS XIV	17 838,63	
4550797	CCA VDFI DANS SCCV AR MAUPAS	194,40	
4550799	CCA VDFI DANS SCI PLAZA NEUILLY GRA	53 045,74	
4550802	CCA VDFI DANS SAS JJ-ONE	649 407,20	
4550804	CCA VDFI DANS SCCV VERT BOIS	527 564,81	
4550805	CCA VDFI DANS SARL LES TEMPLES DU L	2 067 513,93	
4550806	CCA VDFI DANS SCI 91 01 JUVISY REPU	136 281,45	
4550807	CCA VDFI DANS SARL LOIRE BOULOGNE 6	2 096 989,87	
4550808	CCA VDFI DANS SAS STE FONCIERE RUEI	1 688 710,97	
4550809	CCA VDFI DANS SARL FRANCOIS 1ER	5 252,00	
4550811	CCA VDFI DANS SCCV 10-14 RUE REUNIO	818 707,96	
4550813	CCA VDFI DANS SCCV 16-18 RUE EPINET	467 744,69	
4550815	CCA VDFI DANS SAS CAUDRON	981 914,70	
4550816	CCA VDFI DANS SCI SAINTE CLARYS	2 101 167,37	
4550817	CCA VDFI DANS SAS 12 CABANIS	2 454 170,31	
4550819	CCA VDFI DANS SAS SLT	539 264,22	
4550821	CCA VDFI DANS SAS 1 RUE DES EPINETT	1 875 421,75	
4550822	CCA VDFI DANS SCCV 3 LANGEVIN	339 018,54	
4550824	CCA VDFI DANS SAS PRIMOLENA 2	899 758,21	
4550827	CCA VDFI DANS SAS NEWTON CLUB DEAL1	874 948,00	
4550828	CCA VDFI DANS SCCV FONTENAY LEMAIRE	502 498,24	
4550829	CCA VDFI DANS SAS 79 ROUSSEAU	1 323 532,07	
455083	CCA VDFI DANS SAS FINANCIERE BAYEN	1 586 884,77	
4550832	CCA VDFI DANS SAS COLOMBUS FIVE STA	565 399,99	
4550833	CCA VDFI DANS SCCV ST GERMAIN CHATE	1 814 510,47	
4550834	CCA VDFI DANS SAS COLUMBUS FRANCILI	506 185,07	
45508341	CCA VDFI DANS SAS ADRASSTEE	1 114 000,00	

45508342	CCA VDFI DANS SAS 77 HENRI MARTIN	1 040 000,00	
45508343	CCA VDFI DANS SAS 32 FOCH	980 000,00	
45508344	CCA VDFI DANS SAS HARPALYCE	1 840 000,00	
45508345	CCA VDFI DANS SCCV FTB LEROXAM POMP	912 000,00	
45508346	CCA VDFI DANS SAS 8 IMP MONT LOUIS	2 472 741,00	
4550835	CCA VDFI DANS SAS NEWTON CLUB DEAL2	1 106 300,00	
4550836	CCA VDFI DANS SAS FINANCIERE LABICH	1 106 683,42	
4550838	CCA VDFI DANS SAS FINANCIERE DU BOI	207 099,11	
4550839	CCA VDFI DANS SAS HOLDING EXELMANS	4 250 000,00	
45576	CCA VDFI INTERETS COURUS NON CAPI	965 148,37	
4955001	PROV DEPRECIATION CCA SCI GRIMAUD	-33 159,83	
4955002	PROV DEPRECIATION CCACHANTELOUP E	-47 189,95	
495501	PROVISION DEPRECIATION CCA VERT BOI	-527 564,81	
4955011	PROVISION DEPRECIATION CCA TEMPLES	-2 067 513,93	
4955012	PROVISION DEPRECIATION CCA FONCIERE	-300 000,00	
4955013	PROVISION DEPRECIATION CCA 1 EPINET	-150 000,00	
4955014	PROVISION DEPRECIATION 3 LANGEVIN	-339 018,54	
2050 CDNet	Valeurs mobilières de placement	16 450 734,81	10 564 887,33
503	ACTIONS ABENEX LAFERRIERE	2 100 000,00	
5031	ACTIONS ABENEX ARCHEREAU	1 300 000,00	
504	AUTRES TITRES - LA FRANCAISE	2 380 695,00	
506	OBLIGATIONS AXE CAPITAL	3 219 000,00	
5061	OBLIGATIONS CIFOCOMMERCE	5 500 000,00	
50612	OBLIGATIONS 154 ARISTIDE BRIAND	1 428 000,00	
5088	INTERETS COURUS SUR OBLIGATIONS	523 039,81	
2050 CFNet	Disponibilités	592 086,42	5 627 509,27
51211	BANQUE BPVF CPTE A VUE08021024941	592 086,42	
2050 CHNet	Charges constatées d'avance	44 736,81	3 467,31
486	CHARGES CONSTATEE D'AVANCE	44 736,81	
2050 CJNet	TOTAL Actif circulant	55 730 666,62	48 634 635,66
2050 CONet	Total Général	68 142 356,79	61 838 353,63

Détail du bilan Passif

Rubrique	Libellé	31/12/2023	31/12/2022
2051 DA	Capital social ou individuel	5 150 100,00	5 150 100,00
1013	CAPITAL SOUSCRIT APPELE VERSE	5 150 100,00	
2051 DD	Réserve légale	515 010,00	515 010,00
10611	RESERVE LEGALE PROPREMENT DITE	515 010,00	
2051 DE	Réserves statutaires ou contractuelles	1 146,94	1 146,94
1063	RESERVE STATUTAIRE	1 146,94	
2051 DH	Report à nouveau	4 852 141,57	4 108 518,26
11	REPORT A NOUVEAU (CREDITEUR)	4 852 141,57	
2051 DI	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 573 829,81	743 623,31
2051 DL	TOTAL CAPITAUX PROPRES	12 092 228,32	10 518 398,51
2051 DP	Provisions pour risques	5 216 000,00	5 516 000,00
1511	PROVISION POUR LITIGES	5 216 000,00	
2051 DR	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGE	5 216 000,00	5 516 000,00
2051 DV	Emprunts et dettes financières divers	50 783 979,34	45 750 080,80
1652	CAUTIONNEMENTS RECUS	30 240,00	
1681	AUTRES EMPRUNTS	245 000,00	
16888	INTERETS COURUS S/ AUTRES EMPRUNTS	7 813,28	
451	GROUPE	74 600,00	
4511	GROUPE TVA BPCE	2 953,00	
455051	CCA VDFI DANS SAS 21-B-AVE-DE-SEGUR	42 385,45	
455071	CCA VDFI DANS SARL PRIMOLENA	834,82	
4550801	CCA VDFI DANS SARL SAINT MAUR RASPA	1 314,22	
4550818	CCA VDFI DANS SCCV NOISY LE ROI PRI	399 380,62	
455082801	CCA FONTENAY LEMAIRE QUOTE PART RES	21 650,27	
4551	ASSOCIES CPTÉ COURANT B.P.V.F.	49 957 807,68	
2051 DX	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 269,11	31 437,67
40110001	FOURNISSEUR S/A.B.S.	86,40	
4081	FRS FACTURES NON PARVENUES	15 182,71	
2051 DY	Dettes fiscales et sociales	34 880,02	22 436,65
44571	TVA COLLECTÉE TX NORMAL	15 000,00	
445841	TVA SUR FACTURES A ETABLIR	19 817,02	
4486	ETAT AUTES CHARGES A PAYER	63,00	
2051 EC	TOTAL DETTES	50 834 128,47	45 803 955,12

2051 EE	TOTAL GÉNÉRAL - PASSIF	68 142 356,79	61 838 353,63
---------	------------------------	---------------	---------------

Compte de résultat - Détail des comptes

Rubrique	Libellé	31/12/2023	31/12/2022
2052 FI	Production vendue services	504 201,52	305 183,26
7062	PRESTATIONS DE SERVICES TVA TX NORM	399 722,33	
7082	COMMISSIONS LEVEES FONDS	97 420,11	
708326	CONVENTION BPVF	4 673,91	
708827	CHARGES 18 RUE BOETIE	2 385,17	
2052 FL	Chiffres d'affaires nets	504 201,52	305 183,26
2052 FP	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	764 774,91	1 706 354,15
7815	Repris.s/provis.risques & charges	300 000,00	
7817	REPRISE S/PROV DEPREC ACTIF CIRCULA	464 286,62	
791	TRANSFERT DE CHARGES D EXPLOITATION	488,29	
2052 FQ	Autres produits	29,36	1,98
758	PRODUITS DIVERS GESTION COURANTE	29,36	
2052 FW	Autres achats et charges externes	1 115 938,51	965 041,63
60611	FOURNITURES ELECTRICITE	2 342,57	
6063	ACHATS FOURN.N/STOCK. ENTRET/EQUIP	2 320,37	
6064	ACHATS FOURNITURES ADMINISTRATIVES	798,87	
6132	LOCATION IMMOBILIERE	93 977,42	
614	CHARGES LOCATIVES ET COPROPRIETE	20 840,60	
615	ENTRETIEN LOCAUX	7 177,38	
6152	TRAVAUX AV J ROOSEVELT	12 458,74	
6156	MAINTENANCE	912,00	
616	PRIMES D ASSURANCE	2 136,31	
6164	ASSURANCE RISQUES D'EXPLOIT.	4 073,95	
617	ETUDES ET RECHERCHES	383,34	
6183	DOCUMENTATION TECHNIQUE	1 295,89	
6185	FRAIS COLLOQUES SEMINAIRES CONF	3 990,00	
6214	PERSONNEL B.P.V.F DETACHE	764 054,02	
62141	PRESTATIONS BPVF JURIDIQUE ET COMPT	84 173,63	
6226	HONORAIRES CAC	12 175,00	
62260001	HONORAIRES	63 921,31	
62260002	Honoraires de GÃ©rance	32,41	
6227	FRAIS D'ACTES & DE CONTENTIEUX	632,87	
6234	CADEAUX A LA CLIENTELE	253,00	
6251	VOYAGES ET DEPLACEMENTS	7 367,92	
6255	FRAIS DE DEMENAGEMENT	1 780,00	
6256	MISSIONS	7 266,82	
6257	RECEPTIONS	18 278,16	
626	FRAIS POSTAUX ET TELECOMMUNICATION	942,63	
627	Services bancaires et assimilÃ©s	353,30	
6281	CONCOURS DIVERS (COTISATIONS...)	2 000,00	
2052 FX	Impôts, taxes et versements assimilés	20 038,00	18 087,00

63511	C.E.T. (ex T.P.)	631,00	
63512	TAXES FONCIERES	14 657,00	
63513	AUTRES IMPOTS LOCAUX	4 750,00	
2052 GA	Dotations aux amortissements	49 935,31	49 324,00
68112	DOT AMORT IMMO CORPORELLES	49 935,31	
2052 GC	Sur actif circulant : dotations aux provisions	1 963 126,91	1 721 104,00
6817	DOT PROV DEPREC ACTIF CIRCULANT	1 963 126,91	
2052 GE	Autres charges	1,40	1,29
658	CHARGES DIVERS GESTION COURANTE	1,40	
2052 GG	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1 880 034,34	-742 018,53
2052 GH	Bénéfice attribué ou perte transférée	306 073,52	791 081,51
755	QUOTE PART RESULT. FAITES COMMUN	306 073,52	
2052 GI	Perte supportée ou bénéfice transféré	132 987,85	18 684,71
655	QUOTE PART RESULTAT S/ OPER COMMUN	132 987,85	
2052 GJ	Produits financiers de participations	1 923 031,24	3 912 993,47
761	REVENUS DE PARTICIPATIONS	1 923 031,24	
2052 GK	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	32 007,17	12 551,83
7626	INTERETS DES PRETS PARTICIPATIFS	32 007,17	
2052 GL	Autres intérêts et produits assimilés	1 888 488,58	1 166 925,50
7638	REVENUS DES CREANCES DIVERSES (CCA)	998 761,10	
764	REVENUS DES VAL MOB PLACEMENT	889 727,48	
2052 GM	Reprises sur provisions et transferts de charges	500 000,00	
786621	REPRISE PROV.S/TITRES DE PART.	500 000,00	
2052 GO	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	269 390,00	81 505,00
767	PLUS VALUE CESSION VMP	269 390,00	
2052 GQ	Dotations financières aux amortissements et provisions	2 391 893,21	240 383,42
686621	DOTATION PROV DEP DES TITRES	1 700 000,00	
686624	DOTATION PROV DEP AUTRES IMMO FIN	691 893,21	
2052 GR	Intérêts et charges assimilées	345 621,39	348 499,57
6614	INTERETS CCA BPVF	339 151,18	
6618	INTERETS DES AUTRES EMPRUNTS	6 470,21	
2052 GV	RÉSULTAT FINANCIER	1 875 402,39	4 585 092,81
2052 GW	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	168 453,72	4 615 471,08
2053 HA	Produits exceptionnels sur opérations de gestion	10 445,43	2 826,00

7718	AUT. PRODUITS EXCPT GESTION	10 445,43	
2053 HB	Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 209 135,95	559 449,00
7756	PRIX CESSIION IMMO.FINANCIERES	1 209 135,95	
2053 HE	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	7 632,62	11,77
6718	AUT.CHGES EXEPT.OPERAT.GESTION	7 632,62	
2053 HF	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	8 000,67	109 018,00
6752	VALEUR COMPT DES ELEMENTS D ACTIF C	2 625,67	
6756	V.N.C.IMMO.FINANCIERES CEDEES	5 375,00	
2053 HG	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		5 216 000,00
2053 HI	RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	1 203 948,09	-4 762 754,77
2053 HK	Impôts sur les bénéfices	-201 428,00	-890 907,00
695	IMPOTS SUR LES BENEFICES	-201 428,00	
2053 HN	BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 573 829,81	743 623,31

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

VAL DE FRANCE IMMO

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023

dont le total est 68 142 357€ et le résultat s'élève à 1573829,81€

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023

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

Règles et méthodes comptables

1/ Application des conventions comptables

Les comptes de l'exercice sont présentés sous une forme identique à celle de l'exercice précédent; ils ont été préparés conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014. Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

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

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

2/ Méthodes d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. En particulier, pour les divers postes des comptes annuels, les modalités et méthodes d'évaluation ci-après décrites ont été retenues.

Immobilisations :

INCORPORELLES : Elles sont inscrites pour leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires inclus).

Les biens sont amortis selon leurs durées probables d'utilisation.

CORPORELLES : Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation libre ou légale.

Les biens sont amortis selon la durée de consommation des avantages économiques attendus, soit en général la durée de vie du bien :

Construction	Linéaire	50 ans
Installations Générales et Agencements	Linéaire	7 à 10 ans
Mobiliers et matériels spécialisés	Linéaire	4 à 10 ans
Matériels informatiques	Linéaire	3 à 5 ans

Participations et autres titres immobilisés :

La valeur brute des titres est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. En cas de valeur d'utilité inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée du montant de la différence. La valeur d'utilité est appréciée notamment au regard de critères tels que le caractère stratégique, la volonté de soutien ou de conservation, le cours de bourse, l'actif net comptable, l'actif net réévalué, des éléments prévisionnels.

En 2023 VDFI est sortie du capital de :

- la SAS FINANCIERE LABICHE (participation de 175 €) sans plus value
- la SCCV VILLEJUIF PARIS (participation de 350 €) sans plus value
- la SCCV MONTIGNY TERRA NATURA (participation de 250 €) et a réalisé à ce titre une moins value de 50 euros
- la SEP DOMAINE DU MANOIR sans plus value
- la SCI CLOS CORAIL (participation de 500 €) et a réalisé à ce titre une plus value de 821 402.87 euros
- la SCI JACQUES SARZEAU (participation de 500 €) et a réalisé à ce titre une plus value de 386 008.08 euros
- la SAS 46 ST ANDRE DES ARTS (participation de 3 000 €) et a réalisé à ce titre une moins value de 3000 euros
- la SCCV ACTIPARC1 (participation de 300 €) et a réalisé à ce titre une moins value de 300 euros
- la SAS ACTIPRIME (participation de 300 €) et a réalisé à ce titre une moins value de 300 euros

La société VDFI a pris en 2023 des participations nouvelles à hauteur de 6 150 euros

- entrée au capital de la SAS 32 FOCH pour 350 euros soit 35% du capital
- entrée au capital de la SAS ADRASTEE pour 500 euros soit 50% du capital
- entrée au capital de la SAS 77 HENRI MARTIN pour 350 euros soit 35% du capital
- entrée au capital de la SAS HARPALYCE pour 500 euros soit 50% du capital
- entrée au capital de la SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU LA CHAPELLE pour 250 euros soit 25% du capital
- entrée au capital de la SAS 8 IMPASSE MONT-LOUIS pour 4 200 euros soit 35% du capital

La société VDFI a souscrit des augmentations de capital dans les participations suivantes à hauteur de 2 281 250 euros

- augmentation du capital de la SARL IMMO BOETIE à hauteur de 31 250 euros
- augmentation du capital de la SAS JJ ONE pour 2 250 000 euros

Les principales variations de position de CCA ont été :

- le remboursement par la SCI JACQUES SARZEAU de la totalité des apports en CCA (418 K€)
- le remboursement par la SCI CLOS CORAIL de la totalité des apports en CCA (813 K€)
- le remboursement par la SARL ST MAUR RASPAIL de la totalité des apports en CCA (444 K€)
- le remboursement par la SCCV NOISY LE ROI PRINCE de la totalité des apports en CCA (475 K€) et le versement de la marge de 399 K€
- le remboursement par la SAS MINOS de la totalité des apports en CCA (1 760 K€)
- le remboursement partiel par la SAS FINANCIERE LA BICHE des apports en CCA (1 083 K€)

et dans le cadre des nouvelles participations et apports complémentaires :

- l'apport complémentaire par VDFI de 407 K€ à la SAS FINANCIERE BAYEN
- l'apport par VDFI de 1 114 K€ à la SAS ADRASTEE
- l'apport par VDFI de 1 040 K€ à la SAS 77 HENRI MARTIN
- l'apport par VDFI de 980 K€ à la SAS 32 FOCH
- l'apport par VDFI de 1 840 K€ à la SAS HARPALYCE
- l'apport par VDFI de 912 K€ à la SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU
- l'apport par VDFI de 2 473 K€ à la SAS 8 IMP MONT-LOUIS
- l'apport par VDFI de 4 250 K€ à la SAS HOLDING EXELMANS

Stocks :

Les stocks sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat + frais accessoires).

Disponibilités et concours bancaires courants

Les disponibilités correspondent aux soldes bancaires en valeur nominale ainsi qu'aux intérêts courus sur comptes courant à

recevoir.

Charges constatées d'avance

Elles correspondent aux opérations enregistrées en comptabilité mais pour lesquelles les prestations ne sont pas encore reçues.

3/ Evénements post clôture

NEANT

4/ Changements de méthodes

NEANT

4/ Autres informations significatives

La société VDF IMMO est une filiale à 100 % de la Banque Populaire Val de France (BPVF).

Elle fait partie du périmètre d'intégration fiscale de la BPCE via le sous-groupe conventionnel d'IFMB de la BPVF.

Elle est incluse dans le périmètre de consolidation de la BPVF à compter du 1er janvier 2021.

VDF IMMO est membre du groupe TVA BPCE depuis le 01 janvier 2023.

Immobilisations

Cadre A	IMMOBILISATIONS		Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations		
				Réévaluation	Acqu. et apports	
Frais d'établissement et de développement (I)						
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)						
Terrains			2 805 120			
Constructions	Sur sol propre	1 525 272				
	Sur sol d'autrui					
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions					
	Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers	151 051				
	Matériel de transport					
	Matériel de bureau et mobilier informatique	25 806		28 619		
	Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL (III)			4 507 249		28 619	
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations			8 454 197		1 046 750	
Autres titres immobilisés			3 000 000			
Prêts et autres immobilisations financières			640 192		81 807	
TOTAL (IV)			12 094 389		1 128 557	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			16 601 638		1 157 176	
Cadre B	IMMOBILISATIONS		Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
			Virement	Cession		Valeur d'origine
Frais d'établissement et de développement (I)						
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)						
Terrains					2 805 120	
Constructions	Sur sol propre				1 525 272	
	Sur sol d'autrui					
	agencements et aménagements des					
	Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	agencements, aménagements				151 051	
	Matériel de transport					
	Matériel de bureau et mobilier informatique		25 181		29 244	
	Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL (III)				25 181	4 510 687	
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations				5 375	9 495 572	
Autres titres immobilisés					3 000 000	
Prêts et autres immobilisations financières					722 000	
TOTAL (IV)				5 375	13 217 571	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				30 556	17 728 258	

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables				Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement (I)							
Fonds commercial							
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)							
TOTAL I							
Terrains							
Constructions	Sur sol propre			259 481	30 505		289 986
	Sur sol d'autrui						
	Installations générales, agencements						
Installations techniques, matériels et outillages							
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers			90 426	16 354		106 780
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier			21 670	3 076	23 180	1 565
	Emballages récupérables et divers						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)				371 576	49 935	23 180	398 331
TOTAL GENERAL (I + II)				371 576	49 935	23 180	398 331
Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exception-nel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab							
Fonds comm.							
Autres							
TOTAL I							
Terrains							
Constructions :							
sol propre							
sol autrui							
install.							
Autres immobilisations :							
Inst. techn.							
Inst gén.							
M.Transport							
Mat bureau.							
Emball.							
CORPO.							
Acquis. de titres							
TOTAL							
Cadre C				Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler							
Primes de remboursement des obligations							

Charges à payer

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7 813
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	15 183
Dettes fiscales et sociales	63
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	23 059

Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	32 007
Créances clients et comptes rattachés	118 902
Personnel et comptes rattachés	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	
Etat et autres collectivités publiques	
Autres créances	
Disponibilités	523 040
Total	673 949

Charges constatées d'avance

Charges constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CHARGES CONSTATEE D'AVANCE	44 737		
TOTAL	44 737		

Produits constatés d'avance

Produits constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
TOTAL			

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations				259 350	259 350		
Prêts				672 151	672 151		
Autres immos financières				49 849		49 849	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				981 350	931 501	49 849	
Clients douteux ou litigieux							
Autres créances clients				208 902	208 902		
Créances représentatives de titres prêtés							
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices						
	Taxe sur la valeur ajoutée			2 545	2 545		
	Autres impôts						
	Etat - divers						
Groupes et associés				41 896 109	41 896 109		
Débiteurs divers							
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				42 107 556	42 107 556		
Charges constatées d'avance				44 737	44 737		
TOTAL DES CREANCES				43 133 642	43 083 793	49 849	
Prêts accordés en cours d'exercice							
Remboursements obtenus en cours d'exercice							
Prêts et avances consentis aux associés							
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles							
Autres emprunts obligataires							
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine							
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine							
Emprunts et dettes financières divers				283 053	252 813	30 240	
Fournisseurs et comptes rattachés				15 269	15 269		
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices						
	Taxe sur la valeur ajoutée			34 817	34 817		
	Obligations cautionnées						
	Autres impôts			63	63		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés							
Groupes et associés				50 500 926	50 500 926		
Autres dettes							
Dette représentative de titres empruntés							
Produits constatés d'avance							
TOTAL DES DETTES				50 834 128	50 803 888	30 240	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				252 813	Emprunts auprès des associés personnes physiques		
Emprunts remboursés en cours d'exercice							

Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
LA FRANCAISE	535 000	535 000		
SAS SLT	62 000	62 000		
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	702 700	702 700		
SAS FINANCIERE DU BOIS GABAY	112 000	112 000		
SAS 8 IMP MONT LOUIS	1 092 224	1 092 224		
	0			
A.Total engagements liés à l'exploitation	2 503 924	2 503 924	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
B.Total engagements liés au financement	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	2 503 924	2 503 924	0	0
Engagements reçus (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	0	0	0	0
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0

Entreprises liées : éléments relevant de plusieurs postes du bilan

	Montant concernant les entreprises		31/12/2023
	liées	avec un lien de participation	Dettes/créances représ. par effets de commerce
Avances et acomptes versés sur immobilisations			
Incorporelles			
Corporelles			
	0	0	0
Immobilisations financières			
Participations		70 910	
Créances rattachées à des participations	259 350		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
	259 350	70 910	0
Créances			
Fournisseurs : avances et acomptes versés			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	37 466 513		
Capital souscrit appelé non versé			
	37 466 513	0	0
Disponibilités			
Comptes courants financiers	592 086		
	592 086	0	0
Dettes financières diverses			
Dettes rattachées à des participations			
Emprunts et dettes financières divers		77 553	
Comptes courants financiers	50 423 373		
	50 423 373	77 553	0
Clients : avances et acomptes reçus			
Dettes fournisseurs			
Dettes sur immobilisations			
Autres dettes			
	0	0	0

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers				
Provisions investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
- Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992				
Provisions implantation étranger après 1.1.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL (I)				
Provisions pour litige	5 516 000		300 000	5 216 000
Provisions pour garanties				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien				
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL (II)	5 516 000		300 000	5 216 000
Provisions sur immos incorporelles				
Provisions sur immos corporelles	2 280 000			2 280 000
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participations	506 200	1 700 000	500 000	1 706 200
Provisions sur autres immos financières	240 143	691 893		932 037
Provisions sur stocks	416 439			416 439
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations	1 965 607	1 963 127	464 287	3 464 447
TOTAL (III)	5 408 389	4 355 020	964 287	8 799 123
TOTAL GENERAL (I + II + III)	10 924 389	4 355 020	1 264 287	14 015 123
Dont dotations et reprises d'exploitation		1 963 127	764 287	
Dont dotations et reprises financières		2 391 893	500 000	
Dont dotations et reprises exceptionnelles				
dépréciations des titres mis en équivalence				

Transferts de charges

Transferts de charges	Exploitation
Transferts de charges d'exploitation	488
Transferts de charges financières	
Transferts de charges exceptionnelles	
TOTAL	488

Charges et produits exceptionnels

Libellé	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
VALEUR COMPTABLE DES IMMO FINANCIERES CEDEES	5 375	
MALI LIQUIDATION PARTICIPATION	7 633	
PRIX CESSION DES IMMO FINANCIERES		1 209 136
VALEUR COMPTABLE DES ELEMENTS D ACTIF CEDES	2 626	
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		10 445
TOTAL	15 633	1 219 581

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	5 150 100						5 150 100
Primes d'émission, de fusion, d'apport,							
Ecart de réévaluation							
Réserve légale	515 010						515 010
Réserves statutaires ou contractuelles	1 147						1 147
Réserves réglementées							
Autres réserves							
Report à nouveau	4 108 518				743 623		4 852 141
Résultat de l'exercice	743 623	1 573 830	743 623				1 573 830
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
TOTAL CAPITAUX PROPRES	10 518 399	1 573 830	743 623		743 623		12 092 229

Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2023	Valeur nominale
Actions ordinaires	17 167			17 167	300
Actions amorties					
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)					
Actions préférentielles					
Parts sociales					
Certificats d'investissement					
Total	17 167			17 167	5 150 100

Au cours de l'exercice 2007, VDFI a été transformée de SARL en SAS. Cette transformation s'est accompagnée d'une augmentation de capital de 8 000 à 150 000 euros par incorporation d'une partie des résultats mis en report à nouveau.

L'assemblée générale du 22 juin 2009 a décidé une augmentation de capital de 5 000 100 euros par émission de 16 667

actions nouvelles de 300 euros libérées par compensation avec une créance en compte courant de l'associé unique. Suite à l'augmentation de capital décidée en AGE du 22 juin 2009, le capital s'élève à 5 150 100 euros et se compose de

17 167 actions de 300 euros chacune, toutes de la même catégorie et entièrement libérées

Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices

Etabli en EUR					
Nature des indications	Exercice N-4	Exercice N-3	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N
I. Capital en fin d'exercice					
a) Capital social (en EUR)	5 150 100	5 150 100	5 150 100	5 150 100	5 150 100
b) Nombre d'actions ordinaires existantes	17 167	17 167	17 167	17 167	17 167
c) Nombre d'actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote) existantes					
d) Nombre maximal d'actions futures à créer					
d-1) par conversion d'obligations					
d-2) par exercice de droits de souscription					
II. Résultat de l'exercice (en EUR)					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	324 954	508 483	228 550	305 183	504 202
b) Résultat avant impôts et charges calculées	3 908 250	2 357 112	3 854 081	-147 284	4 513 071
c) Impôt sur les bénéfices	960 091	214 242	545 948	-890 907	-201 428
d) Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e) Dotations aux amortissements et provisions	0	0	0	0	3 140 669
f) Résultat après impôts et charges calculées	2 948 159	2 142 870	3 308 133	743 623	1 573 830
g) Résultat distribué au titre de l'exercice	2 214 543	0	0	0	
III. Résultat par action (en EUR)					
a) Résultat après impôts mais avant charges calculées	228	137	225	-9	263
b) Résultat après impôts et charges calculées	172	125	193	43	92
c) Dividende ordinaire net attribué à chaque action	129				
IV. Personnel					
a) Effectif moyen des salariés employés	0	0	0	0	0
b) Montant de la masse salariale de l'exercice	0	0	0	0	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, retraites...) (EUR)	0	0	0	0	0

Liste des filiales et participations

PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES ET TITRES DE PARTICIPATION	SOCIETE					VAL DE FRANCE IMMO				
	Capital Social	Capitaux Propres y.c. Résultat Exce	CA HT ou PNB	RESULTAT	à fin	%ge détention	Date d'entrée	Date de sortie	Valeur inventaire	Provision Dépréciat° Participations
1- FILIALES : DETENTION + de 50%										
SAS IMMOBILIERE BOETIE	50 000	23 776	0	-7 857	déc-22	100,00%	19/03/2009		39 250,00	
SARL SFAM	225 000	473 237	0	-585	déc-22	100,00%	07/04/2011		5 149 310,00	
SCI LORIENT CAMARUCHE	5 000	5 826 646	406 699	6 804 618	déc-22	100,00%	11/07/2012		150 150,00	
SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	230 000	361 979	15 000 000	1 801 355	déc-22	100,00%	20/02/2014		230 000,00	
SAS NEWTON CLUB DEAL 1	401 000	367 668	0	-33 332	déc-22	50,12%	15/12/2021		201 000,00	
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	401 000	NC	NC	NC	déc-23	50,12%	15/09/2022		201 000,00	
2- PARTICIPATIONS : DETENTION ENTRE 10 & 50%										
SCI DU FAMIN	1 000	-44 373	0	-1	déc-22	35,00%	08/11/2010		350,00	
SCI BLANC MESNIL DESCARTES RESIDENTIEL	1 600	1 600	0	0	sept-22	35,00%	19/10/2015		560,00	
SAS 46-SAINT ANDRE DES ARTS	10 000	-26 363	0	-8 756	dec-22	30,00%	02/10/2015	31/10/2023	0,00	
SAS 21B-AV-DE-SEGUR	10 000	236 385	2 096 534	620 595	dec-22	50,00%	01/07/2014		5 000,00	
SCI 16-RUE-GUYNEMER	1 000	-629	0	-1 081	dec-22	40,00%	13/12/2011		400,00	
SCI CHANTELOUP EN BRIE	1 600	-40 985	0	-42 585	sept-22	35,00%	15/12/2011		560,00	560,00
SARL IMMOBILIERE DES ARCADES GRIMAU	8 000	-269 724	1 366 333	-83 988	dec-22	30,00%	03/03/2007		2 400,00	2 400,00
SCI MONTIGNY TERRA NATURA	1 000	11 716	8 238	10 716	dec-22	20,00%	11/09/2012	17/10/2023		
SCI MONTIGNY LES SIRENES	1 000	98 308	9 388	97 308	dec-22	20,00%	03/07/2013		250,00	
SAS JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	30 000	23 274	0	12 876	dec-22	12,00%	12/12/2013		3 600,00	
SAS PIERRE ETOILE	200 000	11 148 912	2 074 401	-247 073	juil.-23	5,00%	12/11/2007		70 909,50	
SCI LA GARENNE COLOMBES	1 600	-1 502	0	-3 102	dec-22	35,00%	11/03/2016		560,00	
SCCV AR SAINT PIERRE	200	2 985	0	0	dec-22	30,00%	22/07/2016		60,00	
SAS FINANCIERE D'ARGENSON	5 000	-14 358	0	-7 069	dec-22	49,00%	12/12/2016		2 450,00	
SARL PRIMOLENA	10 000				dec-22	30,00%	23/12/2016		3 000,00	3 000,00
SCCV AR LOUIS XIV	200	-40 184	300 000	45 652	dec-22	30,00%	28/04/2017		60,00	
SEP DOMAINE DU MANOIR	0				juin-23	50,00%	24/05/2017	18/04/2023	0,00	
SCI CLOS CORAIL	1 000	-1 340 686	1 076 277	149 234	déc-22	50,00%	27/04/2017	14/11/2023	0,00	

SCI JACQUES SARZEAU	1 000	-894 969	542 285	-55 857	déc.-22	50,00%	27/04/2017	14/11/2023	0,00	
SCCV AR SAINT THIBAUT	200	15 033	1 487 946	214 833	déc.-22	30,00%	20/12/2017		60,00	
SCCV AR MAUPAS	200	849	0	31 649	déc.-22	30,00%	08/02/2018		60,00	
SCI PLAZA NEUILLY GRANDE JATTE	1 000	-30 489	-161	-31 489	déc.-22	49,00%	19/04/2018		490,00	
SARL SAINT MAUR RASPAIL	10 000	396 215	13 573 590	1 424 032	déc.-22	20,00%	06/07/2018		68 750,00	
SAS JJ-ONE	10 000	-1 357 203	150 246	-153 006	déc.-22	99,69%	04/10/2018		2 253 000,00	1 700 000,00
SCCV VERT BOIS- MORCET	1 000	-15 071	0	-7 102	sept.-22	24,00%	18/12/2018		240,00	240,00
SARL LES TEMPLES DU LAC	10 000	-95 575	4 058 188	367 055	déc.-22	40,00%	12/03/2019		4 000,00	
SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQUE	1 000	-315 903	1 620 542	-316 903	déc.-22	30,00%	25/03/2019		300,00	
SARL LOIRE BOULOGNE 66	10 000	-888 739	983 727	-98 067	déc.-22	33,00%	01/07/2019		3 300,00	
SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL CONCORDE	1 000	-265 841	642 719	-166 523	déc.-22	35,00%	12/07/2019		350,00	
SARL FRANCOIS 1ER	10 000	715 640	0	812 647	déc.-22	32,50%	20/09/2019		3 250,00	
SCCV DU 10-14 RUE DE LA REUNION	1 000	-65 136	0	-30 893	déc.-22	35,00%	18/11/2019		350,00	
SAS PROVENCE 48	10 000	7 489 391	0	10 529 280	déc.-22	30,00%	04/12/2019		3 000,00	
SCCV DU 16-18 RUE DES EPINETTES	1 000	-16 436	0	-13 404	déc.-22	40,00%	27/11/2019		400,00	
SCCV VILLEJUIF PARIS	1 000	769 498	8 648 574	768 498	déc.-22	35,00%	11/12/2019	20/04/2023	0,00	
SAS CAUDRON	10 000	-215 184	377 993	-136 079	nov.-22	40,00%	11/06/2020		4 000,00	
SCI SAINTE CLARYS	1 000	2 327 882	1 186 255	6 070	déc.-22	50,00%	18/06/2020		500,00	
SAS 12 CABANIS (ancien 55 RASPAIL)	12 000	-838 636	2 746	-851 929	déc.-22	35,00%	01/09/2020		4 200,00	
SCCV NOISY LE ROI PRINCES	1 000	-143 752	0	-45 036	déc.-22	35,00%	09/10/2020		350,00	
SAS SLT	1 000	-416 311	0	-112 172	déc.-22	45,00%	08/02/2021		450,00	
SCCV VILLA DES EPINETTES	1 000	1 000	0	0	déc.-22	35,00%	05/03/2021		350,00	
SAS 1 RUE DES EPINETTES	1 000	29 432	65 083	9 181	déc.-22	35,00%	05/03/2021		350,00	
SCCV 3 LANGEVIN	100	-16 651	0	-12 308	déc.-22	40,00%	29/06/2021		40,00	
SAS IMMO IDF 92	1 000	746 583	9 044 506	745 583	déc.-22	35,00%	25/08/2021		350,00	
SAS PRIMOLENA 2	10 000	-591 532	205 080	-601 532	déc.-22	30,00%	15/09/2021		3 000,00	
SCCV ACTIPARC 1	1 000	1 000	0	0	déc.-22	30,00%	19/10/2021	11/10/2023	0,00	
SAS ACTIPRIME	1 000	1 000	0	0	déc.-22	30,00%	19/10/2021	11/10/2023	0,00	

SCCV FONTENAY LEMAIRE	1 000	-60 858	0	-61 858	déc.-22	35,00%	17/12/2021		350,00	
SAS 79 ROUSSEAU	322 810	268 022	1 021 542	6 475	déc.-22	21,00%	20/12/2021		67 790,00	
SAS FINANCIERE BAYEN	1 000	-136 457	245 413	-137 457	déc.-22	40,00%	28/01/2022		400,00	
SAS MINOS	10 000	-68 515	0	-78 515	déc.-22	50,00%	24/01/2022		5 000,00	
SAS COLOMBUS FIVE STARS	2 404 134	1 980 519	427 341	-422 895	déc.-22	22,50%	23/05/2022		540 930,00	
SCCV SAINT GERMAIN CHÂTEAU	1 000	NC	NC	NC	déc.-23	45,00%	02/06/2022		450,00	
SAS COLOMBUS FRANCIEN	500 000	500 827	142 933	1 547	déc.-22	40,00%	21/07/2022		200 000,00	
SAS FINANCIERE LABICHE	1 000				déc.-23	35,00%	19/10/2022	part. 03/01/23	175,00	
SCCV 38 EGALITE	100				déc.-23	40,00%	27/10/2022		40,00	
SAS LA FINANCIERE DU BOIS	1 000				déc.-23	35,00%	08/11/2022		350,00	
SAS HOLDING EXELMANS	10 000				déc.-23	25,77%	08/12/2022		2 577,00	
SAS 32 FOCH	1 000				déc.-23	35,00%	21/04/2023		350,00	
SAS ADRASTE	1 000				déc.-24	50,00%	20/04/2023		500,00	
SAS 77 HENRI MARTIN	1 000				déc.-23	35,00%	27/04/2023		350,00	
SAS HARPALYCE	1 000					50,00%	12/06/2023		500,00	
SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU LA CHAPEL	1 000					25,00%	16/10/2023		250,00	
SAS 8 IMPASSE MONT-LOUIS	12 000				déc.-23	35,00%	19/12/2023		4 200,00	
									9 236 221,50	1 706 200,00

Liste des filiales et participations

PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES ET TITRES DE PARTICIPATION	cca	sommes	sommes	Apport	Provision	Dividendes	Résultat
	31/12/2022	au débit	au crédit	en CCA & QP résultat	Dépréciat* C.C.A.	à encaisser par VDFI dans l'exercice	Cession +/-V
1- FILIALES : DETENTION + de 50%							
SAS IMMOBILIERE BOETIE							
SARL SFAM							
SCI LORIENT CAMARUCHE	0,00			0,00			
SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	0,00			0,00			
SAS NEWTON CLUB DEAL 1	1 105 500,00	7 263,53	237 815,53	874 948,00			
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	1 106 300,00	970,79	970,79	1 106 300,00			
2- PARTICIPATIONS : DETENTION ENTRE 10 & 50%							
SCI DU FAMIN	691 567,17	10 373,51	287 197,00	414 743,68			
SCI BLANC MESNIL DESCARTES RESIDENTIEL	5 793,71	59,04		5 852,75			
SAS 46-SAINT ANDRE DES ARTS	7 581,48	51,14	7 632,62	0,00			-3 000,00
SAS 218-AV-DE-SEGUR	-154 885,45	112 500,00		-42 385,45		112 500,00	
SCI 16-RUE-GUYNEMER	0,00			0,00			0,00
SCI CHANTELOUP EN BRIE	61 476,57	618,15	14 904,77	47 189,95	47 189,95		
SARL IMMOBILIERE DES ARCADES GRIMAUD	33 026,20	133,63		33 159,83	33 159,83		
SCI MONTIGNY TERRA NATURA	0,00	2 143,19	2 143,19	0,00			-50,00
SCI MONTIGNY LES SIRENES	-16 535,23	20 948,09		4 412,86			
SAS JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	0,00			0,00			
SAS PIERRE ETOILE	0,00			0,00			
SCI LA GARENNE COLOMBES	77 801,68	764,29	1 085,53	77 480,44			
SCCV AR SAINT PIERRE	0,00			0,00			
SAS FINANCIERE D'ARGENSON	221 775,31	2 168,58		223 943,89			
SARL PRIMOLENA	-834,82			-834,82			
SCCV AR LOUIS XIV	22 580,14	1 258,49	6 000,00	17 838,63			
SEP DOMAINE DU MANOIR	1 583,53		1 583,53	0,00			
SCI CLOS CORAIL	813 313,52	15 842,83	829 156,35	0,00			821 402,87
SCI JACQUES SARZEAU	418 122,79	7 832,18	425 954,97	0,00			386 008,08
SCCV AR SAINT THIBAUT	0,00			0,00			
SCCV AR MAUPAS	0,00	194,40		194,40			
SCI PLAZA NEUILLY GRANDE JATTE	53 045,74			53 045,74			
SARL SAINT MAUR RASPAIL	443 895,27	8 205,91	453 415,40	-1 314,22		77 042,93	
SAS JJ-ONE	636 673,73	12 733,47		649 407,20	0,00		
SCCV VERT BOIS- MORCET	521 104,03	6 460,78		527 564,81	527 564,81		
SARL LES TEMPLES DU LAC	1 997 550,67	89 963,26	20 000,00	2 067 513,93	2 067 513,93		
SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQUE	302 276,16	4 076,06	170 070,77	136 281,45			

SARL LOIRE BOULOGNE 66	2 055 872,42	41 117,45		2 096 989,87			
SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL CONCORDE	1 413 856,95	274 854,02		1 688 710,97	300 000,00		
SARL FRANCOIS 1ER	5 252,00			5 252,00			
SCCV DU 10-14 RUE DE LA REUNION	802 654,86	16 053,10		818 707,96			
SAS PROVENCE 48	0,00			0,00		143 517,30	
SCCV DU 16-18 RUE DES EPINETTES	458 573,23	9 171,46		467 744,69			
SCCV VILLEJUIF PARIS	-236 516,52	268 974,30	32 457,78	0,00			
SAS CAUDRON	957 965,56	23 949,14		981 914,70			
SCI SAINTE CLARYS	2 200 080,51	28 848,47	127 761,61	2 101 167,37			
SAS 12 CABANIS (ancien 55 RASPAIL)	2 401 826,23	52 344,08		2 454 170,31			
SCCV NOISY LE ROI PRINCES	474 706,00	29 467,71	903 554,33	-399 380,62			
SAS SLT	528 690,41	10 573,81		539 264,22			
SCCV VILLA DES EPINETTES	0,00			0,00			
SAS 1 RUE DES EPINETTES	1 838 648,77	36 772,98		1 875 421,75	150 000,00		
SCCV 3 LANGEVIN	332 371,12	6 647,42		339 018,54	339 018,54		
SAS IMMO IDF 92	0,00	259 350,00		259 350,00		259 350,00	
SAS PRIMOLENA 2	882 115,89	17 642,32		899 758,21			
SCCV ACTIPARC 1	0,00			0,00			-300,00
SAS ACTIPRIME	0,00			0,00			-300,00
SCCV FONTENAY LEMAIRE	495 111,09	7 387,15		502 498,24			
	0,00		21 650,27	-21 650,27			
SAS 79 ROUSSEAU	1 296 420,68	27 111,39		1 323 532,07			
SAS FINANCIERE BAYEN	1 180 075,00	406 809,77		1 586 884,77			
SAS MINOS	1 760 000,00	78 255,01	1 838 255,01	0,00		1 330 621,01	
SAS COLOMBUS FIVE STARS	450 776,00	123 778,79	9 154,80	565 399,99			
SCCV SAINT GERMAIN CHÂTEAU	1 806 000,00	8 510,47		1 814 510,47			
SAS COLOMBUS FRANCIEN	500 000,00	6 185,07		506 185,07			
SAS FINANCIERE LABICHE	2 190 000,00	11 683,42	1 095 000,00	1 106 683,42			
SCCV 38 EGALITE	0,00			0,00			
SAS LA FINANCIERE DU BOIS	206 500,00	599,11		207 099,11			
SAS HOLDING EXELMANS	0,00	4 250 000,00		4 250 000,00			
SAS 32 FOCH	0,00	980 000,00		980 000,00			
SAS ADRASTE	0,00	1 114 000,00		1 114 000,00			
SAS 77 HENRI MARTIN	0,00	1 040 000,00		1 040 000,00			
SAS HARPALYCE	0,00	1 840 000,00		1 840 000,00			
SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU LA CHAPELLE	0,00	912 000,00		912 000,00			
SAS 8 IMPASSE MONT-LOUIS	0,00	2 472 741,00		2 472 741,00			
				40 523 316,91	3 464 447,06	1 923 031,24	1 203 760,95

VAL DE FRANCE IMMO

Société par Actions Simplifiée au capital de 5.150.100 Euros
Siège social : 9 avenue Newton – 78180 Montigny le Bretonneux
RCS Versailles 345 307 813

PROCES VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 19 JUIN 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-neuf juin, à 10 h 00,

Monsieur Mathieu RÉQUILLART, agissant en sa qualité de représentant légal de la Banque Populaire Val de France, Société Anonyme coopérative à capital variable, dont le siège social est 9 avenue Newton 78180 Montigny-Le-Bretonneux, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Versailles sous le numéro 549 800 373, Associé unique de la Société VAL DE FRANCE IMMO, (ci-après la « Société »), possédant les 17 167 actions de la Société,

S'est présenté au siège social sur convocation établie régulièrement.

Monsieur Thierry MOREL, représentant de la société SA Thierry MOREL ET ASSOCIES, Commissaire aux comptes titulaire, a été régulièrement convoqué.

Monsieur Mathieu RÉQUILLART, représentant l'Associé unique :

Après avoir exposé que :

- Monsieur Alain BLANCHARD, Président, a arrêté les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'exercice clos le 31 décembre 2023 et établi le rapport de gestion sur l'activité de la Société au cours de cet exercice.
- Les comptes annuels et le rapport de gestion ont été tenus à la disposition du Commissaire aux comptes, lequel a établi ses rapports.
- Monsieur Alain BLANCHARD a établi le rapport sur les modifications statutaires.

Après avoir rappelé que l'ordre du jour sur lequel il doit statuer est le suivant :

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2023,
- Affectation du résultat,
- Quitus au Président de sa gestion,
- Constatation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce,
- Modifications statutaires diverses,
- Pouvoir pour l'accomplissement des formalités.

A pris les décisions suivantes :

PREMIERE DECISION

L'Associé unique, connaissance prise du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés le 31 décembre 2023, tels qu'ils lui sont présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

Il prend acte du fait qu'aucune dépense et charge non déductibles des bénéfices assujettis à l'impôt sur les sociétés, n'a été enregistrée au titre de l'exercice écoulé.

DEUXIEME DECISION

L'Associé unique décide d'affecter le bénéfice de l'exercice s'élevant à un montant de 1 573 829,81 euros en totalité au compte « report à nouveau », qui s'élèvera ainsi à la somme de 6 425 971,38 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé unique prend acte qu'au titre des trois derniers exercices, il a été distribué les dividendes suivants :

Exercice	Montant total des dividendes distribués aux actions	Montant éligible à l'abattement de 40 %*
2022	-	-
2021	-	-
2020	8 000 000 €	8 000 000 €

* les personnes morales ne sont pas éligibles à l'abattement de 40 %.

TROISIEME DECISION

L'Associé unique donne au Président quitus entier et sans réserve de l'exécution de son mandat pour l'exercice écoulé.

QUATRIEME DECISION

L'Associé unique déclare qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'est intervenue au titre de l'exercice écoulé.

CINQUIEME DECISION

L'Associé unique, connaissance prise du rapport du Président sur les modifications statutaires, décide de modifier les articles 13, 20, 24, et 29 des statuts de la Société.

En conséquence :

- **Article 13 - « CESSIION OU TRANSMISSION DES ACTIONS »** : La notion de registre des mouvements de titres et la possibilité de tenir ledit registre en format papier ou sous forme électronique sont insérées dans le premier paragraphe de cet article, qui est désormais libellé ainsi qu'il suit :

« Article 13 - CESSIION OU TRANSMISSION DES ACTIONS

13.1 - Les actions sont librement négociables.

La transmission des actions s'opère par virement de compte à compte sur instructions signées du cédant ou de son représentant qualifié. Ce mouvement est inscrit sur un registre, tenu chronologiquement dénommé « registre des mouvements », qui peut être soit côté et paraphé, soit tenu sous forme électronique.

13.2 - Les actions sont indivisibles à l'égard de la société.

Elles peuvent toutefois faire l'objet d'un démembrement en usufruit et nue-propriété.

13.3 - Chaque fois qu'il sera nécessaire de posséder plusieurs actions anciennes pour exercer un droit quelconque ou encore en cas d'échange ou d'attribution de titres donnant droit à un titre nouveau

contre remise de plusieurs actions anciennes, les titres isolés ou en nombre inférieur à celui requis ne donneront aucun droit à leur propriétaire contre la société, les actionnaires ayant à faire leur affaire personnelle du groupement et, éventuellement, de l'achat ou de la vente du nombre de titres nécessaires. »

- Article 20 - « FORME DES DECISIONS » : La possibilité de tenir le registre des procès-verbaux des décisions collectives sous forme électronique est introduite dans cet article, qui est désormais libellé ainsi qu'il suit :

« Article 20 - FORME DES DECISIONS »

Les décisions des actionnaires sont, au choix du Président, prises en assemblée générale ou résultent du consentement des actionnaires exprimé dans un acte sous seing privé. Elles peuvent également faire l'objet d'une consultation écrite.

Lorsque les décisions collectives résultent d'un acte sous seing privé, celui-ci est signé par tous les actionnaires et indique le texte des résolutions et le vote exprimé par chaque actionnaire. Ces décisions sont consignées dans un procès-verbal qui est retranscrit sur un registre spécial conformément au Code de commerce.

Le registre des procès-verbaux susvisé peut être tenu sous forme électronique.

Les assemblées générales ordinaires sont celles qui sont appelées à prendre toutes décisions qui ne modifient pas les statuts.

Les assemblées générales extraordinaires sont celles appelées à décider ou à autoriser des modifications des statuts.

Les délibérations des assemblées générales obligent tous les actionnaires, même absents. »

- Article 24 - « TENUE DE L'ASSEMBLEE - BUREAU - PROCES-VERBAUX » : Le premier paragraphe de l'article relatif à l'établissement d'une feuille de présence lors des assemblées générales est supprimé. Il est également procédé à la renumérotation des paragraphes suivants rendue nécessaire par cette suppression.

Par ailleurs, la possibilité de tenir le registre des procès-verbaux des assemblées générales sous forme électronique est introduite au paragraphe 2 (auparavant le paragraphe 3) de cet article.

L'article est en conséquence désormais libellé ainsi qu'il suit :

« Article 24 - TENUE DE L'ASSEMBLEE - BUREAU - PROCES-VERBAUX »

24.1 - Les assemblées sont présidées par le Président ou, en son absence, par toute personne spécialement déléguée à cet effet par le Président.

A défaut, l'assemblée élit elle-même son Président.

L'assemblée désigne un secrétaire qui peut être pris en dehors de ses membres.

24.2 - Les délibérations des assemblées sont constatées par des procès-verbaux signés par le Président et le secrétaire ou les actionnaires présents et établis sur un registre spécial conformément au Code de Commerce. Les copies et extraits de ces procès-verbaux sont valablement certifiés par l'un des deux.

Le registre des procès-verbaux susvisé peut être tenu sous forme électronique. »

- Article 29 - « EXERCICE SOCIAL » : L'article est modifié afin de corriger une erreur de plume au niveau de la durée de l'exercice social, qui commence le 1^{er} janvier (et non le 1^{er} décembre) et se termine le 31 décembre.

L'article est en conséquence désormais libellé ainsi qu'il suit :

« **Article 29 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de chaque année. Le premier exercice sera clôturé le 31 décembre 2007. »

SIXIEME DECISION

L'Associé unique confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal à l'effet d'accomplir toutes formalités prescrites par la loi.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès verbal signé par l'Associé unique et répertorié sur le registre des décisions de l'Associé unique.

L'Associé unique
Pour la BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE,
Monsieur Mathieu RÉQUILLART

DocuSigned by:
 Mathieu Réquillart
5599CEC7065E412...

VAL DE FRANCE IMMO

Société par Actions Simplifiée au capital de 5.150.100 Euros
Siège social : 9 avenue Newton – 78180 Montigny le Bretonneux
RCS Versailles 345 307 813

RAPPORT DE GESTION DU PRESIDENT **DECISIONS DE L'ASSOCIE UNIQUE DU 19 JUIN 2024**

Monsieur Alain BLANCHARD, Président de la société VAL DE FRANCE IMMO (ci-après la « Société »), a, conformément aux dispositions de l'article L. 227-9 du Code de commerce, aux fins de l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023 par l'Associé unique, établi le présent rapport de gestion sur les opérations de l'exercice écoulé.

I – ACTIVITE DE LA SOCIETE

A - Situation et activité de la Société au cours de l'exercice écoulé

La Société est une filiale à 100 % de la BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE.

Elle est entrée dans le périmètre de consolidation de la BANQUE POPULAIRE VAL DE FRANCE à compter du 1^{er} janvier 2021.

Au cours de l'année, 60 dossiers ont été étudiés dont 13 ont été présentés en comité d'investissement. Parmi ces derniers, 11 ont été validés.

En 2023, la Société a réalisé 9 prises de participations dans des opérations de marchands de biens ou promotions.

B - Evénements intervenus depuis la clôture de l'exercice

La Société a poursuivi l'étude de dossiers et pris des participations dans de nouvelles opérations.

C - Evolution prévisible de la situation et perspective d'avenir

Malgré les difficultés actuelles du marché de l'immobilier, la Société compte poursuivre le développement de son activité, en sélectionnant comme toujours de manière très rigoureuse les dossiers dans lesquels elle intervient.

D - Activités en matière de recherche et développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et développement au cours de l'exercice écoulé.

II – AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2023 qui s'élève à 1 573 829,81 euros en totalité au compte « report à nouveau », qui s'élèvera ainsi à la somme de 6 425 971,38 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'au titre des trois derniers exercices, il a été distribué les dividendes suivants :

Exercice	Montant total des dividendes distribués aux actions	Montant éligible à l'abattement de 40 %*
2022	-	-
2021	-	-
2020	8 000 000 €	8 000 000 €

* les personnes morales ne sont pas éligibles à l'abattement de 40 %.

III – DEPENSES NON DEDUCTIBLES FISCALEMENT

Conformément aux dispositions des articles 223 quater et 223 quinquies du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice écoulé ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal.

IV – CONVENTIONS REGLEMENTEES

Nous vous informons qu'aucune convention visée à l'article L. 227-10 du Code de commerce n'a été conclue au cours de l'exercice.

V – INFORMATIONS SUR LES DELAIS DE PAIEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L. 441-14 et de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous communiquons les informations sur les délais de paiement de nos fournisseurs et de nos clients :

Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice
(tableau prévu au II de l'article D. 441-6 du Code de commerce)

	Article D. 441-6 II. : Factures <u>reçues</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D. 441-6 II. : Factures <u>émises</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	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 cumulé de factures concernées	7						5					
Montant cumulé des factures concernées (TTC)		30631	4541			35171		54000	24000		112667	190667
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'année (TTC)		2.71%	0.40%			3.11%						
Pourcentage du montant total des factures émises dans l'année (TTC)								9.07%	4.03%		18.92%	32.02%
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre des factures exclues	0						0					
Montant total des factures exclues (TTC)	0						0					
(C) Délai de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-10 ou article L. 441-11 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	☐ Délais contractuels X Délais légaux						☐ Délais contractuels X Délais légaux					

VI – SITUATION DU MANDAT DU PRESIDENT

Néant.

VII – SITUATION DU MANDAT DU DIRECTEUR GENERAL

Néant.

VIII – SITUATION DU MANDAT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Néant.

IX – ETABLISSEMENT DES COMPTES ANNUELS

Les règles et méthodes comptables sont identiques à celles utilisées pour les exercices précédents.

DocuSigned by:
 *Alain BLANCHARD*
6BCD9DBD470240C...

VAL DE FRANCE IMMO

~~~~~

Société par Actions Simplifiée au capital de 5 150 100 euros

~~~~~

**Siège social : 9, Avenue Newton
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX**

~~~~~

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES ANNUELS

~~~~~

E X E R C I C E 2 0 2 3
1^{er} janvier - 31 décembre

=====

VAL DE FRANCE IMMO
~~~~~
Société par Actions Simplifiée au capital de 5 150 100 euros
~~~~~
Siège social : 9, Avenue Newton
78180 MONTIGNY LE BRETONNEUX
~~~~~

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES
SUR LES COMPTES ANNUELS**
~~~~~

EXERCICE 2023
CLOS LE 31 DECEMBRE 2023
~~~~~

A l'associé unique,

Opinion

En exécution de la mission qui m'a été confiée par décision de l'associé unique, j'ai effectué l'audit des comptes annuels de la Société **VAL DE FRANCE IMMO** relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Je certifie 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

J'ai effectué mon audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. J'estime que les éléments que j'ai collectés sont suffisants et appropriés pour fonder mon opinion.

Les responsabilités qui m'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

J'ai réalisé ma mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux Comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2023 à la date d'émission de mon rapport.

Justification des appréciations

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

Je vous informe que les appréciations auxquelles j'ai procédé ont porté sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes. Par ailleurs, dans le cadre de mon appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, j'ai vérifié le caractère approprié des règles et méthodes comptables, d'une part, et des informations données, d'autre part, relatives à l'évaluation des titres de participation, telles que décrites dans l'annexe aux comptes annuels. J'ai apprécié le bien-fondé de la traduction comptable de ces données caractéristiques, sur la base des éléments présentés, au niveau des comptes annuels de l'exercice 2023.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de mon opinion exprimée ci-avant. Je n'exprime pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Vérifications spécifiques

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

Je n'ai pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associé unique.

J'atteste de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités du Commissaire aux Comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il m'appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Mon 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, ma 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.

Fait à CHARTRES, le 18 juin 2024

Pour la Société Thierry MOREL et Associés
Société de Commissariat aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes
de Versailles et du Centre
Le mandataire social et responsable technique
Thierry MOREL
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes
de Versailles et du Centre
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES

Bilan actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)				
Frais d'établissement				
Frais de développement				
Concessions, brevets et droits similaires				
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances sur immobilisations incorporelles				
TOTAL immobilisations incorporelles				
Terrains	2 805 120	2 280 000	525 120	525 120
Constructions	1 525 272	289 986	1 235 286	1 265 791
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles	180 295	108 345	71 950	64 761
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles	4 510 687	2 678 331	1 832 356	1 855 672
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	9 236 222	1 706 200	7 530 022	6 447 997
Créances rattachées à des participations	259 350		259 350	1 500 000
Autres titres immobilisés	3 000 000	691 893	2 308 107	3 000 000
Prêts	672 151	240 143	432 007	400 000
Autres immobilisations financières	49 849		49 849	49
TOTAL immobilisations financières	13 217 571	2 638 237	10 579 334	11 348 046
Total Actif Immobilisé (II)	17 728 258	5 316 568	12 411 690	13 203 718
Matières premières, approvisionnements				
En cours de production de biens				
En cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises	416 439	416 439		
TOTAL Stock	416 439	416 439		
Avances et acomptes versés sur commandes				
Clients et comptes rattachés	208 902		208 902	134 620
Autres créances	41 898 654	3 464 447	38 434 206	32 304 152
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	42 107 556	3 464 447	38 643 109	32 438 772
Valeurs mobilières de placement	16 450 735		16 450 735	10 564 887
dont actions propres:				
Disponibilités	592 086		592 086	5 627 509
TOTAL Disponibilités	17 042 821		17 042 821	16 192 397
Charges constatées d'avance	44 737		44 737	3 467
Total Actif Circulant (III)	59 611 553	3 880 886	55 730 667	48 634 636
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	77 339 811	9 197 454	68 142 357	61 838 354

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Bilan passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital social ou individuel dont versé : 5 150 100	5 150 100	5 150 100
Primes d'émission, de fusion, d'apport,		
Ecarts de réévaluation dont écart d'équivalence		
Réserve légale	515 010	515 010
Réserves statutaires ou contractuelles	1 147	1 147
Réserves réglementées dont réserve des prov. fluctuation des cours :		
Autres réserves dont réserve achat d'œuvres originales d'artistes :		
TOTAL Réserves	516 157	516 157
Report à nouveau	4 852 142	4 108 518
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	1 573 830	743 623
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	12 092 228	10 518 399
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		
Provisions pour risques	5 216 000	5 516 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	5 216 000	5 516 000
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs :	50 783 979	45 750 081
TOTAL Dettes financières	50 783 979	45 750 081
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 269	31 438
Dettes fiscales et sociales	34 880	22 437
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
TOTAL Dettes d'exploitation	50 149	53 874
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (IV)	50 834 128	45 803 955
Ecart de conversion Passif (V)		
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	68 142 357	61 838 354

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	504 202		504 202	305 183
Chiffres d'affaires nets	504 202		504 202	305 183
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			764 775	1 706 354
Autres produits			29	2
Total des produits d'exploitation (I)			1 269 006	2 011 539
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			1 115 939	965 042
Impôts, taxes et versements assimilés			20 038	18 087
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation	Dotations aux amortissements sur immobilisations		49 935	49 324
	Dotations aux provisions			
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		1 963 127	1 721 104
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			1	1
Total des charges d'exploitation (II)			3 149 040	2 753 558
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-1 880 034	-742 019
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			306 074	791 082
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			132 988	18 685
Produits financiers de participations			1 923 031	3 912 993
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			32 007	12 552
Autres intérêts et produits assimilés			1 888 489	1 166 926
Reprises sur provisions et transferts de charges			500 000	
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			269 390	81 505
Total des produits financiers (V)			4 612 917	5 173 976
Dotations financières aux amortissements et provisions			2 391 893	240 383
Intérêts et charges assimilées			345 621	348 500
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			2 737 515	588 883
RÉSULTAT FINANCIER			1 875 402	4 585 093
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			168 454	4 615 471

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	10 445	2 826
Produits exceptionnels sur opérations en capital	1 209 136	559 449
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	1 219 581	562 275
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	7 633	12
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	8 001	109 018
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		5 216 000
Total des charges exceptionnelles (VIII)	15 633	5 325 030
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	1 203 948	-4 762 755
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	-201 428	-890 907
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	7 407 578	8 538 872
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	5 833 748	7 795 248
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	1 573 830	743 623

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

VAL DE FRANCE IMMO

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2023

dont le total est 68 142 357€ et le résultat s'élève à 1573829,81€

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2023 au 31/12/2023

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

Règles et méthodes comptables

1/ Application des conventions comptables

Les comptes de l'exercice sont présentés sous une forme identique à celle de l'exercice précédent; ils ont été préparés conformément au règlement de l'Autorité des Normes Comptables n°2014-03 du 5 juin 2014. Les conventions comptables générales ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

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

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

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

2/ Méthodes d'évaluation

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. En particulier, pour les divers postes des comptes annuels, les modalités et méthodes d'évaluation ci-après décrites ont été retenues.

Immobilisations :

INCORPORELLES : Elles sont inscrites pour leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires inclus).

Les biens sont amortis selon leurs durées probables d'utilisation.

CORPORELLES : Elles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires, hors frais d'acquisition des immobilisations). Elles n'ont pas fait l'objet d'une réévaluation libre ou légale.

Les biens sont amortis selon la durée de consommation des avantages économiques attendus, soit en général la durée de vie du bien :

Construction	Linéaire	50 ans
Installations Générales et Agencements	Linéaire	7 à 10 ans
Mobiliers et matériels spécialisés	Linéaire	4 à 10 ans
Matériels informatiques	Linéaire	3 à 5 ans

Participations et autres titres immobilisés :

La valeur brute des titres est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires. En cas de valeur d'utilité inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constatée du montant de la différence. La valeur d'utilité est appréciée notamment au regard de critères tels que le caractère stratégique, la volonté de soutien ou de conservation, le cours de bourse, l'actif net comptable, l'actif net réévalué, des éléments prévisionnels.

En 2023 VDFI est sortie du capital de :

- la SAS FINANCIERE LABICHE (participation de 175 €) sans plus value
- la SCCV VILLEJUIF PARIS (participation de 350 €) sans plus value
- la SCCV MONTIGNY TERRA NATURA (participation de 250 €) et a réalisé à ce titre une moins value de 50 euros
- la SEP DOMAINE DU MANOIR sans plus value
- la SCI CLOS CORAIL (participation de 500 €) et a réalisé à ce titre une plus value de 821 402.87 euros
- la SCI JACQUES SARZEAU (participation de 500 €) et a réalisé à ce titre une plus value de 386 008.08 euros
- la SAS 46 ST ANDRE DES ARTS (participation de 3 000 €) et a réalisé à ce titre une moins value de 3000 euros
- la SCCV ACTIPARC1 (participation de 300 €) et a réalisé à ce titre une moins value de 300 euros
- la SAS ACTIPRIME (participation de 300 €) et a réalisé à ce titre une moins value de 300 euros

La société VDFI a pris en 2023 des participations nouvelles à hauteur de 6 150 euros

- entrée au capital de la SAS 32 FOCH pour 350 euros soit 35% du capital
- entrée au capital de la SAS ADRASTEE pour 500 euros soit 50% du capital
- entrée au capital de la SAS 77 HENRI MARTIN pour 350 euros soit 35% du capital
- entrée au capital de la SAS HARPALYCE pour 500 euros soit 50% du capital
- entrée au capital de la SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU LA CHAPELLE pour 250 euros soit 25% du capital
- entrée au capital de la SAS 8 IMPASSE MONT-LOUIS pour 4 200 euros soit 35% du capital

La société VDFI a souscrit des augmentations de capital dans les participations suivantes à hauteur de 2 281 250 euros

- augmentation du capital de la SARL IMMO BOETIE à hauteur de 31 250 euros
- augmentation du capital de la SAS JJ ONE pour 2 250 000 euros

Les principales variations de position de CCA ont été :

- le remboursement par la SCI JACQUES SARZEAU de la totalité des apports en CCA (418 K€)
- le remboursement par la SCI CLOS CORAIL de la totalité des apports en CCA (813 K€)
- le remboursement par la SARL ST MAUR RASPAIL de la totalité des apports en CCA (444 K€)
- le remboursement par la SCCV NOISY LE ROI PRINCE de la totalité des apports en CCA (475 K€) et le versement de la marge de 399 K€
- le remboursement par la SAS MINOS de la totalité des apports en CCA (1 760 K€)
- le remboursement partiel par la SAS FINANCIERE LA BICHE des apports en CCA (1 083 K€)

et dans le cadre des nouvelles participations et apports complémentaires :

- l'apport complémentaire par VDFI de 407 K€ à la SAS FINANCIERE BAYEN
- l'apport par VDFI de 1 114 K€ à la SAS ADRASTEE
- l'apport par VDFI de 1 040 K€ à la SAS 77 HENRI MARTIN
- l'apport par VDFI de 980 K€ à la SAS 32 FOCH
- l'apport par VDFI de 1 840 K€ à la SAS HARPALYCE
- l'apport par VDFI de 912 K€ à la SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU
- l'apport par VDFI de 2 473 K€ à la SAS 8 IMP MONT-LOUIS
- l'apport par VDFI de 4 250 K€ à la SAS HOLDING EXELMANS

Stocks :

Les stocks sont évalués à leur coût d'acquisition (prix d'achat + frais accessoires).

Disponibilités et concours bancaires courants

Les disponibilités correspondent aux soldes bancaires en valeur nominale ainsi qu'aux intérêts courus sur comptes courant à

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

recevoir.

Charges constatées d'avance

Elles correspondent aux opérations enregistrées en comptabilité mais pour lesquelles les prestations ne sont pas encore reçues.

3/ Evénements post clôture

NEANT

4/ Changements de méthodes

NEANT

4/ Autres informations significatives

La société VDF IMMO est une filiale à 100 % de la Banque Populaire Val de France (BPVF).

Elle fait partie du périmètre d'intégration fiscale de la BPCE via le sous-groupe conventionnel d'IFMB de la BPVF.

Elle est incluse dans le périmètre de consolidation de la BPVF à compter du 1er janvier 2021.

VDF IMMO est membre du groupe TVA BPCE depuis le 01 janvier 2023.

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Immobilisations

Cadre A		IMMOBILISATIONS	Valeur brute au début de l'exercice	Augmentations	
				Réévaluation	Acqu. et apports
Frais d'établissement et de développement (I)					
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)					
Terrains			2 805 120		
Constructions	Sur sol propre		1 525 272		
	Sur sol d'autrui				
	Installations générales, agencements et aménagements des constructions				
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	Installations générales, agencements, aménagements divers		151 051		
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique		25 806		28 619
	Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
TOTAL (III)			4 507 249		28 619
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations			8 454 197		1 046 750
Autres titres immobilisés			3 000 000		
Prêts et autres immobilisations financières			640 192		81 807
TOTAL (IV)			12 094 389		1 128 557
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			16 601 638		1 157 176

Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Valeur brute à la fin de l'exercice	Réévaluation
		Virement	Cession		Valeur d'origine
Frais d'établissement et de développement (I)					
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)					
Terrains				2 805 120	
Constructions	Sur sol propre			1 525 272	
	Sur sol d'autrui				
	agencements et aménagements des				
Installations techniques, matériel et outillage industriels					
Autres immobilisations corporelles	agencements, aménagements			151 051	
	Matériel de transport				
	Matériel de bureau et mobilier informatique		25 181	29 244	
	Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
TOTAL (III)			25 181	4 510 687	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations			5 375	9 495 572	
Autres titres immobilisés				3 000 000	
Prêts et autres immobilisations financières				722 000	
TOTAL (IV)			5 375	13 217 571	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			30 556	17 728 258	

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Amortissements

Cadre A		SITUATION ET MOUVEMENTS DES AMORTISSEMENTS DE L'EXERCICE					
Immobilisations amortissables				Début d'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'établissement et de développement (I)							
Fonds commercial							
Autres postes d'immobilisations incorporelles (II)							
TOTAL I							
Terrains							
Constructions	Sur sol propre			259 481	30 505		289 986
	Sur sol d'autrui						
	Installations générales, agencements						
Installations techniques, matériels et outillages							
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers			90 426	16 354		106 780
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier			21 670	3 076	23 180	1 565
	Emballages récupérables et divers						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)				371 576	49 935	23 180	398 331
TOTAL GENERAL (I + II)				371 576	49 935	23 180	398 331

Cadre B		VENTILATION DES MOUVEMENTS AFFECTANT LA PROVISION POUR AMORTISSEMENTS DEROGATOIRES					
Immos	DOTATIONS			REPRISES			Fin de l'exercice
	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exception-nel	Différentiel de durée	Mode dégressif	Amort fiscal exceptionnel	
Frais étab							
Fonds comm.							
Autres							
TOTAL I							
Terrains							
Constructions :							
sol propre							
sol autrui							
install.							
Autres immobilisations :							
Inst. techn.							
Inst gén.							
M.Transport							
Mat bureau.							
Emball.							
CORPO.							
Acquis. de titres							
TOTAL							

Cadre C		Début de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice
Frais d'émission d'emprunt à étaler					
Primes de remboursement des obligations					

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Charges à payer

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	7 813
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	15 183
Dettes fiscales et sociales	63
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	23 059

Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	32 007
Créances clients et comptes rattachés	118 902
Personnel et comptes rattachés	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	
Etat et autres collectivités publiques	
Autres créances	
Disponibilités	523 040
Total	673 949

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Etats des échéances des créances et des dettes

Cadre A		Etat des créances		Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an	
Créances rattachées à des participations				259 350	259 350		
Prêts				672 151	672 151		
Autres immos financières				49 849		49 849	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				981 350	931 501	49 849	
Clients douteux ou litigieux							
Autres créances clients				208 902	208 902		
Créances représentatives de titres prêtés							
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices						
	Taxe sur la valeur ajoutée			2 545	2 545		
	Autres impôts						
	Etat - divers						
Groupes et associés				41 896 109	41 896 109		
Débiteurs divers							
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				42 107 556	42 107 556		
Charges constatées d'avance				44 737	44 737		
TOTAL DES CREANCES				43 133 642	43 083 793	49 849	
Prêts accordés en cours d'exercice							
Remboursements obtenus en cours d'exercice							
Prêts et avances consentis aux associés							
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles							
Autres emprunts obligataires							
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine							
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine							
Emprunts et dettes financières divers				283 053	252 813	30 240	
Fournisseurs et comptes rattachés				15 269	15 269		
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices						
	Taxe sur la valeur ajoutée			34 817	34 817		
	Obligations cautionnées						
	Autres impôts			63	63		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés							
Groupes et associés				50 500 926	50 500 926		
Autres dettes							
Dette représentative de titres empruntés							
Produits constatés d'avance							
TOTAL DES DETTES				50 834 128	50 803 888	30 240	
Emprunts souscrits en cours d'exercice				252 813	Emprunts auprès des associés personnes physiques		
Emprunts remboursés en cours d'exercice							

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
LA FRANCAISE	535 000	535 000		
SAS SLT	62 000	62 000		
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	702 700	702 700		
SAS FINANCIERE DU BOIS GABAY	112 000	112 000		
SAS 8 IMP MONT LOUIS	1 092 224	1 092 224		
	0			
A. Total engagements liés à l'exploitation	2 503 924	2 503 924	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
B. Total engagements liés au financement	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	2 503 924	2 503 924	0	0
Engagements reçus (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	0	0	0	0
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Entreprises liées : éléments relevant de plusieurs postes du bilan

	Montant concernant les entreprises		31/12/2023
	liées	avec un lien de participation	Dettes/créances représ. par effets de commerce
Avances et acomptes versés sur immobilisations			
Incorporelles			
Corporelles			
	0	0	0
Immobilisations financières			
Participations		70 910	
Créances rattachées à des participations	259 350		
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
	259 350	70 910	0
Créances			
Fournisseurs : avances et acomptes versés			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	37 466 513		
Capital souscrit appelé non versé			
	37 466 513	0	0
Disponibilités			
Comptes courants financiers	592 086		
	592 086	0	0
Dettes financières diverses			
Dettes rattachées à des participations			
Emprunts et dettes financières divers		77 553	
Comptes courants financiers	50 423 373		
	50 423 373	77 553	0
Clients : avances et acomptes reçus			
Dettes fournisseurs			
Dettes sur immobilisations			
Autres dettes			
	0	0	0

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Provisions inscrites au Bilan

Nature des provisions	Début de l'exercice	Dotations	Reprises	Fin de l'exercice
Provisions gisements miniers et pétroliers				
Provisions investissements				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires				
- Dont majorations exceptionnelles de 30%				
Provisions implantation étranger avant 1.1.1992				
Provisions implantation étranger après 1.1.1992				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
TOTAL (I)				
Provisions pour litige	5 516 000		300 000	5 216 000
Provisions pour garanties				
Provisions pour pertes sur marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour pertes de change				
Provisions pour pensions				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement des immobilisations				
Provisions pour gros entretien				
Provisions pour charges soc et fisc sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL (II)	5 516 000		300 000	5 216 000
Provisions sur immos incorporelles				
Provisions sur immos corporelles	2 280 000			2 280 000
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participations	506 200	1 700 000	500 000	1 706 200
Provisions sur autres immos financières	240 143	691 893		932 037
Provisions sur stocks	416 439			416 439
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations	1 965 607	1 963 127	464 287	3 464 447
TOTAL (III)	5 408 389	4 355 020	964 287	8 799 123
TOTAL GENERAL (I + II + III)	10 924 389	4 355 020	1 264 287	14 015 123
Dont dotations et reprises d'exploitation		1 963 127	764 287	
Dont dotations et reprises financières		2 391 893	500 000	
Dont dotations et reprises exceptionnelles				
dépréciations des titres mis en équivalence				

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Transferts de charges

Transferts de charges	Exploitation
Transferts de charges d'exploitation	488
Transferts de charges financières	
Transferts de charges exceptionnelles	
TOTAL	488

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Charges et produits exceptionnels

Libellé	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
VALEUR COMPTABLE DES IMMO FINANCIERES CEDEES	5 375	
MALI LIQUIDATION PARTICIPATION	7 633	
PRIX CESSION DES IMMO FINANCIERES		1 209 136
VALEUR COMPTABLE DES ELEMENTS D ACTIF CEDES	2 626	
PRODUITS EXCEPTIONNELS DIVERS		10 445
TOTAL	15 633	1 219 581

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
 S.A. d'Expertise Comptable
 et de Commissariat aux Comptes
 56, rue du Grand Faubourg
 28000 CHARTRES
 Tél. : 02 37 36 50 04

Variation des capitaux propres

CAPITAUX PROPRES	Ouverture	Augment.	Diminut.	Distribut. Dividendes	Affectation du résultat N-1	Apports et fusions	Clôture
Capital social ou individuel	5 150 100						5 150 100
Primes d'émission, de fusion, d'apport,							
Ecart de réévaluation							
Réserve légale	515 010						515 010
Réserves statutaires ou contractuelles	1 147						1 147
Réserves réglementées							
Autres réserves							
Report à nouveau	4 108 518				743 623		4 852 141
Résultat de l'exercice	743 623	1 573 830	743 623				1 573 830
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
TOTAL CAPITAUX PROPRES	10 518 399	1 573 830	743 623		743 623		12 092 229

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2023	Valeur nominale
Actions ordinaires	17 167			17 167	300
Actions amorties					
Actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote)					
Actions préférentielles					
Parts sociales					
Certificats d'investissement					
Total	17 167			17 167	5 150 100

Au cours de l'exercice 2007, VDFI a été transformée de SARL en SAS. Cette transformation s'est accompagnée d'une augmentation de capital de 8 000 à 150 000 euros par incorporation d'une partie des résultats mis en report à nouveau.

L'assemblée générale du 22 juin 2009 a décidé une augmentation de capital de 5 000 100 euros par émission de 16 667

actions nouvelles de 300 euros libérées par compensation avec une créance en compte courant de l'associé unique. Suite à l'augmentation de capital décidée en AGE du 22 juin 2009, le capital s'élève à 5 150 100 euros et se compose de

17 167 actions de 300 euros chacune, toutes de la même catégorie et entièrement libérées

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Résultats de la société au cours des 5 derniers exercices

Etabli en EUR					
Nature des indications	Exercice N-4	Exercice N-3	Exercice N-2	Exercice N-1	Exercice N
I. Capital en fin d'exercice					
a) Capital social (en EUR)	5 150 100	5 150 100	5 150 100	5 150 100	5 150 100
b) Nombre d'actions ordinaires existantes	17 167	17 167	17 167	17 167	17 167
c) Nombre d'actions à dividendes prioritaires (sans droit de vote) existantes					
d) Nombre maximal d'actions futures à créer					
d-1) par conversion d'obligations					
d-2) par exercice de droits de souscription					
II. Résultat de l'exercice (en EUR)					
a) Chiffre d'affaires hors taxes	324 954	508 483	228 550	305 183	504 202
b) Résultat avant impôts et charges calculées	3 908 250	2 357 112	3 854 081	-147 284	4 513 071
c) Impôt sur les bénéfices	960 091	214 242	545 948	-890 907	-201 428
d) Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e) Dotations aux amortissements et provisions	0	0	0	0	3 140 669
f) Résultat après impôts et charges calculées	2 948 159	2 142 870	3 308 133	743 623	1 573 830
g) Résultat distribué au titre de l'exercice	2 214 543	0	0	0	
III. Résultat par action (en EUR)					
a) Résultat après impôts mais avant charges calculées	228	137	225	-9	263
b) Résultat après impôts et charges calculées	172	125	193	43	92
c) Dividende ordinaire net attribué à chaque action	129				
IV. Personnel					
a) Effectif moyen des salariés employés	0	0	0	0	0
b) Montant de la masse salariale de l'exercice	0	0	0	0	0
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, retraites...) (EUR)	0	0	0	0	0

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Liste des filiales et participations

PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES ET TITRES DE PARTICIPATION	SOCIETE					VAL DE FRANCE IMMO				
	Capital Social	Capitaux Propres	CA HT ou PNB	RESULTAT	à fin	%ge détenion	Date d'entrée	Date de sortie	Valeur inventaire	Provision Dépréciat*
		y.c. Résultat Exce								Paticipations
1- FILIALES : DETENTION + de 50%										
SAS IMMOBILIERE BOETIE	50 000	23 776	0	-7 857	déc-22	100,00%	19/03/2009		39 250,00	
SARL SFAM	225 000	473 237	0	-585	déc-22	100,00%	07/04/2011		5 149 310,00	
SCI LORIENT CAMARUCHE	5 000	5 826 646	406 699	6 804 618	déc-22	100,00%	11/07/2012		150 150,00	
SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	230 000	361 979	15 000 000	1 801 355	déc-22	100,00%	20/02/2014		230 000,00	
SAS NEWTON CLUB DEAL 1	401 000	367 668	0	-33 332	déc.-22	50,12%	15/12/2021		201 000,00	
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	401 000	NC	NC	NC	déc.-23	50,12%	15/09/2022		201 000,00	
2- PARTICIPATIONS : DETENTION ENTRE 10 & 50%										
SCI DU FAMIN	1 000	-44 373	0	-1	déc-22	35,00%	08/11/2010		350,00	
SCI BLANC MESNIL DESCARTES RESIDENTIE	1 600	1 600	0	0	sept-22	35,00%	19/10/2015		560,00	
SAS 46-SAINT ANDRE DES ARTS	10 000	-26 363	0	-8 756	dec-22	30,00%	02/10/2015	31/10/2023	0,00	
SAS 21B-AV-DE-SEGUR	10 000	236 385	2 096 534	620 595	dec-22	50,00%	01/07/2014		5 000,00	
SCI 16-RUE-GUYNEMER	1 000	-629	0	-1 081	dec-22	40,00%	13/12/2011		400,00	
SCI CHANTELOUP EN BRIE	1 600	-40 985	0	-42 585	sept-22	35,00%	15/12/2011		560,00	560,00
SARL IMMOBILIERE DES ARCADES GRIMAU	8 000	-269 724	1 366 333	-83 988	dec-22	30,00%	03/03/2007		2 400,00	2 400,00
SCI MONTIGNY TERRA NATURA	1 000	11 716	8 238	10 716	dec-22	20,00%	11/09/2012	17/10/2023		
SCI MONTIGNY LES SIRENES	1 000	98 308	9 388	97 308	dec-22	20,00%	03/07/2013		250,00	
SAS JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	30 000	23 274	0	12 876	dec-22	12,00%	12/12/2013		3 600,00	
SAS PIERRE ETOILE	200 000	11 148 912	2 074 401	-247 073	juil.-23	5,00%	12/11/2007		70 909,50	
SCI LA GARENNE COLOMBES	1 600	-1 502	0	-3 102	dec-22	35,00%	11/03/2016		560,00	
SCCV AR SAINT PIERRE	200	2 985	0	0	dec-22	30,00%	22/07/2016		60,00	
SAS FINANCIERE D'ARGENSON	5 000	-14 358	0	-7 069	dec-22	49,00%	12/12/2016		2 450,00	
SARL PRIMOLENA	10 000				dec-22	30,00%	23/12/2016		3 000,00	3 000,00
SCCV AR LOUIS XIV	200	-40 184	300 000	45 652	dec-22	30,00%	28/04/2017		60,00	
SEP DOMAINE DU MANOIR	0				juin-23	50,00%	24/05/2017	18/04/2023	0,00	
SCI CLOS CORAIL	1 000	-1 340 686	1 076 277	149 234	déc.-22	50,00%	27/04/2017	14/11/2023	0,00	

SCI JACQUES SARZEAU	1 000	-894 969	542 285	-55 857	déc.-22	50,00%	27/04/2017	14/11/2023	0,00	
SCCV AR SAINT THIBAUT	200	15 033	1 487 946	214 833	déc.-22	30,00%	20/12/2017		60,00	
SCCV AR MAUPAS	200	849	0	31 649	déc.-22	30,00%	08/02/2018		60,00	
SCI PLAZA NEUILLY GRANDE JATTE	1 000	-30 489	-161	-31 489	déc.-22	49,00%	19/04/2018		490,00	
SARL SAINT MAUR RASPAIL	10 000	396 215	13 573 590	1 424 032	déc.-22	20,00%	06/07/2018		68 750,00	
SAS JJ-ONE	10 000	-1 357 203	150 246	-153 006	déc.-22	99,69%	04/10/2018		2 253 000,00	1 700 000,00
SCCV VERT BOIS- MORCET	1 000	-15 071	0	-7 102	sept.-22	24,00%	18/12/2018		240,00	240,00
SARL LES TEMPLES DU LAC	10 000	-95 575	4 058 188	367 055	déc.-22	40,00%	12/03/2019		4 000,00	
SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQUE	1 000	-315 903	1 620 542	-316 903	déc.-22	30,00%	25/03/2019		300,00	
SARL LOIRE BOULOGNE 66	10 000	-888 739	983 727	-98 067	déc.-22	33,00%	01/07/2019		3 300,00	
SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL CONCORDE	1 000	-265 841	642 719	-166 523	déc.-22	35,00%	12/07/2019		350,00	
SARL FRANCOIS 1ER	10 000	715 640	0	812 647	déc.-22	32,50%	20/09/2019		3 250,00	
SCCV DU 10-14 RUE DE LA REUNION	1 000	-65 136	0	-30 893	déc.-22	35,00%	18/11/2019		350,00	
SAS PROVENCE 48	10 000	7 489 391	0	10 529 280	déc.-22	30,00%	04/12/2019		3 000,00	
SCCV DU 16-18 RUE DES EPINETTES	1 000	-16 436	0	-13 404	déc.-22	40,00%	27/11/2019		400,00	
SCCV VILLEJUIF PARIS	1 000	769 498	8 648 574	768 498	déc.-22	35,00%	11/12/2019	20/04/2023	0,00	
SAS CAUDRON	10 000	-215 184	377 993	-136 079	nov.-22	40,00%	11/06/2020		4 000,00	
SCI SAINTE CLARYS	1 000	2 327 882	1 186 255	6 070	déc.-22	50,00%	18/06/2020		500,00	
SAS 12 CABANIS (ancien 55 RASPAIL)	12 000	-838 636	2 746	-851 929	déc.-22	35,00%	01/09/2020		4 200,00	
SCCV NOISY LE ROI PRINCES	1 000	-143 752	0	-45 036	déc.-22	35,00%	09/10/2020		350,00	
SAS SLT	1 000	-416 311	0	-112 172	déc.-22	45,00%	08/02/2021		450,00	
SCCV VILLA DES EPINETTES	1 000	1 000	0	0	déc.-22	35,00%	05/03/2021		350,00	
SAS 1 RUE DES EPINETTES	1 000	29 432	65 083	9 181	déc.-22	35,00%	05/03/2021		350,00	
SCCV 3 LANGEVIN	100	-16 651	0	-12 308	déc.-22	40,00%	29/06/2021		40,00	
SAS IMMO IDF 92	1 000	746 583	9 044 506	745 583	déc.-22	35,00%	25/08/2021		350,00	
SAS PRIMOLENA 2	10 000	-591 532	205 080	-601 532	déc.-22	30,00%	15/09/2021		3 000,00	
SCCV ACTIPARC 1	1 000	1 000	0	0	déc.-22	30,00%	19/10/2021	11/10/2023	0,00	
SAS ACTIPRIME	1 000	1 000	0	0	déc.-22	30,00%	19/10/2021	11/10/2023	0,00	

SCCV FONTENAY LEMAIRE	1 000	-60 858	0	-61 858	déc.-22	35,00%	17/12/2021		350,00
SAS 79 ROUSSEAU	322 810	268 022	1 021 542	6 475	déc.-22	21,00%	20/12/2021		67 790,00
SAS FINANCIERE BAYEN	1 000	-136 457	245 413	-137 457	déc.-22	40,00%	28/01/2022		400,00
SAS MINOS	10 000	-68 515	0	-78 515	déc.-22	50,00%	24/01/2022		5 000,00
SAS COLOMBUS FIVE STARS	2 404 134	1 980 519	427 341	-422 895	déc.-22	22,50%	23/05/2022		540 930,00
SCCV SAINT GERMAIN CHÂTEAU	1 000	NC	NC	NC	déc.-23	45,00%	02/06/2022		450,00
SAS COLOMBUS FRANCILIEN	500 000	500 827	142 933	1 547	déc.-22	40,00%	21/07/2022		200 000,00
SAS FINANCIERE LABICHE	1 000				déc.-23	35,00%	19/10/2022	part. 03/01/23	175,00
SCCV 38 EGALITE	100				déc.-23	40,00%	27/10/2022		40,00
SAS LA FINANCIERE DU BOIS	1 000				déc.-23	35,00%	08/11/2022		350,00
SAS HOLDING EXELMANS	10 000				déc.-23	25,77%	08/12/2022		2 577,00
SAS 32 FOCH	1 000				déc.-23	35,00%	21/04/2023		350,00
SAS ADRASTEE	1 000				déc.-24	50,00%	20/04/2023		500,00
SAS 77 HENRI MARTIN	1 000				déc.-23	35,00%	27/04/2023		350,00
SAS HARPALYCE	1 000					50,00%	12/06/2023		500,00
SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU LA CHAPELLE	1 000					25,00%	16/10/2023		250,00
SAS 8 IMPASSE MONT-LOUIS	12 000				déc.-23	35,00%	19/12/2023		4 200,00
									9 236 221,50
									1 706 200,00

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél. : 02 37 36 50 04

Liste des filiales et participations

PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES ET TITRES DE PARTICIPATION	cca 31/12/2022	sommes au débit	sommes au crédit	Apport en CCA & QP résultat	Provision Dépréciat* C.C.A.	Dividendes à encaisser par VDFI dans l'exercice	Résultat Cession +/-V
1- FILIALES : DETENTION + de 50%							
SAS IMMOBILIERE BOETIE							
SARL SFAM							
SCI LORIENT CAMARUCHE	0,00			0,00			
SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	0,00			0,00			
SAS NEWTON CLUB DEAL 1	1 105 500,00	7 263,53	237 815,53	874 948,00			
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	1 106 300,00	970,79	970,79	1 106 300,00			
2- PARTICIPATIONS : DETENTION ENTRE 10 & 50%							
SCI DU FAMIN	691 567,17	10 373,51	287 197,00	414 743,68			
SCI BLANC MESNIL DESCARTES RESIDENTIEL	5 793,71	59,04		5 852,75			
SAS 46-SAINT ANDRE DES ARTS	7 581,48	51,14	7 632,62	0,00			-3 000,00
SAS 21B-AV-DE-SEGUR	-154 885,45	112 500,00		-42 385,45		112 500,00	
SCI 16-RUE-GUYNEMER	0,00			0,00			0,00
SCI CHANTELOUP EN BRIE	61 476,57	618,15	14 904,77	47 189,95	47 189,95		
SARL IMMOBILIERE DES ARCADES GRIMAUD	33 026,20	133,63		33 159,83	33 159,83		
SCI MONTIGNY TERRA NATURA	0,00	2 143,19	2 143,19	0,00			-50,00
SCI MONTIGNY LES SIRENES	-16 535,23	20 948,09		4 412,86			
SAS JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	0,00			0,00			
SAS PIERRE ETOILE	0,00			0,00			
SCI LA GARENNE COLOMBES	77 801,68	764,29	1 085,53	77 480,44			
SCCV AR SAINT PIERRE	0,00			0,00			
SAS FINANCIERE D'ARGENSON	221 775,31	2 168,58		223 943,89			
SARL PRIMOLENA	-834,82			-834,82			
SCCV AR LOUIS XIV	22 580,14	1 258,49	6 000,00	17 838,63			
SEP DOMAINE DU MANOIR	1 583,53		1 583,53	0,00			
SCI CLOS CORAIL	813 313,52	15 842,83	829 156,35	0,00			821 402,87
SCI JACQUES SARZEAU	418 122,79	7 832,18	425 954,97	0,00			386 008,08
SCCV AR SAINT THIBAUT	0,00			0,00			
SCCV AR MAUPAS	0,00	194,40		194,40			
SCI PLAZA NEUILLY GRANDE JATTE	53 045,74			53 045,74			
SARL SAINT MAUR RASPAIL	443 895,27	8 205,91	453 415,40	-1 314,22		77 042,93	
SAS JJ-ONE	636 673,73	12 733,47		649 407,20	0,00		
SCCV VERT BOIS- MORCET	521 104,03	6 460,78		527 564,81	527 564,81		
SARL LES TEMPLES DU LAC	1 997 550,67	89 963,26	20 000,00	2 067 513,93	2 067 513,93		
SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQUE	302 276,16	4 076,06	170 070,77	136 281,45			

SARL LOIRE BOULOGNE 66	2 055 872,42	41 117,45		2 096 989,87			
SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL CONCORDE	1 413 856,95	274 854,02		1 688 710,97	300 000,00		
SARL FRANCOIS 1ER	5 252,00			5 252,00			
SCCV DU 10-14 RUE DE LA REUNION	802 654,86	16 053,10		818 707,96			
SAS PROVENCE 48	0,00			0,00		143 517,30	
SCCV DU 16-18 RUE DES EPINETTES	458 573,23	9 171,46		467 744,69			
SCCV VILLEJUIF PARIS	-236 516,52	268 974,30	32 457,78	0,00			
SAS CAUDRON	957 965,56	23 949,14		981 914,70			
SCI SAINTE CLARYS	2 200 080,51	28 848,47	127 761,61	2 101 167,37			
SAS 12 CABANIS (ancien 55 RASPAIL)	2 401 826,23	52 344,08		2 454 170,31			
SCCV NOISY LE ROI PRINCES	474 706,00	29 467,71	903 554,33	-399 380,62			
SAS SLT	528 690,41	10 573,81		539 264,22			
SCCV VILLA DES EPINETTES	0,00			0,00			
SAS 1 RUE DES EPINETTES	1 838 648,77	36 772,98		1 875 421,75	150 000,00		
SCCV 3 LANGEVIN	332 371,12	6 647,42		339 018,54	339 018,54		
SAS IMMO IDF 92	0,00	259 350,00		259 350,00		259 350,00	
SAS PRIMOLENA 2	882 115,89	17 642,32		899 758,21			
SCCV ACTIPARC 1	0,00			0,00			-300,00
SAS ACTIPRIME	0,00			0,00			-300,00
SCCV FONTENAY LEMAIRE	495 111,09	7 387,15		502 498,24			
	0,00		21 650,27	-21 650,27			
SAS 79 ROUSSEAU	1 296 420,68	27 111,39		1 323 532,07			
SAS FINANCIERE BAYEN	1 180 075,00	406 809,77		1 586 884,77			
SAS MINOS	1 760 000,00	78 255,01	1 838 255,01	0,00		1 330 621,01	
SAS COLOMBUS FIVE STARS	450 776,00	123 778,79	9 154,80	565 399,99			
SCCV SAINT GERMAIN CHATEAU	1 806 000,00	8 510,47		1 814 510,47			
SAS COLOMBUS FRANCIEN	500 000,00	6 185,07		506 185,07			
SAS FINANCIERE LABICHE	2 190 000,00	11 683,42	1 095 000,00	1 106 683,42			
SCCV 38 EGALITE	0,00			0,00			
SAS LA FINANCIERE DU BOIS	206 500,00	599,11		207 099,11			
SAS HOLDING EXELMANS	0,00	4 250 000,00		4 250 000,00			
SAS 32 FOCH	0,00	980 000,00		980 000,00			
SAS ADRASTEE	0,00	1 114 000,00		1 114 000,00			
SAS 77 HENRI MARTIN	0,00	1 040 000,00		1 040 000,00			
SAS HARPALYCE	0,00	1 840 000,00		1 840 000,00			
SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU LA CHAPELLE	0,00	912 000,00		912 000,00			
SAS 8 IMPASSE MONT-LOUIS	0,00	2 472 741,00		2 472 741,00			
				40 523 316,91	3 464 447,06	1 923 031,24	1 203 760,95