

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 13 JUIN 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le treize 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 2024 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.

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

- Approbation des comptes clos le 31 décembre 2024,
- Affectation du résultat,
- Quitus au Président de sa gestion,
- Constatation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce,
- Renouvellement du mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la Société THIERRY MOREL ET ASSOCIES,
- 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 2024, 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 la perte de l'exercice s'élevant à un montant de 50 621,76 euros en totalité au compte « report à nouveau », qui s'élèvera ainsi à la somme de 6 375 349,62 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Associé unique prend acte qu'il n'a pas été distribué de dividendes au cours des exercices précédents.

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 constatant que le mandat de Commissaire aux comptes titulaire de la Société THIERRY MOREL ET ASSOCIES sise 56, rue du Grand Faubourg - Centre Athéna - 28000 CHARTRES, vient à expiration ce jour, décide de renouveler ce mandat pour une période de six exercices, venant à expiration à la date d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

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...

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 : 31/12/2024

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

Sommaire

Bilan - Actif.....	4
Bilan - Passif.....	5
Compte de résultat.....	6
Compte de résultat (suite).....	7
Soldes intermédiaires gestion.....	9
Détail des comptes bilan actif.....	10
Détail des comptes bilan passif.....	14
Détail des comptes du CDR.....	16
Règles et méthodes comptables.....	20
Immobilisations.....	23
Amortissements.....	24
Charges à payer et produits à recevoir.....	25
Charges et produits constatés d'avance.....	26
Etats des échéances des créances et des dettes.....	27
Engagements hors bilan.....	28
Ent. liées et participations.....	29
Provisions inscrites au bilan.....	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 Filiales 1.....	35
Liste Filiales 2.....	37

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	320 492	1 204 780	1 235 286
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles	180 295	132 622	47 673	71 950
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles	4 510 687	2 733 114	1 777 573	1 832 356
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	9 227 042	1 710 200	7 516 842	7 530 022
Créances rattachées à des participations	9 506		9 506	259 350
Autres titres immobilisés	3 000 000	1 154 738	1 845 262	2 308 107
Prêts	685 839	285 839	400 000	432 007
Autres immobilisations financières	49 849		49 849	49 849
TOTAL immobilisations financières	12 972 236	3 150 777	9 821 458	10 579 334
Total Actif Immobilisé (II)	17 482 922	5 883 891	11 599 032	12 411 690
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	330 516		330 516	208 902
Autres créances	45 310 488	4 627 991	40 682 497	38 434 206
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	45 641 004	4 627 991	41 013 013	38 643 109
Valeurs mobilières de placement	16 996 115		16 996 115	16 450 735
dont actions propres:				
Disponibilités	1 736 686		1 736 686	592 086
TOTAL Disponibilités	18 732 800		18 732 800	17 042 821
Charges constatées d'avance	58 809		58 809	44 737
Total Actif Circulant (III)	64 849 053	5 044 430	59 804 622	55 730 667
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	82 331 975	10 928 321	71 403 654	68 142 357

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	6 425 971	4 852 142
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-50 622	1 573 830
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	12 041 607	12 092 228
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		
Provisions pour risques	5 216 000	5 216 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	5 216 000	5 216 000
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs :	54 026 121	50 783 979
TOTAL Dettes financières	54 026 121	50 783 979
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 584	15 269
Dettes fiscales et sociales	55 153	34 880
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	50 189	
TOTAL Dettes d'exploitation	119 926	50 149
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (IV)	54 146 047	50 834 128
Ecart de conversion Passif (V)		
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	71 403 654	68 142 357

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	630 712		630 712	504 202
Chiffres d'affaires nets	630 712		630 712	504 202
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			103 237	764 775
Autres produits			5	29
Total des produits d'exploitation (I)			733 955	1 269 006
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			1 071 707	1 115 939
Impôts, taxes et versements assimilés			80 678	20 038
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation	Dotations aux amortissements sur immobilisations		54 783	49 935
	Dotations aux provisions			
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		1 266 781	1 963 127
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			4	1
Total des charges d'exploitation (II)			2 473 952	3 149 040
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-1 739 998	-1 880 034
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			3 621	306 074
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			455 729	132 988
Produits financiers de participations			104 407	1 923 031
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			33 689	32 007
Autres intérêts et produits assimilés			2 573 595	1 888 489
Reprises sur provisions et transferts de charges				500 000
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			261 905	269 390
Total des produits financiers (V)			2 973 595	4 612 917
Dotations financières aux amortissements et provisions			512 540	2 391 893
Intérêts et charges assimilées			376 631	345 621
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			889 171	2 737 515
RÉSULTAT FINANCIER			2 084 424	1 875 402
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			-107 682	168 454

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		10 445
Produits exceptionnels sur opérations en capital	12 751	1 209 136
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	12 751	1 219 581
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6 537	7 633
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	14 320	8 001
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)	20 857	15 633
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-8 106	1 203 948
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	-65 166	-201 428
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	3 723 922	7 407 578
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	3 774 543	5 833 748
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-50 622	1 573 830

DETAIL DES COMPTES

VAL DE FRANCE IMMO

Soldes intermédiaires de gestion

Libellés	31/12/2024	Production+ Ventes en %	31/12/2023	Production+ Ventes en %
Ventes de marchandises	0	0%	0	0%
-Coût d'achat des marchandises vendues	0	0%	0	0%
Marge commerciale	0	0%	0	0%
Production vendue	630 712	100%	504 202	100%
+Production stockée	0	0%	0	0%
+Production immobilisée	0	0%	0	0%
-Déstockage des productions	0	0%	0	0%
Production de l'exercice	630 712	100%	504 202	100%
-Matières premières et autres approvisionnements	0	0%	0	0%
-Sous-traitance	0	0%	0	0%
Marge de production	630 712	100%	504 202	100%
+Marge commerciale	0	0%	0	0%
Marge globale d'activité	630 712	100%	504 202	100%
-Autres consommations en provenance de tiers	1 071 707	170%	1 115 939	221%
Valeur ajoutée	-440 994	-70%	-611 737	-121%
+Subvention d'exploitation	0	0%	0	0%
-Impôts, taxes	80 678	13%	20 038	4%
-Charges de personnel	0	0%	0	0%
Excédent (ou insuffisance) brut(e) d'exploitation	-521 672	-83%	-631 775	-125%
+Reprises sur charges et transferts de charges	103 237	16%	764 775	152%
+Autres produits	5	0%	29	0%
-Dot. aux amortissements, dépr. et provisions	1 321 564	210%	2 013 062	399%
-Autres charges	4	0%	1	0%
Résultat d'exploitation	-1 739 998	-276%	-1 880 034	-373%
+QP sur op faites en commun (profits).	3 621	1%	306 074	61%
+Produits financiers	2 973 595	471%	4 612 917	915%
-QP sur op. faites en commun (pertes)	455 729	72%	132 988	26%
-Charges financières	889 171	141%	2 737 515	543%
Résultat courant avant impôt	-107 682	-17%	168 454	33%
Produits exceptionnels	12 751	2%	1 219 581	242%
-Charges exceptionnelles	20 857	3%	15 633	3%
Résultat exceptionnel	-8 106	-1%	1 203 948	239%
-Participation des salariés	0	0%	0	0%
-Impôts sur les bénéfices	-65 166	-10%	-201 428	-40%
Résultat de l'exercice	-50 622	-8%	1 573 830	312%
Produits de cession des éléments d'actif	12 751	2%	1 209 136	240%
Valeur comptable des éléments cédés	14 320	2%	8 001	2%
Plus et moins value de l'exercice	-1 569	0%	1 201 135	238%

Détail du Bilan actif

Rubriques	Libellés	31/12/2024	31/12/2023
2050 ANNet	Terrains	525 119,87	525 119,87
	21119900 TERRAIN LARMOR PLAGE	2 805 119,87	2 805 119,87
	29110000 PROVISION DEP IMMO CORPORELLE	-2 280 000,00	-2 280 000,00
2050 APNet	Constructions	1 204 780,38	1 235 285,82
	21315100 5EME ETAGE 18-RUE-BOETIE PARIS 8è	1 525 272,00	1 525 272,00
	28130000 AMORT. CONSTRUCTIONS	-320 491,62	-289 986,18
2050 ATNet	Autres immobilisations corporelles	47 672,96	71 950,02
	21815100 INSTAL.GENERAL. AGENCT LA BOETIE	151 050,70	151 050,70
	21830000 MATERIEL BUREAU & INFORMATIQUE	8 429,20	8 429,20
	21840000 MOBILIER	20 815,02	20 815,02
	28181000 AMORT.INSTAL GENERALES AGENCT	-126 165,57	-106 779,74
	28183000 AMORT.MAT.DE BUREAU & INFORMA.	-3 756,58	-946,85
	28184000 AMORT.MOBILIER	-2 699,81	-618,31
2050 CUNet	Autres participations	7 516 841,50	7 530 021,50
	26101000 PARTICIP° SARL ARCADES GRIMAUD	2 400,00	2 400,00
	26101200 PARTICIP° SAS PIERRE ETOILE	70 909,50	70 909,50
	26102100 PARTICIP°SARL IMMOBILIERE LA BOETIE	39 250,00	39 250,00
	26102900 PARTICIP° SCI DU FAMIN	350,00	350,00
	26103200 PARTICIP° SARL SFAM	5 149 310,00	5 149 310,00
	26103600 PARTICIP° SCI 16-RUE-GUYNEMER	400,00	400,00
	26103700 PARTICIP° SCICHANTELOUP EN BRIE	560,00	560,00
	26104100 PARTICIP° SCI LORIENT CAMARUCHE	150 150,00	150 150,00
	26104800 PARTICIPÂ° SCI MONTIGNY LES SIRENES		250,00
	26105000 PARTICIPÂ° SAS JEAN JAURES DEVPT		3 600,00
	26105300 PARTICIP° SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	230 000,00	230 000,00
	26105600 PARTICIPÂ° SAS 21B-AV DE SEGUR		5 000,00
	26106100 PARTICIP° SCI BLANC-MESNIL-DESCARTE	560,00	560,00
	26106500 PARTICIP° SCI LA GARENNE COLOMBES M	560,00	560,00
	26106800 PARTICIPÂ° SCCV AR SAINT PIERRE		60,00
	26107100 PARTICIP° SAS FINANCIERE D'ARGENSON	2 450,00	2 450,00
	26107200 PARTICIP° SARL PRIMOLENA	3 000,00	3 000,00
	26107800 PARTICIP° SCCV AR LOUIS XIV	60,00	60,00
	26108100 PARTICIP° SCCV AR SAINT THIBAUT	60,00	60,00
	26108400 PARTICIPÂ° SCCV AR MAUPAS		60,00
	26108500 PARTICIP° SCI PLAZA NEUILLY GRANDE	490,00	490,00
	26108700 PARTICIP°SARL ST MAUR RASPAIL	68 750,00	68 750,00
	26108800 PARTICIP°SAS JJ ONE	2 253 000,00	2 253 000,00
	26109000 PARTICIP°SCCV VERT BOIS	240,00	240,00
	26109010 PARTICIPÂ°SAS IMMO IDF 92		350,00
	26109020 PARTICIP°SAS PRIMOLENA 2	3 000,00	3 000,00
	26109050 PARTICIP°SAS NEWTON CLUB DEAL 1	201 000,00	201 000,00
	26109060 PARTICIP°SCCV FONTENAY LE MAIRE	350,00	350,00
	26109070 PARTICIP°SAS 79 ROUSSEAU	67 790,00	67 790,00

26109080	PARTICIP°SAS FINANCIERE BAYEN	400,00	400,00
26109090	PARTICIPÂ°SAS MINOS		5 000,00
26109100	PARTICIP°SARL LES TEMPLES DU LAC	4 000,00	4 000,00
26109110	PARTICIP°SAS COLOMBUS FIVE STARS	540 930,00	540 930,00
26109120	PARTICIP°SCCV ST GERMAIN CHATEAU	450,00	450,00
26109130	PARTICIP°SAS COLOMBUS FRANCILIEN	200 000,00	200 000,00
26109140	PARTICIP°SAS NEWTON CLUB DEAL 2	201 000,00	201 000,00
26109150	PARTICIP°SAS FINANCIERE LABICHE	175,00	175,00
26109160	PARTICIP°SCCV 38 EGALITE	40,00	40,00
26109170	PARTICIP°SAS FINANCIERE DU BOIS	350,00	350,00
26109180	PARTICIP°SAS HOLDING EXELMANS	2 577,00	2 577,00
26109190	PARTICIP°SAS 32 FOCH	350,00	350,00
26109200	PARTICIP°SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQU	300,00	300,00
26109210	PARTICIP°SAS ADRASTEE	500,00	500,00
26109220	PARTICIP°SAS 77 HENRI MARTIN	350,00	350,00
26109230	PARTICIP°SAS HARPALYCE	500,00	500,00
26109240	PARTICIP°SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU	250,00	250,00
26109250	PARTICIP°SAS 8 IMPASSE MONT LOUIS	4 200,00	4 200,00
26109260	PARTICIP°SARL 2 SIMON	400,00	
26109270	PARTICIP°SAS 70 SUFFREN	240,00	
26109280	PARTICIP°SAS TCV LIVING1	4 500,00	
26109300	PARTICIP°SARL LOIRE BOULOGNE 66	3 300,00	3 300,00
26109400	PARTICIP°SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL	350,00	350,00
26109500	PARTICIP°SARL FRANCOIS 1ER	3 250,00	3 250,00
26109700	PARTICIP°SCCV 10-14 RUE DE LA REUNI	350,00	350,00
26109800	PARTICIP°SAS PROVENCE 48	3 000,00	3 000,00
26109900	PARTICIP°SCCV 16-18 RUE EPINETTES	400,00	400,00
26109920	PARTICIP°SAS CAUDRON	4 000,00	4 000,00
26109930	PARTICIP°SCI SAINTE CLARYS	500,00	500,00
26109940	PARTICIP°SAS 12 CABANIS	4 200,00	4 200,00
26109950	PARTICIP° SCCV NOISY LE ROI PRINCES	350,00	350,00
26109960	PARTICIP°SAS SLT	450,00	450,00
26109970	PARTICIP°SCCV VILLA DES EPINETTES	350,00	350,00
26109980	PARTICIP°SAS 1 RUE DES EPINETTES	350,00	350,00
26109990	PARTICIP°SCCV 3 LANGEVIN	40,00	40,00
29610000	PROVISIONS DEP TITRES PARTICIPAT	-1 710 200,00	-1 706 200,00
2050 BNet	Créances rattachées à des participations	9 505,78	259 350,00
	2670000 CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIP	9 505,78	259 350,00
2050 BNet	Autres titres immobilisés	1 845 262,13	2 308 106,79
	27180000 MATA AUBERVILLIERS	3 000 000,00	3 000 000,00
	29710000 PROV DEPRECIATION MATA	-1 154 737,87	-691 893,21
2050 BNet	Prêts	400 000,00	432 007,17
	27410000 PRETS PARTICIPATIFS	652 150,59	640 143,42
	27684000 INT.COURUS SUR PRETS	33 688,65	32 007,17
	29740000 PROVISION DEP PRETS PARTICIPATIFS	-285 839,24	-240 143,42
2050 BNet	Autres immobilisations financières	49 849,00	49 849,00
	27520000 DEPOT GARANTIE AV F ROOSEVELT	49 800,00	49 800,00

27550000	CAUTIONNEMENTS	49,00	49,00
2050 TOTIINet	Total Actif Immobilisé	11 599 031,62	12 411 690,17
2050 BTNet	Marchandises	0,00	0,00
37100000	STOCK IMMEUBLES DESTINES A REVENTE	315 771,36	315 771,36
37100100	STOCK FRAIS FIN CAP DEVPT 56	100 667,78	100 667,78
39700000	PROVISIONS DEP. STOCK MSES	-315 771,36	-315 771,36
39700100	PROVISION DEP STOCK MARCHAND	-100 667,78	-100 667,78
2050 BXNet	Clients et comptes rattachés (3)*	330 516,00	208 902,13
41100000	CLIENTS	166 077,14	90 000,00
41810000	CLIENTS FACTURES A ETABLIR	164 438,86	118 902,13
2050 BZNet	Autres créances	40 682 497,06	38 434 206,45
44566000	T.V.A. DEDUCTIBLE SUR A.B.S.	5,52	14,40
44583100	TVA SUR AVOIR A ETABLIR	5 000,00	
44586000	TVA SUR FACTURES NON PARVENUES	432,00	2 530,45
45110000	GROUPE TVA BPCE	1 682,00	
45111000	BPVF INTEGRAT° FISCALE - IS	65 166,00	201 428,00
45500700	CCA VDFI DANS SCI ARCADES GRIMAUD	34 326,78	33 159,83
45502400	CCA VDFI DANS SCI DU FAMIN	271 963,97	414 743,68
45502500	CCA VDFI DANS IMMOBILIERE LA BOETIE	800 000,00	
45503100	CCA VDFI DANS SCICHANTELOUP EN BRI	43 952,71	47 189,95
45504200	CCA VDFI DANS SCI MONTIGNY LES SIR.		4 412,86
45505800	CCA VDFI DANS SCI BLANC MESNIL	5 074,59	5 852,75
45506300	CCA VDFI DANS SCI LA GARENNE COLOMB	78 513,18	77 480,44
45506500	CCA VDFI DANS SAS FINANCIERE D'ARGE	226 183,33	223 943,89
45507700	CCA VDFI DANS SCCV AR LOUIS XIV	18 039,37	17 838,63
45507970	CCA VDFI DANS SCCV AR MAUPAS		194,40
45507990	CCA VDFI DANS SCI PLAZA NEUILLY GRA	53 045,74	53 045,74
45508010	CCA VDFI DANS SARL SAINT MAUR RASPA	1 547,48	
45508020	CCA VDFI DANS SAS JJ-ONE	662 395,34	649 407,20
45508040	CCA VDFI DANS SCCV VERT BOIS	535 478,29	527 564,81
45508050	CCA VDFI DANS SARL LES TEMPLES DU L	2 098 434,58	2 067 513,93
45508060	CCA VDFI DANS SCI 91 01 JUVISY REPU	113 231,21	136 281,45
45508070	CCA VDFI DANS SARL LOIRE BOULOGNE 6	2 138 929,67	2 096 989,87
45508080	CCA VDFI DANS SAS STE FONCIERE RUEI	1 718 167,76	1 688 710,97
45508090	CCA VDFI DANS SARL FRANCOIS 1ER	5 357,04	5 252,00
45508110	CCA VDFI DANS SCCV 10-14 RUE REUNIO	87 582,12	818 707,96
45508130	CCA VDFI DANS SCCV 16-18 RUE EPINET	477 099,58	467 744,69
45508150	CCA VDFI DANS SAS CAUDRON	1 108 462,57	981 914,70
45508160	CCA VDFI DANS SCI SAINTE CLARYS	2 101 169,46	2 101 167,37
45508170	CCA VDFI DANS SAS 12 CABANIS	2 503 253,72	2 454 170,31
45508190	CCA VDFI DANS SAS SLT	550 049,50	539 264,22
45508210	CCA VDFI DANS SAS 1 RUE DES EPINETT	2 237 930,18	1 875 421,75
45508220	CCA VDFI DANS SCCV 3 LANGEVIN	345 798,91	339 018,54
45508240	CCA VDFI DANS SAS PRIMOLENA 2	1 080 253,37	899 758,21
45508270	CCA VDFI DANS SAS NEWTON CLUB DEAL 1	884 298,45	874 948,00
45508280	CCA VDFI DANS SCCV FONTENAY LEMAIRE	512 548,20	502 498,24
45508290	CCA VDFI DANS SAS 79 ROUSSEAU	1 350 002,71	1 323 532,07

45508300	CCA VDFI DANS SAS FINANCIERE BAYEN	1 823 609,39	1 586 884,77
45508320	CCA VDFI DANS SAS COLOMBUS FIVE STA	584 493,65	565 399,99
45508330	CCA VDFI DANS SCCV ST GERMAIN CHATE	1 850 800,68	1 814 510,47
45508340	CCA VDFI DANS SAS COLUMBUS FRANCILI	520 206,40	506 185,07
45508341	CCA VDFI DANS SAS ADRASTE	1 156 256,53	1 114 000,00
45508342	CCA VDFI DANS SAS 77 HENRI MARTIN	1 305 853,60	1 040 000,00
45508343	CCA VDFI DANS SAS 32 FOCH	1 222 950,41	980 000,00
45508344	CCA VDFI DANS SAS HARPALYCE	1 887 545,67	1 840 000,00
45508345	CCA VDFI DANS SCCV FTB LEROXAM POMP	923 014,30	912 000,00
45508346	CCA VDFI DANS SAS 8 IMP MONT LOUIS	3 515 614,55	2 472 741,00
45508350	CCA VDFI DANS SAS NEWTON CLUB DEAL2	611 064,81	1 106 300,00
45508360	CCA VDFI DANS SAS FINANCIERE LABICH	73 746,70	1 106 683,42
45508380	CCA VDFI DANS SAS FINANCIERE DU BOI	225 347,41	207 099,11
45508390	CCA VDFI DANS SAS HOLDING EXELMANS	4 478 935,64	4 250 000,00
45508400	CCA VDFI DANS SARL 2 SIMON	526 500,00	
45508500	CCA VDFI DANS SAS 70 SUFFREN	1 000 000,00	
45508600	CCA VDFI DANS SAS TCV LIVING1	147 000,00	
45576000	CCA VDFI INTERETS COURUS NON CAPI	1 342 173,26	965 148,37
49550010	PROV DEPRECIATION CCA SCI GRIMAUD	-34 326,78	-33 159,83
49550020	PROV DEPRECIATION CCA CHANTELOUP EN	-43 952,71	-47 189,95
49550100	PROVISION DEPRECIATION CCA VERT BOI	-535 478,29	-527 564,81
49550110	PROVISION DEPRECIATION CCA TEMPLES	-2 098 434,58	-2 067 513,93
49550120	PROVISION DEPRECIATION CCA FONCIERE	-200 000,00	-300 000,00
49550130	PROVISION DEPRECIATION CCA 1 EPINET	-150 000,00	-150 000,00
49550140	PROVISION DEPRECIATION 3 LANGEVIN	-345 798,91	-339 018,54
49550150	PROVISION DEP CCA PRIMOLENA2	-200 000,00	
49550160	PROVISION DEP CCA 79 ROUSSEAU	-300 000,00	
49550170	PROVISION DEP CCA COLOMBUS FIVE STA	-200 000,00	
49550180	PROVISION DEP CCA 12 CABANIS	-100 000,00	
49550190	PROVISION DEP CCA 16-18 RUE EPINETT	-420 000,00	
2050 CDNet	Valeurs mobilières de placement	16 996 114,54	16 450 734,81
50300000	ACTIONS ABENEX LAFERRIERE	2 250 000,00	2 100 000,00
50310000	ACTIONS ABENEX ARCHEREAU	1 300 000,00	1 300 000,00
50400000	AUTRES TITRES - LA FRANCAISE	1 572 259,29	2 380 695,00
50600000	OBLIGATIONS AXE CAPITAL	3 573 090,00	3 219 000,00
50610000	OBLIGATIONS CIFOCOMMERCE	6 050 000,00	5 500 000,00
50612000	OBLIGATIONS 154 ARISTIDE BRIAND	1 556 520,00	1 428 000,00
50880000	INTERETS COURUS SUR OBLIGATIONS	694 245,25	523 039,81
2050 CFNet	Disponibilités	1 736 685,52	592 086,42
51211000	BANQUE BPVF CPTA A VUE08021024941	1 736 685,52	592 086,42
2050 CHNet	Charges constatées d'avance	58 809,00	44 736,81
48600000	CHARGES CONSTATEE D'AVANCE	58 809,00	44 736,81
2050 CJNet	TOTAL Actif circulant	59 804 622,12	55 730 666,62
2050 CONet	Total Général	71 403 653,74	68 142 356,79

Détail du bilan Passif

Rubriques	Libellés	31/12/2024	31/12/2023
2051 DA	Capital social ou individuel	5 150 100,00	5 150 100,00
	10130000 CAPITAL SOUSCRIT APPELE VERSE	5 150 100,00	5 150 100,00
2051 DAV	dont versé	5 150 100,00	5 150 100,00
	10130000 CAPITAL SOUSCRIT APPELE VERSE	5 150 100,00	5 150 100,00
2051 DD	Réserve légale	515 010,00	515 010,00
	10611000 RESERVE LEGALE PROPONENT DITE	515 010,00	515 010,00
2051 DE	Réserves statutaires ou contractuelles	1 146,94	1 146,94
	10630000 RESERVE STATUTAIRE	1 146,94	1 146,94
2051 DH	Report à nouveau	6 425 971,38	4 852 141,57
	11000000 REPORT A NOUVEAU (CREDITEUR)	6 425 971,38	4 852 141,57
2051 DI	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-50 621,76	1 573 829,81
2051 DL	TOTAL CAPITAUX PROPRES	12 041 606,56	12 092 228,32
2051 DP	Provisions pour risques	5 216 000,00	5 216 000,00
	15110000 PROVISION POUR LITIGES	5 216 000,00	5 216 000,00
2051 DR	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5 216 000,00	5 216 000,00
2051 DV	Emprunts et dettes financières divers	54 026 120,78	50 783 979,34
	16520000 CAUTIONNEMENTS RECUS	31 495,22	30 240,00
	16810000 AUTRES EMPRUNTS		245 000,00
	16888000 INTERETS COURUS S/ AUTRES EMPRUNTS		7 813,28
	45100000 GROUPE	251 748,00	74 600,00
	45110000 GROUPE TVA BPCE		2 953,00
	45505100 CCA VDFI DANS SAS 21-B-AVE-DE-SEGUR		42 385,45
	45507100 CCA VDFI DANS SARL PRIMOLENA	834,82	834,82
	45508010 CCA VDFI DANS SARL SAINT MAUR RASPA		1 314,22
	455081101 CCA SCCV 10-14 RUE REUNION QUOTE PA	650 000,00	
	45508180 CCA VDFI DANS SCCV NOISY LE ROI PRI	399 380,62	399 380,62
	455082801 CCA FONTENAY LEMAIRE QUOTE PART RES	32 787,11	21 650,27
	45508331 CCA ST GERMAIN CHATEAU QUOTE PART R	122 213,33	
	45508391 CCA SAS HOLDING EXELMANS QUOTE PART	289 530,86	
	45510000 ASSOCIES CPTÉ COURANT B.P.V.F.	52 248 130,82	49 957 807,68
2051 DX	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 584,20	15 269,11
	40110001 FOURNISSEUR S/A.B.S.	184,20	86,40
	40810000 FRS FACTURES NON PARVENUES	14 400,00	15 182,71
2051 DY	Dettes fiscales et sociales	55 153,00	34 880,02
	44571000 TVA COLLECTÉE TX NORMAL	27 679,52	15 000,00

	44584100 TVA SUR FACTURES A ETABLIR	27 406,48	19 817,02
	44860000 ETAT AUTES CHARGES A PAYER	67,00	63,00
2051 EA	Autres dettes	50 189,20	
	41980000 R.R.R. à accorder et avoirs à établ	30 000,00	
	46750000 RIVE DROITE IMMOBILIER	60,00	
	46751000 PROVISIONS CHARGES LOCATAIRE	20 129,20	
2051 EC	TOTAL DETTES	54 146 047,18	50 834 128,47
2051 EE	TOTAL GÉNÉRAL - PASSIF	71 403 653,74	68 142 356,79

Compte de résultat - Détail des comptes

Rubriques	Libellés	31/12/2024	31/12/2023
2052 FI	Production vendue services	630 712,25	504 201,52
2052 FG	Production vendue services-France	630 712,25	504 201,52
	70620000 PRESTATIONS DE SERVICES TVA TX NORM	380 000,00	399 722,33
	70820000 COMMISSIONS LEVEES FONDS	76 235,56	97 420,11
	70832600 LOYER BPVF	26 939,39	4 673,91
	70832700 LOYER 18 RUE BOETIE	111 763,90	
	70832800 LOYER FONCIERE	9 934,70	
	70880000 PROVISIONS CHARGES LOCATAIRES	3 290,00	
	70882600 CHARGES LOC BPVF	5 809,17	
	70882700 CHARGES 18 RUE BOETIE	14 597,06	2 385,17
	70882800 CHARGES LOC FVDF	2 142,47	
2052 FL	Chiffres d'affaires nets	630 712,25	504 201,52
2052 FP	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	103 237,24	764 774,91
	78150000 Repris.s/provis.risques & charges		300 000,00
	78170000 REPRISE S/PROV DEPREC ACTIF CIRCULA	103 237,24	464 286,62
	79100000 TRANSFERT DE CHARGES D EXPLOITATION		488,29
2052 FQ	Autres produits	5,02	29,36
	75800000 PRODUITS DIVERS GESTION COURANTE	5,02	29,36
2052 FW	Autres achats et charges externes	1 071 706,52	1 115 938,51
	60611000 FOURNITURES ELECTRICITE	3 516,16	2 342,57
	60630000 ACHATS FOURN.N/STOCK. ENTRET/EQUIP	197,98	2 320,37
	60640000 ACHATS FOURNITURES ADMINISTRATIVES	994,11	798,87
	61320000 LOCATION IMMOBILIERE	176 186,06	93 977,42
	61400000 CHARGES LOCATIVES ET COPROPRIETE	24 248,13	20 840,60
	61500000 ENTRETIEN LOCAUX	12 040,34	7 177,38
	61520000 TRAVAUX AV J ROOSEVELT	1 830,20	12 458,74
	61521200 TRAVAUX IMMEUBLE	204,50	
	61560000 MAINTENANCE	223,49	912,00
	61600000 PRIMES D ASSURANCE	2 553,82	2 136,31
	61640000 ASSURANCE RISQUES D'EXPLOIT.	4 243,43	4 073,95
	61700000 ETUDES ET RECHERCHES	2 328,00	383,34
	61830000 DOCUMENTATION TECHNIQUE	1 751,88	1 295,89
	61850000 FRAIS COLLOQUES SEMINAIRES CONF		3 990,00
	62140000 PERSONNEL B.P.V.F DETACHE	699 083,02	764 054,02
	62141000 PRESTATIONS BPVF JURIDIQUE ET COMPT	71 360,28	84 173,63
	62260000 HONORAIRES CAC	15 904,89	12 175,00
	62260001 HONORAIRES	26 379,53	63 921,31
	62260002 Honoraires de Gérance	7 236,98	32,41
	62270000 FRAIS D'ACTES & DE CONTENTIEUX	914,82	632,87
	62340000 CADEAUX A LA CLIENTELE	157,78	253,00
	62510000 VOYAGES ET DEPLACEMENTS	6 753,77	7 367,92

	62550000 FRAIS DE DEMENAGEMENT	1 980,00	1 780,00
	62560000 MISSIONS	5 119,10	7 266,82
	62570000 RECEPTIONS	2 563,11	18 278,16
	62600000 FRAIS POSTAUX ET TELECOMMUNICATION	1 097,44	942,63
	62700000 Services bancaires et assimilés	509,70	353,30
	62810000 CONCOURS DIVERS (COTISATIONS...)	2 328,00	2 000,00
2052 FX	Impôts, taxes et versements assimilés	80 678,00	20 038,00
	63511000 C.E.T. (ex T.P.)	3 014,00	631,00
	63512000 TAXES FONCIERES	15 030,00	14 657,00
	63513000 AUTRES IMPOTS LOCAUX	3 290,00	4 750,00
	63520000 TVA NON RECUPERABLE	59 344,00	
2052 GA	Dotations aux amortissements	54 782,50	49 935,31
	68112000 DOT AMORT IMMO CORPORELLES	54 782,50	49 935,31
2052 GC	Sur actif circulant : dotations aux provisions	1 266 781,45	1 963 126,91
	68170000 DOT PROV DEPREC ACTIF CIRCULANT	1 266 781,45	1 963 126,91
2052 GE	Autres charges	3,87	1,40
	65800000 CHARGES DIVERS GESTION COURANTE	3,87	1,40
2052 GG	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-1 739 997,83	-1 880 034,34
2052 GH	Bénéfice attribué ou perte transférée	3 620,76	306 073,52
	75500000 QUOTE PART RESULT. FAITES COMMUN	3 620,76	306 073,52
2052 GI	Perte supportée ou bénéfice transféré	455 729,08	132 987,85
	65500000 QUOTE PART RESULTAT S/ OPER COMMUN	455 729,08	132 987,85
2052 GJ	Produits financiers de participations	104 406,78	1 923 031,24
	76100000 REVENUS DE PARTICIPATIONS	104 406,78	1 923 031,24
2052 GK	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	33 688,65	32 007,17
	76260000 INTERETS DES PRETS PARTICIPATIFS	33 688,65	32 007,17
2052 GL	Autres intérêts et produits assimilés	2 573 595,08	1 888 488,58
	76380000 REVENUS DES CREANCES DIVERSES (CCA)	1 341 219,64	998 761,10
	76400000 REVENUS DES VAL MOB PLACEMENT	1 232 375,44	889 727,48
2052 GM	Reprises sur provisions et transferts de charges		500 000,00
	78662100 REPRISE PROV.S/TITRES DE PART.		500 000,00
2052 GO	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	261 904,76	269 390,00
	76700000 PLUS VALUE CESSION VMP	261 904,76	269 390,00
2052 GQ	Dotations financières aux amortissements et provisions	512 540,48	2 391 893,21
	68662100 DOTATION PROV DEP DES TITRES	4 000,00	1 700 000,00
	68662400 DOTATION PROV DEP AUTRES IMMO FIN	462 844,66	691 893,21

	68662700 DOTATION PROV DEP PRETS PARTICIPATI	45 695,82	
2052 GR	Intérêts et charges assimilées	376 630,79	345 621,39
	66140000 INTERETS CCA BPVF	376 630,79	339 151,18
	66180000 INTERETS DES AUTRES EMPRUNTS		6 470,21
2052 GU	Total des charges financières	889 171,27	2 737 514,60
2052 GV	RÉSULTAT FINANCIER	2 084 424,00	1 875 402,39
2052 GW	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-107 682,15	168 453,72
2053 HA	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		10 445,43
	77180000 AUT. PRODUITS EXCPT GESTION		10 445,43
2053 HB	Produits exceptionnels sur opérations en capital	12 751,11	1 209 135,95
	77560000 PRIX CESSION IMMO.FINANCIERES	12 751,11	1 209 135,95
2053 HE	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6 536,72	7 632,62
	67180000 AUT.CHGES EXEPT.OPERAT.GESTION	6 536,72	7 632,62
2053 HF	Charges exceptionnelles sur opérations en capital	14 320,00	8 000,67
	67520000 Char cess élém actif		2 625,67
	67560000 V.N.C.IMMO.FINANCIERES CEDEES	14 320,00	5 375,00
2053 HI	RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	-8 105,61	1 203 948,09
2053 HK	Impôts sur les bénéfices	-65 166,00	-201 428,00
	69500000 IMPOTS SUR LES BENEFICES	-65 166,00	-201 428,00
2053 HN	BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-50 621,76	1 573 829,81

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

VAL DE FRANCE IMMO

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024

dont le total est 71 403 654€ et le résultat s'élève à -50621,76€

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

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 2024 VDFI est sortie du capital de :

- la SCI MONTIGNY LES SIRENES (participation de 250 €) sans plus value
- la SAS JEAN JAURES DEVELOPPEMENT (participation de 3 600 €) sans plus value
- la SAS 21B AV SEGUR (participation de 5 000 €) sans plus value
- la SCCV AR ST PIERRE (participation de 60 €) sans plus value
- la SCCV AR MAUPAS (participation de 60 €) sans plus value
- la SAS IMMO IDF 92 (participation de 350 €) sans plus value
- la SAS MINOS (participation de 5 000 €) sans plus value

La société VDFI a pris en 2024 des participations nouvelles à hauteur de 5 140 euros

- entrée au capital de la SARL 2 SIMON pour 400 euros soit 40% du capital
- entrée au capital de la SAS 70 SUFFREN pour 240 euros soit 24% du capital
- entrée au capital de la SAS TCV LIVING1 pour 4 500 euros soit 45% du capital

Les principales variations de position de CCA ont été :

- remboursement par la SCCV 10-14 RUE DE LA REUNION des apports en cca à hauteur de 731 K€ et versement d'une quote part de marge de 650 K€
- remboursement partiel par la SAS NEWTON CLUB DEAL 2 des apports en cca de 495 K€
- remboursement partiel par la SAS FINANCIERE LABICHE des apports en cca de 1 033 K€

et dans le cadre des nouvelles participations et apports complémentaires :

- l'apport complémentaire par VDFI de 800 K€ à la SARL IMMO BOETIE
- l'apport complémentaire par VDFI de 325 K€ à la SAS 1 RUE DES EPINETTES
- l'apport complémentaire par VDFI de 210 K€ à la SAS FINANCIERE BAYEN
- l'apport complémentaire par VDFI de 234 K€ à la SAS 77 HENRI MARTIN
- l'apport complémentaire par VDFI de 210 K€ à la SAS 32 FOCH
- l'apport complémentaire par VDFI de 1 038 K€ à la SAS 8 IMPASSE MONT LOUIS
- l'apport par VDFI de 527 K€ à la SARL 2 SIMON
- l'apport par VDFI de 1 000 K€ à la SAS 70 SUFFREN

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

5/ 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 BPVF à compter du 1er janvier 2021.

VDF IMMO est membre du groupe TVA BPCE depuis le 1er 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	29 244			
	Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
TOTAL (III)			4 510 687		
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations			9 495 572		14 646
Autres titres immobilisés			3 000 000		
Prêts et autres immobilisations financières			722 000		33 689
TOTAL (IV)			13 217 571		48 334
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			17 728 258		48 334

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				29 244	
	Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL (III)					4 510 687	
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations				273 670	9 236 547	
Autres titres immobilisés					3 000 000	
Prêts et autres immobilisations financières				20 000	735 688	
TOTAL (IV)				293 670	12 972 236	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				293 670	17 482 922	

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			289 986	30 505		320 492
	Sur sol d'autrui						
	Installations générales, agencements						
Installations techniques, matériels et outillages							
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers			106 780	19 386		126 166
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier			1 565	4 891		6 456
	Emballages récupérables et divers						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)				398 331	54 783		453 114
TOTAL GENERAL (I + II)				398 331	54 783		453 114
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	
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	14 400
Dettes fiscales et sociales	67
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	
Autres dettes	30 000
Total	44 467

Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	33 689
Créances clients et comptes rattachés	164 439
Personnel et comptes rattachés	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	
Etat et autres collectivités publiques	
Autres créances	
Disponibilités	
Total	198 128

Charges constatées d'avance

Charges constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	58 809		
TOTAL	58 809		

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				9 506	9 506		
Prêts				685 839	685 839		
Autres immos financières				49 849		49 849	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				745 194	695 345	49 849	
Clients douteux ou litigieux							
Autres créances clients				330 516	330 516		
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			5 438	5 438		
	Autres impôts						
	Etat - divers						
Groupes et associés				45 305 051	45 305 051		
Débiteurs divers							
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				45 641 004	45 641 004		
Charges constatées d'avance				58 809	58 809		
TOTAL DES CREANCES				46 445 007	46 395 158	49 849	
Prêts accordés en cours d'exercice							
Remboursements obtenus en cours d'exercice				20 000			
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				31 495			31 495
Fournisseurs et comptes rattachés				14 584	14 584		
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices						
	Taxe sur la valeur ajoutée			55 086	55 086		
	Obligations cautionnées						
	Autres impôts			67	67		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés							
Groupes et associés				53 994 626	53 994 626		
Autres dettes				50 189	50 189		
Dette représentative de titres empruntés							
Produits constatés d'avance							
TOTAL DES DETTES				54 146 047	54 114 552		31 495
Emprunts souscrits en cours d'exercice					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	272 500	272 500		
ABENEX ARCHEREAU	700 000	700 000		
ABENEX LAFERRIERE	750 000	750 000		
SAS SLT	62 000	62 000		
SAS FINANCIERE BAYEN	150 725	150 725		
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	682 700	682 700		
SAS FINANCIERE DU BOIS GABAY	86 100	86 100		
SARL 2 SIMON	305 500	305 500		
SAS TCV LIVING1	973 000	973 000		
A.Total engagements liés à l'exploitation	3 982 525	3 982 525	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)	3 982 525	3 982 525	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		31/12/2024
	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	7 445 932	70 910	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
	7 445 932	70 910	0
Créances			
Fournisseurs : avances et acomptes versés			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	40 675 378		
Capital souscrit appelé non versé			
	40 675 378	0	0
Disponibilités			
Comptes courants financiers	1 736 686		
	1 736 686	0	0
Dettes financières diverses			
Dettes rattachées à des participations			
Emprunts et dettes financières divers	1 746 494		
Comptes courants financiers	52 248 131		
	53 994 625	0	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	5 216 000			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)	5 216 000			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	1 706 200	4 000		1 710 200
Provisions sur autres immos financières	932 037	508 540		1 440 577
Provisions sur stocks	416 439			416 439
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations	3 464 447	1 266 781	103 237	4 627 991
TOTAL (III)	8 799 123	1 779 322	103 237	10 475 208
TOTAL GENERAL (I + II + III)	14 015 123	1 779 322	103 237	15 691 208
Dont dotations et reprises d'exploitation		1 266 781	103 237	
Dont dotations et reprises financières		512 540		
Dont dotations et reprises exceptionnelles				
dépréciations des titres mis en équivalence				

Charges et produits exceptionnels

Libellé	Charges exceptionnelles	Produits exceptionnels
LIQUIDATION IMMO IDF	6 537	
VALEUR COMPTABLE DES IMMO FIN CEDEES	14 320	
PRIX CESSION DES IMMO FINANCIERES		12 751
TOTAL	20 857	12 751

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	4 852 142				1 573 830		6 425 971
Résultat de l'exercice	1 573 830		1 624 452				-50 622
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
TOTAL CAPITAUX PROPRES	12 092 228		1 624 452		1 573 830		12 041 606

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 31/12/2024	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	508 483	228 550	305 183	504 202	630 712
b) Résultat avant impôts et charges calculées	2 357 112	3 854 081	-147 284	4 513 071	1 615 079
c) Impôt sur les bénéfices	214 242	545 948	-890 907	-201 428	-65 166
d) Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e) Dotations aux amortissements et provisions	0	0	0	3 140 669	1 730 867
f) Résultat après impôts et charges calculées	2 142 870	3 308 133	743 623	1 573 830	-50 622
g) Résultat distribué au titre de l'exercice	0	0	0	0	
III. Résultat par action (en EUR)					
a) Résultat après impôts mais avant charges calculées	137	225	-9	263	98
b) Résultat après impôts et charges calculées	125	193	43	92	-3
c) Dividende ordinaire net attribué à chaque action					
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 détenion	Date d'entrée	Date de sortie	Valeur inventaire	Provision Dépréciat* Participations
1- FILIALES : DETENTION + de 50%										
SAS IMMOBILIERE BOETIE	50 000	104 248	60 000	49 222	déc-23	100,00%	19/03/2009		39 250,00	
SARL SFAM	225 000	472 689	0	-548	déc-23	100,00%	07/04/2011		5 149 310,00	
SCI LORIENT CAMARUCHE	5 000	5 824 630	0	-2 016	déc-23	100,00%	11/07/2012		150 150,00	
SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	230 000	353 288	0	-8 690	déc-23	100,00%	20/02/2014		230 000,00	
SAS NEWTON CLUB DEAL 1	401 000	340 035	0	-27 633	déc.-23	50,12%	15/12/2021		201 000,00	
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	401 000	438 759	0	37 759	déc.-23	50,12%	15/09/2022		201 000,00	
2- PARTICIPATIONS : DETENTION ENTRE 10 & 50%										
SCI DU FAMIN	1 000	-49 677	0	-5 304	déc-23	35,00%	08/11/2010		350,00	
SCI BLANC MESNIL DESCARTES RESIDENTIEL	1 600	-790	0	-2 390	sept-23	35,00%	19/10/2015		560,00	
SAS 21B-AV-DE-SEGUR	10 000	112 746	-9 401	101 361	dec-23	0,00%	01/07/2014	10/10/2024	0,00	
SCI 16-RUE-GUYNEMER	1 000	-1 439	0	-810	dec-23	40,00%	13/12/2011		400,00	
SCI CHANTELOUP EN BRIE	1 600	-9 066	0	-10 666	sept-23	35,00%	15/12/2011		560,00	560,00
SARL IMMOBILIERE DES ARCADES GRIMAUD	8 000	-277 232	0	-7 508	dec-23	30,00%	03/03/2007		2 400,00	2 400,00
SCI MONTIGNY LES SIRENES	1 000	-7 710	0	-8 710	dec-23	0,00%	03/07/2013	17/09/2024	0,00	
SAS JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	30 000	N/A	N/A	N/A	dec-23	0,00%	12/12/2013	02/02/2024	0,00	
SAS PIERRE ETOILE	200 000	10 344 437	1 530 320	-804 474	juil-24	5,00%	12/11/2007		70 909,50	
SCI LA GARENNE COLOMBES	1 600	2 326	0	726	dec-23	35,00%	11/03/2016		560,00	
SCCV AR SAINT PIERRE	200	N/A	N/A	N/A	dec-23	0,00%	22/07/2016	02/01/2024	0,00	
SAS FINANCIERE D'ARGENSON	5 000	4 905	0	19 263	dec-23	49,00%	12/12/2016		2 450,00	
SARL PRIMOLENA	10 000				dec-23	30,00%	23/12/2016		3 000,00	3 000,00
SCCV AR LOUIS XIV	200	-37 580	0	2 604	dec-23	30,00%	28/04/2017		60,00	
SCCV AR SAINT THIBAUT	200	24 202	0	9 168	déc-23	30,00%	20/12/2017		60,00	
SCCV AR MAUPAS	200	N/A	N/A	N/A	déc-23	0,00%	08/02/2018	02/01/2024	0,00	
SCI PLAZA NEUILLY GRANDE JATTE	1 000	1 000	0	0	déc.-23	49,00%	19/04/2018		490,00	
SARL SAINT MAUR RASPAIL	10 000	133 529	1 072 447	122 529	déc.-23	20,00%	06/07/2018		68 750,00	
SAS JJ-ONE	881 400	519 350	164 681	-373 447	déc.-23	99,69%	04/10/2018		2 253 000,00	1 700 000,00
SCCV VERT BOIS- MORCET	1 000	-2 218 228	10 925 906	-2 203 156	sept.-23	24,00%	18/12/2018		240,00	240,00
SARL LES TEMPLES DU LAC	10 000				déc.-23	40,00%	12/03/2019		4 000,00	4 000,00
SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQUE	1 000	-85 501	27 427	-86 501	déc.-23	30,00%	25/03/2019		300,00	
SARL LOIRE BOULOGNE 66	10 000	-1 251 393	1 127 173	-362 654	déc.-23	33,00%	01/07/2019		3 300,00	
SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL CONCORDE	1 000	-380 658	948 744	-114 817	déc.-23	35,00%	12/07/2019		350,00	
SARL FRANCOIS 1ER	10 000				déc.-23	32,50%	20/09/2019		3 250,00	
SCCV DU 10-14 RUE DE LA REUNION	1 000	-82 572	0	-17 435	déc.-23	35,00%	18/11/2019		350,00	
SAS PROVENCE 48	10 000	6 407	0	-4 593	déc.-23	30,00%	04/12/2019		3 000,00	
SCCV DU 16-18 RUE DES EPINETTES	1 000	-34 585	0	-18 149	déc.-23	40,00%	27/11/2019		400,00	
SAS CAUDRON	10 000	-348 273	573 797	-133 088	nov.-23	40,00%	11/06/2020		4 000,00	
SCI SAINTE CLARYS	1 000	-2 246 742	1 228 890	69 000	déc.-23	50,00%	18/06/2020		500,00	
SAS 12 CABANIS (ancien 55 RASPAIL)	12 000	-2 007 742	113 357	-1 169 106	déc.-23	35,00%	01/09/2020		4 200,00	
SCCV NOISY LE ROI PRINCES	1 000	786 079	21 464 539	929 830	déc.-23	35,00%	09/10/2020		350,00	

SAS SLT	1 000	-515 338	138 901	-99 026	déc.-23	45,00%	08/02/2021		450,00	
SCCV VILLA DES EPINETTES	1 000	1 000	0	0	déc.-23	35,00%	05/03/2021		350,00	
SAS 1 RUE DES EPINETTES	1 000	32 961	28 192	3 529	déc.-23	35,00%	05/03/2021		350,00	
SCCV 3 LANGEVIN	100				déc.-23	40,00%	29/06/2021		40,00	
SAS IMMO IDF 92	1 000	N/A	N/A	N/A	déc.-23	0,00%	25/08/2021	20/02/2024	0,00	
SAS PRIMOLENA 2	10 000	-974 541	118 744	-383 009	déc.-23	30,00%	15/09/2021		3 000,00	
SCCV FONTENAY LEMAIRE	1 000	-30 820	0	-31 820	déc.-23	35,00%	17/12/2021		350,00	
SAS 79 ROUSSEAU	322 810	118 041	1 184 787	-149 981	déc.-23	21,00%	20/12/2021		67 790,00	
SAS FINANCIERE BAYEN	1 000	-443 637	282 979	-307 180	déc.-23	40,00%	28/01/2022		400,00	
SAS MINOS	10 000	22 421	4 130 035	2 752 178	déc.-23	0,00%	24/01/2022	25/07/2024	0,00	
SAS COLOMBUS FIVE STARS	2 404 134	331 213	711 955	-1 649 306	déc.-23	22,50%	23/05/2022		540 930,00	
SCCV SAINT GERMAIN CHÂTEAU	1 000	-270 585	1 400	-271 585	déc.-23	45,00%	02/06/2022		450,00	
SAS COLOMBUS FRANCILIEN	500 000	379 402	292 514	-121 425	déc.-23	40,00%	21/07/2022		200 000,00	
SAS FINANCIERE LABICHE	1 000	-1 036 777	542 586	-810 767	déc.-23	17,50%	19/10/2022		175,00	
SCCV 38 EGALITE	100				déc.-23	40,00%	27/10/2022		40,00	
SAS LA FINANCIERE DU BOIS	1 000	-21 777	0	-22 777	déc.-23	35,00%	08/11/2022		350,00	
SAS HOLDING EXELMANS	10 000	-1 113 519	0	-1 123 519	déc.-23	25,77%	08/12/2022		2 577,00	
SAS 32 FOCH	1 000	-89 502	0	-90 502	déc.-23	35,00%	21/04/2023		350,00	
SAS ADRASTEE	1 000	N/A	N/A	N/A	déc.-24	50,00%	20/04/2023		500,00	
SAS 77 HENRI MARTIN	1 000	-104 751	0	-105 751	déc.-23	35,00%	27/04/2023		350,00	
SAS HARPALYCE	1 000	N/A	N/A	N/A	déc.-24	50,00%	12/06/2023		500,00	
SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU LA CHAPELLE	1 000	-47 780	0	-48 780	déc.-23	25,00%	16/10/2023		250,00	
SAS 8 IMPASSE MONT-LOUIS	12 000	-262	0	-4 997	déc.-23	35,00%	19/12/2023		4 200,00	
SARL 2 SIMON	1 000	N/A	N/A	N/A	déc.-24	40,00%	21/03/2024		400,00	
SAS 70 SUFFREN	1 000	N/A	N/A	N/A	déc.-24	24,00%	05/07/2024		240,00	
SAS TCV LIVING1	10 000	N/A	N/A	N/A	déc.-25	45,00%	15/07/2024		4 500,00	
									9 227 041,50	1 710 200,00

Liste des filiales et participations

PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES ET TITRES DE PARTICIPATION	cca 31/12/2023	sommes au débit	sommes au crédit	Apport en CCA & QP résultat	Provision Dépréciat° C.C.A.	Dividendes à encaisser dans l'exercice	Résultat Cession +/-V
1- FILIALES : DETENTION + de 50%							
SAS IMMOBILIERE BOETIE	0,00	800 000,00		800 000,00			
SARL SFAM							
SCI LORIENT CAMARUCHE	0,00			0,00			
SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	0,00			0,00			
SAS NEWTON CLUB DEAL 1	874 948,00	9 350,45		884 298,45			
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	1 106 300,00	31 064,81	526 300,00	611 064,81			
2- PARTICIPATIONS : DETENTION ENTRE 10 & 50%							
SCI DU FAMIN	414 743,68	7 220,29	150 000,00	271 963,97			
SCI BLANC MESNIL DESCARTES RESIDENTIEL	5 852,75	58,52	836,68	5 074,60			
SAS 21B-AV-DE-SEGUR	-42 385,45	50 500,47	8 115,02	0,00			
SCI 16-RUE-GUYNEMER	0,00			0,00			0,00
SCI CHANTELOUP EN BRIE	47 189,95	495,99	3 733,23	43 952,71	43 952,71		
SARL IMMOBILIERE DES ARCADES GRIMAUD	33 159,83	1 166,95		34 326,78	34 326,78		
SCI MONTIGNY LES SIRENES	4 412,86	81,84	4 494,70	0,00			-250,00
SAS JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	0,00			0,00			-968,89
SAS PIERRE ETOILE	0,00			0,00			
SCI LA GARENNE COLOMBES	77 480,44	1 032,74		78 513,18			
SCCV AR SAINT PIERRE	0,00		0,00	0,00			
SAS FINANCIERE D'ARGENSON	223 943,89	2 239,44		226 183,33			
SARL PRIMOLENA	-834,82			-834,82			
SCCV AR LOUIS XIV	17 838,63	200,74		18 039,37			
SCCV AR SAINT THIBAUT	0,00			0,00			
SCCV AR MAUPAS	194,40	1,17	195,57	0,00			
SCI PLAZA NEUILLY GRANDE JATTE	53 045,74			53 045,74			
SARL SAINT MAUR RASPAIL	-1 314,22	2 861,70		1 547,48		9 505,78	
SAS JJ-ONE	649 407,20	12 988,14		662 395,34			
SCCV VERT BOIS- MORCET	527 564,81	7 913,48		535 478,29	535 478,29		
SARL LES TEMPLES DU LAC	2 067 513,93	30 920,65		2 098 434,58	2 098 434,58		
SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQUE	136 281,45	2 900,04	25 950,28	113 231,21			
SARL LOIRE BOULOGNE 66	2 096 989,87	41 939,80		2 138 929,67			
SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL CONCORDE	1 688 710,97	29 456,79		1 718 167,76	200 000,00		

SARL FRANCOIS 1ER	5 252,00	105,04		5 357,04			
SCCV DU 10-14 RUE DE LA REUNION	818 707,96	16 374,16	747 500,00	87 582,12 -650 000,00			
SAS PROVENCE 48	0,00			0,00			
SCCV DU 16-18 RUE DES EPINETTES	467 744,69	9 354,89		477 099,58	420 000,00		
SAS CAUDRON	981 914,70	126 547,87		1 108 462,57			
SCI SAINTE CLARYS	2 101 167,37	28 589,25	28 587,16	2 101 169,46			
SAS 12 CABANIS (ancien 55 RASPAIL)	2 454 170,31	49 083,41		2 503 253,72	100 000,00		
SCCV NOISY LE ROI PRINCES	-399 380,62			-399 380,62			
SAS SLT	539 264,22	10 785,28		550 049,50			
SCCV VILLA DES EPINETTES	0,00			0,00			
SAS 1 RUE DES EPINETTES	1 875 421,75	362 508,43		2 237 930,18	150 000,00		
SCCV 3 LANGEVIN	339 018,54	6 780,37		345 798,91	345 798,91		
SAS IMMO IDF 92	0,00			0,00			-350,00
SAS PRIMOLENA 2	899 758,21	180 495,16		1 080 253,37	200 000,00		
SCCV FONTENAY LEMAIRE	502 498,24 -21 650,27	10 049,96	11 136,84	512 548,20 -32 787,11			
SAS 79 ROUSSEAU	1 323 532,07	26 470,64		1 350 002,71	300 000,00		
SAS FINANCIERE BAYEN	1 586 884,77	236 724,62		1 823 609,39			
SAS MINOS	0,00			0,00			
SAS COLOMBUS FIVE STARS	565 399,99	19 093,66		584 493,65	200 000,00		
SCCV SAINT GERMAIN CHÂTEAU	1 814 510,47 0,00	36 290,21	122 213,33	1 850 800,68 -122 213,33			
SAS COLOMBUS FRANCILIEN	506 185,07	14 021,33		520 206,40			
SAS FINANCIERE LABICHE	1 106 683,42	98 063,28	1 131 000,00	73 746,70			
SCCV 38 EGALITE	0,00			0,00			
SAS LA FINANCIERE DU BOIS	207 099,11	18 248,30		225 347,41			
SAS HOLDING EXELMANS	4 250 000,00	228 935,64	289 530,86	4 189 404,78			
SAS 32 FOCH	980 000,00	242 950,41		1 222 950,41			
SAS ADRASTEE	1 114 000,00	42 256,53		1 156 256,53			
SAS 77 HENRI MARTIN	1 040 000,00	265 853,60		1 305 853,60			
SAS HARPALYCE	1 840 000,00	47 545,67		1 887 545,67			
SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU LA CHAPELLE	912 000,00	11 014,30		923 014,30			
SAS 8 IMPASSE MONT-LOUIS	2 472 741,00	1 042 873,55		3 515 614,55			
SARL 2 SIMON	0,00	526 500,00		526 500,00			
SAS 70 SUFFREN	0,00	1 000 000,00		1 000 000,00			
SAS TCV LIVING1	0,00	147 000,00		147 000,00			
				42 401 282,82	4 627 991,27	9 505,78	-1 568,89

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 13 JUIN 2025**

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 2024 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 écoulée, 35 dossiers ont été examinés, parmi lesquels 7 ont été présentés au comité d'investissement, tous ayant été approuvés.

En 2024, la Société a procédé à 3 prises de participation dans des projets liés à des marchands de biens ou à des opérations de promotion.

B - Evénements intervenus depuis la clôture de l'exercice

La Société a continué à examiner des dossiers et à effectuer des prises de participation dans de nouvelles opérations.

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

Néant.

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 la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024 qui s'élève à 50 621,76 euros en totalité au compte « report à nouveau », qui s'élèvera ainsi à la somme de 6 375 349,62 euros.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, nous vous rappelons qu'il n'a pas été versé de dividendes au cours des exercices précédents.

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	5						4					
Montant cumulé des factures concernées (TTC)		1689	52003	23	976	54691		6000			136077	142077
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'année (TTC)		0.19%	5.87%	0%	0.11%	6.17%						
Pourcentage du montant total des factures émises dans l'année (TTC)								0.94%			21.25%	22.19%
(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

Le mandat du Commissaire aux comptes titulaire, la Société THIERRY MOREL ET ASSOCIES sise 56, rue du Grand Faubourg - Centre Athéna - 28000 CHARTRES, arrivant à expiration, nous vous proposons de le renouveler dans ses fonctions pour une nouvelle période de six exercices.

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 4
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 2024
CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

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 2024, 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 2024 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 2024.

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 29 mai 2025

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	320 492	1 204 780	1 235 286
Installations techniques, matériel				
Autres immobilisations corporelles	180 295	132 622	47 673	71 950
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
TOTAL immobilisations corporelles	4 510 687	2 733 114	1 777 573	1 832 356
Participations selon la méthode de meq				
Autres participations	9 227 042	1 710 200	7 516 842	7 530 022
Créances rattachées à des participations	9 506		9 506	259 350
Autres titres immobilisés	3 000 000	1 154 738	1 845 262	2 308 107
Prêts	685 839	285 839	400 000	432 007
Autres immobilisations financières	49 849		49 849	49 849
TOTAL immobilisations financières	12 972 236	3 150 777	9 821 458	10 579 334
Total Actif Immobilisé (II)	17 482 922	5 883 891	11 599 032	12 411 690
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	330 516		330 516	208 902
Autres créances	45 310 488	4 627 991	40 682 497	38 434 206
Capital souscrit et appelé, non versé				
TOTAL Créances	45 641 004	4 627 991	41 013 013	38 643 109
Valeurs mobilières de placement	16 996 115		16 996 115	16 450 735
dont actions propres:				
Disponibilités	1 736 686		1 736 686	592 086
TOTAL Disponibilités	18 732 800		18 732 800	17 042 821
Charges constatées d'avance	58 809		58 809	44 737
Total Actif Circulant (III)	64 849 053	5 044 430	59 804 622	55 730 667
Frais d'émission d'emprunt à étaler (IV)				
Prime de remboursement des obligations (V)				
Ecart de conversion actif (VI)				
Total Général (I à VI)	82 331 975	10 928 321	71 403 654	68 142 357

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	6 425 971	4 852 142
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-50 622	1 573 830
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées		
TOTAL CAPITAUX PROPRES (I)	12 041 607	12 092 228
Produit des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
TOTAL AUTRES FONDS PROPRES (II)		
Provisions pour risques	5 216 000	5 216 000
Provisions pour charges		
TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES (III)	5 216 000	5 216 000
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit		
Emprunts et dettes financières divers dont emprunts participatifs :	54 026 121	50 783 979
TOTAL Dettes financières	54 026 121	50 783 979
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	14 584	15 269
Dettes fiscales et sociales	55 153	34 880
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes	50 189	
TOTAL Dettes d'exploitation	119 926	50 149
Produits constatés d'avance		
TOTAL DETTES (IV)	54 146 047	50 834 128
Ecart de conversion Passif (V)		
TOTAL GENERAL - PASSIF (I à V)	71 403 654	68 142 357

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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

Compte de résultat

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N			Exercice N-1
	France	Exportation	Total	
Ventes de marchandises				
Production vendue biens				
Production vendue services	630 712		630 712	504 202
Chiffres d'affaires nets	630 712		630 712	504 202
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			103 237	764 775
Autres produits			5	29
Total des produits d'exploitation (I)			733 955	1 269 006
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			1 071 707	1 115 939
Impôts, taxes et versements assimilés			80 678	20 038
Salaires et traitements				
Charges sociales				
Dotations d'exploitation	Dotations aux amortissements sur immobilisations		54 783	49 935
	Dotations aux provisions			
	Sur actif circulant : dotations aux provisions		1 266 781	1 963 127
	Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges			4	1
Total des charges d'exploitation (II)			2 473 952	3 149 040
RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-1 739 998	-1 880 034
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)			3 621	306 074
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)			455 729	132 988
Produits financiers de participations			104 407	1 923 031
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			33 689	32 007
Autres intérêts et produits assimilés			2 573 595	1 888 489
Reprises sur provisions et transferts de charges				500 000
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			261 905	269 390
Total des produits financiers (V)			2 973 595	4 612 917
Dotations financières aux amortissements et provisions			512 540	2 391 893
Intérêts et charges assimilées			376 631	345 621
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Total des charges financières (VI)			889 171	2 737 515
RÉSULTAT FINANCIER			2 084 424	1 875 402
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I-II+III-IV+V-VI)			-107 682	168 454

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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

Compte de résultat (suite)

COMPTE DE RESULTAT (suite)	Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		10 445
Produits exceptionnels sur opérations en capital	12 751	1 209 136
Reprises sur provisions et transferts de charges		
Total des produits exceptionnels (VII)	12 751	1 219 581
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	6 537	7 633
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	14 320	8 001
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		
Total des charges exceptionnelles (VIII)	20 857	15 633
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	-8 106	1 203 948
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)		
Impôts sur les bénéfices (X)	-65 166	-201 428
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	3 723 922	7 407 578
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	3 774 543	5 833 748
BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-50 622	1 573 830

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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2024

dont le total est 71 403 654€ et le résultat s'élève à -50621,76€

L'exercice a une durée de 12 mois couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

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 2024 VDFI est sortie du capital de :

- la SCI MONTIGNY LES SIRENES (participation de 250 €) sans plus value
- la SAS JEAN JAURES DEVELOPPEMENT (participation de 3 600 €) sans plus value
- la SAS 21B AV SEGUR (participation de 5 000 €) sans plus value
- la SCCV AR ST PIERRE (participation de 60 €) sans plus value
- la SCCV AR MAUPAS (participation de 60 €) sans plus value
- la SAS IMMO IDF 92 (participation de 350 €) sans plus value
- la SAS MINOS (participation de 5 000 €) sans plus value

La société VDFI a pris en 2024 des participations nouvelles à hauteur de 5 140 euros

- entrée au capital de la SARL 2 SIMON pour 400 euros soit 40% du capital
- entrée au capital de la SAS 70 SUFFREN pour 240 euros soit 24% du capital
- entrée au capital de la SAS TCV LIVING1 pour 4 500 euros soit 45% du capital

Les principales variations de position de CCA ont été :

- remboursement par la SCCV 10-14 RUE DE LA REUNION des apports en cca à hauteur de 731 K€ et versement d'une quote part de marge de 650 K€
- remboursement partiel par la SAS NEWTON CLUB DEAL 2 des apports en cca de 495 K€
- remboursement partiel par la SAS FINANCIERE LABICHE des apports en cca de 1 033 K€

et dans le cadre des nouvelles participations et apports complémentaires :

- l'apport complémentaire par VDFI de 800 K€ à la SARL IMMO BOETIE
- l'apport complémentaire par VDFI de 325 K€ à la SAS 1 RUE DES EPINETTES
- l'apport complémentaire par VDFI de 210 K€ à la SAS FINANCIERE BAYEN
- l'apport complémentaire par VDFI de 234 K€ à la SAS 77 HENRI MARTIN
- l'apport complémentaire par VDFI de 210 K€ à la SAS 32 FOCH
- l'apport complémentaire par VDFI de 1 038 K€ à la SAS 8 IMPASSE MONT LOUIS
- l'apport par VDFI de 527 K€ à la SARL 2 SIMON
- l'apport par VDFI de 1 000 K€ à la SAS 70 SUFFREN

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

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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

NEANT

5/ 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 BPVF à compter du 1er janvier 2021.

VDF IMMO est membre du groupe TVA BPCE depuis le 1er 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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

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	29 244		
	Emballages récupérables et divers			
	Immobilisations corporelles en cours			
	Avances et acomptes			
	TOTAL (III)	4 510 687		
	Participations évaluées par mise en équivalence			
	Autres participations	9 495 572		14 646
	Autres titres immobilisés	3 000 000		
	Prêts et autres immobilisations financières	722 000		33 689
	TOTAL (IV)	13 217 571		48 334
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	17 728 258		48 334
Cadre B	IMMOBILISATIONS	Diminutions		Réévaluation
		Virement	Cession	
	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			29 244
	Emballages récupérables et divers			
	Immobilisations corporelles en cours			
	Avances et acomptes			
	TOTAL (III)			4 510 687
	Participations évaluées par mise en équivalence			
	Autres participations	273 670		9 236 547
	Autres titres immobilisés			3 000 000
	Prêts et autres immobilisations financières	20 000		735 688
	TOTAL (IV)	293 670		12 972 236
	TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)	293 670		17 482 922

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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

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			289 986	30 505		320 492
	Sur sol d'autrui						
	Installations générales, agencements						
Installations techniques, matériels et outillages							
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers			106 780	19 386		126 166
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier			1 565	4 891		6 456
	Emballages récupérables et divers						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)				398 331	54 783		453 114
TOTAL GENERAL (I + II)				398 331	54 783		453 114
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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

Charges à payer

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	14 400
Dettes fiscales et sociales	67
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	
Autres dettes	30 000
Total	44 467

Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	33 689
Créances clients et comptes rattachés	164 439
Personnel et comptes rattachés	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	
Etat et autres collectivités publiques	
Autres créances	
Disponibilités	
Total	198 128

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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

Charges constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CHARGES CONSTATEES D'AVANCE	58 809		
TOTAL	58 809		

Produits constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
TOTAL			

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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

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				9 506	9 506		
Prêts				685 839	685 839		
Autres immos financières				49 849		49 849	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				745 194	695 345	49 849	
Clients douteux ou litigieux							
Autres créances clients				330 516	330 516		
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			5 438	5 438		
	Autres impôts						
	Etat - divers						
Groupes et associés				45 305 051	45 305 051		
Débiteurs divers							
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				45 641 004	45 641 004		
Charges constatées d'avance				58 809	58 809		
TOTAL DES CREANCES				46 445 007	46 395 158	49 849	
Prêts accordés en cours d'exercice							
Remboursements obtenus en cours d'exercice				20 000			
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				31 495			31 495
Fournisseurs et comptes rattachés				14 584	14 584		
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices						
	Taxe sur la valeur ajoutée			55 086	55 086		
	Obligations cautionnées						
	Autres impôts			67	67		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés							
Groupes et associés				53 994 626	53 994 626		
Autres dettes				50 189	50 189		
Dette représentative de titres empruntés							
Produits constatés d'avance							
TOTAL DES DETTES				54 146 047	54 114 552		31 495
Emprunts souscrits en cours d'exercice					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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
LA FRANCAISE	272 500	272 500		
ABENEX ARCHEREAU	700 000	700 000		
ABENEX LAFERRIERE	750 000	750 000		
SAS SLT	62 000	62 000		
SAS FINANCIERE BAYEN	150 725	150 725		
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	682 700	682 700		
SAS FINANCIERE DU BOIS GABAY	86 100	86 100		
SARL 2 SIMON	305 500	305 500		
SAS TCV LIVING1	973 000	973 000		
A.Total engagements liés à l'exploitation	3 982 525	3 982 525	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)	3 982 525	3 982 525	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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

Entreprises liées : éléments relevant de plusieurs postes du bilan

	Montant concernant les entreprises		31/12/2024
	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	7 445 932	70 910	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
	7 445 932	70 910	0
Créances			
Fournisseurs : avances et acomptes versés			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	40 675 378		
Capital souscrit appelé non versé			
	40 675 378	0	0
Disponibilités			
Comptes courants financiers	1 736 686		
	1 736 686	0	0
Dettes financières diverses			
Dettes rattachées à des participations			
Emprunts et dettes financières divers	1 746 494		
Comptes courants financiers	52 248 131		
	53 994 625	0	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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

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	5 216 000			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)	5 216 000			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	1 706 200	4 000		1 710 200
Provisions sur autres immos financières	932 037	508 540		1 440 577
Provisions sur stocks	416 439			416 439
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciations	3 464 447	1 266 781	103 237	4 627 991
TOTAL (III)	8 799 123	1 779 322	103 237	10 475 208
TOTAL GENERAL (I + II + III)	14 015 123	1 779 322	103 237	15 691 208
Dont dotations et reprises d'exploitation		1 266 781	103 237	
Dont dotations et reprises financières		512 540		
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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

.....

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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

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,							
Ecarts de réévaluation							
Réserve légale	515 010						515 010
Réserves statutaires ou contractuelles	1 147						1 147
Réserves réglementées							
Autres réserves							
Report à nouveau	4 852 142				1 573 830		6 425 971
Résultat de l'exercice	1 573 830		1 624 452				-50 622
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
TOTAL CAPITAUX PROPRES	12 092 228		1 624 452		1 573 830		12 041 606

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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

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 31/12/2024	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 Fax: 02 37 36 59 44
 expert-comptable@thierry-morel.fr

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	508 483	228 550	305 183	504 202	630 712
b) Résultat avant impôts et charges calculées	2 357 112	3 854 081	-147 284	4 513 071	1 615 079
c) Impôt sur les bénéfices	214 242	545 948	-890 907	-201 428	-65 166
d) Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e) Dotations aux amortissements et provisions	0	0	0	3 140 669	1 730 867
f) Résultat après impôts et charges calculées	2 142 870	3 308 133	743 623	1 573 830	-50 622
g) Résultat distribué au titre de l'exercice	0	0	0	0	
III. Résultat par action (en EUR)					
a) Résultat après impôts mais avant charges calculées	137	225	-9	263	98
b) Résultat après impôts et charges calculées	125	193	43	92	-3
c) Dividende ordinaire net attribué à chaque action					
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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

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 détenion	Date d'entrée	Date de sortie	Valeur inventaire	Provision Dépréciat* Participations
1- FILIALES : DETENTION + de 50%										
SAS IMMOBILIERE BOETIE	50 000	104 248	60 000	49 222	déc-23	100,00%	19/03/2009		39 250,00	
SARL SFAM	225 000	472 689	0	-548	déc-23	100,00%	07/04/2011		5 149 310,00	
SCI LORIENT CAMARUCHE	5 000	5 824 630	0	-2 016	déc-23	100,00%	11/07/2012		150 150,00	
SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	230 000	353 288	0	-8 690	déc-23	100,00%	20/02/2014		230 000,00	
SAS NEWTON CLUB DEAL 1	401 000	340 035	0	-27 633	déc-23	50,12%	15/12/2021		201 000,00	
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	401 000	438 759	0	37 759	déc-23	50,12%	15/09/2022		201 000,00	
2- PARTICIPATIONS : DETENTION ENTRE 10 & 50%										
SCI DU FAMIN	1 000	-49 677	0	-5 304	déc-23	35,00%	08/11/2010		350,00	
SCI BLANC MESNIL DESCARTES RESIDENTIEL	1 600	-790	0	-2 390	sept-23	35,00%	19/10/2015		560,00	
SAS 218-AV-DE-SEGUR	10 000	112 746	-9 401	101 361	dec-23	0,00%	01/07/2014	10/10/2024	0,00	
SCI 16-RUE-GUYNEMER	1 000	-1 439	0	-810	dec-23	40,00%	13/12/2011		400,00	
SCICHANTELOUP EN BRIE	1 600	-9 066	0	-10 666	sept-23	35,00%	15/12/2011		560,00	560,00
SARL IMMOBILIERE DES ARCADES GRIMAUD	8 000	-277 232	0	-7 508	dec-23	30,00%	03/03/2007		2 400,00	2 400,00
SCI MONTIGNY LES SIRENES	1 000	-7 710	0	-8 710	dec-23	0,00%	03/07/2013	17/09/2024	0,00	
SAS JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	30 000	N/A	N/A	N/A	dec-23	0,00%	12/12/2013	02/02/2024	0,00	
SAS PIERRE ETOILE	200 000	10 344 437	1 530 320	-804 474	juil-24	5,00%	12/11/2007		70 909,50	
SCI LA GARENNE COLOMBES	1 600	2 326	0	726	dec-23	35,00%	11/03/2016		560,00	
SCCV AR SAINT PIERRE	200	N/A	N/A	N/A	dec-23	0,00%	22/07/2016	02/01/2024	0,00	
SAS FINANCIERE D'ARGENSON	5 000	4 905	0	19 263	dec-23	49,00%	12/12/2016		2 450,00	
SARL PRIMOLENA	10 000				dec-23	30,00%	23/12/2016		3 000,00	3 000,00
SCCV AR LOUIS XIV	200	-37 580	0	2 604	dec-23	30,00%	28/04/2017		60,00	
SCCV AR SAINT THIBAUT	200	24 202	0	9 168	déc-23	30,00%	20/12/2017		60,00	
SCCV AR MAUPAS	200	N/A	N/A	N/A	déc-23	0,00%	08/02/2018	02/01/2024	0,00	
SCI PLAZA NEUILLY GRANDE JATTE	1 000	1 000	0	0	déc-23	49,00%	19/04/2018		490,00	
SARL SAINT MAUR RASPAIL	10 000	133 529	1 072 447	122 529	déc-23	20,00%	06/07/2018		68 750,00	
SAS JJ-ONE	881 400	519 350	164 681	-373 447	déc-23	99,69%	04/10/2018		2 253 000,00	1 700 000,00
SCCV VERT BOIS- MORCET	1 000	-2 218 228	10 925 906	-2 203 156	sept-23	24,00%	18/12/2018		240,00	240,00
SARL LES TEMPLES DU LAC	10 000				déc-23	40,00%	12/03/2019		4 000,00	4 000,00
SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQUE	1 000	-85 501	27 427	-86 501	déc-23	30,00%	25/03/2019		300,00	
SARL LOIRE BOULOGNE 66	10 000	-1 251 393	1 127 173	-362 654	déc-23	33,00%	01/07/2019		3 300,00	
SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL CONCORDE	1 000	-380 658	948 744	-114 817	déc-23	35,00%	12/07/2019		350,00	
SARL FRANCOIS 1ER	10 000				déc-23	32,50%	20/09/2019		3 250,00	
SCCV DU 10-14 RUE DE LA REUNION	1 000	-82 572	0	-17 435	déc-23	35,00%	18/11/2019		350,00	
SAS PROVENCE 48	10 000	6 407	0	-4 593	déc-23	30,00%	04/12/2019		3 000,00	
SCCV DU 16-18 RUE DES EPINETTES	1 000	-34 585	0	-18 149	déc-23	40,00%	27/11/2019		400,00	
SAS CAUDRON	10 000	-348 273	573 797	-133 088	nov-23	40,00%	11/06/2020		4 000,00	
SCI SAINTE CLARYS	1 000	-2 246 742	1 228 890	69 000	déc-23	50,00%	18/06/2020		500,00	
SAS 12 CABANIS (ancien 55 RASPAIL)	12 000	-2 007 742	113 357	-1 169 106	déc-23	35,00%	01/09/2020		4 200,00	
SCCV NOISY LE ROI PRINCES	1 000	786 079	21 464 539	929 830	déc-23	35,00%	09/10/2020		350,00	

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 Fax: 02 37 36 59 44

SAS SLT	1 000	-515 338	138 901	-99 026	déc.-23	45,00%	08/02/2021		450,00	
SCCV VILLA DES EPINETTES	1 000	1 000	0	0	déc.-23	35,00%	05/03/2021		350,00	
SAS 1 RUE DES EPINETTES	1 000	32 961	28 192	3 529	déc.-23	35,00%	05/03/2021		350,00	
SCCV 3 LANGEVIN	100				déc.-23	40,00%	29/06/2021		40,00	
SAS IMMO IDF 92	1 000	N/A	N/A	N/A	déc.-23	0,00%	25/08/2021	20/02/2024	0,00	
SAS PRIMOLENA 2	10 000	-974 541	118 744	-383 009	déc.-23	30,00%	15/09/2021		3 000,00	
SCCV FONTENAY LEMAIRE	1 000	-30 820	0	-31 820	déc.-23	35,00%	17/12/2021		350,00	
SAS 79 ROUSSEAU	322 810	118 041	1 184 787	-149 981	déc.-23	21,00%	20/12/2021		67 790,00	
SAS FINANCIERE BAYEN	1 000	-443 637	282 979	-307 180	déc.-23	40,00%	28/01/2022		400,00	
SAS MINOS	10 000	22 421	4 130 035	2 752 178	déc.-23	0,00%	24/01/2022	25/07/2024	0,00	
SAS COLOMBUS FIVE STARS	2 404 134	331 213	711 955	-1 649 306	déc.-23	22,50%	23/05/2022		540 930,00	
SCCV SAINT GERMAIN CHÂTEAU	1 000	-270 585	1 400	-271 585	déc.-23	45,00%	02/06/2022		450,00	
SAS COLOMBUS FRANCILIEN	500 000	379 402	292 514	-121 425	déc.-23	40,00%	21/07/2022		200 000,00	
SAS FINANCIERE LABICHE	1 000	-1 036 777	542 586	-810 767	déc.-23	17,50%	19/10/2022		175,00	
SCCV 38 EGALITE	100				déc.-23	40,00%	27/10/2022		40,00	
SAS LA FINANCIERE DU BOIS	1 000	-21 777	0	-22 777	déc.-23	35,00%	08/11/2022		350,00	
SAS HOLDING EXELMANS	10 000	-1 113 519	0	-1 123 519	déc.-23	25,77%	08/12/2022		2 577,00	
SAS 32 FOCH	1 000	-89 502	0	-90 502	déc.-23	35,00%	21/04/2023		350,00	
SAS ADRASTEE	1 000	N/A	N/A	N/A	déc.-24	50,00%	20/04/2023		500,00	
SAS 77 HENRI MARTIN	1 000	-104 751	0	-105 751	déc.-23	35,00%	27/04/2023		350,00	
SAS HARPALYCE	1 000	N/A	N/A	N/A	déc.-24	50,00%	12/06/2023		500,00	
SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU LA CHAPELLE	1 000	-47 780	0	-48 780	déc.-23	25,00%	16/10/2023		250,00	
SAS 8 IMPASSE MONT-LOUIS	12 000	-262	0	-4 997	déc.-23	35,00%	19/12/2023		4 200,00	
SARL 2 SIMON	1 000	N/A	N/A	N/A	déc.-24	40,00%	21/03/2024		400,00	
SAS 70 SUFFREN	1 000	N/A	N/A	N/A	déc.-24	24,00%	05/07/2024		240,00	
SAS TCV LIVING1	10 000	N/A	N/A	N/A	déc.-25	45,00%	15/07/2024		4 500,00	
									9 227 041,50	1 710 200,00

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 Fax: 02 37 36 59 44
expert-comptable@thierry-morel.fr

Liste des filiales et participations

PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES ET TITRES DE PARTICIPATION	cca 31/12/2023	sommes au débit	sommes au crédit	Apport en CCA & QP résultat	Provision Dépréciat" C.C.A.	Dividendes à encaisser dans l'exercice	Résultat Cession +/-V
1- FILIALES : DETENTION + de 50%							
SAS IMMOBILIERE BOETIE	0,00	800 000,00		800 000,00			
SARL SFAM							
SCI LORIENT CAMARUCHE	0,00			0,00			
SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	0,00			0,00			
SAS NEWTON CLUB DEAL 1	874 948,00	9 350,45		884 298,45			
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	1 106 300,00	31 064,81	526 300,00	611 064,81			
2- PARTICIPATIONS : DETENTION ENTRE 10 & 50%							
SCI DU FAMIN	414 743,68	7 220,29	150 000,00	271 963,97			
SCI BLANC MESNIL DESCARTES RESIDENTIEL	5 852,75	58,52	836,68	5 074,60			
SAS 21B-AV-DE-SEGUR	-42 385,45	50 500,47	8 115,02	0,00			
SCI 16-RUE-GUYNEMER	0,00			0,00			0,00
SCICHANTELOUP EN BRIE	47 189,95	495,99	3 733,23	43 952,71	43 952,71		
SARL IMMOBILIERE DES ARCADES GRIMAUD	33 159,83	1 166,95		34 326,78	34 326,78		
SCI MONTIGNY LES SIRENES	4 412,86	81,84	4 494,70	0,00			-250,00
SAS JEAN JAURES DEVELOPPEMENT	0,00			0,00			-968,89
SAS PIERRE ETOILE	0,00			0,00			
SCI LA GARENNE COLOMBES	77 480,44	1 032,74		78 513,18			
SCCV AR SAINT PIERRE	0,00		0,00	0,00			
SAS FINANCIERE D'ARGENSON	223 943,89	2 239,44		226 183,33			
SARL PRIMOLENA	-834,82			-834,82			
SCCV AR LOUIS XIV	17 838,63	200,74		18 039,37			
SCCV AR SAINT THIBAUT	0,00			0,00			
SCCV AR MAUPAS	194,40	1,17	195,57	0,00			
SCI PLAZA NEUILLY GRANDE JATTE	53 045,74			53 045,74			
SARL SAINT MAUR RASPAIL	-1 314,22	2 861,70		1 547,48		9 505,78	
SAS JJ-ONE	649 407,20	12 988,14		662 395,34			
SCCV VERT BOIS- MORCET	527 564,81	7 913,48		535 478,29	535 478,29		
SARL LES TEMPLES DU LAC	2 067 513,93	30 920,65		2 098 434,58	2 098 434,58		
SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQUE	136 281,45	2 900,04	25 950,28	113 231,21			
SARL LOIRE BOULOGNE 66	2 096 989,87	41 939,80		2 138 929,67			
SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL CONCORDE	1 688 710,97	29 456,79		1 718 167,76	200 000,00		

SARL FRANCOIS 1ER	5 252,00	105,04		5 357,04			
SCCV DU 10-14 RUE DE LA REUNION	818 707,96	16 374,16	747 500,00	87 582,12 -650 000,00			
SAS PROVENCE 48	0,00			0,00			
SCCV DU 16-18 RUE DES EPINETTES	467 744,69	9 354,89		477 099,58	420 000,00		
SAS CAUDRON	981 914,70	126 547,87		1 108 462,57			
SCI SAINTE CLARYS	2 101 167,37	28 589,25	28 587,16	2 101 169,46			
SAS 12 CABANIS (ancien 55 RASPAIL)	2 454 170,31	49 083,41		2 503 253,72	100 000,00		
SCCV NOISY LE ROI PRINCES	-399 380,62			-399 380,62			
SAS SLT	539 264,22	10 785,28		550 049,50			
SCCV VILLA DES EPINETTES	0,00			0,00			
SAS 1 RUE DES EPINETTES	1 875 421,75	362 508,43		2 237 930,18	150 000,00		
SCCV 3 LANGEVIN	339 018,54	6 780,37		345 798,91	345 798,91		
SAS IMMO IDF 92	0,00			0,00			-350,00
SAS PRIMOLENA 2	899 758,21	180 495,16		1 080 253,37	200 000,00		
SCCV FONTENAY LEMAIRE	502 498,24 -21 650,27	10 049,96	11 136,84	512 548,20 -32 787,11			
SAS 79 ROUSSEAU	1 323 532,07	26 470,64		1 350 002,71	300 000,00		
SAS FINANCIERE BAYEN	1 586 884,77	236 724,62		1 823 609,39			
SAS MINOS	0,00			0,00			
SAS COLOMBUS FIVE STARS	565 399,99	19 093,66		584 493,65	200 000,00		
SCCV SAINT GERMAIN CHÂTEAU	1 814 510,47 0,00	36 290,21	122 213,33	1 850 800,68 -122 213,33			
SAS COLOMBUS FRANCILIEN	506 185,07	14 021,33		520 206,40			
SAS FINANCIERE LABICHE	1 106 683,42	98 063,28	1 131 000,00	73 746,70			
SCCV 38 EGALITE	0,00			0,00			
SAS LA FINANCIERE DU BOIS	207 099,11	18 248,30		225 347,41			
SAS HOLDING EXELMANS	4 250 000,00	228 935,64	289 530,86	4 189 404,78			
SAS 32 FOCH	980 000,00	242 950,41		1 222 950,41			
SAS ADRASTEE	1 114 000,00	42 256,53		1 156 256,53			
SAS 77 HENRI MARTIN	1 040 000,00	265 853,60		1 305 853,60			
SAS HARPALYCE	1 840 000,00	47 545,67		1 887 545,67			
SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU LA CHAPELLE	912 000,00	11 014,30		923 014,30			
SAS 8 IMPASSE MONT-LOUIS	2 472 741,00	1 042 873,55		3 515 614,55			
SARL 2 SIMON	0,00	526 500,00		526 500,00			
SAS 70 SUFFREN	0,00	1 000 000,00		1 000 000,00			
SAS TCV LIVING1	0,00	147 000,00		147 000,00			
				42 401 282,82	4 627 991,27	9 505,78	-1 568,89