FICHE D'INFORMATIONS CLÉS DE L'INVESTISSEMENT

Cette offre de financement participatif n'a été ni vérifiée ni approuvée par l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) et l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) ou par l'Autorité européenne des marchés financiers (AEMF).

La pertinence de votre expérience et de vos connaissances n'a pas nécessairement été évaluée avant que vous ne soyez autorisé à accéder à cet investissement.

En faisant cet investissement, vous assumez tous les risques liés à cet investissement, y compris le risque de perte partielle ou totale de l'argent investi.

Avertissement sur les risques

L'investissement dans ce projet de financement participatif comporte des risques, notamment le risque de perte totale ou partielle du montant investi. Votre investissement n'est pas couvert par les systèmes de garantie des dépôts établis conformément à la directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil*. Votre investissement n'est pas non plus couvert par les systèmes d'indemnisation des investisseurs établis conformément à la directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil**. Vous pourriez ne recevoir aucun rendement sur votre investissement.

Ceci n'est pas un produit d'épargne, et nous vous conseillons de ne pas investir plus de 10 % de votre patrimoine net dans des projets de financement participatif.

Vous pourriez ne pas être en mesure de vendre les instruments d'investissement au moment où vous le souhaitez. Si vous êtes en mesure de les vendre, vous risquez néanmoins de subir des pertes.

* Directive 2014/49/UE du Parlement européen et du Conseil du 16 avril 2014 relative aux systèmes de garantie des dépôts, JO L 173 du 12.6.2014, p. 149.

** Directive 97/9/CE du Parlement européen et du Conseil du 3 mars 1997 relative aux systèmes d'indemnisation des investisseurs, JO L 84 du 26.3.1997, p. 22.

Période de réflexion précontractuelle pour les investisseurs non avertis

Les investisseurs non avertis bénéficient d'un délai de réflexion de 4 jours pendant lequel ils peuvent, à tout moment, révoquer leurs offres d'investissement ou la manifestation d'intérêt pour l'offre de financement participatif sans donner de raison et sans encourir de pénalité. Le délai de réflexion commence au moment où l'investisseur potentiel non averti fait une offre d'investissement ou signale sa manifestation d'intérêt et expire après quatre jours civils à compter de cette date.

Les investisseurs peuvent adresser leur demande de révocation de souscription dans les quatre jours suivant la date de leur souscription à l'adresse suivante : contact@vateldirect.com

Aperçu de l'offre de financement participatif

Identifiant de l'offre	969500CQWUYU3R7L1A11-000000014
Porteur de projet	VIF (groupe VALLAT)
Type d'offre et type d'instrument	- Offre de financement participatif - Obligations simples nominatives à taux fixe, remboursables mensuellement (capital + intérêts)
Montant visé	1 500 000 €
Date limite	18/12/2026

Partie A : Informations sur le(s) porteur(s) de projet et le projet de financement participatif

(a)	**Porteur de projet et projet de financement participatif**[1] **Identité :** VIF, France, 794 405 993, RCS d'Annecy. **Forme juridique :** Société par actions simplifiée **Coordonnées :** https://www.vallat-immobilier.com/ Le siège social est au 3 Rue Guillaume Fichet, 74 000 Annecy. **Propriété :** 100% des parts sont détenues indirectement par Joffray VALLAT. **Administration :** Société émettrice dirigée indirectement par Joffray VALLAT. Le directeur général du GROUPE VALLAT est Antoine DE SAILLY.
(b)	**Responsabilité des informations fournies dans cette fiche d'informations clés de l'investissement** Le Porteur de projet déclare qu'à sa connaissance, aucune information n'a été omise ou n'est matériellement trompeuse ou inexacte. Le Porteur de projet est responsable de la préparation de cette fiche d'informations clés sur l'investissement. La déclaration de M. DE SAILLY, dirigeant du GROUPE VALLAT, est relative à sa responsabilité au regard des informations indiquées dans la présente fiche d'information clé sur l'investissement (FICI) conformément à l'article 23(9) du règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil[2].

[1] Sans préjudice de l'obligation de fournir les informations énoncées dans cette section, le porteur de projet peut également faire figurer son logo dans cette section.
[2] Règlement (UE) 2020/1503 du Parlement européen et du Conseil du 7 octobre 2020 relatif aux prestataires de services de financement participatif européens pour les entreprises et modifiant le règlement (UE) 2017/1129 et la directive (UE) 2019/1937.

(c)	**Activités principales du porteur de projet ; produits ou services offerts par le porteur de projet** Créé en 1956, le Groupe Vallat a développé un savoir-faire reconnu à la fois dans la promotion immobilière haut de gamme dans des lieux d'exception, dans la transaction et dans la gestion, principalement dans les Alpes françaises, en Savoie et Haute-Savoie. Toutefois, depuis quelques années, le groupe opère dans d'autres endroits où il fait bon vivre, tels que la Sardaigne, Saint-Barthélemy, Miami, Les Alpilles, Monaco ou encore la Baie de Saint-Tropez. Fort d'une approche empirique et globale, Vallat est ainsi un des seuls professionnels à rassembler tous les corps de métiers liés à l'immobilier : la prospection des terrains, la construction, la promotion, la transaction, le financement, l'agencement, la rénovation, la gestion locative et la conciergerie avec des services de qualité hôtelière. Sur l'exercice 2025, le groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 105,1 M€, contre 32,8 M€ en 2024. Cette forte progression s'explique par la vente de plusieurs biens d'exception en marchand de biens (villas à Saint-Barthélemy et Saint-Tropez, appartements à Monaco), ainsi que par le démarrage d'un important programme de 20 appartements à Courchevel, comptabilisé au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Le groupe enregistre également une très belle progression sur les prestations de services avec 17 M€ en 2025 contre 9,5 M€ en 2024. La capacité d'autofinancement de 10,9 M€ et la trésorerie nette de 23,8 M€ à fin 2025 (après déduction des concours bancaires) donnent au groupe une capacité de remboursement confortable au regard du montant de cette émission. La trésorerie reste toutefois en partie mobilisée par le financement des programmes en cours. Fin 2025, les capitaux propres du groupe étaient de 30,9 M€ et l'endettement financier net du groupe était de 8,26 M€ soit un gearing de 26,7 %. Le groupe s'est nettement désendetté sur l'exercice, ses dettes financières sont passées de 74,8 M€ à 54,3 M€. Au vu de la nature de l'activité, ce ratio est bon, mais il est à interpréter avec prudence puisque l'endettement d'un promoteur peut fortement varier d'une année à l'autre selon les projets en cours. Dans le cadre de son développement et de nouveaux projets à Courchevel, le groupe souhaite lever un montant minimum de 1,5 M€, avec un plafond de 3 M€. Il s'agit de la 5ème opération avec cet émetteur sur Vatel Direct.
(d)	**Hyperlien vers les états financiers les plus récents du Porteur de projet** Les comptes consolidés du groupe sont disponibles dans les annexes (**1 et 2**).
(e)	**Principaux chiffres et ratios financiers annuels du porteur de projet pour les trois dernières années.** Une analyse des comptes consolidés est disponible dans le document d'investissement (p.10-15).

(f)	**Description du projet de financement participatif, y compris son objectif et ses principales caractéristiques.**

- **Taux** : 9,0 % / an
- **Montant cible** : 1 500 000 € (minimum)
- **Durée** : 5 ans
- **Notation** : **B**
- **Caution solidaire de la société V1 VALLAT, société mère de VIF.**

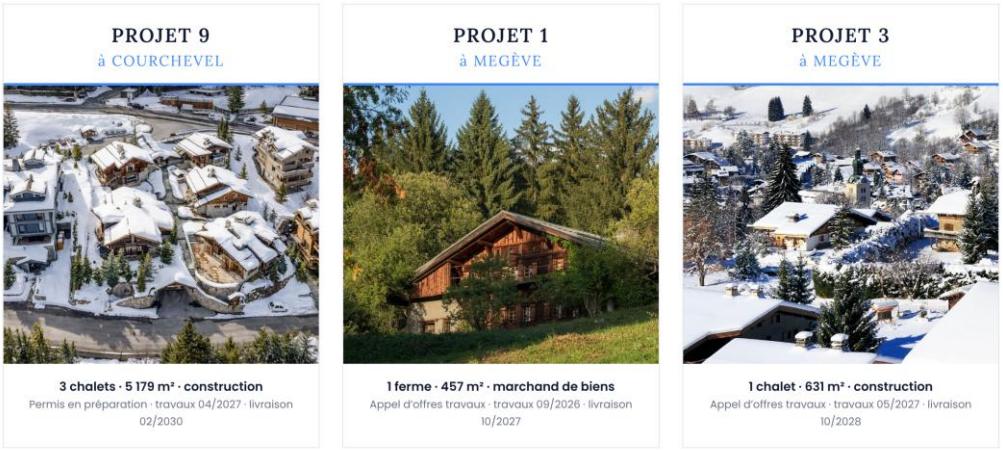
La société souhaite lever des fonds pour :

La SAS VIF souhaite poursuivre son développement au travers de nouveaux projets de promotion immobilière toujours dans ses zones de prédilection, plus spécifiquement dans les Alpes françaises.

Nous rappelons que le financement mis en place sur Vatel Directement correspond à une dette corporate et qu'elle ne supporte pas directement le risque d'une seule promotion immobilière. Ici, le risque est au niveau du groupe et non au niveau d'un projet. Elle couvre les dépenses engagées avant que le crédit promoteur soit accordé : études, architectes, dépôts de permis, indemnités d'immobilisation pour réserver le foncier.

De plus, elle permet de financer les frais de structure et lisse l'écart entre les dépenses régulières et les encaissements, qui arrivent par à-coups, au rythme des ventes et des livraisons.

Voici quelques exemples d'opérations à venir :



Partie B : Principales caractéristiques du processus de financement participatif et conditions pour la levée de fonds.

(a)	**Minimum de capital cible à lever dans une seule offre de financement participatif.** 1 500 000 € **Le nombre d'offres (publiques ou non) qui ont déjà été réalisées par le Porteur de projet ou le prestataire de financement participatif pour ce projet de financement participatif.** Aucun.
(b)	**Date limite pour atteindre le capital cible à lever** : 17 décembre 2026
(c)	**Le montant maximal de l'offre lorsqu'il est différent du capital cible ci-dessus.** 3 000 000 €.
(d)	**Montant des fonds propres engagés dans le projet de financement participatif par le porteur de projet.** 0 €
(e)	**Modification de la composition du capital du porteur de projet ou des prêts liés à l'offre de financement participatif.** N/A

Partie C : Principaux types de risques

Présentation des principaux risques

La liste suivante des risques principaux est non exhaustive. Tout autre risque principal relatif au projet de financement participatif, à l'offre de financement participatif, au porteur de projet, aux valeurs mobilières et aux instruments admis à des fins de financement participatif ou aux prêts est également décrit dans la présente partie C.

Type 1 – Risques liés à l'activité de l'émetteur et à son projet

- **Risque lié au marché foncier**

Le développement du groupe dépend de la disponibilité de terrains et de biens de qualité dans les stations ciblées, où le foncier est rare et convoité. Les restrictions réglementaires sur l'urbanisation en montagne pourraient limiter les nouvelles opérations.

- **Risque lié à la nature de l'activité**

Le marché de l'immobilier de prestige est sensible à la conjoncture économique, aux taux d'intérêt, à la fiscalité du patrimoine, aux politiques publiques sur le logement et les résidences secondaires, ainsi qu'à l'attractivité de la France pour les acquéreurs étrangers. La concurrence y est internationale.

- **Risque lié à l'endettement et au refinancement**

Le groupe finance ses programmes par des crédits promoteur à taux variable, remboursés à la vente des biens. Fin avril 2026, les remboursements prévus atteignent 13,3 M€ d'ici fin 2026 et 14,1 M€ en 2028. Un retard de commercialisation peut obliger le groupe à proroger ou refinancer ces crédits. Une hausse des taux d'intérêt augmenterait aussi ses frais financiers.

- **Risque lié à l'évolution des normes de construction**

L'évolution des normes de construction imposées dans le cadre des dispositifs fiscaux ou de la règlementation liée à la localisation du projet pourrait avoir une incidence sur les coûts de construction d'une opération immobilière.

Type 2 – Risque de défaut

Il se peut que l'Emetteur fasse défaut ou l'objet d'une procédure collective, dans un cas de force majeure ou non. Ce défaut ou cette procédure peuvent entraîner l'absence de versement des coupons et de remboursement du capital investi.

Nous vous rappelons que le principal et les intérêts des obligations constituent des engagements directs, inconditionnels, non subordonnés et que le capital investi ne peut être garanti puisqu'il dépend de la santé de l'entreprise et de ses résultats pendant la durée de l'emprunt obligataire.

Type 3 - Risque de rendements inférieurs, retardés ou nuls

L'inflation durant la vie de l'obligation peut déprécier la valeur du capital investi et des intérêts reçus à terme.
De nouvelles restrictions fiscales peuvent être imposées aux titres déjà acquis.
Plus généralement, en cas de retard ou de défaut de l'opérateur, le rendement de l'obligation peut être inférieur voire nul.

Type 4 - Risque de défaillance de la plateforme

Il se peut que la plateforme de crowdfunding Vatel Direct ne soit plus en mesure, temporairement ou définitivement, de fournir ses services. De ce fait, Vatel Direct a conclu un contrat relatif à la gestion extinctive de ses activités, dans l'hypothèse où la plateforme ne serait plus en mesure d'exercer son activité.

Type 5 - Risque d'illiquidité de l'investissement

La revente des titres n'est pas garantie, elle peut être incertaine voire impossible : aucune disposition ne permet de récupérer par anticipation la totalité des fonds que les souscripteurs ont investis.

Type 6 – Risque lié à la modification du droit en vigueur

Les modalités des obligations sont régies par le droit français en vigueur à la date du présent document.

Aucune assurance ne peut être donnée quant aux conséquences d'une décision judiciaire ou administrative ou une modification de la législation ou de la règlementation française (ou de l'interprétation généralement donnée à celle-ci) postérieure à la date du présent document.

Type 7 – Autre risque

- **Conflits d'intérêts :**

Comme l'autorise le règlement du FCPR Vatel Rendement PME, ce fonds pourra investir dans la présente offre un montant compris entre 5 % (ou ticket minimum de 100 K€) et 65 % maximum du montant total émis.

Avec le temps, de nouveaux risques sont susceptibles d'apparaître.

Partie D : Informations relatives à l'offre de valeurs mobilières et d'instruments admis à des fins de financement participatif

(a)	**Montant total et type de valeurs mobilières à offrir.** - Obligations simples nominatives à taux fixe - 3 000 000 obligations d'un euro chacune avec un minimum de souscription de cinq cents obligations soit 500€ par investisseur.
(b)	**Prix de la souscription** 3 000 000 obligations d'un euro chacune avec un minimum de souscription de cent obligations soit 500€ par investisseur.
(c)	**Conditions de souscription et de paiement** Les versements des fonds relatifs aux souscriptions seront effectués par les souscripteurs auprès de la banque séquestre selon les instructions disponibles dans les conditions générales d'utilisation de la plateforme Vatel Direct. Le prix d'émission de chaque obligation sera payable en totalité à la souscription des obligations, par versement en numéraire par carte bancaire ou par virement bancaire vers le compte de paiement ouvert auprès de la banque séquestre. La banque séquestre désignée est Lemonway, société par actions simplifiée dont le siège social est situé au 8 rue du Sentier, 75002 Paris, France, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 500 486 915. La société est agréée par l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution (ACPR) depuis le 24 décembre 2012. En cas de sursouscription, les souscriptions seront prises en compte par ordre chronologique, toute souscription réceptionnée après que l'objectif de levée de fond aura été atteint ne sera pas prise en compte. Une souscription est prise en compte dès lors que le contrat de souscription a été signé et que le paiement correspondant au montant de la souscription a été reçu sur le compte de paiement du souscripteur. Les obligations seront émises au plus tard jusqu'au 22/12/2026. La levée obligataire pourra être clôturée par anticipation, sur décision de l'Emetteur et avec l'accord écrit de Vatel Direct, si la totalité des obligations disponibles sont souscrites.
(d)	**Détention et livraison de valeurs mobilières ou instruments admis à des fins de financement participatif aux investisseurs.** Dépôt et livraison de valeurs mobilières aux investisseurs. Daté d'émission maximale des obligations simples : 22/12/2026 Nom et coordonnées de l'Emetteur : **VIF – 3 Rue Guillaume Fichet, 74 000 Annecy.**
(e)	**Informations relatives à la garantie ou à la sûreté par lequel l'investissement est assuré (le cas échéant)** Cette émission obligataire est assortie d'une caution solidaire de V1 VALLAT d'un montant maximal de 3 000 000 €. Le montant de la caution correspondra au montant du capital effectivement levé au cours de cette levée de fonds.

(f)	**Informations relatives à un engagement ferme de rachat des valeurs mobilières ou instruments admis aux fins de financement participatif (le cas échéant).** Description du programme de rachat N/A Délai de rachat N/A
(g)	**Informations sur les taux d'intérêt et les échéances** Les obligations portent intérêt à un taux annuel fixe égal à 9,0 % l'an. À chaque date de paiement d'Intérêts, le montant des intérêts dû au titre de chaque obligation et pour la période d'intérêts correspondante sera calculé par référence au montant nominal restant dû le mois précédent. Le montant de l'intérêt payable afférent à chaque obligation, pour toute période inférieure à une période d'intérêts, sera calculé en appliquant le taux annuel fixe égal à 9,0 % l'an au principal non remboursé de chaque obligation et en multipliant le résultat ainsi obtenu par la méthode de décompte des jours (telle que définie ci-dessous), le montant d'un tel paiement étant arrondi à la deuxième (2ème) décimale la plus proche (les demis (1/2) étant arrondis à la décimale supérieure). Pour les besoins des présentes, méthode de décompte des jours signifie, pour le calcul d'un montant d'intérêts pour une obligation sur une période quelconque (commençant le premier jour de cette période (ce jour étant inclus) et s'achevant le dernier jour de cette période (ce jour étant exclu) la période de calcul), la méthode "Base Exact/Exact - ICMA" : lorsque la période de calcul est d'une durée inférieure ou égale à un an, l'intérêt sera calculé sur la base du nombre exact de jours écoulés à compter du premier jour (inclus) de la période de calcul concernée jusqu'au dernier jour de celle-ci (exclu) divisé par le nombre exact de jours écoulés à compter du premier jour (inclus) de ladite période d'intérêt jusqu'au dernier jour de celle-ci (exclu). **Calendrier indicatif :** ➢ Date d'ouverture de l'offre : 18/11/2026 ➢ Date de clôture de l'offre : 18/12/2026 ➢ Date et modalités de communication des résultats de l'offre : 22/12/2026 ➢ Date d'émission des titres offerts : 22/12/2026 ➢ Date de versement de la première échéance par l'émetteur : 22/01/2027 Ce calendrier est susceptible d'être légèrement modifié, à l'initiative de Vatel Direct et en accord avec le porteur de projet. **Date à partir de laquelle les intérêts sont payables :** Les intérêts sont payables mensuellement à terme échu à chaque date indiquée dans le calendrier d'amortissement figurant en annexe 3. Nous rappelons que les obligations émises sont remboursables mensuellement (capital et intérêts). **Rendement applicable** : 9,0 % / an

	Nous rappelons que les intérêts sont soumis au prélèvement forfaitaire unique (31,4%) et que ces derniers sont versés nets sur votre compte de paiement. Ce prélèvement inclut 12,8% au titre de l'impôt sur le revenu et 18,6% au titre des prélèvements sociaux. Il est dit forfaitaire car il ne dépend pas de la tranche d'imposition de l'investisseur ou de son revenu fiscal de référence.

Partie E : Informations sur les *special purpose vehicles* (SPV)

(a)	**Un SPV s'interpose-t-il entre le Porteur de projet et l'investisseur ?** Dans le cadre de cette offre de financement participatif, aucun SPV n'est mis en place, l'investissement est en direct entre l'investisseur et le porteur du projet.
(b)	**Coordonnées du SPV** N/A

Partie F : Droits de l'investisseur

Conformément à l'article 23, paragraphe 7, du Règlement (UE) 2020/1503, dans le cas d'instruments admis à des fins de financement participatif, lorsque les informations requises au titre de la partie F dépassent le recto d'une feuiller A4, le reste est produit dans une annexe jointe à la FICI.

(a)	**Droits fondamentaux attachés aux valeurs mobilières ou instruments admis aux fins de financement participatif.** Ces obligations confèrent aux investisseurs un droit de créance à l'égard de l'Emetteur, un droit d'information et un droit de vote en assemblée générale des obligataires dans les conditions définies par le Code de commerce. Nous rappelons que les titres proposés sont des obligations simples à taux fixe qui ne confèrent pas un droit aux dividendes et aux plus-values des cessions. Les investisseurs n'acquièrent donc pas la qualité d'associés de l'Emetteur mais sont créanciers de ce dernier. Conformément à l'échéancier présenté dans le contrat obligataire, la rémunération du souscripteur se limite aux intérêts payés par l'entreprise dans le cadre du remboursement de l'obligation émise sur la plateforme Vatel Direct.
(b) et (c)	**Restrictions auxquelles sont soumis les valeurs mobilières ou instruments admis aux fins du financement participatif et restrictions au transfert des instruments.** N/A.
(d)	**Possibilités pour l'investisseur de sortir de l'investissement** Cet investissement présente un risque d'illiquidité ne garantissant pas la revente des titres, qui peut être incertaine voire impossible. En effet, aucune disposition ne permet de récupérer par anticipation la totalité des fonds que les souscripteurs ont investis.
(e)	**Pour les instruments de capitaux propres, répartition du capital et des droits de vote avant et après l'augmentation de capital résultant de l'offre (en supposant que toutes les valeurs mobilières ou instruments admis aux fins de financement participatif seront souscrites).** N/A. Il s'agit d'obligations simples et non d'actions.

Partie G : Frais, information et recours juridique

(a)	**Frais et coûts encourus par l'investisseur en rapport avec l'investissement (y compris les frais administratifs résultant de la vente d'instruments admis à des fins de financement participatif).** Aucun frais n'est facturé à l'investisseur.

Les scenarii de performance mentionnés dans ce document ont pour seul but de donner à l'investisseur des éléments d'information concernant les frais qui pourront lui être facturés. Ils ne sauraient en aucune façon être interprétés comme une indication de la performance possible ou probable de la valeur concernée et ne peuvent en aucune façon engager la responsabilité du prestataire.

Scénarios de performance (évolution de la valeur des titres 1 an après la souscription)	Montant de la souscription initiale	Valorisation des titres souscrits après un an	Montant total des frais facturés à l'investisseurs sur la période
Scénario pessimiste : Division par 5 de la valeur et non-versement des intérêts prévisionnels.	1 000,00 €	200,00 €	0,00 €
Scénario optimiste : versement des intérêts prévisionnels de dix (10) %	1 000,00 €	1 100,00 €	0,00 €

Les frais acquittés réduisent la croissance potentielle des investissements.
L'offre se réalise même si l'objectif de levée de fonds n'est que partiellement atteint.

De **Où et comment des informations supplémentaires sur le projet de financement participatif, le Porteur de projet peuvent être obtenues gratuitement.**

Sur https://www.vateldirect.com.

Des informations sur le projet de financement et le porteur de projet peuvent aussi être demandées directement en nous contactant soit par mail soit par téléphone : contact@vateldirect.com ou 01 40 15 61 77

(c) **Comment et à qui l'investisseur peut adresser une plainte concernant l'investissement ou la conduite du porteur de projet ou du PSFP.**

Si vous souhaitez nous faire part d'une réclamation, veuillez remplir le formulaire téléchargeable disponible sur cette page : https://www.vateldirect.com/fr/pages/reclamations

Les réclamations peuvent être transmises :
- par courrier (Vatel Direct, service réclamation, 24 rue de Clichy, 75009 Paris
- ou par email à l'adresse suivante : contact@vateldirect.com
- ou par téléphone au 01 40 15 61 77.

Le traitement des réclamations est gratuit et Vatel Direct s'engage à accuser réception de toute réclamation et informe le réclamant de la recevabilité ou non de sa réclamation dans un délai de 10 jours ouvrables à compter de sa réception.
Par ailleurs, Vatel Direct s'engage à traiter les réclamations qui lui seront adressées dans un délai de deux mois maximum.
En cas de rejet ou de refus de faire droit en totalité ou partiellement à la réclamation, vous pouvez vous adresser au Médiateur de l'Autorité des Marchés Financiers :
- par courrier : Le Médiateur – Autorité des Marchés Financiers 17, place de la Bourse 75082 Paris cedex 02
- par internet, en utilisant le formulaire de Demande de médiation disponible sur le site de l'AMF.

Annexes

1) Comptes consolidés du Groupe Vallat au 31/12/2025

a) BILAN

Bilan consolidé		2025	2024
Immobilisations incorporelles	2	1 234 822	1 491 677
Dont Ecarts d'acquisition positifs	1	*148 586*	*126 194*
Immobilisations corporelles	2	6 965 933	10 019 619
Immobilisations financières	3	12 095 773	12 304 124
Titres mis en équivalence	3	1 451 234	946 100
Actif immobilisé		21 747 762	24 761 521
Stocks et en-cours	4	71 793 974	71 810 735
Clients et comptes rattachés	6	14 141 830	4 479 583
Autres créances et comptes de régularisation	6	23 786 578	9 145 606
Dont Impôts différés Actif		*1 997 235*	*935 983*
Valeurs mobilières de placement	7	9 512 737	12 457
Disponibilités		36 480 848	7 150 318
Actif circulant		155 715 966	92 598 699
Total Actif		177 463 728	117 360 220
Capital		2 922 310	2 922 310
Primes liées au capital			
Réserves et résultat consolidés		25 853 172	19 186 606
Autres			
Capitaux propres (Part du groupe)		28 775 482	22 108 916
Intérêts minoritaires		2 114 409	890 803
Total des capitaux propres		30 889 891	22 999 719
Autres fonds propres			
Provisions pour risques et charges	8	1 192 142	168 272
Provisions		1 192 142	168 272
Dettes financières	9	37 491 616	74 819 035
Fournisseurs et comptes rattachés	10	26 695 425	8 287 975
Autres dettes et comptes de régularisation	10	81 194 652	11 085 219
Dont Ecarts d'acquisition négatifs			
Dont Impôts différés Passif		*1 898 481*	*446 134*
Dettes		145 381 693	94 192 228
Total Passif		177 463 728	117 360 220

b) COMPTE DE RÉSULTAT

Compte de résultat		2025	2024
Chiffre d'affaires	11	105 104 276	32 770 731
Autres produits d'exploitation	12	25 658 821	4 987 868
Achats consommés	13	(94 806 898)	(22 090 026)
Charges de personnel	14	(4 786 063)	(5 215 012)
Autres charges d'exploitation	15	(12 562 764)	(7 124 789)
Impôts et taxes	16	(231 794)	(383 437)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	17	(2 942 280)	(1 817 060)
Opérations en commun			
Résultat d'exploitation avant dotations aux amort. et dép. EA		15 433 298	1 128 276
Dotations aux amorts et dépréciation des écarts d'acquisition positifs liés aux entités intégrées			(17 383)
Résultat d'exploitation après dotations aux amorts, dép. et reprises des EA liés aux entités intégrés		15 433 298	1 110 893
Charges et produits financiers		(2 833 638)	(2 651 297)
Charges et produits exceptionnels		(550 741)	2 102 182
Impôts sur les résultats	22	(4 955 000)	(1 140 689)
Résultat net des entreprises intégrées		7 093 919	(578 910)
Résultat net des activités abandonnées			
Résultat net lié aux entités mises en équivalence		877 779	945 447
Résultat net de l'ensemble consolidé		7 971 698	366 537
Intérêts minoritaires		1 360 810	225 977
Résultat net (part du groupe)		6 610 888	140 560

c) Tableau de flux de trésorerie consolidé

Libellé	2025.12	2024.12
Résultat net total des entités consolidées	**7 971 698**	**366 537**
Dotations / Reprises aux amortissements,prov. et dépréciations	1 966 150	(143 842)
Variation de l'impôt différé	391 095	432 757
Eléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur	(0)	
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	1 102 230	6 259 075
Élimination de la quote-part de résultat des sociétés MEE	(1 016 656)	(974 716)
Autres éléments sans incidence sur la trésorerie	20 309	213 790
Marge brute d'autofinancement	**10 434 825**	**6 153 602**
Variation du BFR lié à l'activité (provisions incluses)	62 705 690	(4 300 029)
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)	**73 140 515**	**1 853 573**
Acquisitions d'immobilisations	(1 719 130)	(5 528 387)
Cessions d'immobilisations	1 295 593	1 498 043
Réduction des autres immobilisations financières	1 932 781	2 863 134
Incidence des variations de périmètre	(124 796)	416 650
Variation nette des placements à court terme	(9 500 280)	(275)
Opérations internes Haut de Bilan	(0)	1 261 036
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)	**(8 115 834)**	**510 200**
Émissions d'emprunts	2 713 823	6 536 106
Remboursements d'emprunts	(33 955 345)	(8 941 422)
Dividendes versés des filiales	(60 950)	(112 000)
Dividendes reçus/versés de la société mère	630 222	2 419 343
Augmentations / réductions de capital	2	(5 800)
Actionnaires : capital appelé non versé		2 000
Variation nette des concours bancaires	(24 840 420)	1 850 598
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)	**(55 512 668)**	**1 748 825**
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE		
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)	**9 512 013**	**4 112 598**
Trésorerie : ouverture	6 595 845	2 722 139
Trésorerie : ouverture	**6 595 845**	**2 722 139**
Trésorerie : clôture	**16 107 857**	**6 595 845**

2) Comptes de VIF (émetteur) au 31/12/2025

a) BILAN

ACTIF

Formulaire obligatoire (article 53 A du code général des impôts)

① BILAN - ACTIF

DGFiP N° 2050 2026

Désignation de l'entreprise : **SAS VIF** — Durée de l'exercice exprimée en nombre de mois * : 12

Adresse de l'entreprise : 3 RUE GUILLAUME FICHET 74000 ANNECY — Durée de l'exercice précédent * : 12

Numéro SIRET * : 7 9 4 4 0 5 9 9 3 0 0 0 1 3 — Néant ☐ *

			Brut 1	Amortissements, provisions 2		Exercice N : 31122025 Net 3	Exercice N-1 : 31122024 Net 4
	Capital souscrit non appelé (I)	AA					
ACTIF IMMOBILISÉ * — IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement *	AB		AC			
	Frais de développement *	CX		CQ			
	Concessions, brevets et droits similaires	AF	52 989	AG	52 989		2 929
	Fonds commercial	AH		AI			
	Autres immobilisations incorporelles (1)	AJ		AK			
	Immobilisations incorporelles en cours, avances et acomptes	AL		AM			
ACTIF IMMOBILISÉ * — IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains	AN		AO			
	Constructions	AP		AQ			
	Installations techniques, matériel et outillage industriels	AR		AS			
	Autres immobilisations corporelles	AT	148 512	AU	146 653	1 859	10 872
	Immobilisations corporelles en cours, avances et acomptes	AV		AW			
ACTIF IMMOBILISÉ * — IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations	CS	1 051 030	CT	54 686	996 344	892 764
	Titres immobilisés de l'activité de portefeuille	CU		CV			
	Créances rattachées à des participations	BB	18 167 217	BC	1 667 929	16 499 289	16 599 223
	Autres titres immobilisés	BD		BE			
	Prêts	BF	1 522 931	BG		1 522 931	5 161 639
	Autres immobilisations financières *	BH	461 866	BI		461 866	788 449
	TOTAL (II)	BJ	**21 404 544**	BK	**1 922 257**	**19 482 287**	**23 455 876**
ACTIF CIRCULANT — STOCKS *	Matières premières, approvisionnements	BL		BM			
	En cours de production de biens	BN	11 354 397	BO		11 354 397	11 027 318
	En cours de production de services	BP		BQ			32 078
	Produits intermédiaires et finis	BR		BS			
	Marchandises	BT		BU			
	Avances et acomptes versés sur commandes	BV		BW			
ACTIF CIRCULANT — CRÉANCES	Clients et comptes rattachés (3) *	BX	4 549 088	BY	732 745	3 816 343	3 607 483
	Autres créances (3)	BZ	7 845 445	CA		7 845 445	2 408 260
	Capital souscrit et appelé, non versé	CB		CC			
ACTIF CIRCULANT — DIVERS	Valeurs mobilières de placement (dont actions propres : .....)	CD		CE			
	Disponibilités	CF	1 399 530	CG		1 399 530	1 220 461
Comptes de régularisation	Charges constatées d'avance (3) *	CH	6 855	CI		6 855	29 935
	TOTAL (III)	CJ	**25 155 315**	CK	**732 745**	**24 422 570**	**18 325 536**
	Frais d'émission d'emprunt (IV)	CW	212 866			212 866	123 000
	Primes de remboursement des emprunts (V)	CM					
	Ecarts de conversion actif et différences d'évaluation * (VI)	CN					
	TOTAL GENERAL (I à VI)	CO	**46 772 725**	1A	**2 655 002**	**44 117 723**	**41 904 412**

Renvois : (1) Dont droit au bail : — (2) Part à moins d'un an des immobilisations financières nettes : CP 18 484 085 — (3) Part à plus d'un an : CR

Clause de réserve de propriété : * — Immobilisations corporelles : — Stocks : — Créances :

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032

PASSIF

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

② BILAN – PASSIF avant répartition

DGFiP N° 2051 2026

Désignation de l'entreprise : SAS VIF — Néant ☐ *

			Exercice N	Exercice N-1
CAPITAUX PROPRES	Capital social ou individuel (1) * (Dont versé : 2 000 000)	DA	2 000 000	2 000 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport, ...	DB		
	Ecarts de réévaluation (2) * (dont écart d'équivalence EK)	DC		
	Réserve légale (3)	DD	200 000	200 000
	Réserves statutaires ou contractuelles	DE		
	Réserves réglementées (3)* (Dont réserve spéciale des provisions pour fluctuation des cours B1)	DF		
	Autres réserves (Dont réserve relative à l'achat d'oeuvres originales d'artistes vivants* EJ)	DG	10 811 020	9 657 681
	Report à nouveau	DH	(123)	
	RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	DI	**2 023 541**	**1 153 339**
	Subventions d'investissement	DJ		
	Provisions réglementées *	DK		
	TOTAL (I)	DL	**15 034 438**	**13 011 020**
Autres fonds propres	Produit des émissions de titres participatifs	DM		
	Avances conditionnées	DN		
	TOTAL (II)	DO		
Provisions pour risques et charges	Provisions pour risques	DP	244 443	
	Provisions pour charges	DQ		275 926
	TOTAL (III)	DR	**244 443**	**275 926**
DETTES (4)	Emprunts obligataires convertibles	DS		
	Autres emprunts obligataires	DT	8 560 439	11 256 023
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)	DU	5 972 535	6 796 381
	Emprunts et dettes financières divers (Dont emprunts participatifs EI)	DV	4 388 523	4 156 390
	Instruments financiers à terme	DI		
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	DW		
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés	DX	5 361 708	3 034 137
	Dettes fiscales et sociales	DY	1 225 414	1 234 671
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	DZ	1 200	1 200
	Autres dettes	EA	2 458 752	2 138 663
Compte régul.	Produits constatés d'avance (4)	EB	870 272	
	TOTAL (IV)	EC	**28 838 842**	**28 617 466**
	Ecarts de conversion passif et différences d'évaluation* (V)	ED		
	TOTAL GENERAL (I à V)	EE	**44 117 723**	**41 904 412**

RENVOIS				
(1)	Ecart de réévaluation incorporé au capital	1B		
(2)	Dont Réserve spéciale de réévaluation (1959)	1C		
	Dont Ecart de réévaluation libre	1D		
	Dont Réserve de réévaluation (1976)	1E		
(3)	Dont réserve spéciale des plus-values à long terme *	EF		
(4)	Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an	EG	15 528 403	16 697 586
(5)	Dont concours bancaires courants, et soldes créditeurs de banques et CCP	EH	5 662 952	6 150 459

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

b) COMPTE DE RÉSULTAT

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

3 COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (En liste) DGFiP N° 2052 2026

Désignation de l'entreprise : **SAS VIF** — Néant ☐ *

			Exercice N					Exercice (N-1)
			France		Exportations et livraisons intracommunautaires		Total	
PRODUITS D'EXPLOITATION	Ventes de marchandises *	FA		FB		FC		
	Production vendue biens*	FD		FE		FF		
	Production vendue services *	FG	3 914 500	FH	275 680	FI	4 190 180	2 651 671
	Chiffres d'affaires nets*	FJ	**3 914 500**	FK	**275 680**	FL	**4 190 180**	**2 651 671**
	Production stockée *					FM	342 392	631 168
	Production immobilisée *					FN		
	Subventions d'exploitation					FO		
	Reprises sur amortissements et provisions *					FP	63 755	203 295
	Produits de cessions d'immobilisation incorporelles et corporelles					F1	4 470	
	Autres produits (1) (11)					FQ	29 847	13 395
	Total des produits d'exploitation (2) (I)					FR	**4 630 644**	**3 499 529**
CHARGES D'EXPLOITATION	Achats de marchandises (y compris droits de douane) *					FS		599 090
	Variation de stocks (marchandises)*					FT		
	Achats de matières premières et autres approvisionnements (y compris droits de douane) *					FU	284 060	277 904
	Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)*					FV		
	Autres achats et charges externes (3) (6 bis) *					FW	4 435 108	4 189 220
	Impôts, taxes et versements assimilés *					FX	3 082	17 293
	Salaires et traitements *					FY	(3 965)	79 028
	Cotisations sociales (10)					FZ	(1 104)	27 539
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobili-sations - dotations aux amortissements * (14)					GA	11 943	114 231
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur immobili-sations - dotations aux dépréciations					GB		
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Sur actif circulant : dotations et dépréciations *					GC	382 745	
	DOTATIONS D'EXPLOITATION — Pour risques et charges : dotations aux provisions					GD		
	Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées					GI		
	Autres charges (12)					GE	16 171	49
	Total des charges d'exploitation (4) (II)					GF	**5 128 040**	**5 304 354**
1 - RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)						GG	**(497 397)**	**(1 804 824)**
opérations en commun	Bénéfice attribué ou perte transférée * (III)					GH	670 627	1 779 312
	Perte supportée ou bénéfice transféré * (IV)					GI	41 744	39 463
PRODUITS FINANCIERS	Produits financiers de participations (5)					GJ	4 064 594	713 032
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					GK	129 293	566 397
	Autres intérêts et produits assimilés (5)					GL	105 747	492 835
	Reprises sur dépréciations					GM		
	Différences positives de change					GN		
	Pdts nets sur cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie					GO		
	Produits des cessions d'immobilisations financières					G2	9 150	
	Total des produits financiers (V)					GP	**4 308 783**	**1 772 264**
CHARGES FINANCIERES	Dotations financières aux amortissements et provisions *					GQ	1 486 539	122 863
	Intérêts et charges assimilées (6)					GR	1 356 690	1 243 588
	Différences négatives de change					GS	15	
	Valeurs comptables des immobilisations financières cédées					G3	13 620	
	Chges nettes s/ cessions de valeurs mobilières de placement et d'instruments de trésorerie					GT		
	Total des charges financières (VI)					GU	**2 856 864**	**1 366 451**
2 - RESULTAT FINANCIER (V - VI)						GV	**1 451 920**	**405 813**
3 - RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS (I - II + III - IV + V - VI)						GW	**1 583 406**	**340 838**

(RENVOIS : voir tableau n° 2053) * Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

Formulaire obligatoire (article 53 A du Code général des impôts)

④ COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

DGFiP N° 2053 2026

Désignation de l'entreprise **SAS VIF** — Néant ☐ *

		Exercice N	Exercice N-1
Produits exceptionnels (7) (VII)	HD		179 751
Charges exceptionnelles (6 bis - 6 ter - 7) (VIII)	HH		103 970
4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII - VIII)	HI		**75 781**
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise **(IX)**	HJ		
Impôts sur les bénéfices * **(X)**	HK	(440 135)	(736 720)
TOTAL DES PRODUITS (I + III + V + VII)	HL	**9 610 054**	**7 230 856**
TOTAL DES CHARGES (II + IV + VI + VIII + IX + X)	HM	**7 586 513**	**6 077 517**
5 - BENEFICE OU PERTE (Total des produits - Total des charges)	HN	**2 023 541**	**1 153 339**

RENVOIS

(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme	HO	
(2)	Dont produits de locations immobilières	HY	
	Dont produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1G	
(3)	Dont - Crédit-bail mobilier *	HP	
	Dont - Crédit-bail immobilier	HQ	
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs (à détailler au (8) ci-dessous)	1H	
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	1J	
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	1K	
(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)	HX	
(6ter)	Dont amortissement des souscriptions dans des PME innovantes (art. 217 octies)	RC	
	Dont amortissement exceptionnel de 25% des constructions nouvelles (art. 39 quinquies D)	RD	
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13) (dont montant des cotisations sociales obligatoires hors CSG/CRDS) A5	A2	
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)	A3	
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)	A4	
(13)	Dont primes et cotisations complémentaires personnelles	A8	
	dont cotisations facultatives Madelin A10		
	dont cotisations facultatives aux nouveaux plans d'épargne retraite A11		
(14)	Dont montant de l'amortissement du fonds de commerce (art. 39, 1-2°, al.3)	HS	

(7) Détail des produits et charges exceptionnels (Si le nombre de lignes est insuffisant, reproduire le cadre (7) et le joindre en annexe) :	Exercice N — Charges exceptionnelles	Exercice N — Produits exceptionnels

(8) Détail des produits et charges sur exercices antérieurs :	Exercice N — Charges antérieures	Exercice N — Produits antérieurs

* Des explications concernant cette rubrique sont données dans la notice n° 2032.

3) Rapport du CAC pour le dernier exercice disponible de la SAS VIF

KPMG SA
15 rue Pré Paillard
CS 20121
74940 Annecy

DM AUDIT SARL
120 chemin des Ribiollets
74370 Charvonnex

VIF SAS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025
VIF SAS
3 rue Guillaume Fichet - 74000 Annecy

KPMG SA, société d'expertise comptable et de commissaires aux comptes inscrite au Tableau de l'Ordre des experts comptables de Paris sous le n° 14300010101 et rattachée à la Compagnie régionale des commissaires aux comptes de Versailles et du Centre.
Société française membre du réseau KPMG constitué de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais ("private company limited by guarantee").

Société anonyme à conseil d'administration
Siège social :
Tour EQHO
2 avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex
Capital social : 5 497 100 €
775 726 417 RCS Nanterre

DM AUDIT SARL
Société de commissariat aux comptes
120 chemin des Ribiollets
74370 Charvonnex
807 777 131 RCS Annecy

KPMG SA
15 rue Pré Paillard
CS 20121
74540 Annecy

DM AUDIT SARL
120 chemin des Ribaudets
74370 Charvonnex

VIF SAS

3 rue Guillaume Fichet - 74000 Annecy

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'associée unique de la société VIF SAS,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'associée unique, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société VIF SAS relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie "Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels" du présent rapport.

Indépendance

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

Observation

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

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes.

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

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.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés à l'associée unique à l'exception du point ci-dessous.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D.441-6 du code de commerce, ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons attester de leur sincérité et de leur concordance avec les comptes annuels.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

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

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

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

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Président.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

KPMG

DM Audit

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

Annecy, le 22 septembre 2026

KPMG SA



David Caruso

Commissaire aux comptes

Charvonnex, le 22 septembre 2026

DM AUDIT SARL



Dominique Mesnage

Associé

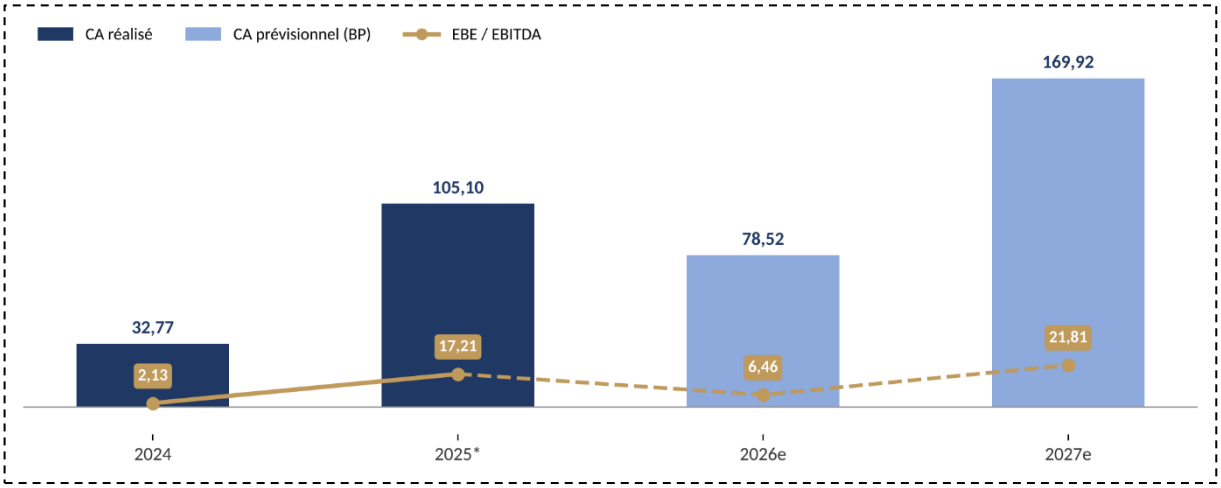
4) Endettement financier du groupe VALLAT et de VIF au 30/04/2026

Prêteur / nature	Société	Solde	Taux	Échéance	2026	2027	2028	2029
Emprunts obligataires								
Vatel Direct	VIF	1 312 957	10,00 %	15/04/29	255 648	423 248	467 568	166 493
1 obligataire	VIF	1 000 000	10,00 %	28/02/28			1 000 000	
1 obligataire	VIF	1 000 000	9,00 %	28/02/28			1 000 000	
1 obligataire	VIF	2 270 000	13,50 %	23/04/27		2 270 000		
Sous-total		**5 582 957**			**255 648**	**2 693 248**	**2 467 568**	**166 493**
Emprunts bancaires								
Banque Populaire AURA	IMMONTAGNE	45 306	0,90 %	26/01/27	44 010	1 296		
Banque Populaire AURA	IMMONTAGNE	211 242	1,00 %	29/11/28	81 125	81 940	48 178	
Banque Populaire AURA	IMMONTAGNE	9 307	0,75 %	29/11/26	9 307			
Santander Consumer Banque	IMMONTAGNE	4 671	4,79 %	23/01/27	4 087	584		
Prioris	IMMONTAGNE	15 449	4,63 %	10/01/26	15 449			
Caisse d'Epargne Côte d'Azur	VALLAT MC (50 %)	61 761	1,52 %	05/01/28	29 401	29 852	2 508	
Financo-Meia-Arkea	VALLAT MC (50 %)	60 304	4,93 %	04/10/27	3 387	56 917		
Palatine – PGE	VIF	97 595	0,70 %	26/10/26	97 595			
Laydernier – PGE	VIF	63 086	0,70 %	15/10/26	63 086			
CIC – PGE	VIF	62 608	0,70 %	15/10/26	62 608			
CIC – PGE	IMMONTAGNE	150 923	0,70 %	20/11/26	150 923			
CIC – PGE	SOCAVIM	105 024	0,70 %	20/06/26	105 024			
CIC – PGE	LES ATELIERS	27 982	0,70 %	05/06/26	27 982			
Sous-total		**915 257**			**693 984**	**170 588**	**50 686**	
Crédits promoteur								
Banque Populaire AURA	LR	2 400 000	E3M + 1,75 %	07/08/26	2 400 000			
Banque Palatine	PARMELAN (50 %)	300 000	E3M + 2,5 %	30/09/26	300 000			
Banque Palatine	VIF (projet Soleya)	3 300 000	E3M + 2,6 %	22/05/26	3 300 000			
Banque Palatine	BRAHAMA FERME	5 000 000	E3M + 1,8 %	13/12/26	5 000 000			
Caisse d'Epargne Côte d'Azur	Projet CDA	11 600 000	E3M + 2,1 %	21/04/28			11 600 000	
Caisse d'Epargne Côte d'Azur	VALLAT MC Victoria (50 %)	1 381 353	E3M + 2,3 %	03/03/26	1 381 353			
Sous-total		**23 981 353**			**12 381 353**		**11 600 000**	
Autres dettes promotion								
1 obligataire	BELVEDERE HOLDING	4 946 440	7,00 %	31/12/27		4 946 440		
Sous-total		**4 946 440**				**4 946 440**		
Autres dettes								
Prêt V2 Holding		5 994 768	10,00 %					
Prêt Obligado		171 026						
Dépôts, intérêts courus et dettes rattachées		540 412						
Sous-total		**6 706 206**						
Total des dettes financières		**42 132 213**			**13 330 985**	**7 810 276**	**14 118 254**	**166 493**

5) Eléments prévisionnels sur l'activité pour le groupe VALLAT

Selon le budget prévisionnel établi par la direction au troisième trimestre 2026, le chiffre d'affaires du groupe atteindrait 78,5 M€ en 2026, puis 169,9 M€ en 2027. Cette progression repose sur la montée en puissance des programmes de promotion et de marchand de biens en cours et à venir, principalement dans les Alpes. Il convient de consulter en p.7 et p.9, les différentes opérations en cours de réalisation ainsi que celles qui sont en train d'être identifiées. L'EBE part du groupe passerait de 6,5 M€ en 2026 à 21,8 M€ en 2027 et le résultat net part du groupe de 4,2 M€ à 15,9 M€.

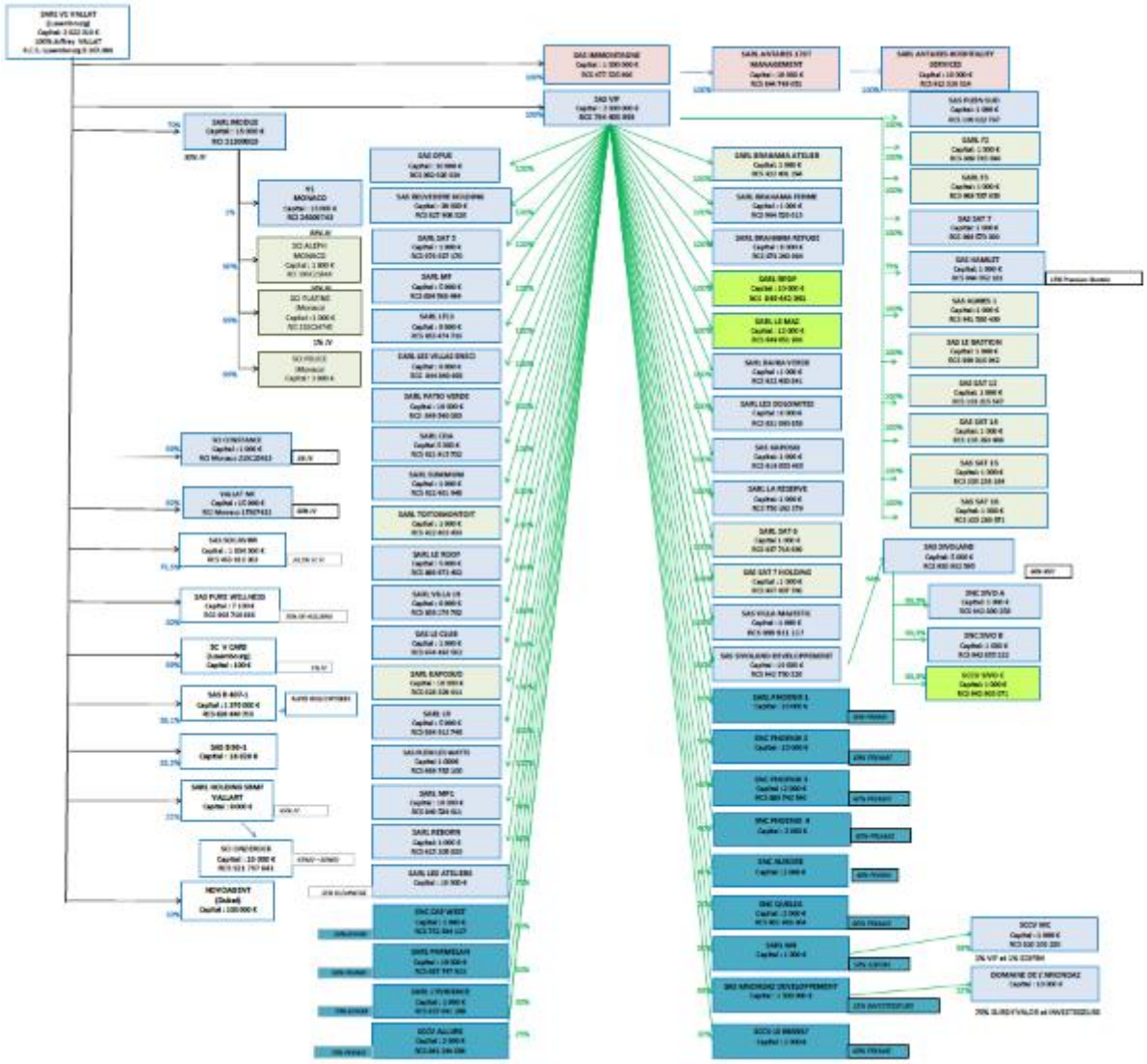
Groupe Vallat : réalisé et prévisionnel (en M€)



Ces prévisions sont établies par la direction sur une base de gestion et dépendent notamment de l'obtention des autorisations d'urbanisme, des financements, de la commercialisation des programmes ainsi que de la réalisation d'objectifs d'acquisition foncière ambitieux. Elles sont donc par nature incertaines et peuvent évoluer de façon significative.

en M€	2026e	2027e
Chiffre d'affaires (à 100 %)	**78,52**	**169,92**
dont part du groupe	*41,98*	*60,36*
Marge brute (à 100 %)	43,66	95,27
Charges fixes	12,62	13,88
EBE part du groupe	**6,46**	**21,81**
Résultat courant part du groupe	**5,81**	**21,46**
Impôt sur les sociétés	1,39	5,31
Résultat net part du groupe	**4,18**	**15,92**

6) <u>Organigramme du groupe auquel appartient l'émetteur et la place qu'il occupe</u>



7) <u>Procès-Verbal de l'associée unique de VIF autorisant l'émission obligataire</u>

VIF
Société par Actions Simplifiée
Au capital de 2 000 000 euros
Siège social : 3 rue Guillaume Fichet - 74000 ANNECY
794 405 993 RCS ANNECY

PROCES VERBAL DES DECISIONS
DE L'ASSOCIEE UNIQUE DU 17 NOVEMBRE 2026

Le 17 novembre 2026, à 12 heures 30,

La société V1 VALLAT, Société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois au capital de 2 922 310 euros, ayant son siège social au 23 rue Beaumont à Luxembourg (1219), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B167899, représentée par Monsieur Joffray VALLAT, Gérant,

Propriétaire de la totalité des 200 000 actions de 10 euros chacune, composant le capital social de la société VIF (ci-après la « Société »),

Associée unique de ladite Société,

A pris les décisions suivantes portant sur :

- une émission d'obligations de la Société réservée à une personne dénommée ;
- pouvoirs pour formalités

PREMIERE DECISION

Emission d'obligations

Aux termes des conditions générales d'une émission obligataire (les "Conditions Générales") à réaliser entre (i) la Société VIF, Société Emettrice et (ii) la société VATEL DIRECT, en qualité d'Obligataire, la Société envisage de procéder à l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant maximum de TROIS MILLIONS (3.000.000) euros représentés par TROIS MILLIONS (3.000.000) Obligations, d'une valeur nominale de un (1) euro chacune (l'"Emission Obligataire").

Ceci étant rappelé, l'Associé unique a pris les décisions suivantes :

- Procéder à l'émission de TROIS MILLIONS (3.000.000) Obligations (les "Obligations") de la Société d'une valeur nominale d'un (1) euro chacune, et réserver la souscription des 3.000.000 Obligations à la société VATEL DIRECT, dont les coordonnées figurent en Annexe 1, aux conditions suivantes :
  - - Durée : 5 ans (remboursement mensuel capital et intérêts)
  - - Taux : 9 % / an
  - - Frais : 5% one shot sur le montant levé + représentation de la masse obligataire de 0,25% par an
  - - Pas de pénalité de remboursement anticipé
- Donner tous pouvoirs à Monsieur Antoine DE SAILLY pour signer tous documents et contrats relatifs à cette émission et faire le nécessaire.

Paraphe
JV

DEUXIEME DECISION

Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités

l'Associé unique donne tous pouvoirs au porteur d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des délibérations pour remplir toutes les formalités de droit.

A Annecy, le 17 novembre 2026,

Signé par :
Joffray VALLAT
C253D97AC28148F...

Monsieur Joffray VALLAT
Pour la société V1 VALLAT

8) Quelques réalisations du groupe VALLAT

Le Rond-Point des Pistes à Courchevel

En plein cœur de Courchevel 1850, cette surélévation d'un niveau a permis la création de deux penthouses et a intégré la rénovation des parties communes et des façades de la résidence.





1307

Ce projet a vu s'élever un élégant chalet composé de 5 appartements proposant de belles prestations.





Domaine de l'Ariondaz à Courchevel Moriond

Ce projet développe 7.600m² de surfaces rénovées et créées via une surélévation et la réalisation de nouveaux bâtiments.

Pour voir cette belle réalisation, nous vous invitons à suivre ce lien pour visionner la vidéo du projet : https://www.youtube.com/watch?v=PnwzZ0tmIdg





Courc

Niché au cœur du Praz et sur les pistes, ce hameau de 5 chalets d'exception est composé de matériaux nobles et traditionnels, tels du bois et de la pierre. Ils offrent une vue imprenable sur les montagnes environnantes et intègrent un espace bien-être avec sauna et hammam.







NOUS CONTACTER :

Mail : contact@vateldirect.com

Téléphone : 01 40 15 61 77