

RAPPORT DE GESTION

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Les comptes de la société seront présentés pour approbation à l'assemblée générale du 26 juin 2026. On trouvera ci-après des éléments permettant, au travers des commentaires des comptes, d'apprécier la gestion de la société et du groupe qu'elle constitue, sur l'exercice 2025.

Rappel des principes d'arrêté des comptes

Les comptes légaux de la société, soumis à l'assemblée générale, sont les comptes de la société Groupe Valor SAS, comptes dits « sociaux ». Dans ces comptes, les résultats des opérations de promotion portées par les SCCV de projet sont comptabilisés au travers des quotes-parts des résultats desdites SCCV attribuables à Groupe Valor. Dans la mesure où les comptes des SCCV du groupe sont arrêtés « à l'achèvement » (selon la norme 99-10 « contrats à long terme » du CNC), leur résultat n'est comptabilisé que lorsque les opérations sont achevées au plan technique et intégralement commercialisées.

Pour apporter une information comptable plus pertinente à ses associés et contreparties, Groupe Valor a décidé d'arrêter également des comptes qui sont à la fois consolidés et établis « à l'avancement ». Ces comptes consolidés permettent d'avoir une vue d'ensemble des activités et de la performance économique de Groupe Valor et de ses filiales ; le choix de la norme à « l'avancement » permet également de lisser la comptabilisation du résultat des opérations tout au long de leur durée de vie.

Pour information, aux dates de clôture, les taux d'avancement retenus sont définis en rapportant, projet par projet, les charges effectivement engagées aux charges prévues dans le bilan prévisionnel actualisé de l'opération. Aucune pondération n'est retenue au titre de la commercialisation, assurée à 100 % dès la signature du contrat de VEFA.

Les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025 constituent les premiers comptes établis conformément au règlement ANC n°2022-06 relatif à la modification des états financiers.

L'application de ce règlement a conduit à des adaptations de présentation des états financiers et du plan des comptes, notamment concernant la présentation du résultat exceptionnel et la suppression de la technique des transferts de charges.

Les comptes comparatifs de l'exercice précédent ont été reclassés, le cas échéant, afin d'assurer la comparabilité des états financiers.

L'application de ce règlement n'a pas eu d'impact significatif sur les capitaux propres ni sur le résultat de l'exercice.

1. Contexte de l'exercice 2025

L'exercice 2025 a été marqué par un changement de gouvernance intervenu en juillet 2025, la poursuite du développement commercial du groupe dans un environnement immobilier toujours dégradé et un important travail de fiabilisation des méthodes comptables et financières.

Malgré un contexte national caractérisé par la hausse durable des taux de financement, le ralentissement des mises en chantier et la contraction du marché résidentiel, Groupe Valor a maintenu un niveau d'activité soutenu grâce à son positionnement historique sur la vente en bloc à destination des bailleurs sociaux et investisseurs institutionnels.

Les résultats comptables de l'exercice sont fortement impactés par des éléments exceptionnels, des régularisations de dossiers historiques et des changements méthodologiques. Ils ne remettent toutefois pas en cause les fondamentaux économiques du groupe ni sa capacité à poursuivre son développement.

2. Gouvernance et organisation

Au cours du mois de juillet 2025, la société EH CAPITAL a démissionné de ses fonctions de Présidente.

La société H INVESTISSEMENTS ET CONSEILS, représentée par Monsieur Jean-Yves HELMER, a été nommée Présidente de la Société.

Monsieur Vincent GUILLON a été nommé Directeur Général.

Conformément aux statuts, le Comité de suivi est composé de Monsieur Valérick PERRIN, représentant la SCI des Cîmes, et de Monsieur Christian HELMER, représentant la Société H investissements et conseils. Le Comité de suivi a été régulièrement informé de l'activité du groupe, de la situation financière, des opérations en cours et des perspectives de développement.

3. Activité commerciale et production 2025

Au cours de l'exercice 2025, Groupe Valor a signé 12 opérations en VEFA représentant un volume global de 52,9 M€, contre 9 opérations pour 54,2 M€ en 2024.

Ces signatures représentent un total de 315 logements, répartis entre 124 maisons individuelles et 191 logements collectifs au sein de 8 opérations d'immeubles collectifs.

Deux programmes achevés ont été livrés au cours de l'exercice (SCCV Bellevue et SCCV Teresa).

Malgré un contexte immobilier national toujours fortement dégradé, marqué par la hausse durable des taux de financement, le ralentissement des mises en chantier et la contraction du marché de la promotion immobilière, Groupe Valor est parvenu à maintenir un niveau d'activité commerciale soutenu ainsi qu'un volume de production globalement stable en valeur.

Le positionnement historique du groupe sur la vente en bloc à destination des bailleurs sociaux et investisseurs institutionnels constitue un facteur important de résilience dans un marché résidentiel diffus particulièrement dégradé. Ce modèle permet notamment de sécuriser plus en amont les opérations, de limiter l'exposition au risque commercial et d'apporter une meilleure visibilité sur les volumes futurs.

Au 31 décembre 2025, la société comptait par ailleurs 22 SCCV en phase travaux, représentant 570 lots en production pour un volume global d'opérations de l'ordre de 107 M€.

4. Comptes annuels Groupe Valor

Compte de résultat synthétique Groupe Valor 2025			
	2023	2024	2025
Produits	1 619 419	2 186 319	1 366 792
Autres achats & charges externes	(619 607)	(1 138 366)	(1 374 600)
Salaires et charges sociales	(883 110)	(1 210 802)	(1 125 458)
Divers	(35 307)	(55 313)	(143 017)
Charges d'exploitation	(1 538 024)	(2 404 480)	(2 643 075)
Résultat d'exploitation	81 395	(218 161)	(1 276 283)
Résultat financier	955 908	811 513	(403 815)
Résultat exceptionnel	(14 476)	(32 011)	202 877
Impôt sur les sociétés	(251 629)	(129 905)	12 000
Résultat de l'exercice	771 198	431 436	(1 465 221)

La perte constatée sur l'exercice 2025 résulte principalement de trois catégories d'éléments exceptionnels.

4.1 Changement de méthode de facturation des honoraires de gestion

Jusqu'à l'exercice 2024, les honoraires de gestion étaient comptabilisés dans le chiffre d'affaires progressivement dès les premières étapes de développement des opérations, selon une grille d'avancement intégrant signature de la promesse de vente du foncier, dépôt du permis de construire, purge des recours, acquisition foncière ou encore le démarrage des travaux.

Cette méthode conduisait à reconnaître une partie du chiffre d'affaires dès le sourçage et l'avancement des dossiers, avant même la signature d'un contrat de VEFA avec un client bailleur social.

À compter de 2025, les honoraires de gestion ne sont facturés qu'à compter de la signature des VEFA puis progressivement jusqu'à la livraison des opérations. Cette évolution vise à améliorer la corrélation entre la reconnaissance du chiffre d'affaires et la sécurisation effective des programmes.

Cette modification a conduit à neutraliser environ 675 K€ de produits qui avaient été comptabilisés au cours des

exercices précédents sur des opérations signées en 2025 ou devant être signées en 2026.

Par ailleurs, des honoraires antérieurement comptabilisés à hauteur d'environ 560 K€ concernaient des dossiers n'ayant finalement connu aucune sortie commerciale.

4.2 Abandon de dossiers sécurisés antérieurement

Plusieurs dossiers considérés comme sécurisés lors des exercices antérieurs ont été abandonnés. Cette régularisation a conduit à l'enregistrement d'environ 710 K€ de charges financières.

4.3 Lecture économique retraitée

En neutralisant les effets non récurrents liés au changement de méthode de facturation, aux régularisations des dossiers abandonnés ainsi qu'aux impacts issus des exercices antérieurs, la performance économique sous-jacente de Groupe Valor demeure positive.

Ainsi, dans le cadre d'une année considérée comme normative, le résultat d'exploitation aurait été proche de l'équilibre, à hauteur d'environ +80 K€.

Par ailleurs, si les pertes liées aux dossiers abandonnés avaient été comptabilisées progressivement au fil des exercices concernés, le résultat net retraité 2025 s'élèverait à environ +294 K€ après impôt.

Bilan Groupe Valor 2025			
Bilan actif	2023	2024	2025
Immobilisations incorporelles	11 981	9 565	6 491
Immobilisations corporelles	37 593	251 013	242 545
Immobilisations financières	1 047 805	1 141 446	2 231 156
Actif immobilisé	1 097 379	1 402 024	2 480 191
Stocks et en-cours	50 000	0	0
Autres créances	2 711 734	7 805 798	4 611 468
Disponibilités	3 107	472 928	789 954
Charges constatées d'avance	18 929	28 539	46 611
Actif circulant	2 783 769	8 307 265	5 448 032
Total Actif	3 881 149	9 709 289	7 928 223

Bilan Groupe Valor 2025			
Bilan passif	2023	2024	2025
Capital	395 000	902 490	902 490
Primes liées au capital	703 857	4 913 625	4 913 625
Réserves légales		39 500	90 250
Report à nouveau	259 407	991 104	1 371 790
Résultat net	771 198	431 436	(1 465 221)
Capitaux propres	2 129 462	7 278 155	5 812 934
Provisions			13 500
Dettes financières diverses	504 695	773 145	617 473
Fournisseurs et comptes rattachés	42 852	158 603	151 715
Dettes fiscales sociales et autres	839 092	1 097 276	362 595
Dettes diverses	365 048	402 110	970 006
Dettes	1 751 687	2 431 134	2 115 289
Total Passif	3 881 149	9 709 289	7 928 223

Les principaux postes du bilan traduisent l'évolution de l'activité du groupe ainsi que les changements méthodologiques intervenus au cours de l'exercice.

L'actif immobilisé s'élève à 2.480 k€ contre 1.402 k€ au 31 décembre 2024. Il est principalement constitué des dépenses préliminaires engagées sur les SCCV en développement ainsi que, dans une moindre mesure, sur certaines opérations en cours de réalisation.

L'actif circulant ressort à 5.448 k€ contre 8.307 k€ un an plus tôt. Cette évolution résulte principalement de la baisse des autres créances consécutive au changement de méthode de facturation des honoraires de gestion. Corrélativement, le poste clients est désormais très limité.

La trésorerie disponible progresse à 790 k€ contre 473 k€ au 31 décembre 2024.

Les capitaux propres s'établissent à 5.813 k€, contre 7.278 k€ l'année précédente, sous l'effet de la perte comptable constatée au titre de l'exercice.

L'endettement financier demeure maîtrisé. Il est principalement composé d'avances ponctuelles liées au fonctionnement des SCCV, lesquelles feront l'objet de régularisations au cours de l'exercice 2026.

La société conserve ainsi une structure financière solide lui permettant d'accompagner le développement des opérations actuellement en portefeuille.

5. Comptes consolidés Groupe Valor

Compte de résultat consolidé Groupe Valor 2025			
	2023	2024	2025
Produits d'exploitation	14 726 590	21 982 848	30 781 500
Autres produits d'exploitation	(547 415)	(178 303)	(2 286 898)
Produits	14 179 175	21 804 545	28 494 602
Achats consommés	10 771 107	16 444 064	26 226 354
Charges externes	643 692	1 372 540	1 661 415
Impôts & Taxes	12 346	26 181	27 957
Charges de personnel	883 110	1 210 802	1 125 458
DAP	22 910	34 000	108 148
Charges d'exploitation	12 333 165	19 087 587	29 149 333
Résultat d'exploitation	1 846 010	2 716 958	(654 732)
Résultat financier	(455 591)	(962 434)	(842 704)
Résultat exceptionnel	15 524	(50 079)	57 616
Résultat avant impôt	1 405 943	1 704 445	(1 439 820)
Charge d'impôt	(345 638)	(414 701)	449 705
Résultat net consolidé	1 060 305	1 289 744	(990 115)
Résultat net consolidé part du groupe	993 739	1 195 628	(967 463)

Le chiffre d'affaires consolidé du groupe s'établit à 28,5 M€ en 2025 contre 21,8 M€ en 2024, soit une progression de plus de 30 %. Cette évolution reflète la poursuite du développement de l'activité ainsi que l'avancement des opérations en portefeuille.

Le résultat consolidé part du groupe ressort toutefois à une perte de 967 K€ au titre de l'exercice 2025.

Cette perte résulte principalement d'éléments exceptionnels et non récurrents ayant affecté les comptes consolidés de l'exercice :

- Le changement de méthode de facturation des honoraires de gestion et les régularisations associées pour un impact d'environ 1,2 M€ ;

- L'abandon de plusieurs dossiers historiquement considérés comme sécurisés pour un impact d'environ 841 K€ ;
- La correction de certains éléments non pris en compte dans les bilans d'opérations des SCCV pour un impact net d'environ 952 K€ ;
- La régularisation de deux opérations intégrées prématurément dans les résultats à l'avancement avant signature des VEFA pour un impact d'environ 153 K€.

Ces ajustements ont été réalisés afin d'améliorer la fiabilité des comptes consolidés et de renforcer la cohérence des méthodes de reconnaissance des résultats à l'avancement.

En neutralisant ces éléments exceptionnels et non récurrents, le résultat économique du groupe ressortirait à un niveau significativement supérieur au résultat publié. Les analyses réalisées conduisent ainsi à estimer qu'une année considérée comme normative aurait permis de dégager un résultat économique avant impôt de l'ordre de 1,7 M€, soit environ 1,3 M€ après impôt. Les fondamentaux économiques du groupe demeurent ainsi solides malgré la perte comptable constatée sur l'exercice.

Bilan consolidé Groupe Valor 2025			
Bilan actif	2023	2024	2025
Immobilisations incorporelles	11 981	9 565	6 491
Immobilisations corporelles	37 592	251 013	242 544
Immobilisations financières	235 105	478 563	85 741
Actif immobilisé	284 678	739 141	334 776
Stocks et en-cours	2 874 840	2 040 908	882 997
Clients et comptes rattachés	14 941 163	50 721 161	66 229 932
Impôts différés - actif	73 955	48 635	425 597
Autres créances et comptes de régularisation	3 126 939	3 429 953	3 093 530
Disponibilités	3 582 085	11 108 073	13 447 720
Actif circulant	24 598 983	67 348 730	84 079 776
Total Actif	24 883 661	68 087 871	84 414 552

Bilan consolidé Groupe Valor 2025			
Bilan passif	2023	2024	2025
Capital	395 000	902 490	902 490
Primes liées au capital	703 857	4 913 625	4 913 625
Réserve de consolidation	1 132 436	2 109 564	3 441 128
Résultat net (Part du groupe)	993 739	1 195 628	(967 463)
Capitaux propres (Part du groupe)	3 225 032	9 121 308	8 289 780
Intérêts minoritaires	109 393	203 508	34 266
Total des capitaux propres	3 334 425	9 324 817	8 324 046
Provisions			13 500
Dettes financières	6 955 451	6 064 722	7 139 675
Fournisseurs et comptes rattachés	3 139 846	3 564 218	4 487 410
Autres dettes et comptes de régularisation	10 961 162	48 416 582	63 793 132
Impôts différés - passif	492 777	717 532	656 789
Dettes	21 549 236	58 763 054	76 090 506
Total Passif	24 883 661	68 087 871	84 414 552

Les comptes consolidés traduisent la poursuite du développement du groupe ainsi que le maintien d'un niveau élevé d'activité opérationnelle.

Les capitaux propres consolidés s'élèvent à 8,3 M€ au 31 décembre 2025 contre 9,1 M€ un an plus tôt. Cette évolution résulte directement de la perte comptable constatée sur l'exercice.

L'endettement financier du groupe ressort à 7,1 M€ contre 6,1 M€ au 31 décembre 2024. Cette progression demeure maîtrisée au regard du volume d'opérations actuellement en développement. L'endettement est principalement composé d'un emprunt obligataire de 3,1 M€, de financements participatifs pour 1,7 M€ ainsi que de financements directement adossés aux opérations immobilières du groupe.

Au cours de l'exercice, le groupe a néanmoins poursuivi le désendettement de certains financements historiques avec le remboursement intégral d'un emprunt obligataire de 500 K€ ainsi que l'extinction d'une facilité de caisse de 300 K€.

Parallèlement, la trésorerie disponible progresse significativement pour atteindre 13,4 M€ au 31 décembre 2025 contre 11,1 M€ un an auparavant.

Le groupe présente ainsi une structure financière solide, caractérisée par un niveau significatif de capitaux propres, une trésorerie abondante et un endettement principalement affecté au financement des opérations de promotion en cours.

Compte tenu du volume d'opérations en portefeuille, du backlog sécurisé et de la visibilité commerciale dont bénéficie le groupe, les équilibres financiers apparaissent adaptés au stade actuel de développement de l'activité.

7. Situation financière et financement

Le groupe a poursuivi sa stratégie de diversification de ses sources de financement afin d'accompagner son développement.

Les ressources mobilisées comprennent notamment des financements bancaires ainsi que des émissions obligataires.

Le remboursement de la dette obligataire mise en place en 2025 se poursuit conformément aux échéanciers prévus.

Le remboursement des opérations de financement participatif actuellement en cours devrait être achevé au plus tard en juillet 2026.

La direction demeure attentive à la maîtrise de l'endettement et à la préservation des équilibres financiers du groupe.

8. Concours financiers consentis à la société Valor Aménagement

Nature et objet des concours financiers

Depuis plusieurs exercices, les sociétés du groupe Groupe Valor ont consenti à la société Valor Aménagement diverses avances de trésorerie et concours financiers, sous la forme de règlements effectués pour son compte ou de mises à disposition de fonds.

Ces opérations ont été réalisées sans qu'une convention-cadre, des modalités financières ou un dispositif de validation préalable n'aient été formalisés entre les sociétés concernées.

L'encours global des concours financiers consentis par les sociétés du groupe au bénéfice de Valor Aménagement s'élève à 402.629,12 € au 31 décembre 2025.

Modalités financières

Aucune rémunération n'a été comptabilisée au titre de ces avances au cours des exercices écoulés, alors même que les sociétés ayant consenti ces concours financiers supportent elles-mêmes des coûts de financement.

La Direction a décidé de régulariser cette situation en formalisant les modalités applicables à ces concours financiers et en mettant en place une rémunération des sommes avancées calculée sur la base du coût réel des financements supportés par les sociétés prêteuses.

Cette régularisation portera tant sur les avances existantes au 31 décembre 2025 que sur les concours financiers consentis au cours des exercices antérieurs.

9. Effectifs

L'effectif au 31 décembre 2025 s'élève à 12 salariés.

L'effectif moyen de l'exercice ressort également à 12 salariés, composé majoritairement de cadres et personnels d'encadrement.

10. Risques et incertitudes

Comme tout groupe de promotion immobilière, Groupe Valor demeure exposé aux risques liés à l'évolution du marché immobilier, aux délais administratifs, aux coûts de construction et aux conditions de financement.

Le modèle économique fondé sur la vente en bloc permet toutefois de limiter significativement le risque commercial traditionnellement supporté par les promoteurs résidentiels.

11. Événements postérieurs à la clôture

Depuis le 31 décembre 2025, l'activité commerciale du groupe est demeurée soutenue avec la signature de deux nouvelles opérations en VEFA et la poursuite des négociations portant sur onze opérations supplémentaires actuellement en cours de finalisation.

Sur le plan opérationnel, deux programmes ont été livrés depuis la clôture et sept autres livraisons sont prévues au cours de l'exercice 2026, confirmant la progression du portefeuille d'opérations vers leur phase d'achèvement.

Ces éléments confortent les perspectives de développement du groupe pour l'exercice en cours.

À la connaissance de la Direction, aucun événement significatif susceptible de remettre en cause la continuité d'exploitation ou la situation financière du groupe n'est intervenu depuis la clôture de l'exercice.

12. Perspectives 2026

Le groupe dispose d'un portefeuille d'opérations significatif permettant d'aborder l'exercice 2026 avec confiance.

Les priorités demeurent la poursuite du développement commercial, l'amélioration des outils de pilotage, la maîtrise de l'endettement et le renforcement de la structure financière.

La visibilité sur l'activité future demeure également solide. Au 30 avril 2026, le backlog sécurisé représentait environ 106 M€ d'opérations réparties sur 22 programmes, correspondant à un volume prévisionnel de 540 lots.

État d'avancement des opérations du backlog	Nombre d'opérations
VEFA à signer (foncier acquis)	1
Permis purgés	4
Permis obtenus en cours de purge	6
Permis en cours d'instruction	7
PUV signées	5

L'activité du groupe reste concentrée sur des territoires ciblés et maîtrisés, principalement la région Centre-Val de Loire, la grande couronne parisienne, certains secteurs de la région Auvergne-Rhône-Alpes — notamment le Puy-de-Dôme — ainsi que les Pays de la Loire, principalement le Maine-et-Loire et la Loire-Atlantique.

Cette implantation régionale sélective permet à Groupe Valor de conserver une forte proximité opérationnelle, une bonne connaissance des marchés locaux ainsi qu'une maîtrise du développement foncier et commercial des opérations.

Enfin, la performance commerciale et opérationnelle réalisée en 2025 apparaît d'autant plus significative qu'elle s'est inscrite dans un contexte de transition de gouvernance intervenu au cours de l'exercice, sans ralentissement majeur de l'activité ni remise en cause de la dynamique de développement du groupe.

Ces éléments confirment la résilience du modèle économique de Groupe Valor ainsi que sa capacité à maintenir une dynamique de production soutenue sur son cœur de métier : la promotion immobilière résidentielle en vente en bloc à destination des bailleurs sociaux et investisseurs institutionnels.

Une opération d'augmentation de capital est envisagée au cours de l'exercice 2026 afin de renforcer les capitaux propres du groupe pour faire face à la croissance importante attendue. Elle compensera une partie des impacts exceptionnels constatés sur l'exercice 2025.

Compte tenu du niveau d'activité sécurisé, du backlog actuellement en portefeuille et de la nature essentiellement exceptionnelle des ajustements comptabilisés en 2025, la Direction estime que la rentabilité économique du groupe demeure préservée et que les perspectives de développement restent favorables.

13. Informations juridiques

Affectation du résultat : il est proposé d'affecter intégralement la perte de l'exercice, soit 1 465 221 €, au compte report à nouveau.

Dividendes distribués :

- Exercice 2022 : 268 600 €
- Exercice 2023 : Néant
- Exercice 2024 : Néant

Actions propres : la société ne détient aucune action propre.

Actions de préférence : des ADPA et ADPB demeurent en circulation au 31 décembre 2025. Aucune modification des droits attachés à ces actions n'est intervenue au cours de l'exercice. Conformément aux statuts de la Société, aucune distribution au bénéfice des actions ordinaires ne peut intervenir tant que des actions ADPA ou ADPB demeurent en circulation.

Commissaire aux comptes : Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 ont été contrôlés par la société **CABINET ARICE**, société par actions simplifiée représentée par Monsieur Jérôme CONTE, Commissaire aux comptes de la Société.

14. Montant des charges non fiscalement déductibles

Conformément aux articles 223 quater et quinquies du Code Général des Impôts, nous vous précisons que le montant global des dépenses et charges non déductibles des bénéfices soumis à l'impôt sur les sociétés s'élèvent à 30.507€ ainsi que l'impôt correspondant.

15. Activités en matière de recherche et développement

Les activités de la société et du groupe en matière de recherche et développement ne justifient aucune mention particulière.

16. Conventions réglementées

Cf état des conventions réglementées

17. Filiales et participation

Groupe Valor a, au cours de l'exercice pris des participations dans les sociétés suivantes

Libellé	% de détention	Siren
CEREY	100,00	907998629
CHATILLON	100,00	920144144
CLOVIS	100,00	947848610
DELACROIX	100,00	902984442
DES CHAMPS	100,00	914306170
DEJAZET	100,00	920134186
GRANGE	100,00	929894368
LAMBERVAL	100,00	930790845
LA TUILERIE	100,00	892551821
LENOTRE	100,00	988985206
LÉONARD DE VINCI	100,00	977717255
LES HAUTS DE SAULZET	100,00	913459566
LES TULIPES	100,00	908333917
LOUIS DESHAYES	100,00	912800331
MADELEINE	100,00	920150661
MAIRIE	100,00	939645339
MERU	100,00	978802668
PLATRIOU	100,00	921193504
SAINT MAMERT	100,00	994367944
VICTOR HUGO	100,00	939581690

Groupe Valor détient des participations dans les sociétés suivantes :

Libellé	% de détention	Siren
TERESA	80,00	920144540
79 PASTEUR	100,00	920144243
ABBON	100,00	909679995
AUBERGENVILLE	100,00	988760237
BARAUDIN	100,00	993385459
BELLEVUE	100,00	989061205
BRASSENS	100,00	920144631
BRESSAULT	100,00	918160177
CHAMPS MIGNONS	100,00	920144383
CHARLES PEGUY	100,00	948347802
CHARTRES SOURS	100,00	994255123
CHATEAU GAILLARD	100,00	980687255
CHENE BELOT	100,00	930752431
CLOS DU MOINE	100,00	893435206
COUDROY	100,00	894857374
COUR MARIGNY	100,00	893070581
COURTIL CABOT	100,00	977930056
DU CANAL	100,00	942309741
FROMENTIN	100,00	942404765
GATIS	100,00	993376250
GOURDET	100,00	942163221
JEAN MOULIN	100,00	930749791
LA BORDE	100,00	942162744
LA FERTE	100,00	915352710

Libellé	% de détention	Siren
LA FLAMANDERIE	100,00	920150679
LA FONTAINE	100,00	904527033
LA GARE	100,00	993608611
LA GUINGUETTE	100,00	993387265
L'EPAULE	100,00	993391366
LES VIGNES	100,00	993325612
LISIQUE	100,00	894917947
MAINVILLIERS CHATEAU D	100,00	930793435
ORLEANS MARIE STUART	100,00	951670553
MONTFORT	100,00	920144094
PAULHAT	100,00	989496427
PETIT PONT	100,00	929709533
PIERRELAY	100,00	884864224
LA POTERIE	100,00	951659051
PETIT SAINT MARS	100,00	898484142
PUITS MORAND	100,00	977717917
RABELAIS	100,00	993384007
SAINT HILAIRE	100,00	980255111
SAINT SYLVAIN	100,00	894526714
VALOR FINANCE	100,00	892497637
VALOR FINANCE K	100,00	938299146
GROUPE VALOR	100,00	891683732
ZOLA	100,00	951662832



COMPTES CONSOLIDÉS

GROUPE VALOR

Exercice du : 01/01/2025 au 31/12/2025



GROUPE VALOR

02 38 722 722 – contact@groupevalor.com
4 Rue des Maltôtiers 45000 ORLEANS
SAS à capital variable - SIRET 891 683 732 00038

Table des matières

1. États financiers	3
1.1- Compte de résultat consolidé	3
1.2- Bilan consolidé	4
1.3- Tableau de flux de trésorerie consolidé	5
1.4- Variations des capitaux propres	6
2. Activité, faits marquants de l'exercice et comparabilité des comptes	7
2.1- Présentation du groupe et évolution	7
2.2- Faits marquants de l'exercice	7
2.3- Changements de méthodes	7
2.4- Evènements postérieurs à la clôture des comptes consolidés	7
3. Méthodes et principes de consolidation	7
3.1- Principes généraux	7
3.2- Périmètre et méthodes de consolidation	7
3.3- Écarts d'acquisition	9
3.4- Règles et méthodes comptables	9
4. Notes annexes sur les postes du bilan	13
5. Notes annexes sur les impôts différés	19
6. Notes annexes sur les postes du compte de résultat	20
7. Autres Informations	24

1. États financiers

1.1- Compte de résultat consolidé

Libellé	Note	2025	2024
Chiffre d'affaires	11	30 781 500	21 982 848
Autres produits d'exploitation	12	(2 286 898)	(178 303)
Achats consommés	13	(26 226 354)	(16 444 064)
Charges de personnel	14	(1 125 458)	(1 210 802)
Charges externes	15	(1 661 415)	(1 372 540)
Impôts et taxes	16	(27 957)	(26 181)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	17	(108 148)	(34 000)
Opérations en commun			
Résultat d'exploitation avant dotations aux amort. et dép. EA		(654 732)	2 716 959
Dotations aux amort. et dépréciations des écarts d'acquisition			
Résultat d'exploitation après dotations aux amort. et dép. EA		(654 732)	2 716 959
Résultat financier	18-19	(842 704)	(962 434)
Résultat exceptionnel	20-21	57 616	(50 079)
Impôts sur les résultats	22	449 705	(414 701)
Résultat net des entreprises intégrées		(990 115)	1 289 744
Résultat net des activités abandonnées			
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			
Résultat net de l'ensemble consolidé		(990 115)	1 289 744
Intérêts minoritaires		(22 652)	94 116
Résultat net (part du groupe)		(967 463)	1 195 628

1.2- Bilan consolidé

Libellé	Note	2025	2024
Immobilisations incorporelles	2	6 491	9 565
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>	1		
Immobilisations corporelles	2	242 544	251 013
Immobilisations financières	3	85 741	478 563
Titres mis en équivalence			
Actif immobilisé		334 776	739 140
Stocks et en-cours	4	882 997	2 040 908
Clients et comptes rattachés	5	66 229 932	50 721 161
Autres créances et comptes de régularisation	5	3 519 127	3 478 588
<i>Dont Impôts différés Actif</i>		<i>425 597</i>	<i>48 635</i>
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités	6	13 447 720	11 108 073
Actif circulant		84 079 776	67 348 730
Total Actif		84 414 552	68 087 870
Capital		902 490	902 490
Primes liées au capital		4 913 625	4 913 625
Autres réserves et report à nouveau		1 462 040	1 030 604
Réserves de consolidation groupe		1 979 088	1 078 960
Résultat net (Part du groupe)		(967 463)	1 195 628
Capitaux propres (Part du groupe)		8 289 781	9 121 308
Intérêts minoritaires		34 266	203 508
Total des capitaux propres		8 324 046	9 324 817
Autres fonds propres			
Ecart d'acquisition passif			
Provisions pour risques et charges	7	13 500	
Provisions		13 500	
Dettes financières	8	7 139 675	6 064 722
Fournisseurs et comptes rattachés	9	4 487 410	3 564 218
Autres dettes et comptes de régularisation	9	64 449 921	49 134 114
<i>Dont Impôts différés Passif</i>		<i>656 789</i>	<i>717 532</i>
Dettes		76 077 006	58 763 054
Total Passif		84 414 552	68 087 870

1.3- Tableau de flux de trésorerie consolidé

Libellé	2025	2024
Résultat net total des entités consolidées	(990 115)	1 289 744
Dotations / Reprises aux amortissements, prov. et dépréciations	61 497	34 000
Dotations aux amort./dépr. immos corporelles et incorporelles	47 997	34 000
(+) Dotations et reprises aux provisions - passif	13 500	
Variation de l'impôt différé	(437 705)	250 074
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	42 205	3 434
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	159 169	98 692
Marge brute d'autofinancement	(1 164 949)	1 675 943
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	5 567 053	8 549 363
Variation nette des stocks	2 114 614	1 061 523
Variation nette des clients et comptes rattachés	(15 508 771)	(35 779 998)
Variation nette des autres postes d'actifs	948 002	(303 911)
Variation des rubriques de liaison	3 325 760	5 934 900
Variation nette des fournisseurs et comptes rattachés	864 157	227 839
Variation nette des autres postes du passif	13 823 291	37 409 009
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	4 402 104	10 225 306
Acquisitions d'immobilisations	(89 680)	(641 987)
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		(9 468)
Acquisitions d'immobilisations corporelles	(75 693)	(245 896)
Acquisitions d'immobilisations financières	(3 977)	(2 500)
Acquisitions autres immobilisations financières	(10 011)	(384 123)
Cessions d'immobilisations		7 001
Cessions d'immobilisations corporelles		1 667
Cessions d'immobilisations financières		5 334
Réduction des autres immobilisations financières	402 732	140 701
Incidence des variations de périmètre	43 976	608
(-) Acquisition de titres consolidés		(35)
(+) Trésorerie/endettement acquis / entrée de périmètre	43 976	643
Opérations internes Haut de Bilan	(3 325 760)	(5 934 861)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	(2 968 732)	(6 428 538)
Émissions d'emprunts	3 152 950	4 297 500
Remboursements d'emprunts	(2 099 247)	(5 228 718)
Dividendes versés des filiales	(146 591)	
Dividendes reçus/versés de la société mère	136 982	(0)
Augmentations / réductions de capital	109	4 718 658
Actionnaires : capital appelé non versé	(10)	(17)
Variation nette des concours bancaires	(20 918)	32 552
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)	1 023 274	3 819 976
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE		
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	2 456 646	7 616 743
Trésorerie : ouverture	9 773 982	2 157 239
Trésorerie : ouverture	9 773 982	2 157 239
Trésorerie : clôture	12 230 629	9 773 982

1.4- Variations des capitaux propres

Libellé	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Auto- contrôle	Réserves de conversion groupe	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires
2023	395 000	703 857	1 132 436			993 739	3 225 032	109 393
Affectation du résultat N-1			993 739			(993 739)		
Distribution/ brut versé			(0)				(0)	
Var. de capital en numéraire et souscrip	507 490	4 209 768	(1 000)				4 716 258	
Résultat						1 195 628	1 195 628	94 116
Autres augmentations, diminutions			(2 350)				(2 350)	
Correction à-nouveaux			(2 350)				(2 350)	
Variations de périmètre			(13 260)				(13 260)	
Entrée de périmètre								(13 260)
Variation du taux d'intérêt			(13 295)				(13 295)	13 260
Sortie de périmètre			35				35	
Autre			(0)			(0)	(0)	
2024	902 490	4 913 625	2 109 565			1 195 628	9 121 308	203 508
Affectation du résultat N-1			1 195 629			(1 195 629)		(0)
Distribution/ brut versé			136 982				136 982	(146 591)
Var. de capital en numéraire et souscrip			(3 968)				(3 968)	
Résultat						(967 463)	(967 463)	(22 652)
Variations de périmètre			2 921				2 921	
Entrée de périmètre			(47)				(47)	
Sortie de périmètre			2 968				2 968	
Autre			(0)			0	(0)	0
2025	902 490	4 913 625	3 441 128			(967 463)	8 289 780	34 266

2. Activité, faits marquants de l'exercice et comparabilité des comptes

2.1- Présentation du groupe et évolution

L'activité du Groupe s'articule autour de la promotion immobilière spécialisée dans la promotion de logements conventionnés et intermédiaires.

Les sociétés ont été consolidées sur la base de leurs comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025, l'ensemble de ces sociétés ayant eu un exercice compris entre 1 et 12 mois, selon leur date de création.

2.2- Faits marquants de l'exercice

L'exercice a été marqué par la création de 16 nouvelles SCCV et l'acquisition d'une SCCV, détenues à 100%.

2.3- Changements de méthodes

Néant.

2.4- Evènements postérieurs à la clôture des comptes consolidés

Néant.

3. Méthodes et principes de consolidation

3.1- Principes généraux

Les comptes consolidés du groupe sont établis suivant les principes comptables français édictés par la loi n°85.11 du 3 janvier 1985 et son décret d'application n°86.221 du 17 février 1986, ainsi que par le règlement ANC n°2020-01 du 9 octobre 2020.

L'exercice clos 31/12/2025 a une durée de 12 mois (contre 12 mois l'exercice précédent).

L'ensemble des sociétés du groupe clôturent leurs comptes le 31 décembre. Les comptes de ces sociétés servant à l'établissement des comptes consolidés du Groupe ont une durée différente de 1 à 12 mois selon leur date de création.

Les comptes consolidés sont présentés en euros.

3.2- Périmètre et méthodes de consolidation

Les sociétés dans lesquelles le Groupe dispose, directement ou indirectement, du contrôle exclusif sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

Les sociétés jugées non significatives sur les critères de chiffre d'affaires, de résultat net et de total du bilan, dont le développement prévisible est limité et dont l'activité n'est pas en synergie avec le Groupe ne sont pas consolidées.

Au 31 décembre 2025, le périmètre compte 67 sociétés contre 46 sociétés au 31 décembre 2024.

Libellé	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	% d'intérêt (Ouverture)	Siren
79 PASTEUR	IG	100,00	100,00	907998629
ABBON	IG	100,00	100,00	920144144
AUBERGENVILLE	IG	100,00	100,00	947848610
BARAUDIN	IG	100,00	100,00	902984442
BELLEVUE	IG	100,00	100,00	914306170
BRASSENS	IG	100,00	100,00	929894368
BRESSAULT	IG	100,00	100,00	930790845
CEREY	IG	100,00		988985206
CHAMPS MIGNONS	IG	100,00	100,00	977717255
CHARLES PEGUY	IG	100,00	100,00	913459566
CHARTRES SOURS	IG	100,00	100,00	912800331
CHATEAU GAILLARD	IG	100,00	100,00	920150661
CHATILLON	IG	100,00		939645339
CHENE BELOT	IG	100,00	100,00	978802668
CLOS DU MOINE	IG	100,00	100,00	921193504
CLOVIS	IG	100,00		994367944
COUDROY	IG	100,00	100,00	920144540
COUR MARIGNY	IG	100,00	100,00	920144243
COURTIL CABOT	IG	100,00	100,00	909679995
DEJAZET	IG	100,00	100,00	988760237
DELACROIX	IG	100,00		993385459
DES CHAMPS	IG	100,00		989061205
DU CANAL	IG	100,00	100,00	920144631
FROMENTIN	IG	100,00	100,00	918160177
GATIS	IG	100,00	100,00	920144383
GOURDET	IG	100,00	100,00	948347802
GRANGE	IG	100,00		994255123
JEAN MOULIN	IG	100,00	100,00	980687255
LA BORDE	IG	100,00	100,00	930752431
LA FERTE	IG	100,00	100,00	893435206
LA FLAMANDERIE	IG	100,00	100,00	894857374
LA FONTAINE	IG	100,00	100,00	893070581
LA GARE	IG	100,00	100,00	977930056
LA GUINGUETTE	IG	100,00	100,00	920134186
LAMBERVAL	IG	100,00		942309741
LA TUILERIE	IG	100,00	100,00	942404765
LENOTRE	IG	100,00		993376250
LÉONARD DE VINCI	IG	100,00		942163221
L'ÉPAULE	IG	100,00	100,00	930749791
LES HAUTS DE SAULZET	IG	100,00		942162744
LES TULIPES	IG	100,00	100,00	915352710
LES VIGNES	IG	100,00	100,00	920150679
LISIQUE	IG	100,00	100,00	904527033
LOUIS DESHAYES	IG	100,00		993608611
MADELEINE	IG	100,00		993387265

MAINVILLIERS CHATEAU D'EAU	IG	100,00	100,00	892551821
MAIRIE	IG	100,00		993391366
ORLEANS MARIE STUART	IG	100,00	100,00	908333917
MERU	IG	100,00		993325612
MONTFORT	IG	100,00	100,00	894917947
PAULHAT	IG	100,00	100,00	930793435
PETIT PONT	IG	100,00	100,00	951670553
PIERRELAY	IG	100,00	100,00	920144094
PLATRIOU	IG	100,00		989496427
LA POTERIE	IG	100,00	100,00	929709533
PETIT SAINT MARS	IG	100,00	100,00	884864224
PUITS MORAND	IG	100,00	100,00	951659051
RABELAIS	IG	100,00	100,00	898484142
SAINT HILAIRE	IG	100,00	100,00	977717917
SAINT MAMERT	IG	100,00		993384007
SAINT SYLVAIN	IG	100,00	100,00	980255111
TERESA	IG	80,00	80,00	894526714
VALOR FINANCE	IG	100,00	100,00	892497637
VALOR FINANCE K	IG	100,00	100,00	938299146
GROUPE VALOR	IG	100,00	100,00	891683732
VICTOR HUGO	IG	100,00	100,00	939581690
ZOLA	IG	100,00	100,00	951662832

3.3- Écarts d'acquisition

L'écart d'acquisition déterminé lors de la première consolidation d'une société correspond à la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part de capitaux propres retraités de la société à la date de prise de contrôle.

▪ Ecart d'acquisition positifs

Un écart d'acquisition positif représente l'excédent entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'entreprise acquéreuse dans l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition. Les écarts d'acquisition positifs sont inscrits à l'actif dans le poste « Ecart d'acquisition ».

Les écarts d'acquisition positifs sont amortis linéairement sur une durée de 10 ans.

▪ Ecart d'acquisition négatifs

Un écart d'acquisition négatif correspond généralement soit à une plus-value potentielle du fait d'une acquisition effectuée dans des conditions avantageuses, soit à une rentabilité insuffisante de l'entreprise acquise. Les écarts d'acquisition négatifs sont inscrits au passif au poste « Provisions pour risques et charges ».

Les écarts d'acquisitions négatifs sont rapportés au résultat selon un plan de reprise de provision sur une durée de 3 ans, ou repris immédiatement en résultat en l'absence de coût de restructuration identifiée.

3.4- Règles et méthodes comptables

Les comptes consolidés sont établis dans la perspective de la continuité d'exploitation et le principe de permanence des méthodes comptables a été respecté.

Fonds Commercial :

- Le fonds commercial est présumé avoir une durée de vie non limitée, il est donc non amortissable.
- En revanche cette présomption est réfutable, lorsque qu'il est adossé à un contrat ayant une durée limitée, ou qu'une décision d'arrêter l'activité est prise.
- Les fonds commerciaux non amortis devront faire l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par exercice comptable.

L'écart d'acquisition :

- Les écarts d'acquisition ne sont plus automatiquement amortissables, une analyse de la durée d'utilisation limitée ou non de l'écart d'acquisition est nécessaire.
- En présence d'une durée non limitée, le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation annuel et automatique.
- S'il existe une limite prévisible d'utilisation du goodwill, il est amorti sur cette durée sauf si celle-ci ne peut être déterminée de façon fiable, auquel cas il est amorti sur 7 ans.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations sont comptabilisées en application des règles issues du plan comptable général (CRC 99-03) et mises à jour par les règlements CRC 2002-10, CRC 2002-07 et CRC 2004-06 sur les actifs et leur dépréciation.

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat, frais accessoires, hors frais d'acquisition et d'emprunt, déduction faite des rabais, remises ou ristournes obtenus) ou à leur coût de production.

Immobilisations incorporelles

Les logiciels et les licences sont enregistrés au bilan pour leur valeur d'acquisition et amortis sur leur durée de vie prévue.

Les fonds de commerce figurent au bilan pour leur coût d'acquisition et font l'objet d'un amortissement conformément au règlement ANC 2020-01. La durée d'amortissement retenue s'élève à 7 ans. Une dépréciation est calculée quand la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable.

Immobilisations corporelles

Les terrains, constructions, installations techniques et autres immobilisations corporelles sont évalués à leur coût d'acquisition ou de production.

Les contrats qualifiés de location financement sont enregistrés comme des immobilisations et la dette correspondante est inscrite au passif du bilan. Cependant, aucun contrat de location-financement n'est en cours sur les sociétés du périmètre de consolidation.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le mode linéaire ou dégressif en fonction des composants et de la durée d'utilité effective. Une dépréciation est calculée quand la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le mode linéaire ou dégressif en fonction des composants et de la durée d'utilité effective. Une dépréciation est calculée quand la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable.

Les durées d'amortissements retenues par le Groupe sont les suivantes :

Logiciels	2 à 5 ans
Installations générales	10 ans
Matériel de transport	4 à 5 ans
Matériel de bureau et informatique	2 à 3 ans
Mobilier	5 à 7 ans

Dépréciation des actifs immobilisés

Les actifs immobilisés et les autres immobilisations incorporelles, sont soumis à des tests de dépréciation si des indices de perte de valeur tangibles existent en cours d'exercice ou à la clôture.

Une provision pour dépréciation est constatée dans le cas où leur valeur d'utilité pour le Groupe devient inférieure à leur valeur comptable.

Immobilisations financières

Elles comprennent principalement des prêts, cautionnements et autres créances, ainsi que des titres de participation non consolidés. Une dépréciation est constituée si leur valeur d'utilité pour le Groupe devient inférieure à leur valeur comptable.

Les créances financières sont enregistrées à leur valeur nominale. Les risques de non-recouvrement font l'objet de provisions pour dépréciations appropriées et déterminées de manière individualisée.

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition. Cette valeur est comparée en fin de période à la valeur d'usage de ces mêmes titres après prise en compte de la quote-part de capitaux propres correspondant à la participation, des perspectives de rentabilité, de la position sur le marché et, le cas échéant, de leur valeur en bourse.

Reconnaissance des revenus : comptabilisation du chiffre d'affaires

Le Groupe a choisi de retenir, dans les comptes consolidés, la méthode de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat des contrats de construction et des contrats de vente en l'état futur d'achèvement.

Les produits sont comptabilisés, progressivement, au prorata de l'avancement des coûts engagés cumulés à la fin de l'exercice et de l'avancement commercial, diminué des produits comptabilisés au cours des exercices précédentes pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

A la clôture de l'exercice, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus.

Les opérations immobilières qui présenteraient des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées ; le montant de cette provision est évalué sous déduction des résultats comptabilisés lors des exercices précédents.

Les pourcentages d'avancement retenus sur les programmes et les budgets ont été arrêtés sous la responsabilité du Président.

Créances clients et autres créances

Les actifs circulants sont comptabilisés à leur valeur nominale. Une provision est constituée lorsqu'une perte apparaît comme probable ; la charge est considérée comme normale et courante à l'exception de dépréciations qui présentent un caractère exceptionnel du fait de leur contexte ou de leur montant.

Contrats de location financement

Les contrats de location financement dont le montant est jugé significatif sont retraités selon les modalités identiques à une acquisition à crédit pour leur valeur d'origine.

Aucun contrat de location financement significatif n'a été identifié.

Modalités de calcul du résultat par action

Le résultat par action correspond au résultat net consolidé – part du groupe – se rapportant au nombre moyen pondéré d'actions de la société mère, en circulation au cours de l'exercice. Le capital social de la société mère est composé de 902 490 actions au 31 décembre 2025. Le résultat de l'exercice par action s'élève donc à - 1,072 €.

Aucun instrument dilutif ayant été émis le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

Impôts différés

Le Groupe constate les impôts différés selon la méthode du report variable sur les différences entre valeurs comptables et fiscales des actifs et passifs du bilan. Les impôts différés, comptabilisés au taux d'impôt applicable à la date d'arrêt des comptes, sont ajustés pour tenir compte de l'incidence des changements de la législation fiscale française et des taux d'imposition en vigueur.

Des impôts différés actif sont constatés au titre des différences temporelles déductibles, des pertes fiscales et des reports déficitaires. Le taux d'impôt différé retenu est de 25%, taux d'impôt normal à compter du 1er janvier 2023.

Les impôts différés sont inscrits à l'actif ou au passif en position nette par entité fiscale.

Un actif d'impôt différé afférant à des reports déficitaires est constaté lorsqu'il est probable que l'entité fiscale concernée pourra les récupérer grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu. Les déficits fiscaux activés à la clôture de l'exercice sont détaillés comme suit :

	Ouverture	Utilisation de reports déficitaires		Création de reports déficitaires	Clôture	Economies futures d'impôts	
		Expirés	Consommés			activées	non activées
Déficits fiscaux totaux	0		0	1 650 594		1 650 594	

Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée lorsqu'il existe une obligation juridique ou implicite, résultant d'événements passés, à l'égard des tiers, dont la mesure peut être estimée de façon fiable et qu'il est probable qu'elle se traduira par une sortie de ressources. Si le montant ou l'échéance ne peuvent être estimés avec suffisamment de fiabilité, il s'agit alors d'un passif éventuel qui constitue un engagement hors bilan.

Engagements de retraite

Compte tenu de du caractère non significatif des engagements, aucune provision n'a été comptabilisée dans les comptes consolidés.

Emprunts et dettes financières

Les emprunts et dettes financières concernent les soldes des emprunts contractés par les sociétés du groupe ainsi que les dettes dues vis-à-vis des tiers.

Charges et produits exceptionnels

Les charges et produits exceptionnels sont ceux dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante, qui sont liés à un événement majeur et inhabituel.

Les charges et produits exceptionnels sont présentés en notes 20 et 21.

Nature des relations avec les entreprises liées

Les comptes des sociétés consolidées sont, le cas échéant, retraités afin d'assurer l'homogénéité des règles de comptabilisation et d'évaluation. Toutes les opérations et transactions significatives entre sociétés consolidées ont été éliminées, de même que les résultats internes au groupe (dividendes, plus-values, ...).

Trésorerie et valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours de rachat de ces valeurs mobilières est inférieur à leur vénale.

4. Notes annexes sur les postes du bilan

Note 1 - Écarts d'acquisition (goodwill)

Libellé	2024	2025	Entrées de périmètre	Sorties de périmètre	Dotation	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Ecart d'acquisition								
Amortissements des écarts d'acquisition								
Dépréciations des écarts d'acquisition								
Valeur nette								
Ecart d'acquisition passif								
Reprise d'écart d'acquisition passif								
Valeur nette								

Note 2 - Immobilisations corporelles et incorporelles

Le détail des valeurs brutes est présenté dans le tableau suivant :

Libellé	2024	2025	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Concessions, brevets et droits similaires	31 548	31 548					
Immobilisations incorporelles	31 548	31 548					
Autres immobilisations corporelles	290 776	291 673	75 693	(74 795)			
Immobilisations corporelles	290 776	291 673	75 693	(74 795)			
Total	322 324	323 221	75 693	(74 795)			

Le détail des amortissements est présenté dans le tableau suivant :

Libellé	2024	2025	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Concessions, brevets et droits similaires	(21 983)	(25 057)	(3 075)				
Amortissements des immobilisations incorporelles	(21 983)	(25 057)	(3 075)				
Autres immobilisations corporelles	(39 763)	(49 129)	(44 922)				35 558
Amortissements des immobilisations corporelles	(39 763)	(49 129)	(44 922)				35 558
Amortissements sur actif immobilisé	(61 746)	(74 186)	(47 997)				35 558

Le détail des dépréciations est présenté dans le tableau suivant :

Libellé	2024	2025	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Dépréciations des immobilisations incorporelles							
Dépréciations sur actif immobilisé							

Note 3 - Immobilisations financières

Le détail des valeurs brutes est présenté dans le tableau suivant :

Libellé	2024	2025	Augmentation	Diminution	Variation de la situation nette MEE	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	140	39	3 977	(2 968)			2 968	(4 077)
Créances rattachées à des part. > 1 an	456 724	56 842	1	(399 882)				
Créances rattachées à des part. < 1 an	(0)	1	1	(0)				
Intérêts courus sur créances et prêts	1 500	4 269	2 770					
Dépôts et cautionnements versés	20 200	24 589	7 239	(2 850)				
Compte d'ajustement (IG haut de bilan)		(0)						(0)
Immobilisations financières	478 563	85 741	13 988	(405 700)			2 968	(4 077)
Titres mis en équivalence								
Actifs financiers	478 563	85 741	13 988	(405 700)			2 968	(4 077)

Les créances rattachées et autres créances, et les comptes de régularisation se décomposent par nature et par échéance comme suit :

Libellé	2025	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Créances rattachées à des participations > 1 an	56 842	56 842					
Créances rattachées à des participations < 1 an	1	1					
Intérêts courus sur créances et prêts	4 269	4 269					
Dépôts et cautionnements versés	24 589	24 589					
Total	85 702	85 701					

Note 4 - Stocks et en-cours

Libellé	2025			2024		
	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
En-cours de biens	647 997		647 997	2 040 908		2 040 908
Stocks de marchandises	281 651	(46 651)	235 000			
Stocks et en-cours	929 648	(46 651)	882 997	2 040 908		2 040 908

Note 5 - Actif circulant

Libellé	2025			2024		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés part < 1 an	66 229 932		66 229 932	50 721 161		50 721 161
Clients et comptes rattachés	66 229 932		66 229 932	50 721 161		50 721 161
Avances et acomptes versés sur commandes	175 275		175 275	135 423		135 423
Créances sur personnel & org. Sociaux part < 1 an	37		37			
Impôts différés - actif	425 597		425 597	48 635		48 635
Créances fiscales hors IS part < 1an	1 670 459		1 670 459	1 616 764		1 616 764
Etat Impôt sur les bénéfices part < 1an	93 973		93 973			
Comptes courants part < 1an	175 644		175 644	11 279		11 279
Actionnaires : capital appelé non versé	3 397		3 397	3 387		3 387
Autres créances part < 1an	478 166		478 166	134 964		134 964
Compte d'ajustement (intragroupe bas de bilan)	0		0			
Charges constatées d'avance part < 1 an	496 578		496 578	1 528 136		1 528 136
Autres créances et comptes de régularisation	3 519 127		3 519 127	3 478 588		3 478 588
Clients et autres créances	69 749 059		69 749 059	54 199 749		54 199 749

Les clients et comptes rattachés, les autres créances et les comptes de régularisation se décomposent par nature et par échéance comme suit :

Libellé	2025	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<3 ans	4 ans<<3 ans	Au dela
Clients et comptes rattachés part < 1 an	66 229 932	66 229 932					
Clients et comptes rattachés	66 229 932	66 229 932					
Avances et acomptes versés sur commandes	175 275	175 274					
Créances sur personnel & org. Sociaux - part < 1 an	37	37					
Impôts différés - actif	425 597	425 597					
Créances fiscales hors IS- part < 1an	1 670 459	1 670 459					
Etat Impôt sur les bénéfices - part < 1an	93 973	93 973					

Comptes courants - part < 1an	175 644	175 644
Actionnaires : capital appelé non versé	3 397	1 000
Autres créances part < 1an	478 166	478 166
Charges constatées d'avance part < 1 an	496 578	496 578
Autres créances et comptes de régularisation	3 519 127	3 516 729
Actif circulant	69 749 059	69 746 661

Note 6 - Trésorerie nette

Libellé	2024	2025
Trésorerie active nette	11 108 073	13 447 720
Disponibilités	11 108 073	13 447 720
Concours bancaires (trésorerie passive)	1 334 091	1 217 091
Trésorerie à court terme	9 773 982	12 230 629
Trésorerie passive assimilée à une dette	49 415	28 497
Concours bancaires (dettes)	49 415	28 497
Trésorerie à long terme	(49 415)	(28 497)
Trésorerie nette	9 724 567	12 202 132

Note 7 - Provisions

Libellé	2024	2025	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Provisions pour litiges < 1 an							
Provisions pour garanties < 1 an							
Provisions pour pertes de change							
Provisions pour pertes sur contrats < 1 an							
Autres provisions pour risques < 1 an		13 500	13 500				
Provisions pour pensions et retraites < 1 an							
Provisions pour restructurations < 1 an							
Autres provisions pour charges < 1 an							
Provisions		13 500	13 500				

Note 8 - Dettes financières

La société Valor Finance K a souscrit un emprunt obligataire d'un montant total de 3 800 000 euros, intégralement mis à disposition par le prêteur. À ce jour, une somme de 647 050 euros demeure consignée sur un compte séquestre ouvert auprès d'un notaire et sera libérée au fur et à mesure de la réalisation des opérations qu'elle est destinée à financer.

Libellé	2024	2025	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Emprunts obligataires - courant	2 633 885	4 725 350	3 152 950	(1 061 485)			
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	1 948 639	928 144		(1 020 495)			
Intérêts courus sur emprunts	98 692	240 593	159 169	(17 267)			
Concours bancaires (trésorerie passive)	1 334 091	1 217 091					(117 000)
Concours bancaires (dettes)	49 415	28 497					(20 918)
Dettes financières	6 064 722	7 139 675	3 312 119	(2 099 247)			(137 918)

Les dettes financières se décomposent par nature et par échéance comme suit :

Libellé	2025	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà	Valeur résiduelle
Emprunts obligataires - part < 1 an	4 725 350	1 762 704	1 227 941	1 368 689	366 016			
Emprunts auprès établis. de crédit - part < 1 an	928 144	928 144						
Intérêts courus sur emprunts	240 593	240 593						
Concours bancaires (trésorerie passive)	1 217 091	1 217 091						
Concours bancaires (dettes)	28 497	28 497						
Dettes financières	7 139 675	4 177 029	1 227 941	1 368 689	366 016			

Note 9 - Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation

Libellé	2024	2025
Dettes fournisseurs part < 1 an	3 564 218	4 487 410
Dettes fournisseurs	3 564 218	4 487 410
Avances acomptes reçus sur commandes		337 941
Dettes sociales part < 1 an	173 118	102 450
Dettes fiscales (hors IS) part < 1 an	5 224 992	6 103 553
Impôts différés passif	717 532	656 789
Etat impôts sur les bénéfices part < 1 an	147 335	
Comptes courants passif part > 1 an	40	
Comptes courants groupe part < 1 an	73 899	2 803

Dividendes à payer		9 609
Autres dettes part < 1 an	231 270	44 694
Produits constatés d'avance part > 1 an	(203 483)	
Produits constatés d'avance part < 1 an	42 769 411	57 192 082
Autres dettes et comptes de régularisation	49 134 114	64 449 921
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	52 698 332	68 937 331

Les fournisseurs et comptes rattachés, les autres dettes et compte de régularisation se décomposent par nature et par échéance comme suit :

Libellé	2025	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs part < 1 an	4 487 410	4 487 410					
Dettes fournisseurs	4 487 410	4 487 410					
Avances acomptes reçus sur commandes	337 941	337 941					
Dettes sociales part < 1 an	102 450	102 450					
Dettes fiscales (hors IS) part < 1 an	6 103 553	6 103 553					
Comptes courants groupe part < 1 an	2 803	2 803					
Dividendes à payer	9 609	9 610					
Autres dettes part < 1 an	44 694	44 694					
Produits constatés d'avance part < 1 an	57 192 082	105 216 531					
Impôts différés passif	656 789	656 789					
Autres dettes et comptes de régularisation	64 449 921	112 474 371					
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	68 937 331	116 961 780					

5. Notes annexes sur les impôts différés

Libellé	Ouverture	Clôture	Variation du bas de bilan	Effets de taux (impôt)	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Autres variations
Impôts différés - actif	48 635	425 597	437 705				(60 743)
Impôts différés - passif	717 532	656 789					(60 743)
Valeur nette impot différé	(668 897)	(231 192)	437 705				
Liasse							
Fiscalité différée (décalages temporaires)		412 649	412 649				
Fiscalité différée (retraitements)	(668 897)	(643 841)	25 056				
Annulation part IP et MEE							
Sous total	(668 897)	(231 192)	437 705				
Autres							
Valeur nette par catégorie	(668 897)	(231 192)	437 705				

6. Notes annexes sur les postes du compte de résultat

Note 11 - Chiffre d'affaires

Libellé	2025	2024
Production vendue de biens	30 690 276	21 873 084
Production vendue de services	8 064	1 995
Produits des activités annexes	83 160	107 768
Chiffre d'affaires	30 781 500	21 982 848

Note 12 - Autres produits d'exploitation

Libellé	2025	2024
Production stockée	(2 349 614)	(201 567)
Transferts de charges d'exploitation		23 249
Autres produits	62 716	16
Autres produits d'exploitation	(2 286 898)	(178 303)

Note 13 - Achats consommés

Libellé	2025	2024
Achats de marchandises	(2 410 360)	(2 289 148)
Achats d'études et prestations de services	(1 790 585)	(1 370 570)
Autres achats	(18 645 283)	(7 683 034)
Achats non stockés de matières et fournitures	(34 768)	(56 517)
Variation stocks de marchandises	281 651	
Achat m.p., fourniture & aut. appro.	(3 627 010)	(5 044 794)
Achats consommés	(26 226 354)	(16 444 064)

Note 14 - Charges de personnel

Libellé	2025	2024
Rémunérations du personnel	(819 020)	(894 386)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(332 535)	(316 416)
Autres charges de personnel	26 097	
Charges de personnel	(1 125 458)	(1 210 802)

Note 15 - Charges externes

Libellé	2025	2024
Locations immobilières et charges locatives	(109 821)	(102 619)
Locations mobilières et charges locatives	(122 042)	(110 329)
Entretien et réparations	(22 031)	(16 426)
Primes d'assurances	(63 701)	(31 624)
Autres services extérieurs	(106 882)	(94 942)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(779 932)	(587 606)
Publicité, publications, relations publiques	(66 886)	(53 697)
Déplacements, missions et réceptions	(42 805)	(66 255)
Frais postaux et frais de télécommunications	(9 958)	(11 994)
Frais bancaires	(121 881)	(278 974)
Autres charges externes	(63 928)	(18 052)
Autres charges	(151 547)	(21)
Autres charges d'exploitation	(1 661 415)	(1 372 540)

Note 16 - Impôts et taxes

Libellé	2025	2024
Impôts et taxes sur rémunérations	(9 715)	(9 901)
Autres impôts et taxes	(18 243)	(16 280)
Impôts et taxes	(27 957)	(26 181)

Note 17 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

Libellé	2025	2024
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. incorporelles	(3 074)	(11 884)
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. corporelles	(44 923)	(22 115)
Dot. aux provisions d'exploitation	(13 500)	
Dotations pour dépr. des actifs circulants	(46 651)	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(108 148)	(34 000)

Note 18 - Produits financiers

Libellé	2025	2024
Produits nets sur cession de VMP	5 818	
Autres produits financiers	4 343	4 837
Produits financiers	10 160	4 837

Note 19 - Charges financières

Libellé	2025	2024
Charges d'intérêts	(848 702)	(967 271)
Pertes sur créances financières et VMP	(2 850)	
Autres charges financières	(1 313)	
Dot. dépr. sur actifs financiers	12 732	
Dotations pour dépréciation titres - groupe	(12 732)	
Charges financières	(852 864)	(967 271)

Note 20 - Produits exceptionnels

Libellé	2025	2024
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		10 907
Produits de cession d'immo. corp.		1 667
Produits de cession de titres		5 334
Autres produits exceptionnels	275 028	
Produits exceptionnels	275 028	17 907

Note 21 - Charges exceptionnelles

Libellé	2025	2024
Charges exceptionnelles sur opération de gestion		(52 268)
VNC des titres conso cédés	(2 968)	
VNC des immo. corp. cédées	(39 238)	(10 360)
VNC des titres cédés		(5 358)
Autres charges exceptionnelles	(175 206)	
Charges exceptionnelles	(217 412)	(67 986)

Note 22 - Impôts sur les résultats et preuve d'impôts

Libellé	2025	2024
Impôt sur les bénéfices		(183 377)
Impôts différés	437 705	(250 074)
Report	12 000	18 750
Charges d'impôts	449 705	(414 701)

La preuve d'impôts se décompose comme suit :

Libellé	2025.12
Résultat des entreprises intégrées	(990 115)
Réintégration des impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	449 705
Résultat avant impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	(1 439 819)
Taux d'impôt de l'entité consolidante	25,00%
Impôt théorique au taux de l'entité consolidante	25,0000% 359 955
Effets des différences de base	89 750
Effets des différences de taux	
Effets des dispositions fiscales particulières	
Ecritures manuelles sur Impôt	ECRF
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	449 705
CHARGE D'IMPOT REELLE	449 705
ECART	0
Taux effectif d'impôt	31,23%

7. Autres informations

Note 23 - Effectifs

Libellé	2025	2024
Effectif moyen interne	12	14
Intérimaires		
Effectif moyen intérimaire	0	0
Effectif moyen total	12	14

Note 24 - Rémunération des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes comptabilisés sur l'exercice s'élèvent à 15 100 euros hors taxes, dont 9 950 euros pour l'audit des comptes sociaux et 5 150 euros pour l'audit des comptes consolidés.

GROUPE VALOR

Société par actions simplifiée à capital variable
Capital plancher : 50 000 euros et capital maximum : 10 000 000 euros
Siège social : 4 Rue des Maltôtiers, 45000 ORLEANS
891 683 732 RCS ORLEANS
(Ci-après la « Société »)

**EXTRAIT CERTIFIE CONFORME DU PROCES-VERBAL
DES DELIBERATIONS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
MIXTE DU 29 JUIN 2026**

PREMIERE RESOLUTION

Approbation des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président, du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels et des comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2025, approuve lesdits comptes tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

En conséquence, l'Assemblée Générale donne quitus entier et sans réserve au Président pour l'exécution de son mandat au titre de l'exercice écoulé.

L'Assemblée Générale constate que les comptes de l'exercice écoulé ne font apparaître aucune dépense ou charge visée à l'article 39-4 du Code général des impôts.

La présente résolution est adoptée.

DEUXIEME RESOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale Mixte, statuant à titre ordinaire, après avoir constaté que les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025 font apparaître une perte de 1 465 221 euros, décide d'affecter intégralement cette perte au compte « Report à nouveau ».

L'affectation du résultat s'établit ainsi :

- Résultat de l'exercice : **(1 465 221) euros**
- Report à nouveau antérieur : **1 371 790 euros**
- Report à nouveau après affectation : **(93 431) euros**

L'Assemblée Générale constate qu'aucun dividende prioritaire ne peut être distribué aux titulaires d'actions de préférence de catégorie ADP-A au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025, faute de bénéfice distribuable.

En conséquence, aucune distribution de dividendes ne sera effectuée au profit des actions de préférence ADP-A ni au profit des actions ordinaires au titre du présent exercice.

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale prend acte qu'il a été distribué les dividendes suivants :

- Exercice clos le 31 décembre 2024 : 0 euros ;
- Exercice clos le 31 décembre 2023 : 0 euros ;
- Exercice clos le 31 décembre 2022 : 268 600 euros ;

La présente résolution est adoptée.

TROISIEME RESOLUTION

Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos au 31 décembre 2025

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Président et du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes consolidés, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils lui ont été présentés.

La présente résolution est adoptée.

SEPTIEME RESOLUTION

Nomination du Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale, statuant à titre ordinaire, constate que le mandat de Commissaire aux comptes de BP EXPERTISE est arrivé à son échéance à l'issue de la présente Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2025, et décide de ne pas procéder à son renouvellement.

En conséquence, l'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Président, décide de nommer en qualité de Commissaire aux comptes VAL DE LOIRE AUDIT dont le siège social est situé 29 Boulevard Jean Jauée à Orléans (45000), immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de d'Orléans sous le numéro 487 749 384, pour une durée de six (6) exercices, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2031.

Le Commissaire aux comptes ainsi nommé a déclaré accepter ses fonctions et satisfaire à l'ensemble des conditions requises par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

La présente résolution est adoptée.

Certifié conforme à l'original par le Directeur général disposant des mêmes pouvoirs de représentation que le Président conformément aux statuts.

Le 28 juillet 2026

Vincent GUILLON

Signé par :
Vincent GUILLON
7F458BE3FE2A491...

Certificat de réalisation

Identifiant d'enveloppe: 3C695EC5-021A-8A05-80C4-20D190692986		État: Complétée
Objet: Complétez avec Docusign : Groupe Valor - extrait PV AG		
Enveloppe source:		
Nombre de pages du document: 2	Signatures: 1	Émetteur de l'enveloppe: GUILLOIT 4 Rue des Maltotiers ORLEANS, CENTRE VAL DE LOIRE 45000 j.guilloit@groupe-valor.com Adresse IP: 2a01:cb00:8c57:
Nombre de pages du certificat: 1	Paraphe: 1	
Signature dirigée: Activé		
Horodatage de l'enveloppe: Activé		
Fuseau horaire: (UTC+01:00) Bruxelles, Copenhague, Madrid, Paris		

Suivi du dossier

État: Original 28/07/2026 18:20:35	Titulaire: GUILLOIT j.guilloit@groupe-valor.com	Emplacement: DocuSign
---------------------------------------	--	-----------------------

Événements de signataire

Signature	Horodatage
Signé par : Vincent GUILLOIT 7F458BE3FE2A491... Sélection d'une signature : Style présélectionné En utilisant l'adresse IP: 37.67.87.58	Envoyée: 28/07/2026 18:22:40 Consultée: 28/07/2026 22:12:18 Signée: 28/07/2026 22:12:38
Vincent GUILLON v.guillon@groupe-valor.com Directeur Général Groupe Valor Niveau de sécurité: E-mail, Authentification de compte (aucune)	

Divulgateur relative aux Signatures et aux Dossiers électroniques:
Non offerte par Docusign

Événements de signataire en personne		Signature	Horodatage
Événements de livraison à l'éditeur		État	Horodatage
Événements de livraison à l'agent		État	Horodatage
Événements de livraison intermédiaire		État	Horodatage
Événements de livraison certifiée		État	Horodatage
Événements de copie carbone		État	Horodatage
Événements de témoins		Signature	Horodatage
Événements notariaux		Signature	Horodatage
Récapitulatif des événements de l'enveloppe		État	Horodatages
Enveloppe envoyée	Haché/crypté		28/07/2026 18:22:40
Livraison certifiée	Sécurité vérifiée		28/07/2026 22:12:18
Signature complétée	Sécurité vérifiée		28/07/2026 22:12:38
Complétée	Sécurité vérifiée		28/07/2026 22:12:38
Événements de paiement		État	Horodatages



BP EXPERTISE ET CONSEILS

GROUPE VALOR

SAS à capital variable au Capital de 902 490 €

4, rue des MALTOTIERS

45000 ORLEANS

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

SUR LES COMPTES CONSOLIDES

EXERCICE DU 1^{ER} JANVIER 2025 AU 31 DECEMBRE 2025

I. Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confié par votre assemblée générale, nous avons effectué l’audit des comptes consolidés de la société **GROUPE VALOR** relatifs à l’exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu’ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés 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, à la fin de l’exercice, de l’ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. Fondement de l’opinion

Référentiel d’audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d’exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l’audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d’audit dans le respect des règles d’indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d’émission de notre rapport.

III. Justifications des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice.

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

IV. Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du Président.

Notre audit a porté sur les éléments ayant servi de base à l'établissement des comptes consolidés. Par conséquent nous ne nous prononçons pas sur les autres données chiffrées mentionnées dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes consolidés des autres informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes consolidés.

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés 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 consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultant d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, 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 consolidés ont été arrêtés par le Président.

VI. Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

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

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

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

En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés 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 consolidés ;
- 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 consolidés 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 consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- Concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Paris, le 19 juin 2026

S.A.S. BP EXPERTISE ET CONSEILS
Commissaire aux Comptes
Membre de la Compagnie Régionale de Paris



Jérôme CONTE
Commissaire aux Comptes
Responsable légal



Julie DUCOURTIEUX
Commissaire aux comptes
Responsable technique

Table des matières

1. États financiers	3
1.1- Compte de résultat consolidé	3
1.2- Bilan consolidé	4
1.3- Tableau de flux de trésorerie consolidé	5
1.4- Variations des capitaux propres	6
2. Activité, faits marquants de l'exercice et comparabilité des comptes	7
2.1- Présentation du groupe et évolution	7
2.2- Faits marquants de l'exercice	7
2.3- Changements de méthodes	7
2.4- Evènements postérieurs à la clôture des comptes consolidés	7
3. Méthodes et principes de consolidation	7
3.1- Principes généraux	7
3.2- Périmètre et méthodes de consolidation	7
3.3- Écarts d'acquisition	9
3.4- Règles et méthodes comptables	9
4. Notes annexes sur les postes du bilan	13
5. Notes annexes sur les impôts différés	19
6. Notes annexes sur les postes du compte de résultat	20
7. Autres Informations	24

1. États financiers

1.1- Compte de résultat consolidé

Libellé	Note	2025	2024
Chiffre d'affaires	11	30 781 500	21 982 848
Autres produits d'exploitation	12	(2 286 898)	(178 303)
Achats consommés	13	(26 226 354)	(16 444 064)
Charges de personnel	14	(1 125 458)	(1 210 802)
Charges externes	15	(1 661 415)	(1 372 540)
Impôts et taxes	16	(27 957)	(26 181)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	17	(108 148)	(34 000)
Opérations en commun			
Résultat d'exploitation avant dotations aux amort. et dép. EA		(654 732)	2 716 959
Dotations aux amort. et dépréciations des écarts d'acquisition			
Résultat d'exploitation après dotations aux amort. et dép. EA		(654 732)	2 716 959
Résultat financier	18-19	(842 704)	(962 434)
Résultat exceptionnel	20-21	57 616	(50 079)
Impôts sur les résultats	22	449 705	(414 701)
Résultat net des entreprises intégrées		(990 115)	1 289 744
Résultat net des activités abandonnées			
Quote-part du résultat net des sociétés mises en équivalence			
Résultat net de l'ensemble consolidé		(990 115)	1 289 744
Intérêts minoritaires		(22 652)	94 116
Résultat net (part du groupe)		(967 463)	1 195 628

1.2- Bilan consolidé

Libellé	Note	2025	2024
Immobilisations incorporelles	2	6 491	9 565
<i>Dont Ecart d'acquisition</i>	1		
Immobilisations corporelles	2	242 544	251 013
Immobilisations financières	3	85 741	478 563
Titres mis en équivalence			
Actif immobilisé		334 776	739 140
Stocks et en-cours	4	882 997	2 040 908
Clients et comptes rattachés	5	66 229 932	50 721 161
Autres créances et comptes de régularisation	5	3 519 127	3 478 588
<i>Dont Impôts différés Actif</i>		<i>425 597</i>	<i>48 635</i>
Valeurs mobilières de placement			
Disponibilités	6	13 447 720	11 108 073
Actif circulant		84 079 776	67 348 730
Total Actif		84 414 552	68 087 870
Capital		902 490	902 490
Primes liées au capital		4 913 625	4 913 625
Autres réserves et report à nouveau		1 462 040	1 030 604
Réserves de consolidation groupe		1 979 088	1 078 960
Résultat net (Part du groupe)		(967 463)	1 195 628
Capitaux propres (Part du groupe)		8 289 781	9 121 308
Intérêts minoritaires		34 266	203 508
Total des capitaux propres		8 324 046	9 324 817
Autres fonds propres			
Ecart d'acquisition passif			
Provisions pour risques et charges	7	13 500	
Provisions		13 500	
Dettes financières	8	7 139 675	6 064 722
Fournisseurs et comptes rattachés	9	4 487 410	3 564 218
Autres dettes et comptes de régularisation	9	64 449 921	49 134 114
<i>Dont Impôts différés Passif</i>		<i>656 789</i>	<i>717 532</i>
Dettes		76 077 006	58 763 054
Total Passif		84 414 552	68 087 870

1.3- Tableau de flux de trésorerie consolidé

Libellé	2025	2024
Résultat net total des entités consolidées	(990 115)	1 289 744
Dotations / Reprises aux amortissements, prov. et dépréciations	61 497	34 000
Dotations aux amort./dépr. immos corporelles et incorporelles	47 997	34 000
(+) Dotations et reprises aux provisions - passif	13 500	
Variation de l'impôt différé	(437 705)	250 074
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	42 205	3 434
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	159 169	98 692
Marge brute d'autofinancement	(1 164 949)	1 675 943
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	2 241 293	2 614 502
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	1 076 344	4 290 445
Acquisitions d'immobilisations	(89 680)	(641 987)
Cessions d'immobilisations		7 001
Réduction des autres immobilisations financières	402 732	140 701
Incidence des variations de périmètre	43 976	608
Opérations internes Haut de Bilan	0	
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	357 028	(493 677)
Émissions d'emprunts	3 152 950	4 297 500
Remboursements d'emprunts	(2 099 247)	(5 228 718)
Dividendes versés des filiales	(146 591)	
Dividendes reçus/versés de la société mère	136 982	(0)
Augmentations / réductions de capital	109	4 718 658
Actionnaires : capital appelé non versé	(10)	(17)
Variation nette des concours bancaires	(20 918)	32 552
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT (III)	1 023 274	3 819 976
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE		
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	2 456 646	7 616 743
Trésorerie : ouverture	9 773 982	2 157 239
Trésorerie : ouverture	9 773 982	2 157 239
Trésorerie : clôture	12 230 629	9 773 982

1.4- Variations des capitaux propres

Libellé	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Auto- contrôle	Réserves de conversion groupe	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires
2023	395 000	703 857	1 132 436			993 739	3 225 032	109 393
Affectation du résultat N-1			993 739			(993 739)		
Distribution/ brut versé			(0)				(0)	
Var. de capital en numéraire et souscrip	507 490	4 209 768	(1 000)				4 716 258	
Résultat						1 195 628	1 195 628	94 116
Autres augmentations, diminutions			(2 350)				(2 350)	
Correction à-nouveaux			(2 350)				(2 350)	
Variations de périmètre			(13 260)				(13 260)	
Entrée de périmètre								(13 260)
Variation du taux d'intérêt			(13 295)				(13 295)	13 260
Sortie de périmètre			35				35	
Autre			(0)			(0)	(0)	
2024	902 490	4 913 625	2 109 565			1 195 628	9 121 308	203 508
Affectation du résultat N-1			1 195 629			(1 195 629)		(0)
Distribution/ brut versé			136 982				136 982	(146 591)
Var. de capital en numéraire et souscrip			(3 968)				(3 968)	
Résultat						(967 463)	(967 463)	(22 652)
Variations de périmètre			2 921				2 921	
Entrée de périmètre			(47)				(47)	
Sortie de périmètre			2 968				2 968	
Autre			(0)			0	(0)	0
2025	902 490	4 913 625	3 441 128			(967 463)	8 289 780	34 266

1.5- Présentation du groupe et évolution

L'activité du Groupe s'articule autour de la promotion immobilière spécialisée dans la promotion de logements conventionnés et intermédiaires.

Les sociétés ont été consolidées sur la base de leurs comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025, l'ensemble de ces sociétés ayant eu un exercice compris entre 1 et 12 mois, selon leur date de création.

1.6- Faits marquants de l'exercice

L'exercice a été marqué par la création de 16 nouvelles SCCV et l'acquisition d'une SCCV, détenues à 100%.

1.7- Changements de méthodes

Néant.

1.8- Evènements postérieurs à la clôture des comptes consolidés

Néant.

2. Méthodes et principes de consolidation

2.1- Principes généraux

Les comptes consolidés du groupe sont établis suivant les principes comptables français édictés par la loi n°85.11 du 3 janvier 1985 et son décret d'application n°86.221 du 17 février 1986, ainsi que par le règlement ANC n°2024-05 du 3 octobre 2024.

L'exercice clos 31/12/2025 a une durée de 12 mois (contre 12 mois l'exercice précédent).

L'ensemble des sociétés du groupe clôturent leurs comptes le 31 décembre. Les comptes de ces sociétés servant à l'établissement des comptes consolidés du Groupe ont une durée différente de 1 à 12 mois selon leur date de création.

Les comptes consolidés sont présentés en euros.

2.2-Périmètre et méthodes de consolidation

Les sociétés dans lesquelles le Groupe dispose, directement ou indirectement, du contrôle exclusif sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, un contrôle conjoint sont consolidées par intégration proportionnelle.

Les sociétés dans lesquelles le Groupe exerce, directement ou indirectement, une influence notable sont consolidées par mise en équivalence.

Les sociétés jugées non significatives sur les critères de chiffre d'affaires, de résultat net et de total du bilan, dont le développement prévisible est limité et dont l'activité n'est pas en synergie avec le Groupe ne sont pas consolidées.

Au 31 décembre 2025, le périmètre compte 67 sociétés contre 46 sociétés au 31 décembre 2024.

Libellé	Méthode	% d'intérêt (Clôture)	% d'intérêt (Ouverture)	Siren
79 PASTEUR	IG	100,00	100,00	907998629
ABBON	IG	100,00	100,00	920144144
AUBERGENVILLE	IG	100,00	100,00	947848610
BARAUDIN	IG	100,00	100,00	902984442
BELLEVUE	IG	100,00	100,00	914306170
BRASSENS	IG	100,00	100,00	929894368
BRESSAULT	IG	100,00	100,00	930790845
CEREY	IG	100,00		988985206
CHAMPS MIGNONS	IG	100,00	100,00	977717255
CHARLES PEGUY	IG	100,00	100,00	913459566
CHARTRES SOURS	IG	100,00	100,00	912800331
CHATEAU GAILLARD	IG	100,00	100,00	920150661
CHATILLON	IG	100,00		939645339
CHENE BELOT	IG	100,00	100,00	978802668
CLOS DU MOINE	IG	100,00	100,00	921193504
CLOVIS	IG	100,00		994367944
COUDROY	IG	100,00	100,00	920144540
COUR MARIGNY	IG	100,00	100,00	920144243
COURTIL CABOT	IG	100,00	100,00	909679995
DEJAZET	IG	100,00	100,00	988760237
DELACROIX	IG	100,00		993385459
DES CHAMPS	IG	100,00		989061205
DU CANAL	IG	100,00	100,00	920144631
FROMENTIN	IG	100,00	100,00	918160177
GATIS	IG	100,00	100,00	920144383
GOURDET	IG	100,00	100,00	948347802
GRANGE	IG	100,00		994255123
JEAN MOULIN	IG	100,00	100,00	980687255
LA BORDE	IG	100,00	100,00	930752431
LA FERTE	IG	100,00	100,00	893435206
LA FLAMANDERIE	IG	100,00	100,00	894857374
LA FONTAINE	IG	100,00	100,00	893070581
LA GARE	IG	100,00	100,00	977930056
LA GUINGUETTE	IG	100,00	100,00	920134186
LAMBERVAL	IG	100,00		942309741
LA TUILERIE	IG	100,00	100,00	942404765
LENOTRE	IG	100,00		993376250
LÉONARD DE VINCI	IG	100,00		942163221
L'ÉPAULE	IG	100,00	100,00	930749791
LES HAUTS DE SAULZET	IG	100,00		942162744
LES TULIPES	IG	100,00	100,00	915352710
LES VIGNES	IG	100,00	100,00	920150679
LISIQUE	IG	100,00	100,00	904527033
LOUIS DESHAYES	IG	100,00		993608611
MADELEINE	IG	100,00		993387265
MAINVILLIERS CHATEAU D'EAU	IG	100,00	100,00	892551821
MAIRIE	IG	100,00		993391366

ORLEANS MARIE STUART	IG	100,00	100,00	908333917
MERU	IG	100,00		993325612
MONTFORT	IG	100,00	100,00	894917947
PAULHAT	IG	100,00	100,00	930793435
PETIT PONT	IG	100,00	100,00	951670553
PIERRELAY	IG	100,00	100,00	920144094
PLATRIOU	IG	100,00		989496427
LA POTERIE	IG	100,00	100,00	929709533
PETIT SAINT MARS	IG	100,00	100,00	884864224
PUITS MORAND	IG	100,00	100,00	951659051
RABELAIS	IG	100,00	100,00	898484142
SAINT HILAIRE	IG	100,00	100,00	977717917
SAINT MAMERT	IG	100,00		993384007
SAINT SYLVAIN	IG	100,00	100,00	980255111
TERESA	IG	80,00	80,00	894526714
VALOR FINANCE	IG	100,00	100,00	892497637
VALOR FINANCE K	IG	100,00	100,00	938299146
GROUPE VALOR	IG	100,00	100,00	891683732
VICTOR HUGO	IG	100,00	100,00	939581690
ZOLA	IG	100,00	100,00	951662832

2.3- Écarts d'acquisition

L'écart d'acquisition déterminé lors de la première consolidation d'une société correspond à la différence entre le coût d'acquisition des titres et la quote-part de capitaux propres retraités de la société à la date de prise de contrôle.

▪ Écarts d'acquisition positifs

Un écart d'acquisition positif représente l'excédent entre le coût d'acquisition et la quote-part de l'entreprise acquéreuse dans l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition. Les écarts d'acquisition positifs sont inscrits à l'actif dans le poste « Écarts d'acquisition ».

Les écarts d'acquisition positifs sont amortis linéairement sur une durée de 10 ans.

▪ Écarts d'acquisition négatifs

Un écart d'acquisition négatif correspond généralement soit à une plus-value potentielle du fait d'une acquisition effectuée dans des conditions avantageuses, soit à une rentabilité insuffisante de l'entreprise acquise. Les écarts d'acquisition négatifs sont inscrits au passif au poste « Provisions pour risques et charges ».

Les écarts d'acquisitions négatifs sont rapportés au résultat selon un plan de reprise de provision sur une durée de 3 ans, ou repris immédiatement en résultat en l'absence de coût de restructuration identifiée.

2.4- Règles et méthodes comptables

Les comptes consolidés sont établis dans la perspective de la continuité d'exploitation et le principe de permanence des méthodes comptables a été respecté.

Fonds Commercial :

- Le fonds commercial est présumé avoir une durée de vie non limitée, il est donc non amortissable.
- En revanche cette présomption est réfutable, lorsque qu'il est adossé à un contrat ayant une durée limitée, ou qu'une décision d'arrêter l'activité est prise.
- Les fonds commerciaux non amortis devront faire l'objet d'un test de dépréciation au moins une fois par exercice comptable.

L'écart d'acquisition :

- Les écarts d'acquisition ne sont plus automatiquement amortissables, une analyse de la durée d'utilisation limitée ou non de l'écart d'acquisition est nécessaire.
- En présence d'une durée non limitée, le goodwill fait l'objet d'un test de dépréciation annuel et automatique.
- S'il existe une limite prévisible d'utilisation du goodwill, il est amorti sur cette durée sauf si celle-ci ne peut être déterminée de façon fiable, auquel cas il est amorti sur 7 ans.

Immobilisations corporelles et incorporelles

Les immobilisations sont comptabilisées en application des règles issues du plan comptable général (CRC 99-03) et mises à jour par les règlements CRC 2002-10, CRC 2002-07 et CRC 2004-06 sur les actifs et leur dépréciation.

Les immobilisations sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat, frais accessoires, hors frais d'acquisition et d'emprunt, déduction faite des rabais, remises ou ristournes obtenus) ou à leur coût de production.

Immobilisations incorporelles

Les logiciels et les licences sont enregistrés au bilan pour leur valeur d'acquisition et amortis sur leur durée de vie prévue.

Les fonds de commerce figurent au bilan pour leur coût d'acquisition et font l'objet d'un amortissement conformément au règlement ANC 2020-01. La durée d'amortissement retenue s'élève à 7 ans. Une dépréciation est calculée quand la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable.

Immobilisations corporelles

Les terrains, constructions, installations techniques et autres immobilisations corporelles sont évalués à leur coût d'acquisition ou de production.

Les contrats qualifiés de location financement sont enregistrés comme des immobilisations et la dette correspondante est inscrite au passif du bilan. Cependant, aucun contrat de location-financement n'est en cours sur les sociétés du périmètre de consolidation.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le mode linéaire ou dégressif en fonction des composants et de la durée d'utilité effective. Une dépréciation est calculée quand la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable.

Les amortissements pour dépréciation sont calculés selon le mode linéaire ou dégressif en fonction des composants et de la durée d'utilité effective. Une dépréciation est calculée quand la valeur actuelle est inférieure à la valeur nette comptable.

Les durées d'amortissements retenues par le Groupe sont les suivantes :

Logiciels	2 à 5 ans
Installations générales	10 ans
Matériel de transport	4 à 5 ans
Matériel de bureau et informatique	2 à 3 ans
Mobilier	5 à 7 ans

Dépréciation des actifs immobilisés

Les actifs immobilisés et les autres immobilisations incorporelles, sont soumis à des tests de dépréciation si des indices de perte de valeur tangibles existent en cours d'exercice ou à la clôture.

Une provision pour dépréciation est constatée dans le cas où leur valeur d'utilité pour le Groupe devient inférieure à leur valeur comptable.

Immobilisations financières

Elles comprennent principalement des prêts, cautionnements et autres créances, ainsi que des titres de participation non consolidés. Une dépréciation est constituée si leur valeur d'utilité pour le Groupe devient inférieure à leur valeur comptable.

Les créances financières sont enregistrées à leur valeur nominale. Les risques de non-recouvrement font l'objet de provisions pour dépréciations appropriées et déterminées de manière individualisée.

Les titres de participation sont inscrits au bilan à leur coût d'acquisition. Cette valeur est comparée en fin de période à la valeur d'usage de ces mêmes titres après prise en compte de la quote-part de capitaux propres correspondant à la participation, des perspectives de rentabilité, de la position sur le marché et, le cas échéant, de leur valeur en bourse.

Reconnaissance des revenus : comptabilisation du chiffre d'affaires

Le Groupe a choisi de retenir, dans les comptes consolidés, la méthode de comptabilisation à l'avancement du chiffre d'affaires et du résultat des contrats de construction et des contrats de vente en l'état futur d'achèvement.

Les produits sont comptabilisés, progressivement, au prorata de l'avancement des coûts engagés cumulés à la fin de l'exercice et de l'avancement commercial, diminué des produits comptabilisés au cours des exercices précédentes pour les opérations déjà en phase de construction au début de l'exercice.

A la clôture de l'exercice, le budget prévisionnel de l'opération immobilière fait l'objet d'une actualisation sur la base des derniers éléments connus.

Les opérations immobilières qui présenteraient des résultats prévisionnels déficitaires font l'objet d'une provision pour perte à terminaison dans l'exercice où elles sont constatées ; le montant de cette provision est évalué sous déduction des résultats comptabilisés lors des exercices précédents.

Les pourcentages d'avancement retenus sur les programmes et les budgets ont été arrêtés sous la responsabilité du Président.

Créances clients et autres créances

Les actifs circulants sont comptabilisés à leur valeur nominale. Une provision est constituée lorsqu'une perte apparaît comme probable ; la charge est considérée comme normale et courante à l'exception de dépréciations qui présentent un caractère exceptionnel du fait de leur contexte ou de leur montant.

Contrats de location financement

Les contrats de location financement dont le montant est jugé significatif sont retraités selon les modalités identiques à une acquisition à crédit pour leur valeur d'origine.

Aucun contrat de location financement significatif n'a été identifié.

Modalités de calcul du résultat par action

Le résultat par action correspond au résultat net consolidé – part du groupe – se rapportant au nombre moyen pondéré d'actions de la société mère, en circulation au cours de l'exercice. Le capital social de la société mère est composé de 902 490 actions au 31 décembre 2025. Le résultat de l'exercice par action s'élève donc à - 1,072 €.

Aucun instrument dilutif ayant été émis le résultat dilué par action correspond au résultat par action.

Impôts différés

Le Groupe constate les impôts différés selon la méthode du report variable sur les différences entre valeurs comptables et fiscales des actifs et passifs du bilan. Les impôts différés, comptabilisés au taux d'impôt applicable à la date d'arrêt des comptes, sont ajustés pour tenir compte de l'incidence des changements de la législation fiscale française et des taux d'imposition en vigueur.

Des impôts différés actif sont constatés au titre des différences temporelles déductibles, des pertes fiscales et des reports déficitaires. Le taux d'impôt différé retenu est de 25%, taux d'impôt normal à compter du 1er janvier 2023.

Les impôts différés sont inscrits à l'actif ou au passif en position nette par entité fiscale.

Un actif d'impôt différé afférant à des reports déficitaires est constaté lorsqu'il est probable que l'entité fiscale concernée pourra les récupérer grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu. Les déficits fiscaux activés à la clôture de l'exercice sont détaillés comme suit :

	Ouverture	Utilisation de reports déficitaires		Création de reports déficitaires	Clôture	Economies futures d'impôts	
		Expirés	Consommés			activées	non activées
Déficits fiscaux totaux	0		0	1 650 594		1 650 594	

Provisions pour risques et charges

Une provision est comptabilisée lorsqu'il existe une obligation juridique ou implicite, résultant d'événements passés, à l'égard des tiers, dont la mesure peut être estimée de façon fiable et qu'il est probable qu'elle se traduira par une sortie de ressources. Si le montant ou l'échéance ne peuvent être estimés avec suffisamment de fiabilité, il s'agit alors d'un passif éventuel qui constitue un engagement hors bilan.

Engagements de retraite

Compte tenu de du caractère non significatif des engagements, aucune provision n'a été comptabilisée dans les comptes consolidés.

Emprunts et dettes financières

Les emprunts et dettes financières concernent les soldes des emprunts contractés par les sociétés du groupe ainsi que les dettes dues vis-à-vis des tiers.

Charges et produits exceptionnels

Les charges et produits exceptionnels sont ceux dont la réalisation n'est pas liée à l'exploitation courante, qui sont liés à un événement majeur et inhabituel.

Les charges et produits exceptionnels sont présentés en notes 20 et 21.

Nature des relations avec les entreprises liées

Les comptes des sociétés consolidées sont, le cas échéant, retraités afin d'assurer l'homogénéité des règles de comptabilisation et d'évaluation. Toutes les opérations et transactions significatives entre sociétés consolidées ont été éliminées, de même que les résultats internes au groupe (dividendes, plus-values, ...).

Trésorerie et valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque le cours de rachat de ces valeurs mobilières est inférieur à leur vénale.

3. Notes annexes sur les postes du bilan

Note 1 - Écarts d'acquisition (goodwill)

Libellé	2024	2025	Entrées de périmètre	Sorties de périmètre	Dotation	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Ecart d'acquisition								
Amortissements des écarts d'acquisition								
Dépréciations des écarts d'acquisition								
Valeur nette								
Ecart d'acquisition passif								
Reprise d'écart d'acquisition passif								
Valeur nette								

Note 2 - Immobilisations corporelles et incorporelles

Le détail des valeurs brutes est présenté dans le tableau suivant :

Libellé	2024	2025	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Concessions, brevets et droits similaires	31 548	31 548					
Immobilisations incorporelles	31 548	31 548					
Autres immobilisations corporelles	290 776	291 673	75 693	(74 795)			
Immobilisations corporelles	290 776	291 673	75 693	(74 795)			
Total	322 324	323 221	75 693	(74 795)			

Le détail des amortissements est présenté dans le tableau suivant :

Libellé	2024	2025	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Concessions, brevets et droits similaires	(21 983)	(25 057)	(3 075)				
Amortissements des immobilisations incorporelles	(21 983)	(25 057)	(3 075)				
Autres immobilisations corporelles	(39 763)	(49 129)	(44 922)				35 558
Amortissements des immobilisations corporelles	(39 763)	(49 129)	(44 922)				35 558
Amortissements sur actif immobilisé	(61 746)	(74 186)	(47 997)				35 558

Le détail des dépréciations est présenté dans le tableau suivant :

Libellé	2024	2025	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Dépréciations des immobilisations incorporelles							
Dépréciations sur actif immobilisé							

Note 3 - Immobilisations financières

Le détail des valeurs brutes est présenté dans le tableau suivant :

Libellé	2024	2025	Augmentation	Diminution	Variation de la situation nette MEE	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Titres de participation	140	39	3 977	(2 968)			2 968	(4 077)
Créances rattachées à des part. > 1 an	456 724	56 842	1	(399 882)				
Créances rattachées à des part. < 1 an	(0)	1	1	(0)				
Intérêts courus sur créances et prêts	1 500	4 269	2 770					
Dépôts et cautionnements versés	20 200	24 589	7 239	(2 850)				
Compte d'ajustement (IG haut de bilan)		(0)						(0)
Immobilisations financières	478 563	85 741	13 988	(405 700)			2 968	(4 077)
Titres mis en équivalence								
Actifs financiers	478 563	85 741	13 988	(405 700)			2 968	(4 077)

Les créances rattachées et autres créances, et les comptes de régularisation se décomposent par nature et par échéance comme suit :

Libellé	2025	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Créances rattachées à des participations > 1 an	56 842		56 842				
Créances rattachées à des participations < 1 an	1	1					
Intérêts courus sur créances et prêts	4 269	4 269					
Dépôts et cautionnements versés	24 589	24 589					
Total	85 702	28 859	56 842				

Note 4 - Stocks et en-cours

Libellé	2025			2024		
	Brut	Dépréciations	Net	Brut	Dépréciations	Net
En-cours de biens	647 997		647 997	2 040 908		2 040 908
Stocks de marchandises	281 651	(46 651)	235 000			
Stocks et en-cours	929 648	(46 651)	882 997	2 040 908		2 040 908

Note 5 - Actif circulant

Libellé	2025			2024		
	Brut	Provisions	Net	Brut	Provisions	Net
Clients et comptes rattachés part < 1 an	66 229 932		66 229 932	50 721 161		50 721 161
Clients et comptes rattachés	66 229 932		66 229 932	50 721 161		50 721 161
Avances et acomptes versés sur commandes	175 275		175 275	135 423		135 423
Créances sur personnel & org. Sociaux part < 1 an	37		37			
Impôts différés - actif	425 597		425 597	48 635		48 635
Créances fiscales hors IS part < 1an	1 670 459		1 670 459	1 616 764		1 616 764
Etat Impôt sur les bénéfices part < 1an	93 973		93 973			
Comptes courants part < 1an	175 644		175 644	11 279		11 279
Actionnaires : capital appelé non versé	3 397		3 397	3 387		3 387
Autres créances part < 1an	478 166		478 166	134 964		134 964
Compte d'ajustement (intragroupe bas de bilan)	0		0			
Charges constatées d'avance part < 1 an	496 578		496 578	1 528 136		1 528 136
Autres créances et comptes de régularisation	3 519 127		3 519 127	3 478 588		3 478 588
Clients et autres créances	69 749 059		69 749 059	54 199 749		54 199 749

Les clients et comptes rattachés, les autres créances et les comptes de régularisation se décomposent par nature et par échéance comme suit :

Libellé	2025	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<3 ans	4 ans<<3 ans	Au dela
Clients et comptes rattachés part < 1 an	66 229 932	66 229 932					
Clients et comptes rattachés	66 229 932	66 229 932					
Avances et acomptes versés sur commandes	175 275	175 274					
Créances sur personnel & org. Sociaux - part < 1 an	37	37					
Impôts différés - actif	425 597	425 597					
Créances fiscales hors IS- part < 1an	1 670 459	1 670 459					

Etat Impôt sur les bénéfices - part < 1an	93 973	93 973
Comptes courants - part < 1an	175 644	175 644
Actionnaires : capital appelé non versé	3 397	1 000
Autres créances part < 1an	478 166	478 166
Charges constatées d'avance part < 1 an	496 578	496 578
Autres créances et comptes de régularisation	3 519 127	3 516 729
Actif circulant	69 749 059	69 746 661

Note 6 - Trésorerie nette

Libellé	2024	2025
Trésorerie active nette	11 108 073	13 447 720
Disponibilités	11 108 073	13 447 720
Concours bancaires (trésorerie passive)	1 334 091	1 217 091
Trésorerie à court terme	9 773 982	12 230 629
Trésorerie passive assimilée à une dette	49 415	28 497
Concours bancaires (dettes)	49 415	28 497
Trésorerie à long terme	(49 415)	(28 497)
Trésorerie nette	9 724 567	12 202 132

Note 7 - Provisions

Libellé	2024	2025	Dotation	Reprise	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Provisions pour litiges < 1 an							
Provisions pour garanties < 1 an							
Provisions pour pertes de change							
Provisions pour pertes sur contrats < 1 an							
Autres provisions pour risques < 1 an		13 500	13 500				
Provisions pour pensions et retraites < 1 an							
Provisions pour restructurations < 1 an							
Autres provisions pour charges < 1 an							
Provisions		13 500	13 500				

Note 8 - Dettes financières

La société Valor Finance K a souscrit un emprunt obligataire d'un montant total de 3 800 000 euros, intégralement mis à disposition par le prêteur. À ce jour, une somme de 647 050 euros demeure consignée sur un compte séquestre ouvert auprès d'un notaire et sera libérée au fur et à mesure de la réalisation des opérations qu'elle est destinée à financer.

La société Groupe Valor a consenti une garantie autonome à première demande du contrat obligataire d'un montant maximum 4 500 000 €.

Libellé	2024	2025	Augmentation (Inv,Emp)	Diminution (Cess, Remb.)	Ecart de conversion	Variations de périmètre	Autres variations
Emprunts obligataires - courant	2 633 885	4 725 350	3 152 950	(1 061 485)			
Emprunts auprès établis. de crédit - courant	1 948 639	928 144		(1 020 495)			
Intérêts courus sur emprunts	98 692	240 593	159 169	(17 267)			
Concours bancaires (trésorerie passive)	1 334 091	1 217 091					(117 000)
Concours bancaires (dettes)	49 415	28 497					(20 918)
Dettes financières	6 064 722	7 139 675	3 312 119	(2 099 247)			(137 918)

Les dettes financières se décomposent par nature et par échéance comme suit :

Libellé	2025	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà	Valeur résiduelle
Emprunts obligataires - part < 1 an	4 725 350	1 762 704	1 227 941	1 368 689	366 016			
Emprunts auprès établis. de crédit - part < 1 an	928 144	819 663	20 563	21 503	22 486	23 514	20 415	
Intérêts courus sur emprunts	240 593	240 593						
Concours bancaires (trésorerie passive)	1 217 091	1 217 091						
Concours bancaires (dettes)	28 497	28 497						
Dettes financières	7 139 675	4 068 548	1 248 504	1 390 192	388 502	23 514	20 415	

Note 9 - Fournisseurs et comptes rattachés, autres dettes et régularisation

Libellé	2024	2025
Dettes fournisseurs part < 1 an	3 564 218	4 487 410
Dettes fournisseurs	3 564 218	4 487 410
Avances acomptes reçus sur commandes		337 941
Dettes sociales part < 1 an	173 118	102 450

Dettes fiscales (hors IS) part < 1 an	5 224 992	6 103 553
Impôts différés passif	717 532	656 789
Etat impôts sur les bénéfices part < 1 an	147 335	
Comptes courants passif part > 1 an	40	
Comptes courants groupe part < 1 an	73 899	2 803
Dividendes à payer		9 609
Autres dettes part < 1 an	231 270	44 694
Produits constatés d'avance part > 1 an	(203 483)	
Produits constatés d'avance part < 1 an	42 769 411	57 192 082
Autres dettes et comptes de régularisation	49 134 114	64 449 921
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	52 698 332	68 937 331

Les fournisseurs et comptes rattachés, les autres dettes et compte de régularisation se décomposent par nature et par échéance comme suit :

Libellé	2025	< 1 an	1 an<<2 ans	2 ans<<3 ans	3 ans<<4 ans	4 ans<<5 ans	Au-delà
Dettes fournisseurs part < 1 an	4 487 410	4 487 410					
Dettes fournisseurs	4 487 410	4 487 410					
Avances acomptes reçus sur commandes	337 941	337 941					
Dettes sociales part < 1 an	102 450	102 450					
Dettes fiscales (hors IS) part < 1 an	6 103 553	6 103 553					
Comptes courants groupe part < 1 an	2 803	2 803					
Dividendes à payer	9 609	9 609					
Autres dettes part < 1 an	44 694	44 694					
Produits constatés d'avance part < 1 an	57 192 082	57 192 082					
Impôts différés passif	656 789	656 789					
Autres dettes et comptes de régularisation	64 449 921	64 449 921					
Dettes fournisseurs, autres dettes et comptes de régularisation	68 937 331	68 937 331					

4. Notes annexes sur les impôts différés

Libellé	Ouverture	Clôture	Variation du bas de bilan	Effets de taux (impôt)	Ecart de conversion	Variation de périmètre	Autres variations
Impôts différés - actif	48 635	425 597	437 705				(60 743)
Impôts différés - passif	717 532	656 789					(60 743)
Valeur nette impot différé	(668 897)	(231 192)	437 705				
Liasse							
Fiscalité différée (décalages temporaires)		412 649	412 649				
Fiscalité différée (retraitements)	(668 897)	(643 841)	25 056				
Annulation part IP et MEE							
Sous total	(668 897)	(231 192)	437 705				
Autres							
Valeur nette par catégorie	(668 897)	(231 192)	437 705				

5. Notes annexes sur les postes du compte de résultat

Note 11 - Chiffre d'affaires

Libellé	2025	2024
Production vendue de biens	30 690 276	21 873 084
Production vendue de services	8 064	1 995
Produits des activités annexes	83 160	107 768
Chiffre d'affaires	30 781 500	21 982 848

Note 12 - Autres produits d'exploitation

Libellé	2025	2024
Production stockée	(2 349 614)	(201 567)
Transferts de charges d'exploitation		23 249
Autres produits	62 716	16
Autres produits d'exploitation	(2 286 898)	(178 303)

Note 13 - Achats consommés

Libellé	2025	2024
Achats de marchandises	(2 410 360)	(2 289 148)
Achats d'études et prestations de services	(1 790 585)	(1 370 570)
Autres achats	(18 645 283)	(7 683 034)
Achats non stockés de matières et fournitures	(34 768)	(56 517)
Variation stocks de marchandises	281 651	
Achat m.p., fourniture & aut. appro.	(3 627 010)	(5 044 794)
Achats consommés	(26 226 354)	(16 444 064)

Note 14 - Charges de personnel

Libellé	2025	2024
Rémunérations du personnel	(819 020)	(894 386)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(332 535)	(316 416)
Autres charges de personnel	26 097	
Charges de personnel	(1 125 458)	(1 210 802)

Note 15 - Charges externes

Libellé	2025	2024
Locations immobilières et charges locatives	(109 821)	(102 619)
Locations mobilières et charges locatives	(122 042)	(110 329)
Entretien et réparations	(22 031)	(16 426)
Primes d'assurances	(63 701)	(31 624)
Autres services extérieurs	(106 882)	(94 942)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(779 932)	(587 606)
Publicité, publications, relations publiques	(66 886)	(53 697)
Déplacements, missions et réceptions	(42 805)	(66 255)
Frais postaux et frais de télécommunications	(9 958)	(11 994)
Frais bancaires	(121 881)	(278 974)
Autres charges externes	(63 928)	(18 052)
Autres charges	(151 547)	(21)
Autres charges d'exploitation	(1 661 415)	(1 372 540)

Note 16 - Impôts et taxes

Libellé	2025	2024
Impôts et taxes sur rémunérations	(9 715)	(9 901)
Autres impôts et taxes	(18 243)	(16 280)
Impôts et taxes	(27 957)	(26 181)

Note 17 - Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions

Libellé	2025	2024
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. incorporelles	(3 074)	(11 884)
Dot./Amt. & Dépr. sur immo. corporelles	(44 923)	(22 115)
Dot. aux provisions d'exploitation	(13 500)	
Dotations pour dépr. des actifs circulants	(46 651)	
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	(108 148)	(34 000)

Note 18 - Produits financiers

Libellé	2025	2024
Produits nets sur cession de VMP	5 818	
Autres produits financiers	4 343	4 837
Produits financiers	10 160	4 837

Note 19 - Charges financières

Libellé	2025	2024
Charges d'intérêts	(848 702)	(967 271)
Pertes sur créances financières et VMP	(2 850)	
Autres charges financières	(1 313)	
Dot. dépr. sur actifs financiers	12 732	
Dotations pour dépréciation titres - groupe	(12 732)	
Charges financières	(852 864)	(967 271)

Note 20 - Produits exceptionnels

Libellé	2025	2024
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		10 907
Produits de cession d'immo. corp.		1 667
Produits de cession de titres		5 334
Autres produits exceptionnels	275 028	
Produits exceptionnels	275 028	17 907

Note 21 - Charges exceptionnelles

Libellé	2025	2024
Charges exceptionnelles sur opération de gestion		(52 268)
VNC des titres conso cédés	(2 968)	
VNC des immo. corp. cédées	(39 238)	(10 360)
VNC des titres cédés		(5 358)
Autres charges exceptionnelles	(175 206)	
Charges exceptionnelles	(217 412)	(67 986)

Note 22 - Impôts sur les résultats et preuve d'impôts

Libellé	2025	2024
Impôt sur les bénéfices		(183 377)
Impôts différés	437 705	(250 074)
Report	12 000	18 750
Charges d'impôts	449 705	(414 701)

La preuve d'impôts se décompose comme suit :

Libellé	2025.12
Résultat des entreprises intégrées	(990 115)
Réintégration des impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	449 705
Résultat avant impôts sur le résultat, des amort/prov. Sur écarts d'acq, et résultat des MEE	(1 439 819)
Taux d'impôt de l'entité consolidante	25,00%
Impôt théorique au taux de l'entité consolidante	25,0000% 359 955
Effets des différences de base	89 750
Effets des différences de taux	
Effets des dispositions fiscales particulières	
Ecritures manuelles sur Impôt	ECRF
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	449 705
CHARGE D'IMPOT REELLE	449 705
ECART	0
Taux effectif d'impôt	31,23%

6. Autres informations

Note 23 - Effectifs

Libellé	2025	2024
Effectif moyen interne	12	14
Intérimaires		
Effectif moyen intérimaire	0	0
Effectif moyen total	12	14

Note 24 - Rémunération des commissaires aux comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes comptabilisés sur l'exercice s'élèvent à 15 100 euros hors taxes, dont 9 950 euros pour l'audit des comptes sociaux et 5 150 euros pour l'audit des comptes consolidés.