

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 10 JUIN 2026

L'an deux mille vingt-six, le dix 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 2025 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 2025,
- Affectation du résultat,
- Quitus au Président de sa gestion,
- Constatation des conventions visées à l'article L. 227-10 du Code de commerce,
- 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 2025, 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 2 715 241,23 euros en totalité au compte « report à nouveau », qui s'élèvera ainsi à la somme de 3 660 108,39 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 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 : 31/12/2025

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

Sommaire

Sommaire.....	2
Etats financiers - Bilan - Actif.....	5
Etats financiers - Bilan - Passif.....	6
Etats financiers - Compte de résultat de l'exercice.....	7
Soldes intermédiaires gestion.....	10
Détail des comptes bilan actif.....	11
Détail des comptes bilan passif.....	17
Détail des comptes du CDR.....	19
Règles et méthodes comptables.....	23
Immobilisations.....	26
Amortissements.....	27
Charges à payer et produits à recevoir.....	28
Charges et produits constatés d'avance.....	29
Etats des échéances des créances et des dettes.....	30
Engagements hors bilan.....	31
Ent. liées et participations.....	32
Provisions inscrites au bilan.....	33
Variation des capitaux propres.....	34
Composition du capital social.....	35
Compte de résultat sur 5 ans.....	36

Filiales 1.....	37
Filiales 2.....	39
Liste des filiales.....	41

BILAN

ET COMPTE DE RESULTAT

VAL DE FRANCE IMMO

Etats financiers : Bilan - Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement (II)	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets (...), droits et valeurs similaires	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	525 120
Constructions	1 525 272	350 997	1 174 275	1 204 780
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	171 866	142 056	29 810	47 673
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	1 697 138	493 053	1 204 085	1 777 573
Participations	8 995 542	2 316 360	6 679 182	7 516 842
Créances rattachées à des participations	0	0	0	9 506
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	3 000 000	1 038 612	1 961 388	1 845 262
Prêts	720 131	320 131	400 000	400 000
Autres immobilisations financières	49 849	0	49 849	49 849
TOTAL immobilisations financières	12 765 522	3 675 103	9 090 419	9 821 458
TOTAL de l'actif immobilisé (III)	14 462 659	4 168 156	10 294 504	11 599 032
Matières premières et autres approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production	0	0	0	0
Produits finis	0	0	0	0
Marchandises	416 439	416 439	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
TOTAL Stock et en-cours	416 439	416 439	0	0
Créances clients et comptes rattachés	411 810	123 910	287 900	330 516
Autres créances	52 312 128	11 312 177	40 999 952	40 682 497
Charges constatées d'avance	3 033	0	3 033	58 809
Capital souscrit appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	52 726 972	11 436 086	41 290 885	41 071 822
Actions propres	0	0	0	0
Autres titres	19 530 988	412 226	19 118 762	16 996 115
Instruments financiers à terme et jetons détenus	0	0	0	0
Disponibilités	2 048 136	0	2 048 136	1 736 686
TOTAL Valeurs mobilières de placement	21 579 124	412 226	21 166 898	18 732 800
TOTAL de l'actif circulant (IV)	74 722 535	12 264 752	62 457 783	59 804 622
Frais d'émission des emprunts (V)	0		0	0
Primes de remboursement des emprunts (VI)	0		0	0
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)	0		0	0
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	89 185 194	16 432 908	72 752 286	71 403 654

Etats financiers : Bilan - Passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital [dont versé...]	5 150 100	5 150 100
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0	0
Ecart de réévaluation	0	0
Ecart d'équivalence	0	0
Réserve légale	515 010	515 010
Réserves statutaires ou contractuelles	1 147	1 147
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	0
TOTAL Réserves	5 666 257	5 666 257
Report à nouveau	6 375 350	6 425 971
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	-2 715 241	-50 622
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL des capitaux propres (I)	9 326 365	12 041 607
Provisions pour risques	5 446 000	5 216 000
Provisions pour charges	0	0
TOTAL des provisions (II)	5 446 000	5 216 000
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières diverses	31 646	31 495
Instruments financiers à terme	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 872	14 584
Dettes fiscales et sociales	266 197	55 153
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	57 623 206	54 044 815
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL des dettes (III)	57 979 921	54 146 047
Ecart de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	0	0
TOTAL GENERAL DU PASSIF	72 752 286	71 403 654

Etats financiers : Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N	Exercice N-1
	Total	Total
Ventes de marchandises	0	0
Production vendue	554 696	630 712
Montant net du chiffre d'affaires	554 696	630 712
Production stockée	0	0
Production immobilisée	0	0
Subventions	0	0
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	2 405 846	103 237
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1 603 630	0
Autres produits	1 438	5
Total des produits d'exploitation (I)	4 565 611	733 955
Achats de marchandises	0	0
Variation de stock (achats de marchandises)	0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0
Variation de stock (achats de matières premières)	0	0
Autres achats et charges externes	1 283 808	1 071 707
Autres achats et charges externes - Y compris : redevances de crédit-bail mobilier	0	0
Autres achats et charges externes - Y compris : redevances de crédit-bail immobilier	0	0
Impôts, taxes et versements assimilés	25 228	80 678
Salaires	0	0
Cotisations sociales	0	0
	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur immobilisations : dotations aux amortissements	45 089	54 783
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	6 933 941	1 266 781
Dotation aux provisions	230 000	0
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	2 814 549	0
Autres charges	3	4
Total des charges d'exploitation (II)	11 332 618	2 473 952
Résultat d'exploitation (I - II)	-6 767 007	-1 739 998
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	684 425	3 621
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	568 580	455 729
Produits financiers de participations	122 451	104 407
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	1 278 606	1 266 064
Autres intérêts et produits assimilés	2 031 483	1 341 220
Reprises sur dépréciations et provisions	121 526	0
Différences positives de change	0	0
Produits des cessions d'immobilisations financières	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	492 940	261 905
Total des produits financiers (V)	4 047 006	2 973 595
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 058 078	512 540
Intérêts et charges assimilées	441 650	376 631
Différences négatives de change	0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0	0

Total des charges financières (VI)	1 499 728	889 171
Résultat financier (V - VI)	2 547 278	2 084 424
Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	-4 103 884	-107 682
Produits exceptionnels (VII)	0	12 751
Charges exceptionnelles (VIII)	0	20 857
Résultat exceptionnel (VII - VIII)	0	-8 106
Participation des salariés aux résultats (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	-1 388 643	-65 166
Total des produits (I + III + V + VII)	9 297 042	3 723 922
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	12 012 283	3 774 543
Bénéfice ou perte	-2 715 241	-50 622

DETAIL DES COMPTES

VAL DE FRANCE IMMO

Soldes intermédiaires de gestion

Libellés	31/12/2025	Production+ Ventes en %	31/12/2024	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	554 696	100%	630 712	100%
+Production stockée	0	0%	0	0%
+Production immobilisée	0	0%	0	0%
-Déstockage des productions	0	0%	0	0%
Production de l'exercice	554 696	100%	630 712	100%
-Matières premières et autres approvisionnements	0	0%	0	0%
-Sous-traitance	0	0%	0	0%
Marge de production	554 696	100%	630 712	100%
+Marge commerciale	0	0%	0	0%
Marge globale d'activité	554 696	100%	630 712	100%
-Autres consommations en provenance de tiers	1 283 808	231%	1 071 707	170%
Valeur ajoutée	-729 112	-131%	-440 994	-70%
+Subvention d'exploitation	0	0%	0	0%
-Impôts, taxes	25 228	5%	80 678	13%
-Charges de personnel	0	0%	0	0%
Excédent (ou insuffisance) brut(e) d'exploitation	-754 340	-136%	-521 672	-83%
+Reprises sur charges et transferts de charges	2 405 846	434%	103 237	16%
+Autres produits	1 605 069	289%	5	0%
-Dot. aux amortissements, dépr. et provisions	7 209 030	1300%	1 321 564	210%
-Autres charges	2 814 552	507%	4	0%
Résultat d'exploitation	-6 767 007	-1220%	-1 739 998	-276%
+QP sur op. faites en commun (profits).	684 425	123%	3 621	1%
+Produits financiers	4 047 006	730%	2 973 595	471%
-QP sur op. faites en commun (pertes)	568 580	103%	455 729	72%
-Charges financières	1 499 728	270%	889 171	141%
Résultat courant avant impôt	-4 103 884	-740%	-107 682	-17%
Produits exceptionnels	0	0%	12 751	2%
-Charges exceptionnelles	0	0%	20 857	3%
Résultat exceptionnel	0	0%	-8 106	-1%
-Participation des salariés	0	0%	0	0%
-Impôts sur les bénéfices	-1 388 643	-250%	-65 166	-10%
Résultat de l'exercice	-2 715 241	-490%	-50 622	-8%
Produits de cession des éléments d'actif	0	0%	12 751	2%
Valeur comptable des éléments cédés	0	0%	14 320	2%
Plus et moins value de l'exercice	0	0%	-1 569	0%

Détail du Bilan actif

Rubriques	Libellés	31/12/2025	31/12/2024
2050 ANNet	Terrains		525 119,87
	211199 TERRAIN LARMOR PLAGE		2 805 119,87
	2911 PROVISION DEP IMMO CORPORELLE		-2 280 000,00
2050 APNet	Constructions	1 174 274,94	1 204 780,38
	213151 5EME ETAGE 18-RUE-BOETIE PARIS 8 ^Å	1 525 272,00	1 525 272,00
	2813 AMORT. CONSTRUCTIONS	-350 997,06	-320 491,62
2050 ATNet	Autres immobilisations corporelles	29 809,72	47 672,96
	218151 INSTAL.GENERAL. AGENCT LA BOETIE	151 050,70	151 050,70
	2183 MATERIEL BUREAU & INFORMATIQUE		8 429,20
	2184 MOBILIER	20 815,02	20 815,02
	28181 AMORT.INSTAL GENERALES AGENCT	-137 274,69	-126 165,57
	28183 AMORT.MAT.DE BUREAU & INFORMA.		-3 756,58
	28184 AMORT.MOBILIER	-4 781,31	-2 699,81
2050 CSNet	Participations	6 679 181,50	
	261012 PARTICIPA SAS PIERRE ETOILE	70 909,50	
	261021 PARTICIPA SARL IMMOBILIERE LA BOETIE	39 250,00	
	261029 PARTICIPA SCI DU FAMIN	350,00	
	261032 PARTICIPA SARL SFAM	5 149 310,00	
	261037 PARTICIPA SCICHANTELOUP EN BRIE	560,00	
	261041 PARTICIPA SCI LORIENT CAMARUCHE	150 150,00	
	261061 PARTICIPA SCI BLANC-MESNIL-DESCARTE	560,00	
	261065 PARTICIPA SCI LA GARENNE COLOMBES M	560,00	
	261071 PARTICIPA SAS FINANCIERE D'ARGENSON	2 450,00	
	261078 PARTICIPA SCCV AR LOUIS XIV	60,00	
	261081 PARTICIPA SCCV AR SAINT THIBAUT	60,00	
	261085 PARTICIPA SCI PLAZA NEUILLY GRANDE	490,00	
	261087 PARTICIPA SARL ST MAUR RASPAIL	68 750,00	
	261088 PARTICIPA SAS JJ ONE	2 253 000,00	
	26109 PARTICIPA SCCV VERT BOIS	240,00	
	2610902 PARTICIPA SAS PRIMOLENA 2	3 000,00	
	2610905 PARTICIPA SAS NEWTON CLUB DEAL 1	201 000,00	
	2610906 PARTICIPA SCCV FONTENAY LE MAIRE	350,00	
	2610907 PARTICIPA SAS 79 ROUSSEAU	67 790,00	
	2610908 PARTICIPA SAS FINANCIERE BAYEN	400,00	
	261091 PARTICIPA SARL LES TEMPLES DU LAC	4 000,00	
	2610911 PARTICIPA SAS COLOMBUS FIVE STARS	540 930,00	
	2610912 PARTICIPA SCCV ST GERMAIN CHATEAU	450,00	
	2610913 PARTICIPA SAS COLOMBUS FRANCILIEN	200 000,00	
	2610914 PARTICIPA SAS NEWTON CLUB DEAL 2	201 000,00	
	2610915 PARTICIPA SAS FINANCIERE LABICHE	175,00	
	2610916 PARTICIPA SCCV 38 EGALITE	40,00	
	2610917 PARTICIPA SAS FINANCIERE DU BOIS	350,00	
	2610918 PARTICIPA SAS HOLDING EXELMANS	2 577,00	

2610919	PARTICIPA SAS 32 FOCH	350,00
261092	PARTICIPA SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQU	300,00
2610921	PARTICIPA SAS ADRASTEE	500,00
2610922	PARTICIPA SAS 77 HENRI MARTIN	350,00
2610923	PARTICIPA SAS HARPALYCE	500,00
2610924	PARTICIPA SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU	250,00
2610925	PARTICIPA SAS 8 IMPASSE MONT LOUIS	4 200,00
2610926	PARTICIPA SARL 2 SIMON	400,00
2610927	PARTICIPA SAS 70 SUFFREN	240,00
2610928	PARTICIPA SAS TCV LIVING1	4 500,00
2610929	PARTICIPA SAS POINTSQUARE	4 000,00
261093	PARTICIPA SARL LOIRE BOULOGNE 66	3 300,00
2610931	PARTICIPA SCCV VILLENOY	250,00
2610932	PARTICIPA SCCV DOLCE RIVA	400,00
261094	PARTICIPA SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL	350,00
261095	PARTICIPA SARL FRANCOIS 1ER	3 250,00
261097	PARTICIPA SCCV 10-14 RUE DE LA REUNI	350,00
261098	PARTICIPA SAS PROVENCE 48	3 000,00
261099	PARTICIPA SCCV 16-18 RUE EPINETTES	400,00
2610992	PARTICIPA SAS CAUDRON	4 000,00
2610993	PARTICIPA SCI SAINTE CLARYS	500,00
2610994	PARTICIPA SAS 12 CABANIS	4 200,00
2610996	PARTICIPA SAS SLT	450,00
2610997	PARTICIPA SCCV VILLA DES EPINETTES	350,00
2610998	PARTICIPA SAS 1 RUE DES EPINETTES	350,00
2610999	PARTICIPA SCCV 3 LANGEVIN	40,00
2961	PROVISIONS DEP TITRES PARTICIPAT	-2 316 360,00

2050 CUNet	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	7 516 841,50
26101	PARTICIPA SARL ARCADES GRIMAUD	2 400,00
261012	PARTICIPA SAS PIERRE ETOILE	70 909,50
261021	PARTICIPA SARL IMMOBILIERE LA BOETIE	39 250,00
261029	PARTICIPA SCI DU FAMIN	350,00
261032	PARTICIPA SARL SFAM	5 149 310,00
261036	PARTICIPA SCI 16-RUE-GUYNEMER	400,00
261037	PARTICIPA SCI CHANTELOUP EN BRIE	560,00
261041	PARTICIPA SCI LORIENT CAMARUCHE	150 150,00
261053	PARTICIPA SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	230 000,00
261061	PARTICIPA SCI BLANC-MESNIL-DESCARTE	560,00
261065	PARTICIPA SCI LA GARENNE COLOMBES M	560,00
261071	PARTICIPA SAS FINANCIERE D'ARGENSON	2 450,00
261072	PARTICIPA SARL PRIMOLENA	3 000,00
261078	PARTICIPA SCCV AR LOUIS XIV	60,00
261081	PARTICIPA SCCV AR SAINT THIBAUT	60,00
261085	PARTICIPA SCI PLAZA NEUILLY GRANDE	490,00
261087	PARTICIPA SARL ST MAUR RASPAIL	68 750,00
261088	PARTICIPA SAS JJ ONE	2 253 000,00
26109	PARTICIPA SCCV VERT BOIS	240,00
2610902	PARTICIPA SAS PRIMOLENA 2	3 000,00
2610905	PARTICIPA SAS NEWTON CLUB DEAL 1	201 000,00

2610906	PARTICIPA SCCV FONTENAY LE MAIRE		350,00
2610907	PARTICIPA SAS 79 ROUSSEAU		67 790,00
2610908	PARTICIPA SAS FINANCIERE BAYEN		400,00
261091	PARTICIPA SARL LES TEMPLES DU LAC		4 000,00
2610911	PARTICIPA SAS COLOMBUS FIVE STARS		540 930,00
2610912	PARTICIPA SCCV ST GERMAIN CHATEAU		450,00
2610913	PARTICIPA SAS COLOMBUS FRANCILIEN		200 000,00
2610914	PARTICIPA SAS NEWTON CLUB DEAL 2		201 000,00
2610915	PARTICIPA SAS FINANCIERE LABICHE		175,00
2610916	PARTICIPA SCCV 38 EGALITE		40,00
2610917	PARTICIPA SAS FINANCIERE DU BOIS		350,00
2610918	PARTICIPA SAS HOLDING EXELMANS		2 577,00
2610919	PARTICIPA SAS 32 FOCH		350,00
261092	PARTICIPA SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQUE		300,00
2610921	PARTICIPA SAS ADRASTEE		500,00
2610922	PARTICIPA SAS 77 HENRI MARTIN		350,00
2610923	PARTICIPA SAS HARPALYCE		500,00
2610924	PARTICIPA SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU		250,00
2610925	PARTICIPA SAS 8 IMPASSE MONT LOUIS		4 200,00
2610926	PARTICIPA SARL 2 SIMON		400,00
2610927	PARTICIPA SAS 70 SUFFREN		240,00
2610928	PARTICIPA SAS TCV LIVING1		4 500,00
261093	PARTICIPA SARL LOIRE BOULOGNE 66		3 300,00
261094	PARTICIPA SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL		350,00
261095	PARTICIPA SARL FRANCOIS 1ER		3 250,00
261097	PARTICIPA SCCV 10-14 RUE DE LA REUNI		350,00
261098	PARTICIPA SAS PROVENCE 48		3 000,00
261099	PARTICIPA SCCV 16-18 RUE EPINETTES		400,00
2610992	PARTICIPA SAS CAUDRON		4 000,00
2610993	PARTICIPA SCI SAINTE CLARYS		500,00
2610994	PARTICIPA SAS 12 CABANIS		4 200,00
2610995	PARTICIPA SCCV NOISY LE ROI PRINCES		350,00
2610996	PARTICIPA SAS SLT		450,00
2610997	PARTICIPA SCCV VILLA DES EPINETTES		350,00
2610998	PARTICIPA SAS 1 RUE DES EPINETTES		350,00
2610999	PARTICIPA SCCV 3 LANGEVIN		40,00
2961	PROVISIONS DEP TITRES PARTICIPAT		-1 710 200,00
2050 BNet	Créances rattachées à des participations		9 505,78
267	CREANCES RATTACHEES A DES PARTICIP		9 505,78
2050 BNet	Autres titres immobilisés	1 961 388,34	1 845 262,13
2718	MATA AUBERVILLIERS	3 000 000,00	3 000 000,00
2971	PROV DEPRECIATION MATA	-1 038 611,66	-1 154 737,87
2050 BNet	Prêts	400 000,00	400 000,00
2741	PRETS PARTICIPATIFS	685 839,24	652 150,59
27684	INT.COURUS SUR PRETS	34 291,96	33 688,65
2974	PROVISION DEP PRETS PARTICIPATIFS	-320 131,20	-285 839,24

2050 BHNet	Autres immobilisations financières	49 849,00	49 849,00
	2752 DEPOT GARANTIE AV F ROOSEVELT	49 800,00	49 800,00
	2755 CAUTIONNEMENTS	49,00	49,00
2050 TOTIINet	Total Actif Immobilisé	10 294 503,50	11 599 031,62
2050 BTNet	Marchandises	0,00	0,00
	371 STOCK IMMEUBLES DESTINES A REVENTE	315 771,36	315 771,36
	371001 STOCK FRAIS FIN CAP DEVPT 56	100 667,78	100 667,78
	397 PROVISIONS DEP. STOCK MSES	-315 771,36	-315 771,36
	397001 PROVISION DEP STOCK MARCHAND	-100 667,78	-100 667,78
2050 BXNet	Clients et comptes rattachés (3)*	287 900,47	330 516,00
	411 CLIENTS	60 000,00	166 077,14
	416 CLIENT DOUTEUX OU LITIGIEUX	208 386,80	
	4181 CLIENTS FACTURES A ETABLIR	143 423,23	164 438,86
	4916 PROVISION DEP CREANCES CLIENTS	-123 909,56	
2050 BZNet	Autres créances	40 999 951,66	40 682 497,06
	44566 T.V.A. DEDUCTIBLE SUR A.B.S.	28,62	5,52
	44583 REMBT TAXE S/CH DEMANDE	459,00	
	445831 TVA SUR AVOIR A ETABLIR		5 000,00
	44586 TVA SUR FACTURES NON PARVENUES	1 636,90	432,00
	4511 GROUPE TVA BPCE	287,00	1 682,00
	45111 BPVF INTEGRATA FISCALE - IS	1 388 643,00	65 166,00
	455007 CCA VDFI DANS SCI ARCADES GRIMAUD		34 326,78
	455024 CCA VDFI DANS SCI DU FAMIN		271 963,97
	455025 CCA VDFI DANS IMMOBILIERE LA BOETIE	1 340 000,00	800 000,00
	455031 CCA VDFI DANS SCICHANTELOUP EN BRI	43 751,05	43 952,71
	455058 CCA VDFI DANS SCI BLANC MESNIL	17 441,64	5 074,59
	455063 CCA VDFI DANS SCI LA GARENNE COLOMB	60 715,58	78 513,18
	455065 CCA VDFI DANS SAS FINANCIERE D'ARGE	228 445,16	226 183,33
	455077 CCA VDFI DANS SCCV AR LOUIS XIV	18 219,76	18 039,37
	4550799 CCA VDFI DANS SCI PLAZA NEUILLY GRA	37 630,44	53 045,74
	4550801 CCA VDFI DANS SARL SAINT MAUR RASPA	1 551,46	1 547,48
	4550802 CCA VDFI DANS SAS JJ-ONE	840 643,25	662 395,34
	4550804 CCA VDFI DANS SCCV VERT BOIS	543 510,47	535 478,29
	4550805 CCA VDFI DANS SARL LES TEMPLES DU L	2 129 911,10	2 098 434,58
	4550806 CCA VDFI DANS SCI 91 01 JUVISY REPU	140 485,29	113 231,21
	4550807 CCA VDFI DANS SARL LOIRE BOULOGNE 6	2 181 708,26	2 138 929,67
	4550808 CCA VDFI DANS SAS STE FONCIERE RUEI	1 752 531,12	1 718 167,76
	4550809 CCA VDFI DANS SARL FRANCOIS 1ER	5 464,18	5 357,04
	4550811 CCA VDFI DANS SCCV 10-14 RUE REUNIO		87 582,12
	4550813 CCA VDFI DANS SCCV 16-18 RUE EPINET	686 641,57	477 099,58
	4550815 CCA VDFI DANS SAS CAUDRON	1 184 560,47	1 108 462,57
	4550816 CCA VDFI DANS SCI SAINTE CLARYS	2 275 442,23	2 101 169,46
	4550817 CCA VDFI DANS SAS 12 CABANIS	2 989 986,85	2 503 253,72
	4550819 CCA VDFI DANS SAS SLT		550 049,50
	4550821 CCA VDFI DANS SAS 1 RUE DES EPINETT	2 549 347,53	2 237 930,18
	4550822 CCA VDFI DANS SCCV 3 LANGEVIN	352 714,89	345 798,91

4550824	CCA VDFI DANS SAS PRIMOLENA 2	1 101 290,13	1 080 253,37
4550827	CCA VDFI DANS SAS NEWTON CLUB DEAL1	893 141,43	884 298,45
4550828	CCA VDFI DANS SCCV FONTENAY LEMAIRE	522 799,16	512 548,20
455082801	CCA FONTENAY LEMAIRE QUOTE PART RES	94 488,65	
4550829	CCA VDFI DANS SAS 79 ROUSSEAU	1 377 002,76	1 350 002,71
455083	CCA VDFI DANS SAS FINANCIERE BAYEN	1 908 430,43	1 823 609,39
4550832	CCA VDFI DANS SAS COLOMBUS FIVE STA	608 457,89	584 493,65
4550833	CCA VDFI DANS SCCV ST GERMAIN CHATE	1 887 816,69	1 850 800,68
4550834	CCA VDFI DANS SAS COLUMBUS FRANCILI	534 616,12	520 206,40
45508341	CCA VDFI DANS SAS ADRASTEE	1 300 751,84	1 156 256,53
45508342	CCA VDFI DANS SAS 77 HENRI MARTIN	1 523 068,55	1 305 853,60
45508343	CCA VDFI DANS SAS 32 FOCH	1 407 682,16	1 222 950,41
45508344	CCA VDFI DANS SAS HARPALYCE	2 037 831,85	1 887 545,67
45508345	CCA VDFI DANS SCCV FTB LEROXAM POMP	974 499,49	923 014,30
45508346	CCA VDFI DANS SAS 8 IMP MONT LOUIS	3 670 263,97	3 515 614,55
4550835	CCA VDFI DANS SAS NEWTON CLUB DEAL2	548 880,92	611 064,81
4550836	CCA VDFI DANS SAS FINANCIERE LABICH		73 746,70
4550838	CCA VDFI DANS SAS FINANCIERE DU BOI	315 386,13	225 347,41
4550839	CCA VDFI DANS SAS HOLDING EXELMANS	4 728 768,02	4 478 935,64
455084	CCA VDFI DANS SARL 2 SIMON		526 500,00
455085	CCA VDFI DANS SAS 70 SUFFREN	1 025 389,30	1 000 000,00
455086	CCA VDFI DANS SAS TCV LIVING1	134 565,46	147 000,00
455087	CCA VDFI DANS SAS POINTSQUARE	1 236 000,00	
455088	CCA VDFI DANS SCCV VILLENVOY	1 125 000,00	
455089	CCA VDFI DANS SCCV DOLCE RIVA	1 260 000,00	
45576	CCA VDFI INTERETS COURUS NON CAPI	1 278 719,95	1 342 173,26
467	AUTRES COMPTES DEBITEURS/CREDITEURS	2 569,03	
4675	RIVE DROITE IMMOBILIER	42 951,60	
4955001	PROV DEPRECIATION CCA SCI GRIMAUD		-34 326,78
4955002	PROV DEPRECIATION CCA CHANTELOUP EN	-43 751,05	-43 952,71
4955009	PROV DEPRECIATION CCA JJ ONE	-100 000,00	
495501	PROVISION DEPRECIATION CCA VERT BOI	-543 510,47	-535 478,29
4955011	PROVISION DEPRECIATION CCA TEMPLES	-2 129 911,10	-2 098 434,58
4955012	PROVISION DEPRECIATION CCA FONCIERE	-200 000,00	-200 000,00
4955013	PROVISION DEPRECIATION CCA 1 EPINET	-1 160 000,00	-150 000,00
4955014	PROVISION DEPRECIATION 3 LANGEVIN	-352 714,89	-345 798,91
4955015	PROVISION DEP CCA PRIMOLENA2	-600 000,00	-200 000,00
4955016	PROVISION DEP CCA 79 ROUSSEAU	-1 377 000,00	-300 000,00
4955017	PROVISION DEP CCA COLOMBUS FIVE STA	-608 457,89	-200 000,00
4955018	PROVISION DEP CCA 12 CABANIS	-1 700 000,00	-100 000,00
4955019	PROVISION DEP CCA 16-18 RUE EPINETT	-330 000,00	-420 000,00
495502	PROVISION DEP CCA CAUDRON	-900 000,00	
4955021	PROV DEPRECIATION CCA FINANCIERE DU	-315 386,13	
4955022	PROVISION DEP CCA FINANCIER BAYEN	-200 000,00	
4955023	PROVISION DEP CCA 91 01 JUVISY REP	-100 000,00	
4955024	PROVISION DEP CCA FINANCIERE ARGENS	-228 445,16	
4955025	PROVISION DEP CCA NEWTON CLUB DEAL1	-423 000,00	
2050 CDNet	Valeurs mobilières de placement	19 118 761,57	16 996 114,54
503	ACTIONS ABENEX LAFERRIERE	2 400 000,00	2 250 000,00

	5031 ACTIONS ABENEX ARCHEREAU	1 300 000,00	1 300 000,00
	5032 ACTIONS ABENEX ACHILLE PERETTI	900 000,00	
	504 AUTRES TITRES - LA FRANCAISE	1 843 949,29	1 572 259,29
	506 OBLIGATIONS AXE CAPITAL	3 966 129,90	3 573 090,00
	5061 OBLIGATIONS CIFOCOMMERCE	6 655 000,00	6 050 000,00
	50612 OBLIGATIONS 154 ARISTIDE BRIAND	1 696 606,80	1 556 520,00
	5088 INTERETS COURUS SUR OBLIGATIONS	769 301,82	694 245,25
	5904 PROVISION POUR DEP FCP	-412 226,24	
2050 CFNet	Disponibilités	2 048 136,11	1 736 685,52
	51211 BANQUE BPVF CPTE A VUE08021024941	916 762,26	1 736 685,52
	51212 BPVF RIVIERA DEVT	1 131 373,85	
2050 CHNet	Charges constatées d'avance	3 033,13	58 809,00
	486 CHARGES CONSTATEE D'AVANCE	3 033,13	58 809,00
2050 CJNet	TOTAL Actif circulant	62 457 782,94	59 804 622,12
2050 CONet	Total Général	72 752 286,44	71 403 653,74

Détail du bilan Passif

Rubriques	Libellés	31/12/2025	31/12/2024
2051 DA	Capital social ou individuel	5 150 100,00	5 150 100,00
	1013 CAPITAL SOUSCRIT APPELE VERSE	5 150 100,00	5 150 100,00
2051 DAV	dont versé	5 150 100,00	5 150 100,00
	1013 CAPITAL SOUSCRIT APPELE VERSE	5 150 100,00	5 150 100,00
2051 DD	Réserve légale	515 010,00	515 010,00
	10611 RESERVE LEGALE PROPREM DITE	515 010,00	515 010,00
2051 DE	Réserves statutaires ou contractuelles	1 146,94	1 146,94
	1063 RESERVE STATUTAIRE	1 146,94	1 146,94
2051 DH	Report à nouveau	6 375 349,62	6 425 971,38
	11 REPORT A NOUVEAU (CREDITEUR)	6 375 349,62	6 425 971,38
2051 DI	RÉSULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	-2 715 241,23	-50 621,76
2051 DL	TOTAL CAPITAUX PROPRES	9 326 365,33	12 041 606,56
2051 DP	Provisions pour risques	5 446 000,00	5 216 000,00
	151 PROVISIONS POUR RISQUE	230 000,00	
	1511 PROVISION POUR LITIGES	5 216 000,00	5 216 000,00
2051 DR	TOTAL PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	5 446 000,00	5 216 000,00
2051 DV	Emprunts et dettes financières divers	57 637 585,12	54 026 120,78
	1652 CAUTIONNEMENTS RECUS	31 646,45	31 495,22
	451 GROUPE	525 443,67	251 748,00
	455071 CCA VDFI DANS SARL PRIMOLENA		834,82
	455081101 CCA SCCV 10-14 RUE REUNION QUOTE PA	234 139,20	650 000,00
	455081301 CCA SCCV 16-18 EPINETTES QUOTE PART	240 462,54	
	4550818 CCA VDFI DANS SCCV NOISY LE ROI PRI		399 380,62
	455082801 CCA FONTENAY LEMAIRE QUOTE PART RES		32 787,11
	45508331 CCA ST GERMAIN CHATEAU QUOTE PART R	140 308,55	122 213,33
	455083451 CCA VDFI DANS FTB LEROXAM QUOTE PAR	26 896,29	
	45508391 CCA SAS HOLDING EXELMANS QUOTE PART	537 996,75	289 530,86
	4551 ASSOCIES CPTÉ COURANT B.P.V.F.	55 900 691,67	52 248 130,82
2051 DX	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 871,99	14 584,20
	40110001 FOURNISSEUR S/A.B.S.	1 098,95	184,20
	4081 FRS FACTURES NON PARVENUES	57 773,04	14 400,00
2051 DY	Dettes fiscales et sociales	266 197,00	55 153,00
	444 Etat - impôts sur les bénéfices	192 464,00	
	44571 TVA COLLECTÉE TX NORMAL	44 731,13	27 679,52
	445841 TVA SUR FACTURES A ETABLIR	23 903,87	27 406,48
	4481 ETAT CHARGES A PAYER	5 098,00	
	4486 ETAT AUTRES CHARGES A PAYER		67,00
2051 EA	Autres dettes	17 267,00	50 189,20

	4198 R.R.R. À accorder et avoirs À À@tabl		30 000,00
	4675 RIVE DROITE IMMOBILIER		60,00
	46751 PROVISIONS CHARGES LOCATAIRE	17 267,00	20 129,20
2051 EC	TOTAL DETTES	57 979 921,11	54 146 047,18
2051 EE	TOTAL GÉNÉRAL - PASSIF	72 752 286,44	71 403 653,74

Compte de résultat - Détail des comptes

Rubriques	Libellés	31/12/2025	31/12/2024
2052 FI	Production vendue services	554 695,91	630 712,25
2052 FG	Production vendue services-France	554 695,91	630 712,25
	7062 PRESTATIONS DE SERVICES TVA TX NORM	246 000,00	380 000,00
	7082 COMMISSIONS LEVEES FONDS	65 621,19	76 235,56
	708326 LOYER BPVF	47 371,68	26 939,39
	708327 LOYER 18 RUE BOETIE	126 317,71	111 763,90
	708328 LOYER FONCIERE	17 469,72	9 934,70
	7088 PROVISIONS CHARGES LOCATAIRES	3 350,00	3 290,00
	70882 REFACTURATION TAXE FONCIERE	18 020,01	
	708826 CHARGES LOC BPVF	10 688,34	5 809,17
	708827 CHARGES 18 RUE BOETIE	15 915,31	14 597,06
	708828 CHARGES LOC FVDF	3 941,95	2 142,47
2052 FL	Chiffres d'affaires nets	554 695,91	630 712,25
2052 FP	Reprises sur amortissements et provisions	2 405 846,00	103 237,24
	7816 Repris.s/prov.d'actifs immobilisat.	2 280 000,00	
	7817 REPRISE S/PROV DEPREC ACTIF CIRCULA	125 846,00	103 237,24
2052 F1	Produit des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1 603 630,30	
	7572 PRODUITS DE CESSION DES IMMO CORPOR	1 603 279,30	
	7576 PRODUITS CESSION IMMO FIN	351,00	
2052 FQ	Autres produits	1 438,31	5,02
	758 PRODUITS DIVERS GESTION COURANTE	1 438,31	5,02
2052 FR	Total des produits d'exploitation	4 565 610,52	733 954,51
2052 FW	Autres achats et charges externes	1 283 807,61	1 071 706,52
	60611 FOURNITURES ELECTRICITE	3 053,27	3 516,16
	6063 ACHATS FOURN.N/STOCK. ENTRET/EQUIP	90,29	197,98
	6064 ACHATS FOURNITURES ADMINISTRATIVES	611,81	994,11
	6132 LOCATION IMMOBILIERE	184 780,45	176 186,06
	614 CHARGES LOCATIVES ET COPROPRIETE	28 762,55	24 248,13
	615 ENTRETIEN LOCAUX	11 775,00	12 040,34
	6152 TRAVAUX AV J ROOSEVELT	6 538,76	1 830,20
	615212 TRAVAUX IMMEUBLE	41 792,94	204,50
	6156 MAINTENANCE	235,53	223,49
	616 PRIMES D ASSURANCE	2 745,83	2 553,82
	6164 ASSURANCE RISQUES D'EXPLOIT.	4 255,66	4 243,43
	617 ETUDES ET RECHERCHES		2 328,00
	6183 DOCUMENTATION TECHNIQUE	1 271,52	1 751,88
	6214 PERSONNEL B.P.V.F DETACHE	788 172,69	699 083,02
	62141 PRESTATIONS BPVF JURIDIQUE ET COMPT	68 244,36	71 360,28
	6226 HONORAIRES CAC	14 437,16	15 904,89
	62260001 HONORAIRES	102 600,75	26 379,53
	62260002 Honoraires de Garantie	7 704,72	7 236,98
	6227 FRAIS D'ACTES & DE CONTENTIEUX	1 173,87	914,82
	6234 CADEAUX A LA CLIENTELE	79,35	157,78

	6251 VOYAGES ET DEPLACEMENTS	7 649,38	6 753,77
	6255 FRAIS DE DEMENAGEMENT		1 980,00
	6256 MISSIONS	1 840,61	5 119,10
	6257 RECEPTIONS	2 041,10	2 563,11
	626 FRAIS POSTAUX ET TELECOMMUNICATION	1 112,31	1 097,44
	627 Services bancaires et assimilés	509,70	509,70
	6281 CONCOURS DIVERS (COTISATIONS...)	2 328,00	2 328,00
2052 FX	Impôts, taxes et versements assimilés	25 227,88	80 678,00
	63511 C.E.T. (ex T.P.)	5 031,00	3 014,00
	63512 TAXES FONCIERES	15 140,00	15 030,00
	63513 AUTRES IMPOTS LOCAUX	3 350,00	3 290,00
	6352 TVA NON RECUPERABLE	1 706,88	59 344,00
2052 GA	Dotations aux amortissements	45 089,38	54 782,50
	68112 DOT AMORT IMMO CORPORELLES	45 089,38	54 782,50
2052 GC	Sur actif circulant : dotations et dépréciations	6 933 940,98	1 266 781,45
	6817 DOT PROV DEPREC ACTIF CIRCULANT	6 810 031,42	1 266 781,45
	68174 DOT DEPRECIATION CREANCES DTX	123 909,56	
2052 GD	Pour risques et charges : dotations aux provisions	230 000,00	
	6815 Dot. prov. risques & ch. exploit.	230 000,00	
2052 G1	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	2 814 549,17	
	6572 VALEUR COMPTABLE DES ELEMENTS D ACT	2 808 399,17	
	6576 VNC IMMO FINANCIERES CEDEES	6 150,00	
2052 GE	Autres charges	2,64	3,87
	658 CHARGES DIVERS GESTION COURANTE	2,64	3,87
2052 GF	Total des charges d'exploitation	11 332 617,66	2 473 952,34
2052 GG	RÉSULTAT D'EXPLOITATION	-6 767 007,14	-1 739 997,83
2052 GH	Bénéfice attribué ou perte transférée	684 425,16	3 620,76
	755 QUOTE PART RESULT. FAITES COMMUN	684 425,16	3 620,76
2052 GI	Perte supportée ou bénéfice transféré	568 580,45	455 729,08
	655 QUOTE PART RESULTAT S/ OPER COMMUN	568 580,45	455 729,08
2052 GJ	Produits financiers de participations	122 451,10	104 406,78
	761 REVENUS DE PARTICIPATIONS	122 451,10	104 406,78
2052 GK	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	34 291,96	33 688,65
	7626 INTERETS DES PRETS PARTICIPATIFS	34 291,96	33 688,65
2052 GL	Autres intérêts et produits assimilés	3 275 797,13	2 573 595,08
	7638 REVENUS DES CREANCES DIVERSES (CCA)	1 322 114,61	1 341 219,64
	764 REVENUS DES VAL MOB PLACEMENT	1 244 313,67	1 232 375,44
	768 AUTRES PRODUITS FINANCIERS	709 368,85	
2052 GM	Reprises sur dépréciations	121 526,21	

	786621 REPRISE PROV.S/TITRES DE PART.	5 400,00	
	786624 REPRISE PROV AUTRES IMMO FIN	116 126,21	
2052 GO	Produits nets sur cessions de VMP et d'instruments de trésorerie	492 940,00	261 904,76
	767 PLUS VALUE CESSION VMP	492 940,00	261 904,76
2052 GP	Total des produits financiers	4 047 006,40	2 973 595,27
2052 GQ	Dotations financières aux amortissements et provisions	1 058 078,20	512 540,48
	686621 DOTATION PROV DEP DES TITRES	611 560,00	4 000,00
	686624 DOTATION PROV DEP AUTRES IMMO FIN		462 844,66
	686627 DOTATION PROV DEP PRETS PARTICIPATI	34 291,96	45 695,82
	686665 DOT PROVISION POUR DEP FCP	412 226,24	
2052 GR	Intérêts et charges assimilées	441 650,00	376 630,79
	6614 INTERETS CCA BPVF	404 191,64	376 630,79
	668 AUTRES CHARGES FIN / CRA CRM	37 458,36	
	Montant saisi par l'utilisateur	0,00	
2052 GU	Total des charges financières	1 499 728,20	889 171,27
2052 GV	RÉSULTAT FINANCIER	2 547 278,20	2 084 424,00
2052 GW	RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	-4 103 884,23	-107 682,15
2053 HB	Produits exceptionnels sur opérations en capital		12 751,11
	7756 PRIX CESSION IMMO.FINANCIERES		12 751,11
2053 HD	Produits exceptionnels		12 751,11
2053 HE	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		6 536,72
	6718 AUT.CHGES EXEPT.OPERAT.GESTION		6 536,72
2053 HF	Charges exceptionnelles sur opérations en capital		14 320,00
	6756 V.N.C.IMMO.FINANCIERES CEDEES		14 320,00
2053 HH	Charges exceptionnelles		20 856,72
2053 HI	RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		-8 105,61
2053 HK	Impôts sur les bénéfices	-1 388 643,00	-65 166,00
	695 IMPOTS SUR LES BENEFICES	-1 388 643,00	-65 166,00
2053 HN	BÉNÉFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)	-2 715 241,23	-50 621,76

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

VAL DE FRANCE IMMO

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025

dont le total est 72,752,286€ et le résultat s'élève à -2715241.23€

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

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,

Outre le changement de méthode comptable lié à l'application du nouveau règlement ANC 2022-06, le principe de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre a été respecté.

La première application du règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers constitue un changement de méthode comptable au sens de l'article L.123 17 du Code de commerce. En revanche, s'agissant également d'un changement de réglementation comptable au sens de l'article 122 1 du PCG, ce changement n'a pas à être justifié.

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 2025 VDFI est sortie du capital de :

- la SARL ARCADES GRIMAUD (participation de 2400 euros) sans plus value
- la SCI 16-RUE-GUYNEMER (participation de 400 euros) sans plus value
- la SARL PRIMOLENA (participation de 3 000 euros) sans plus value
- la SCCV NOISY LE ROI PRINCE (participation de 350 euros) sans plus value
- la SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT (participation de 230 000 euros), TUP le 15/12/2025

La société VDFI a pris en 2025 des participations nouvelles à hauteur de 4 650 euros :

- entrée au capital de la SAS POINSQUARE pour 4 000 euros soit 40 % du capital
- entrée au capital de la SCCV VILLENY pour 250 euros soit 25% du capital
- entrée au capital de la SCCV DOLCE RIVA pour 400 euros soit 40% du capital

Les principales variations de position de cca ont été :

- remboursement par la SAS SLT des apports en cca de 550 K€
- remboursement par la SARL 2 SIMON des apports en cca de 527 K€

et dans le cadre des nouvelles participations et apports complémentaires :

- apport complémentaire par VDFI de 540 K€ à la SARL IMMO BOETIE
- apport par VDFI de 1 236 K€ à la SAS POINTSQUARE
- apport par VDFI de 1 125 K€ à la SCCV VILLENY
- apport par VDFI de 1 260 K€ à la SCCV DOLCE RIVA

Stocks :

Les stocks sont évalués selon la méthode à l'achèvement, le chiffre d'affaires et le résultat n'étant ressortis qu'au moment de la livraison de chaque lot identifiable.

Les frais financiers liés à l'opération de construction-vente sont comptabilisés en stock jusqu'à la livraison.

Selon le nouveau règlement de l'ANC concernant les vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) les frais de commercialisation et frais de force de vente directement imputables à un contrat donné sont comptabilisés en stock.

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

Le règlement ANC n°2022 06 relatif à la modernisation des états financiers modifie le Plan comptable général. Il s'applique obligatoirement à compter du 1er janvier 2025 et entraîne notamment :

- une nouvelle définition du résultat exceptionnel,
- la suppression des transferts de charges,
- des modifications du modèle de bilan et du compte de résultat,
- des clarifications de présentation et reclassements liés à la structure des états financiers

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis conformément à ce nouveau règlement.

Conformément à l'article 27 du règlement ANC 2022-06, les dispositions du présent règlement s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Les nouvelles règles n'ont donc pas eu d'influence notable sur la situation financière, le patrimoine ou le résultat de l'entité pour l'exercice considéré mais n'a également pas d'incidence en termes de comparabilité des exercices.

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			9 236 547		4 650
Autres titres immobilisés			3 000 000		
Prêts et autres immobilisations financières			735 688		67 981
TOTAL (IV)			12 972 236		72 631
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			17 482 922		72 631

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					
	Installations générales, agencements et					
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			8 429	20 815	
	Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours						
Avances et acomptes						
TOTAL (III)				2 813 549	1 697 138	
Participations évaluées par mise en équivalence						
Autres participations				245 656	8 995 542	
Autres titres immobilisés					3 000 000	
Prêts et autres immobilisations financières				33 689	769 980	
TOTAL (IV)				279 344	12 765 522	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)				3 092 894	14 462 659	

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			320 492	30 505		350 997
	Sur sol d'autrui						
	Installations générales, agencements						
Installations techniques, matériels et outillages							
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers			126 166	11 109		137 275
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier			6 456	3 475	5 150	4 781
	Emballages récupérables et divers						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)				453 114	45 089	5 150	493 053
TOTAL GENERAL (I + II)				453 114	45 089	5 150	493 053
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				Debut 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	57 773
Dettes fiscales et sociales	5 098
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	62 871

Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	34 292
Créances clients et comptes rattachés	143 423
Personnel et comptes rattachés	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	
Etat et autres collectivités publiques	
Autres créances	28 254
Disponibilités	769 302
Total	975 271

Charges constatées d'avance

Charges constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CHARGES CONSTATEE D'AVANCE	3 033		
TOTAL	3 033		

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							
Prêts				720 131	720 131		
Autres immos financières				49 849		49 849	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				769 980	720 131	49 849	
Clients douteux ou litigieux				208 387	208 387		
Autres créances clients				203 423	203 423		
Créances représentatives de titres prêtés							
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices						
	Taxe sur la valeur ajoutée			2 125	2 125		
	Autres impôts						
	Etat - divers						
Groupes et associés				52 264 483	52 264 483		
Débiteurs divers				45 521	45 521		
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				52 723 938	52 723 938		
Charges constatées d'avance				3 033	3 033		
TOTAL DES CREANCES				53 496 952	53 447 103	49 849	
Prêts accordés en cours d'exercice							
Remboursements obtenus en cours d'exercice							
Prêts et avances consentis aux associés							
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles							
Autres emprunts obligataires							
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine							
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine							
Emprunts et dettes financières divers				31 646			31 646
Fournisseurs et comptes rattachés				58 872	58 872		
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			192 464	192 464		
	Taxe sur la valeur ajoutée			68 635	68 635		
	Obligations cautionnées						
	Autres impôts			5 098	5 098		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés							
Groupes et associés				57 605 939	57 605 939		
Autres dettes				17 267	17 267		
Dette représentative de titres empruntés							
Produits constatés d'avance							
TOTAL DES DETTES				57 979 921	57 948 275		31 646
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	272 000	272 000		
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	682 700	682 700		
SAS FINANCIERE DU BOIS GABAY	27 149	27 149		
SCCV DOLCE RIVA	100 000	100 000		
ABENEX ARCHEREAU	700 000	700 000		
ABENEX LAFERRIERE	600 000	600 000		
ABENEX ACHILLE PERETTI	300 000	300 000		
A.Total engagements liés à l'exploitation	2 681 849	2 681 849	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
B.Total engagements liés au financement	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	2 681 849	2 681 849	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		31/12/2025
	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	8 924 632	70 910	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
	8 924 632	70 910	0
Créances			
Fournisseurs : avances et acomptes versés			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	40 997 540		
Capital souscrit appelé non versé			
	40 997 540	0	0
Disponibilités			
Comptes courants financiers	2 048 136		
	2 048 136	0	0
Dettes financières diverses			
Dettes rattachées à des participations			
Emprunts et dettes financières divers	1 705 249		
Comptes courants financiers	55 900 692		
	57 605 941	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	230 000		5 446 000
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	230 000		5 446 000
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	1 710 200	611 560	5 400	2 316 360
Provisions sur autres immos financières	1 440 577	34 292	116 126	1 358 743
Provisions sur stocks	416 439			416 439
Provisions sur comptes clients		123 910		123 910
Autres provisions pour dépréciations	4 627 991	7 222 258	125 846	11 724 403
TOTAL (III)	10 475 208	7 992 019	2 527 372	15 939 854
TOTAL GENERAL (I + II + III)	15 691 208	8 222 019	2 527 372	21 385 854
Dont dotations et reprises d'exploitation		7 163 941	2 405 846	
Dont dotations et reprises financières		1 058 078	121 526	
Dont dotations et reprises exceptionnelles				
dépréciations des titres mis en équivalence				

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	6 425 971		50 622				6 375 349
Résultat de l'exercice	-50 622	50 622	2 715 241				-2 715 241
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
TOTAL CAPITAUX PROPRES	12 041 607	50 622	2 765 863				9 326 366

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 31/12/2025	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	228 550	305 183	504 202	630 712	554 696
b) Résultat avant impôts et charges calculées	3 854 081	-147 284	4 513 071	1 615 079	1 635 852
c) Impôt sur les bénéfices	545 948	-890 907	-201 428	-65 166	-1 388 643
d) Participation des salariés dûe au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e) Dotations aux amortissements et provisions	0	0	3 140 669	1 730 867	5 739 736
f) Résultat après impôts et charges calculées	3 308 133	743 623	1 573 830	-50 622	-2 715 241
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	225	-9	263	98	95.29
b) Résultat après impôts et charges calculées	193	43	92	-3	-158
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

ETAT DES FILIALES & 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	83 517	0	-20 731	déc.-24	100,00%	19/03/2009		39 250,00	
SARL SFAM	225 000	471 942	0	-748	déc.-24	100,00%	07/04/2011		5 149 310,00	
SCI LORIENT CAMARUCHE	5 000	5 824 603	0	-27	déc.-24	100,00%	11/07/2012		150 150,00	
SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	230 000	347 271	0	-6 017	déc.-24	100,00%	20/02/2014	15/12/2025	0,00	
SAS NEWTON CLUB DEAL 1	401 000	314 248	0	-25 786	déc.-24	50,12%	15/12/2021		201 000,00	
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	401 000	387 532	0	-51 226	déc.-24	50,12%	15/09/2022		201 000,00	
2- PARTICIPATIONS : DETENTION ENTRE 10 & 50%										
SCI DU FAMIN	1 000	940 923	16 498 574	990 600	déc.-24	35,00%	08/11/2010		350,00	
SCI BLANC MESNIL DESCARTES RESIDENTIEL	1 600	36 789	0	35 189	sept.-24	35,00%	19/10/2015		560,00	
SCI 16-RUE-GUYNEMER	1 000				dec-23	40,00%	13/12/2011	21/07/2025	0,00	
SCICHANTELOUP EN BRIE	1 600	-253	0	-1 853	1-sept.-2024	35,00%	15/12/2011		560,00	560,00
SARL IMMOBILIERE DES ARCADES GRIMAUD	8 000	-414 287	720 000	-137 055	dec-23	30,00%	03/03/2007	17/03/2025		
SAS PIERRE ETOILE	200 000	9 372 395	999 789	-857 042	juil.-24	5,00%	12/11/2007		70 909,50	
SCI LA GARENNE COLOMBES	1 600	-51 491	0	-53 091	dec-23	35,00%	11/03/2016		560,00	
SAS FINANCIERE D'ARGENSON	5 000	8 701	0	3 796	dec-23	49,00%	12/12/2016		2 450,00	2 450,00
SARL PRIMOLENA	10 000	0	0	0	dec-23	30,00%	23/12/2016	24/09/2025	0,00	0,00
SCCV AR LOUIS XIV	200	-37 580	0	0	dec-23	30,00%	28/04/2017		60,00	
SCCV AR SAINT THIBAUT	200	24 202	0	0	déc.-24	30,00%	20/12/2017		60,00	
SCI PLAZA NEUILLY GRANDE JATTE	1 000	1 030	0	30	31-déc.-2024	49,00%	19/04/2018		490,00	
SARL SAINT MAUR RASPAIL	10 000	43 631	329 167	32 631	31-déc.-2024	20,00%	06/07/2018		68 750,00	
SAS JJ-ONE	881 400	421 366	179 454	-97 984	31-déc.-2024	99,69%	04/10/2018		2 253 000,00	1 700 000,00
SCCV VERT BOIS- MORCET	1 000	-2 440 974	0	-222 746	sept.-24	24,00%	18/12/2018		240,00	240,00
SARL LES TEMPLES DU LAC	10 000	Sté en liquidation			déc.-24	40,00%	12/03/2019		4 000,00	4 000,00
SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQUE	1 000	82 795	124 112	81 795	déc.-24	30,00%	25/03/2019		300,00	
SARL LOIRE BOULOGNE 66	10 000	-1 545 872	1 222 835	-294 479	déc.-24	33,00%	01/07/2019		3 300,00	
SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL CONCORDE	1 000	-592 353	942 802	-211 694	déc.-24	35,00%	12/07/2019		350,00	
SARL FRANCOIS 1ER	10 000	585 600	0	20 659	déc.-24	32,50%	20/09/2019		3 250,00	
SCCV DU 10-14 RUE DE LA REUNION	1 000	924 014	14 103 657	1 006 586	déc.-24	35,00%	18/11/2019		350,00	
SAS PROVENCE 48	10 000	-4 222	0	-10 628	déc.-24	30,00%	04/12/2019		3 000,00	
SCCV DU 16-18 RUE DES EPINETTES	1 000	-600 156	3 110 833	-565 571	déc.-24	40,00%	27/11/2019		400,00	
SAS CAUDRON	10 000	-439 932	690 554	-91 659	nov.-24	40,00%	11/06/2020		4 000,00	
SCI SAINTE CLARYS	1 000	-2 329 663	1 322 230	82 921	déc.-24	50,00%	18/06/2020		500,00	
SAS 12 CABANIS (ancien 55 RASPAIL)	12 000	-3 627 270	112 942	-1 619 528	déc.-24	35,00%	01/09/2020		4 200,00	
SCCV NOISY LE ROI PRINCES	1 000	554 730	0	-231 349	déc.-24	35,00%	09/10/2020	23/12/2025	0,00	
SAS SLT	1 000	-593 215	241 728	-77 877	déc.-24	45,00%	08/02/2021		450,00	
SCCV VILLA DES EPINETTES	1 000	1 000	0	0	déc.-24	35,00%	05/03/2021		350,00	
SAS 1 RUE DES EPINETTES	1 000	24 177	14 031	-8 783	déc.-24	35,00%	05/03/2021		350,00	
SCCV 3 LANGEVIN	100				déc.-24	40,00%	29/06/2021		40,00	40,00
SAS PRIMOLENA 2	10 000	-1 444 236	2 160 428	-469 695	déc.-24	30,00%	15/09/2021		3 000,00	
SCCV FONTENAY LEMAIRE	1 000	364 645	7 804 489	363 645	déc.-24	35,00%	17/12/2021		350,00	
SAS 79 ROUSSEAU	322 810	-216 425	767 002	-334 467	déc.-24	21,00%	20/12/2021		67 790,00	67 790,00
SAS FINANCIERE BAYEN	1 000	-790 748	308 876	-347 111	déc.-24	40,00%	28/01/2022		400,00	
SAS COLOMBUS FIVE STARS	2 404 134	551 239	769 257	220 027	déc.-24	22,50%	23/05/2022		540 930,00	540 930,00

SCCV SAINT GERMAIN CHÂTEAU	1 000	-39 212	0	-40 212	déc.-24	45,00%	02/06/2022	450,00	
SAS COLOMBUS FRANCILIEN	500 000	286 987	301 533	-92 506	déc.-24	40,00%	21/07/2022	200 000,00	
SAS FINANCIERE LABICHE	1 000	359 010	23 230 701	1 395 787	déc.-24	17,50%	19/10/2022	175,00	
SCCV 38 EGALITE	100				déc.-24	40,00%	27/10/2022	40,00	
SAS LA FINANCIERE DU BOIS	1 000	-39 885	0	-18 108	déc.-24	35,00%	08/11/2022	350,00	350,00
SAS HOLDING EXELMANS	10 000	-954 167	0	-964 167	déc.-24	25,77%	08/12/2022	2 577,00	
SAS 32 FOCH	1 000	-394 570	0	-305 068	déc.-24	35,00%	21/04/2023	350,00	
SAS ADRASTEE	1 000	-90 476	0	-91 476	déc.-24	50,00%	20/04/2023	500,00	
SAS 77 HENRI MARTIN	1 000	-459 092	0	-354 341	déc.-24	35,00%	27/04/2023	350,00	
SAS HARPALYCE	1 000	-94 501	0	-95 501	déc.-24	50,00%	12/06/2023	500,00	
SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU LA CHAPELLE	1 000	-57 804	0	-58 804	déc.-24	25,00%	16/10/2023	250,00	
SAS 8 IMPASSE MONT-LOUIS	12 000	7 911	32 284	8 174	déc.-24	35,00%	19/12/2023	4 200,00	
SARL 2 SIMON	1 000	-9 021	0	-10 021	déc.-24	40,00%	21/03/2024	400,00	
SAS 70 SUFFREN	1 000	-317 406	27 756	-318 406	déc.-24	24,00%	05/07/2024	240,00	
SAS TCV LIVING1	10 000	NC	NC	NC	déc.-25	45,00%	15/07/2024	4 500,00	
SAS POINTSQUARE	10 000	NC	NC	NC	déc.-25	40,00%	27/08/2025	4 000,00	
SCCV VILLENOY CARNOT MAILLETTE	1 000	NC	NC	NC	déc.-25	25,00%	14/10/2025	250,00	
SCCV DOLCE RIVA	1 000	NC	NC	NC	déc.-25	40,00%	19/12/2025	400,00	
								8 995 541,50	2 316 360,00

ETAT DES FILIALES & PARTICIPATIONS

PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES ET TITRES DE PARTICIPATION	VAL DE FRANCE IMMO						
	cca 31/12/2024	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	800 000,00	540 000,00		1 340 000,00			
SARL SFAM	0,00			0,00			
SCI LORIENT CAMARUCHE	0,00			0,00			
SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	0,00			0,00			
SAS NEWTON CLUB DEAL 1	884 298,45	8 842,98		893 141,43	423 000,00		
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	611 064,81	8 650,17	70 834,06	548 880,92			
2- PARTICIPATIONS : DETENTION ENTRE 10 & 50%							
SCI DU FAMIN	271 963,97	5 800,77	277 764,74	0,00			
SCI BLANC MESNIL DESCARTES RESIDENTIEL	5 074,59	12 367,05		17 441,64			
SCI 16-RUE-GUYNEMER	0,00			0,00			-400,00
SCI CHANTELOUP EN BRIE	43 952,71	446,87	648,53	43 751,05	43 751,05		
SARL IMMOBILIERE DES ARCADES GRIMAUD	34 326,78	1 317,56	35 644,34	0,00	0,00		-2 399,00
SAS PIERRE ETOILE	0,00			0,00			
SCI LA GARENNE COLOMBES	78 513,18	784,38	18 581,98	60 715,58			
SAS FINANCIERE D'ARGENSON	226 183,33	2 261,83		228 445,16	228 445,16		
SARL PRIMOLENA	-834,82	834,82		0,00			-3 000,00
SCCV AR LOUIS XIV	18 039,37	180,39		18 219,76			
SCCV AR SAINT THIBAUT	0,00			0,00			
SCI PLAZA NEUILLY GRANDE JATTE	53 045,74	14,70	15 430,00	37 630,44			
SARL SAINT MAUR RASPAIL	1 547,48	3,98		1 551,46			
SAS JJ-ONE	662 395,34	178 247,91		840 643,25	100 000,00		
SCCV VERT BOIS- MORCET	535 478,29	8 032,18		543 510,47	543 510,47		
SARL LES TEMPLES DU LAC	2 098 434,58	31 476,52		2 129 911,10	2 129 911,10		
SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQUE	113 231,21	27 254,08		140 485,29	100 000,00		
SARL LOIRE BOULOGNE 66	2 138 929,67	42 778,59		2 181 708,26			
SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL CONCORDE	1 718 167,76	34 363,36		1 752 531,12	525 760,00		
SARL FRANCOIS 1ER	5 357,04	107,14		5 464,18			
SCCV DU 10-14 RUE DE LA REUNION	87 582,12	5 223,64	92 805,76	0,00			
SAS PROVENCE 48	-650 000,00	415 860,80		-234 139,20			
SCCV DU 16-18 RUE DES EPINETTES	477 099,58	209 541,99		686 641,57	330 000,00		
SAS CAUDRON	1 108 462,57	76 097,90	240 462,54	1 184 560,47	900 000,00		
SCI SAINTE CLARYS	2 101 169,46	201 850,07	27 577,30	2 275 442,23			
SAS 12 CABANIS (ancien 55 RASPAIL)	2 503 253,72	486 733,13		2 989 986,85	1 700 000,00		
SCCV NOISY LE ROI PRINCES	-399 380,62	399 380,62		0,00			
SAS SLT	550 049,50	11 000,99	561 050,49	0,00			
SCCV VILLA DES EPINETTES	0,00			0,00			
SAS 1 RUE DES EPINETTES	2 237 930,18	311 417,35		2 549 347,53	1 160 000,00		

SCCV 3 LANGEVIN	345 798,91	6 915,98		352 714,89	352 714,89		
SAS PRIMOLENA 2	1 080 253,37	21 036,76		1 101 290,13	600 000,00		
SCCV FONTENAY LEMAIRE	512 548,20	10 250,96		522 799,16			
	-32 787,11	127 275,76		94 488,65			
SAS 79 ROUSSEAU	1 350 002,71	27 000,05		1 377 002,76	1 377 000,00		
SAS FINANCIERE BAYEN	1 823 609,39	84 821,04		1 908 430,43	200 000,00		
SAS COLOMBUS FIVE STARS	584 493,65	23 964,24		608 457,89	608 457,89		
SCCV SAINT GERMAIN CHÂTEAU	1 850 800,68	37 016,01		1 887 816,69			
	-122 213,33		18 095,22	-140 308,55			
SAS COLOMBUS FRANCILIEN	520 206,40	14 409,72		534 616,12			
SAS FINANCIERE LABICHE	73 746,70	32 469,82	106 216,52	0,00			
SCCV 38 EGALITE	0,00			0,00			
SAS LA FINANCIERE DU BOIS	225 347,41	90 038,72		315 386,13	315 386,13		
SAS HOLDING EXELMANS	4 478 935,64	249 832,38		4 728 768,02			
	-289 530,86		248 465,89	-537 996,75			
SAS 32 FOCH	1 222 950,41	184 731,75		1 407 682,16			
SAS ADRASTE	1 156 256,53	144 495,31		1 300 751,84			
SAS 77 HENRI MARTIN	1 305 853,60	217 214,95		1 523 068,55			
SAS HARPALYCE	1 887 545,67	150 286,18		2 037 831,85			
SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU LA CHAPELLE	923 014,30	51 485,19		974 499,49			
	0,00	-12 195,17	14 701,12	-26 896,29			
SAS 8 IMPASSE MONT-LOUIS	3 515 614,55	154 649,42		3 670 263,97			
SARL 2 SIMON	526 500,00	704 082,48	1 230 582,48	0,00			
SAS 70 SUFFREN	1 000 000,00	25 389,30		1 025 389,30			
SAS TCV LIVING1	147 000,00	1 565,46	14 000,00	134 565,46			
SAS POINTSQUARE	0,00	1 236 000,00		1 236 000,00			
SCCV VILLENY CARNOT MAILLETTE	0,00	1 125 000,00		1 125 000,00			
SCCV DOLCE RIVA	0,00	1 260 000,00		1 260 000,00			
				48 417 029,92	11 637 936,69	0,00	-5 799,00

Liste des filiales et participations

Filiales et participations	Capital (4)	Réserves et report à nouveau avant affectations des résultats (4)	Quote-part du capital détenu (en %)	Valeurs comptables des titres détenus		Prêts et avances consentis non encore remboursés	Montant des cautions et avals donnés par la société	Chiffre d'affaires hors taxe du dernier exercice écoulé	Résultat du dernier exercice clos	Dividendes encaissés par la société en cours d'exercice
				Brute	Nette					
A. Renseignements détaillés(1) (2)										
Filiales (+ de 50% du capital détenu par la société)				0	0	0	0			
							</			

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 5
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 2025
CLOS LE 31 DECEMBRE 2025**

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 2025, 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 2025 à la date d'émission de mon rapport.

dh

Observation pour changement de méthode comptable

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, j'attire votre attention sur les incidences de la première application du règlement ANC n°2022-06 exposées dans l'annexe des comptes annuels.

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 2025.

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 5 juin 2026

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

Etats financiers : Bilan - Actif

BILAN-ACTIF	Exercice N			Exercice N-1
	Brut	Amort.	Net	Net
Capital souscrit non appelé (I)	0		0	0
Frais d'établissement (II)	0	0	0	0
Frais de développement	0	0	0	0
Concessions, brevets (...), droits et valeurs similaires	0	0	0	0
Fonds commercial	0	0	0	0
Autres immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Terrains	0	0	0	525 120
Constructions	1 525 272	350 997	1 174 275	1 204 780
Installations techniques, matériel et outillage industriels	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	171 866	142 056	29 810	47 673
Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	0	0	0	0
TOTAL immobilisations corporelles	1 697 138	493 053	1 204 085	1 777 573
Participations	8 995 542	2 316 360	6 679 182	7 516 842
Créances rattachées à des participations	0	0	0	9 506
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	0	0	0	0
Autres titres immobilisés	3 000 000	1 038 612	1 961 388	1 845 262
Prêts	720 131	320 131	400 000	400 000
Autres immobilisations financières	49 849	0	49 849	49 849
TOTAL immobilisations financières	12 765 522	3 675 103	9 090 419	9 821 458
TOTAL de l'actif immobilisé (III)	14 462 659	4 168 156	10 294 504	11 599 032
Matières premières et autres approvisionnements	0	0	0	0
En cours de production	0	0	0	0
Produits finis	0	0	0	0
Marchandises	416 439	416 439	0	0
Avances et acomptes versés sur commandes	0	0	0	0
TOTAL Stock et en-cours	416 439	416 439	0	0
Créances clients et comptes rattachés	411 810	123 910	287 900	330 516
Autres créances	52 312 128	11 312 177	40 999 952	40 682 497
Charges constatées d'avance	3 033	0	3 033	58 809
Capital souscrit appelé, non versé	0	0	0	0
TOTAL Créances	52 726 972	11 436 086	41 290 885	41 071 822
Actions propres	0	0	0	0
Autres titres	19 530 988	412 226	19 118 762	16 996 115
Instruments financiers à terme et jetons détenus	0	0	0	0
Disponibilités	2 048 136	0	2 048 136	1 736 686
TOTAL Valeurs mobilières de placement	21 579 124	412 226	21 166 898	18 732 800
TOTAL de l'actif circulant (IV)	74 722 535	12 264 752	62 457 783	59 804 622
Frais d'émission des emprunts (V)	0		0	0
Primes de remboursement des emprunts (VI)	0		0	0
Écarts de conversion et différences d'évaluation - Actif (VII)	0		0	0
TOTAL GENERAL DE L'ACTIF	89 185 194	16 432 908	72 752 286	71 403 654

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

Etats financiers : Bilan - Passif

BILAN-PASSIF	Exercice N	Exercice N-1
Capital [dont versé...]	5 150 100	5 150 100
Primes d'émission, de fusion, d'apport	0	0
Ecarts de réévaluation	0	0
Ecarts d'équivalence	0	0
Réserve légale	515 010	515 010
Réserves statutaires ou contractuelles	1 147	1 147
Réserves réglementées	0	0
Autres réserves	0	0
TOTAL Réserves	5 666 257	5 666 257
Report à nouveau	6 375 350	6 425 971
Résultat de l'exercice [bénéfice ou perte]	-2 715 241	-50 622
Subventions d'investissement	0	0
Provisions réglementées	0	0
TOTAL des capitaux propres (I)	9 326 365	12 041 607
Provisions pour risques	5 446 000	5 216 000
Provisions pour charges	0	0
TOTAL des provisions (II)	5 446 000	5 216 000
Emprunts obligataires convertibles	0	0
Autres emprunts obligataires	0	0
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	0	0
Emprunts et dettes financières diverses	31 646	31 495
Instruments financiers à terme	0	0
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	0	0
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	58 872	14 584
Dettes fiscales et sociales	266 197	55 153
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Autres dettes	57 623 206	54 044 815
Produits constatés d'avance	0	0
TOTAL des dettes (III)	57 979 921	54 146 047
Ecarts de conversion et différences d'évaluation - Passif (IV)	0	0
TOTAL GENERAL DU PASSIF	72 752 286	71 403 654

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

Etats financiers : Compte de résultat de l'exercice

COMPTE DE RESULTAT	Exercice N	Exercice N-1
	Total	Total
Ventes de marchandises	0	0
Production vendue	554 696	630 712
Montant net du chiffre d'affaires	554 696	630 712
Production stockée	0	0
Production immobilisée	0	0
Subventions	0	0
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions	2 405 846	103 237
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	1 603 630	0
Autres produits	1 438	5
Total des produits d'exploitation (I)	4 565 611	733 955
Achats de marchandises	0	0
Variation de stock (achats de marchandises)	0	0
Achats de matières premières et autres approvisionnements	0	0
Variation de stock (achats de matières premières)	0	0
Autres achats et charges externes	1 283 808	1 071 707
Autres achats et charges externes - Y compris : redevances de crédit-bail mobilier	0	0
Autres achats et charges externes - Y compris : redevances de crédit-bail immobilier	0	0
Impôts, taxes et versements assimilés	25 228	80 678
Salaires	0	0
Cotisations sociales	0	0
	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur immobilisations : dotations aux amortissements	45 089	54 783
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur immobilisations : dotations aux dépréciations	0	0
Dotation aux amortissements et aux dépréciations : Sur actif circulant : dotations aux dépréciations	6 933 941	1 266 781
Dotation aux provisions	230 000	0
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	2 814 549	0
Autres charges	3	4
Total des charges d'exploitation (II)	11 332 618	2 473 952
Résultat d'exploitation (I - II)	-6 767 007	-1 739 998
Bénéfice attribué ou perte transférée (III)	684 425	3 621
Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)	568 580	455 729
Produits financiers de participations	122 451	104 407
Produits financiers d'autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	1 278 606	1 266 064
Autres intérêts et produits assimilés	2 031 483	1 341 220
Reprises sur dépréciations et provisions	121 526	0
Différences positives de change	0	0
Produits des cessions d'immobilisations financières	0	0
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	492 940	261 905
Total des produits financiers (V)	4 047 006	2 973 595
Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions	1 058 078	512 540
Intérêts et charges assimilées	441 650	376 631
Différences négatives de change	0	0
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	0	0
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie	0	0

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES

Total des charges financières (VI)	1 499 728	889 171
Résultat financier (V - VI)	2 547 278	2 084 424
Résultat courant avant impôts (I - II + III - IV + V - VI)	-4 103 884	-107 682
Produits exceptionnels (VII)	0	12 751
Charges exceptionnelles (VIII)	0	20 857
Résultat exceptionnel (VII - VIII)	0	-8 106
Participation des salariés aux résultats (IX)	0	0
Impôts sur les bénéfices (X)	-1 388 643	-65 166
Total des produits (I + III + V + VII)	9 297 042	3 723 922
Total des charges (II + IV + VI + VIII + IX + X)	12 012 283	3 774 543
Bénéfice ou perte	-2 715 241	-50 622

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

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS

VAL DE FRANCE IMMO

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

Les informations ci-après constituent l'annexe au Bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/2025

dont le total est 72,752,286€ et le résultat s'élève à -2715241.23€

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

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,

Outre le changement de méthode comptable lié à l'application du nouveau règlement ANC 2022-06, le principe de permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre a été respecté.

La première application du règlement ANC n°2022-06 relatif à la modernisation des états financiers constitue un changement de méthode comptable au sens de l'article L.123 17 du Code de commerce. En revanche, s'agissant également d'un changement de réglementation comptable au sens de l'article 122 1 du PCG, ce changement n'a pas à être justifié.

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 2025 VDFI est sortie du capital de :

- la SARL ARCADES GRIMAUD (participation de 2400 euros) sans plus value
- la SCI 16-RUE-GUYNEMER (participation de 400 euros) sans plus value
- la SARL PRIMOLENA (participation de 3 000 euros) sans plus value
- la SCCV NOISY LE ROI PRINCE (participation de 350 euros) sans plus value
- la SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT (participation de 230 000 euros), TUP le 15/12/2025

La société VDFI a pris en 2025 des participations nouvelles à hauteur de 4 650 euros :

- entrée au capital de la SAS POINSQUARE pour 4 000 euros soit 40 % du capital
- entrée au capital de la SCCV VILLENY pour 250 euros soit 25% du capital
- entrée au capital de la SCCV DOLCE RIVA pour 400 euros soit 40% du capital

Les principales variations de position de cca ont été :

- remboursement par la SAS SLT des apports en cca de 550 K€
- remboursement par la SARL 2 SIMON des apports en cca de 527 K€

et dans le cadre des nouvelles participations et apports complémentaires :

- apport complémentaire par VDFI de 540 K€ à la SARL IMMO BOETIE
- apport par VDFI de 1 236 K€ à la SAS POINTSQUARE
- apport par VDFI de 1 125 K€ à la SCCV VILLENY
- apport par VDFI de 1 260 K€ à la SCCV DOLCE RIVA

Stocks :

Les stocks sont évalués selon la méthode à l'achèvement, le chiffre d'affaires et le résultat n'étant ressortis qu'au moment de la livraison de chaque lot identifiable.

Les frais financiers liés à l'opération de construction-vente sont comptabilisés en stock jusqu'à la livraison.

Selon le nouveau règlement de l'ANC concernant les vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) les frais de commercialisation et frais de force de vente directement imputables à un contrat donné sont comptabilisés en stock.

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

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

4/ Changements de méthodes

Le règlement ANC n°2022 06 relatif à la modernisation des états financiers modifie le Plan comptable général. Il s'applique obligatoirement à compter du 1er janvier 2025 et entraîne notamment :

- une nouvelle définition du résultat exceptionnel,
- la suppression des transferts de charges,
- des modifications du modèle de bilan et du compte de résultat,
- des clarifications de présentation et reclassements liés à la structure des états financiers

Les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025 sont établis conformément à ce nouveau règlement.

Conformément à l'article 27 du règlement ANC 2022-06, les dispositions du présent règlement s'appliquent à compter de l'exercice de première application sans emporter de conséquences sur les comptes antérieurs, autres que les reclassements nécessaires pour se conformer aux nouveaux modèles de bilan et de compte de résultat lors du premier exercice d'application.

Les nouvelles règles n'ont donc pas eu d'influence notable sur la situation financière, le patrimoine ou le résultat de l'entité pour l'exercice considéré mais n'a également pas d'incidence en termes de comparabilité des exercices.

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

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			9 236 547		4 650
Autres titres immobilisés			3 000 000		
Prêts et autres immobilisations financières			735 688		67 981
TOTAL (IV)			12 972 236		72 631
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			17 482 922		72 631

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				
	Installations générales, agencements et				
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		8 429	20 815	
	Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours					
Avances et acomptes					
TOTAL (III)			2 813 549	1 697 138	
Participations évaluées par mise en équivalence					
Autres participations			245 656	8 995 542	
Autres titres immobilisés				3 000 000	
Prêts et autres immobilisations financières			33 689	769 980	
TOTAL (IV)			279 344	12 765 522	
TOTAL GÉNÉRAL (I + II + III + IV)			3 092 894	14 462 659	

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		320 492	30 505		350 997	
	Sur sol d'autrui						
	Installations générales, agencements						
Installations techniques, matériels et outillages							
Autres immo. corporelles	Installations générales, agencements divers		126 166	11 109		137 275	
	Matériel de transport						
	Matériel de bureau, informatique et mobilier		6 456	3 475	5 150	4 781	
	Emballages récupérables et divers						
TOTAL IMMOBILISATIONS CORPORELLES (II)			453 114	45 089	5 150	493 053	
TOTAL GENERAL (I + II)			453 114	45 089	5 150	493 053	
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			Debut de l'exercice	Augment.	Diminutions	Fin de l'exercice	
Frais d'émission d'emprunt à étaler							
Primes de remboursement des obligations							

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

Charges à payer

Charges à payer	Montant
Emprunts obligataires convertibles	
Autres emprunts obligataires	
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	
Emprunts et dettes financières divers	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	
Dettes Fournisseurs et Comptes rattachés	57 773
Dettes fiscales et sociales	5 098
Dettes sur immobilisations et Comptes rattachés	
Autres dettes	
Total	62 871

Produits à recevoir

	Montant
Créances rattachées à des participations	
Autres immobilisations financières	34 292
Créances clients et comptes rattachés	143 423
Personnel et comptes rattachés	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	
Etat et autres collectivités publiques	
Autres créances	28 254
Disponibilités	769 302
Total	975 271

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

Charges constatées d'avance	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CHARGES CONSTATEE D'AVANCE	3 033		
TOTAL	3 033		

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

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							
Prêts				720 131	720 131		
Autres immos financières				49 849		49 849	
TOTAL DES CREANCES LIEES A L'ACTIF IMMOBILISE				769 980	720 131	49 849	
Clients douteux ou litigieux				208 387	208 387		
Autres créances clients				203 423	203 423		
Créances représentatives de titres prêtés							
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Etat et autres collectivités	Impôts sur les bénéfices						
	Taxe sur la valeur ajoutée			2 125	2 125		
	Autres impôts						
	Etat - divers						
Groupes et associés				52 264 483	52 264 483		
Débiteurs divers				45 521	45 521		
TOTAL CREANCES LIEES A L'ACTIF CIRCULANT				52 723 938	52 723 938		
Charges constatées d'avance				3 033	3 033		
TOTAL DES CREANCES				53 496 952	53 447 103	49 849	
Prêts accordés en cours d'exercice							
Remboursements obtenus en cours d'exercice							
Prêts et avances consentis aux associés							
Cadre B	Etat des dettes			Montant brut	A un an au plus	A plus d'un an et - de cinq ans	A plus de cinq ans
Emprunts obligataires convertibles							
Autres emprunts obligataires							
Emprunts auprès des établissements de crédits moins de 1 an à l'origine							
Emprunts auprès des établissements de crédits plus de 1 an à l'origine							
Emprunts et dettes financières divers				31 646			31 646
Fournisseurs et comptes rattachés				58 872	58 872		
Personnel et comptes rattachés							
Sécurité sociale et autres organismes sociaux							
Etat et autres collectivités publiques	Impôts sur les bénéfices			192 464	192 464		
	Taxe sur la valeur ajoutée			68 635	68 635		
	Obligations cautionnées						
	Autres impôts			5 098	5 098		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés							
Groupes et associés				57 605 939	57 605 939		
Autres dettes				17 267	17 267		
Dette représentative de titres empruntés							
Produits constatés d'avance							
TOTAL DES DETTES				57 979 921	57 948 275		31 646
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
 92085 PARIS
 Tel. : 02 37 30 30 04

Engagements hors bilan

Catégorie d'engagement	Total	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans
Engagements donnés (à détailler)				
LA FRANCAISE	272 000	272 000		
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	682 700	682 700		
SAS FINANCIERE DU BOIS GABAY	27 149	27 149		
SCCV DOLCE RIVA	100 000	100 000		
ABENEX ARCHEREAU	700 000	700 000		
ABENEX LAFERRIERE	600 000	600 000		
ABENEX ACHILLE PERETTI	300 000	300 000		
A.Total engagements liés à l'exploitation	2 681 849	2 681 849	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
B.Total engagements liés au financement	0	0	0	0
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
C. Total autres engagements donnés	0	0	0	0
I. Total engagements donnés (A+B+C)	2 681 849	2 681 849	0	0
Engagements reçus (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
II. Total engagements reçus	0	0	0	0
Engagements réciproques (à détailler)				
	0			
	0			
	0			
	0			
	0			
III. Total engagements réciproques	0	0	0	0

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

Entreprises liées : éléments relevant de plusieurs postes du bilan

	Montant concernant les entreprises		31/12/2025
	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	8 924 632	70 910	
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres titres immobilisés			
Autres immobilisations financières			
	8 924 632	70 910	0
Créances			
Fournisseurs : avances et acomptes versés			
Créances clients et comptes rattachés			
Autres créances	40 997 540		
Capital souscrit appelé non versé			
	40 997 540	0	0
Disponibilités			
Comptes courants financiers	2 048 136		
	2 048 136	0	0
Dettes financières diverses			
Dettes rattachées à des participations			
Emprunts et dettes financières divers	1 705 249		
Comptes courants financiers	55 900 692		
	57 605 941	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

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	230 000		5 446 000
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	230 000		5 446 000
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	1 710 200	611 560	5 400	2 316 360
Provisions sur autres immos financières	1 440 577	34 292	116 126	1 358 743
Provisions sur stocks	416 439			416 439
Provisions sur comptes clients		123 910		123 910
Autres provisions pour dépréciations	4 627 991	7 222 258	125 846	11 724 403
TOTAL (III)	10 475 208	7 992 019	2 527 372	15 939 854
TOTAL GENERAL (I + II + III)	15 691 208	8 222 019	2 527 372	21 385 854
Dont dotations et reprises d'exploitation		7 163 941	2 405 846	
Dont dotations et reprises financières		1 058 078	121 526	
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

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	6 425 971		50 622				6 375 349
Résultat de l'exercice	-50 622	50 622	2 715 241				-2 715 241
Subventions d'investissement							
Provisions réglementées							
TOTAL CAPITAUX PROPRES	12 041 607	50 622	2 765 863				9 326 366

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

Nombre et valeur nominale des composants du capital social

	Nombre au début de l'exercice	Créés au cours de l'exercice	Remboursés au cours de l'exercice	Nombre au 31/12/2025	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
Tel : 02 37 99 99 94

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	228 550	305 183	504 202	630 712	554 696
b) Résultat avant impôts et charges calculées	3 854 081	-147 284	4 513 071	1 615 079	1 635 852
c) Impôt sur les bénéfices	545 948	-890 907	-201 428	-65 166	-1 388 643
d) Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	0	0	0	0
e) Dotations aux amortissements et provisions	0	0	3 140 669	1 730 867	5 739 736
f) Résultat après impôts et charges calculées	3 308 133	743 623	1 573 830	-50 622	-2 715 241
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	225	-9	263	98	95.29
b) Résultat après impôts et charges calculées	193	43	92	-3	-158
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

ETAT DES FILIALES & PARTICIPATIONS

PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES ET TITRES DE PARTICIPATION	SOCIETE					VAL DE FRANCE IMMO				
	Capital Social	Capitaux Propres y.c. Résultat Exce	CA HT ou PNB	RESULTAT	à fin	%ge détention	Date d'entrée	Date de sortie	Valeur inventaire	Provision Dépréciat* Participations
1- FILIALES : DETENTION + de 50%										
SAS IMMOBILIERE BOETIE	50 000	83 517	0	-20 731	déc.-24	100,00%	19/03/2009		39 250,00	
SARL SFAM	225 000	471 942	0	-748	déc.-24	100,00%	07/04/2011		5 149 310,00	
SCI LORIENT CAMARUCHE	5 000	5 824 603	0	-27	déc.-24	100,00%	11/07/2012		150 150,00	
SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	230 000	347 271	0	-6 017	déc.-24	100,00%	20/02/2014	15/12/2025	0,00	
SAS NEWTON CLUB DEAL 1	401 000	314 248	0	-25 786	déc.-24	50,12%	15/12/2021		201 000,00	
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	401 000	387 532	0	-51 226	déc.-24	50,12%	15/09/2022		201 000,00	
2- PARTICIPATIONS : DETENTION ENTRE 10 & 50%										
SCI DU FAMIN	1 000	940 923	16 498 574	990 600	déc.-24	35,00%	08/11/2010		350,00	
SCI BLANC MESNIL DESCARTES RESIDENTIEL	1 600	36 789	0	35 189	sept.-24	35,00%	19/10/2015		560,00	
SCI 16-RUE-GUYNEMER	1 000				déc-23	40,00%	13/12/2011	21/07/2025	0,00	
SCI CHANTELOUP EN BRIE	1 600	-253	0	-1 853	1-sept.-2024	35,00%	15/12/2011		560,00	560,00
SARL IMMOBILIERE DES ARCADES GRIMAUD	8 000	-414 287	720 000	-137 055	dec-23	30,00%	03/03/2007	17/03/2025		
SAS PIERRE ETOILE	200 000	9 372 395	999 789	-857 042	juil.-24	5,00%	12/11/2007		70 909,50	
SCI LA GARENNE COLOMBES	1 600	-51 491	0	-53 091	dec-23	35,00%	11/03/2016		560,00	
SAS FINANCIERE D'ARGENSON	5 000	8 701	0	3 796	dec-23	49,00%	12/12/2016		2 450,00	2 450,00
SARL PRIMOLENA	10 000	0	0	0	dec-23	30,00%	23/12/2016	24/09/2025	0,00	0,00
SCCV AR LOUIS XIV	200	-37 580	0	0	dec-23	30,00%	28/04/2017		60,00	
SCCV AR SAINT THIBAUT	200	24 202	0	0	déc.-24	30,00%	20/12/2017		60,00	
SCI PLAZA NEUILLY GRANDE JATTE	1 000	1 030	0	30	31-déc.-2024	49,00%	19/04/2018		490,00	
SARL SAINT MAUR RASPAIL	10 000	43 631	329 167	32 631	31-déc.-2024	20,00%	06/07/2018		68 750,00	
SAS JJ-ONE	881 400	421 366	179 454	-97 984	31-déc.-2024	99,69%	04/10/2018		2 253 000,00	1 700 000,00
SCCV VERT BOIS- MORCET	1 000	-2 440 974	0	-222 746	sept.-24	24,00%	18/12/2018		240,00	240,00
SARL LES TEMPLES DU LAC	10 000	Sté en liquidation			déc.-24	40,00%	12/03/2019		4 000,00	4 000,00
SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQUE	1 000	82 795	124 112	81 795	déc.-24	30,00%	25/03/2019		300,00	
SARL LOIRE BOULOGNE 66	10 000	-1 545 872	1 222 835	-294 479	déc.-24	33,00%	01/07/2019		3 300,00	
SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL CONCORDE	1 000	-592 353	942 802	-211 694	déc.-24	35,00%	12/07/2019		350,00	
SARL FRANCOIS 1ER	10 000	585 600	0	20 659	déc.-24	32,50%	20/09/2019		3 250,00	
SCCV DU 10-14 RUE DE LA REUNION	1 000	924 014	14 103 657	1 006 586	déc.-24	35,00%	18/11/2019		350,00	
SAS PROVENCE 48	10 000	-4 222	0	-10 628	déc.-24	30,00%	04/12/2019		3 000,00	
SCCV DU 16-18 RUE DES EPINETTES	1 000	-600 156	3 110 833	-565 571	déc.-24	40,00%	27/11/2019		400,00	
SAS CAUDRON	10 000	-439 932	690 554	-91 659	nov.-24	40,00%	11/06/2020		4 000,00	
SCI SAINTE CLARYS	1 000	-2 329 663	1 322 230	82 921	déc.-24	50,00%	18/06/2020		500,00	
SAS 12 CABANIS (ancien 55 RASPAIL)	12 000	-3 627 270	112 942	-1 619 528	déc.-24	35,00%	01/09/2020		4 200,00	
SCCV NOISY LE ROI PRINCES	1 000	554 730	0	-231 349	déc.-24	35,00%	09/10/2020	23/12/2025	0,00	
SAS SLT	1 000	-593 215	241 728	-77 877	déc.-24	45,00%	08/02/2021		450,00	
SCCV VILLA DES EPINETTES	1 000	1 000	0	0	déc.-24	35,00%	05/03/2021		350,00	
SAS 1 RUE DES EPINETTES	1 000	24 177	14 031	-8 783	déc.-24	35,00%	05/03/2021		350,00	
SCCV 3 LANGEVIN	100				déc.-24	40,00%	29/06/2021		40,00	40,00
SAS PRIMOLENA 2	10 000	-1 444 236	2 160 428	-469 695	déc.-24	30,00%	15/09/2021		3 000,00	
SCCV FONTENAY LEMAIRE	1 000	364 645	7 804 489	363 645	déc.-24	35,00%	17/12/2021		350,00	
SAS 79 ROUSSEAU	322 810	-216 425	767 002	-334 467	déc.-24	21,00%	20/12/2021		67 790,00	67 790,00
SAS FINANCIERE BAYEN	1 000	-790 748	308 876	-347 111	déc.-24	40,00%	28/01/2022		400,00	
SAS COLOMBUS FIVE STARS	2 404 134	551 239	769 257	220 027	déc.-24	22,50%	23/05/2022		540 930,00	540 930,00

THIERRY MOREL ET ASSOCIES
S.A. d'Expertise Comptable
et de Commissariat aux Comptes
56, rue du Grand Faubourg
28000 CHARTRES
Tél : 02 37 00 55 55

SCCV SAINT GERMAIN CHÂTEAU	1 000	-39 212	0	-40 212	déc.-24	45,00%	02/06/2022	450,00	
SAS COLOMBUS FRANCILIEN	500 000	286 987	301 533	-92 506	déc.-24	40,00%	21/07/2022	200 000,00	
SAS FINANCIERE LABICHE	1 000	359 010	23 230 701	1 395 787	déc.-24	17,50%	19/10/2022	175,00	
SCCV 38 EGALITE	100				déc.-24	40,00%	27/10/2022	40,00	
SAS LA FINANCIERE DU BOIS	1 000	-39 885	0	-18 108	déc.-24	35,00%	08/11/2022	350,00	350,00
SAS HOLDING EXELMANS	10 000	-954 167	0	-964 167	déc.-24	25,77%	08/12/2022	2 577,00	
SAS 32 FOCH	1 000	-394 570	0	-305 068	déc.-24	35,00%	21/04/2023	350,00	
SAS ADRASTEE	1 000	-90 476	0	-91 476	déc.-24	50,00%	20/04/2023	500,00	
SAS 77 HENRI MARTIN	1 000	-459 092	0	-354 341	déc.-24	35,00%	27/04/2023	350,00	
SAS HARPALYCE	1 000	-94 501	0	-95 501	déc.-24	50,00%	12/06/2023	500,00	
SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU LA CHAPELLE	1 000	-57 804	0	-58 804	déc.-24	25,00%	16/10/2023	250,00	
SAS 8 IMPASSE MONT-LOUIS	12 000	7 911	32 284	8 174	déc.-24	35,00%	19/12/2023	4 200,00	
SARL 2 SIMON	1 000	-9 021	0	-10 021	déc.-24	40,00%	21/03/2024	400,00	
SAS 70 SUFFREN	1 000	-317 406	27 756	-318 406	déc.-24	24,00%	05/07/2024	240,00	
SAS TCV LIVING1	10 000	NC	NC	NC	déc.-25	45,00%	15/07/2024	4 500,00	
SAS POINTSQUARE	10 000	NC	NC	NC	déc.-25	40,00%	27/08/2025	4 000,00	
SCCV VILLENÖY CARNOT MAILLETTE	1 000	NC	NC	NC	déc.-25	25,00%	14/10/2025	250,00	
SCCV DOLCE RIVA	1 000	NC	NC	NC	déc.-25	40,00%	19/12/2025	400,00	
								8 995 541,50	2 316 360,00

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

ETAT DES FILIALES & PARTICIPATIONS

PARTS DANS LES ENTREPRISES LIEES ET TITRES DE PARTICIPATION	VAL DE FRANCE IMMO						
	cca 31/12/2024	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	800 000,00	540 000,00		1 340 000,00			
SARL SFAM	0,00			0,00			
SCI LORIENT CAMARUCHE	0,00			0,00			
SAS RIVIERA DEVELOPPEMENT	0,00			0,00			
SAS NEWTON CLUB DEAL 1	884 298,45	8 842,98		893 141,43	423 000,00		
SAS NEWTON CLUB DEAL 2	611 064,81	8 650,17	70 834,06	548 880,92			
2- PARTICIPATIONS : DETENTION ENTRE 10 & 50%							
SCI DU FAMIN	271 963,97	5 800,77	277 764,74	0,00			
SCI BLANC MESNIL DESCARTES RESIDENTIEL	5 074,59	12 367,05		17 441,64			
SCI 16-RUE-GUYNEMER	0,00			0,00			-400,00
SCI CHANTELOUP EN BRIE	43 952,71	446,87	648,53	43 751,05	43 751,05		
SARL IMMOBILIERE DES ARCADES GRIMAUD	34 326,78	1 317,56	35 644,34	0,00	0,00		-2 399,00
SAS PIERRE ETOILE	0,00			0,00			
SCI LA GARENNE COLOMBES	78 513,18	784,38	18 581,98	60 715,58			
SAS FINANCIERE D'ARGENSON	226 183,33	2 261,83		228 445,16	228 445,16		
SARL PRIMOLENA	-834,82	834,82		0,00			-3 000,00
SCCV AR LOUIS XIV	18 039,37	180,39		18 219,76			
SCCV AR SAINT THIBAUT	0,00			0,00			
SCI PLAZA NEUILLY GRANDE JATTE	53 045,74	14,70	15 430,00	37 630,44			
SARL SAINT MAUR RASPAIL	1 547,48	3,98		1 551,46			
SAS JJ-ONE	662 395,34	178 247,91		840 643,25	100 000,00		
SCCV VERT BOIS- MORCET	535 478,29	8 032,18		543 510,47	543 510,47		
SARL LES TEMPLES DU LAC	2 098 434,58	31 476,52		2 129 911,10	2 129 911,10		
SCI 91 01 JUVISY REPUBLIQUE	113 231,21	27 254,08		140 485,29	100 000,00		
SARL LOIRE BOULOGNE 66	2 138 929,67	42 778,59		2 181 708,26			
SAS SOCIETE FONCIERE RUEIL CONCORDE	1 718 167,76	34 363,36		1 752 531,12	525 760,00		
SARL FRANCOIS 1ER	5 357,04	107,14		5 464,18			
SCCV DU 10-14 RUE DE LA REUNION	87 582,12	5 223,64	92 805,76	0,00			
SAS PROVENCE 48	-650 000,00	415 860,80		-234 139,20			
	0,00			0,00			
SCCV DU 16-18 RUE DES EPINETTES	477 099,58	209 541,99		686 641,57	330 000,00		
	0,00		240 462,54	-240 462,54			
SAS CAUDRON	1 108 462,57	76 097,90		1 184 560,47	900 000,00		
SCI SAINTE CLARYS	2 101 169,46	201 850,07	27 577,30	2 275 442,23			
SAS 12 CABANIS (ancien 55 RASPAIL)	2 503 253,72	486 733,13		2 989 986,85	1 700 000,00		
SCCV NOISY LE ROI PRINCES	-399 380,62	399 380,62		0,00			
SAS SLT	550 049,50	11 000,99	561 050,49	0,00			
SCCV VILLA DES EPINETTES	0,00			0,00			
SAS 1 RUE DES EPINETTES	2 237 930,18	311 417,35		2 549 347,53	1 160 000,00		

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

SCCV 3 LANGEVIN	345 798,91	6 915,98		352 714,89	352 714,89		
SAS PRIMOLENA 2	1 080 253,37	21 036,76		1 101 290,13	600 000,00		
SCCV FONTENAY LEMAIRE	512 548,20	10 250,96		522 799,16			
	-32 787,11	127 275,76		94 488,65			
SAS 79 ROUSSEAU	1 350 002,71	27 000,05		1 377 002,76	1 377 000,00		
SAS FINANCIERE BAYEN	1 823 609,39	84 821,04		1 908 430,43	200 000,00		
SAS COLOMBUS FIVE STARS	584 493,65	23 964,24		608 457,89	608 457,89		
SCCV SAINT GERMAIN CHÂTEAU	1 850 800,68	37 016,01		1 887 816,69			
	-122 213,33		18 095,22	-140 308,55			
SAS COLOMBUS FRANCILIEN	520 206,40	14 409,72		534 616,12			
SAS FINANCIERE LABICHE	73 746,70	32 469,82	106 216,52	0,00			
SCCV 38 EGALITE	0,00			0,00			
SAS LA FINANCIERE DU BOIS	225 347,41	90 038,72		315 386,13	315 386,13		
SAS HOLDING EXELMANS	4 478 935,64	249 832,38		4 728 768,02			
	-289 530,86		248 465,89	-537 996,75			
SAS 32 FOCH	1 222 950,41	184 731,75		1 407 682,16			
SAS ADRASTEE	1 156 256,53	144 495,31		1 300 751,84			
SAS 77 HENRI MARTIN	1 305 853,60	217 214,95		1 523 068,55			
SAS HARPALYCE	1 887 545,67	150 286,18		2 037 831,85			
SCCV FTB LEROXAM POMPIDOU LA CHAPELLE	923 014,30	51 485,19		974 499,49			
	0,00	-12 195,17	14 701,12	-26 896,29			
SAS 8 IMPASSE MONT-LOUIS	3 515 614,55	154 649,42		3 670 263,97			
SARL 2 SIMON	526 500,00	704 082,48	1 230 582,48	0,00			
SAS 70 SUFFREN	1 000 000,00	25 389,30		1 025 389,30			
SAS TCV LIVING1	147 000,00	1 565,46	14 000,00	134 565,46			
SAS POINTSQUARE	0,00	1 236 000,00		1 236 000,00			
SCCV VILLENOY CARNOT MAILLETTE	0,00	1 125 000,00		1 125 000,00			
SCCV DOLCE RIVA	0,00	1 260 000,00		1 260 000,00			
				48 417 029,92	11 637 936,69	0,00	-5 799,00

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 56 04

Liste des filiales et participations

[illegible]

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