Docusign Envelope ID: 5890648E-8CA1-417C-A6F6-20D850992101

VECTURA
Société par actions simplifiée au capital de 15 000 000 €
Siège social : 18 rue Jean Perrin – ZI ActiSud – Le Chapitre - 31100 TOULOUSE
RCS TOULOUSE 434 108 874

RAPPORT SUR LES COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

Nous vous avons réunis en assemblée générale ordinaire annuelle en application des statuts et de l'article L.227-9 du Code de commerce pour vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, des résultats de cette activité et des perspectives d'avenir, le rapport sur la gestion du groupe et soumettre à votre approbation le bilan et les comptes dudit exercice.

Les convocations prescrites par la loi vous ont été régulièrement adressées et tous les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été communiqués et tenus à votre disposition dans les délais impartis.

SITUATION, ACTIVITE ET FAITS MARQUANTS DU GROUPE AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

➢ Faits significatifs

Les faits marquants de l'exercice clos le 31 décembre 2024, ont été principalement les suivants :

✓ Au niveau de la Société

- **Constitution de société**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2024, la société VECTURA a souscrit au capital des sociétés suivantes :

- elle a souscrit, le 4 septembre 2024, au capital de la société VECTURA DEV, société par actions simplifiée au capital social de 10 000 euros, dont le siège social est situé à Toulouse (31100) 18 rue Jean Perrin, ZI Actisud, Le Chapitre, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 933 186 272, et ce à hauteur de 100% du capital social ;

- elle a souscrit, le 15 novembre 2024, au capital de la société SCI ANDREA, société civile immobilière au capital social de 10 000 euros, dont le siège social est situé à Toulouse (31100) 18 rue Jean Perrin, ZI Actisud, Le Chapitre, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 937 514 552, et ce à hauteur de 99,99% du capital social ;

- elle a souscrit, le 15 novembre 2024, au capital de la société SCI EMILIE, société civile immobilière au capital social de 10 000 euros, dont le siège social est situé à Toulouse (31100) 18 rue Jean Perrin, ZI Actisud, Le Chapitre, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 937 536 779, et ce à hauteur de 99,99% du capital social.

- **Cession de la participation détenue dans la société APOLINE**

La société VECTURA a cédé, le 22 mai 2024, l'intégralité des parts sociales qu'elle détenait de la société APOLINE (RCS 452 609 498) à la société APOLINE.

DS

Docusign Envelope ID: 5890648E-8CA1-417C-A6F6-20D850992101

- **Cession de créances à la société LOGINDUS**

Suivant acte sous seing privé en date du 1er octobre 2024, la Société a cédé et transporté à la société LOGINDUS, conformément aux dispositions des articles 1321 à 1326 du Code Civil et sans autre garantie que celle de son existence, la créance de 28 326 625,21 euros qu'elle détenait à l'encontre de la société VD1 au titre de son compte courant d'associé.

Ladite cession de créance a été consentie et acceptée moyennant le prix de 28 326 625,21 euros, payé au 1er octobre 2024 par compensation à due concurrence avec la créance que détient la société LOGINDUS dans les comptes de la Société.

✓ **Au niveau du Groupe**

Parmi les évènements significatifs à l'échelle de l'ensemble des filiales du groupe figurent :

- **Vente d'actif**

La société SCI GOLDA (RCS 523 203 768) a cédé, le 14 décembre 2024, le bien immobilier qu'elle détenait à SORGUES (84).

- **Dissolution et liquidation de la société PO INDUSTRIES**

Suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire en date du 9 juillet 2024, les associés de la société SCI PO INDUSTRIES, société civile immobilière au capital de 10 000 €, dont le siège social était sis à Perpignan (66100) 86 Boulevard Aristide Briand, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Perpignan sous le numéro 894 479 955, ont décidé la dissolution anticipée de cette dernière à compter du 9 juillet 2024 et de sa mise en liquidation.

En suivant, suivant procès-verbal d'assemblée générale ordinaire en date du 31 juillet 2024, les associés de la société SCI PO INDUSTRIES ont approuvé les comptes de liquidation et ont prononcé la clôture définitive de la liquidation.

La société SCI PO INDUSTRIES a été radiée du registre du commerce et des sociétés au 13 septembre 2024.

- **Fusion-absorption des sociétés SCI GUSTAVE et SCI GRETA par la société SCI TASSIGNY FONTENAY**

Suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire en date du 12 juillet 2024, les associés de la société TASSIGNY FONTENAY (RCS 533 334 785) ont approuvé la fusion-absorption des sociétés SCI GRETA (RCS 790 414 577) et SCI GUSTAVE (RCS 523 203 743), et ce à effet fiscal rétroactif au 1er janvier 2024.

- **Dissolution de la société SCI ELLA**

Suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire en date du 20 décembre 2024, les associés de la société SCI ELLA, société civile immobilière au capital de 1 000 €, dont le siège social était sis à Toulouse (31100) 18 rue Jean Perrin, ZI Actisud, Le Chapitre, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 495 223 638, ont décidé la dissolution anticipée de cette dernière à compter du 20 décembre 2024 et de sa mise en liquidation.

Il convient de souligner qu'aucun autre fait marquant n'est survenu durant l'exercice écoulé.



Docusign Envelope ID: 5890648E-8CA1-417C-A6F6-20D850992101

EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

- **Vente d'actif**

La société SCI ODESSA a cédé, le 28 janvier 2025, le bien immobilier qu'elle détenait à Saint-Etienne (42).

- **Extension de l'objet social de la société VECTURA IMMOBILIER**

Aux termes d'un procès-verbal en date du 24 janvier 2025, la Société, en sa qualité d'associée unique de la société VECTURA IMMOBILIER, a décidé d'étendre l'objet social de cette dernière à l'activité suivante : *« le montage et le suivi d'opérations de construction ou de rénovation d'immeubles destinés à la vente ou à la location, la construction et la vente de biens immobiliers, et plus généralement toutes opérations de promotion immobilière* ».

- **Liquidation de la société SCI ELLA**

Suivant procès-verbal d'assemblée générale ordinaire en date du 5 mars 2025, les associés de la société SCI ELLA ont approuvé les comptes de liquidation et ont prononcé la clôture définitive de la liquidation.

La société SCI ELLA a été radiée du registre du commerce et des sociétés au 29 avril 2025.

Aucun autre événement significatif postérieur à la clôture est susceptible d'avoir une influence significative sur la situation financière du groupe.

EVOLUTION PREVISIBLE DE LA SITUATION DE LA SOCIÉTÉ ET PERSPECTIVES D'AVENIR

Compte tenu du contexte économique actuel particulièrement difficile, nous restons prudents quant aux perspectives.

INTEGRATION FISCALE

Il est rappelé qu'à compter du 1er janvier 2010, la société VECTURA et ses filiales VECTURA LOGISTIQUE, VECTURA ARCHIVAGE, VECTURA ENR et VECTURA IMMOBILIER avaient opté pour le régime des groupes de sociétés.

Suivant convention en date du 26 mai 2020 modifiée par avenant en date du 28 avril 2021, la société VECTURA a élargi le périmètre d'intégration à de nouvelles filiales à effet du 1er janvier 2020.

L'intégration a généré une économie d'impôt de 3 565 991 € comptabilisée en « impôts négatifs » dans les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024.

COMPTES CONSOLIDES

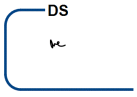
- **<u>Périmètre de consolidation :</u>**

Au 31 décembre 2024, le périmètre de consolidation du Groupe VECTURA, dont la SAS VECTURA est la société tête du groupe, comprenait les sociétés suivantes :

- la SCI ABEL
- la SCI ALMA
- la SCI AMELIA
- la SCI AMY

Docusign Envelope ID: 5890648E-8CA1-417C-A6F6-20D850992101

- la SCI ANAIS
- la SCI ANDREA
- la SCI AURORA
- la SCI AVA
- la SCI BABETTE
- la SCI BAHIA
- la SCI BEA
- la SCI COLETTE
- la SCI CHLOE
- la SCI CLARA
- la SCI CLAUDIA
- la SCI DAKOTA
- la SCI DU BUISSON
- la SCI DU CHAPITRE
- la SCI DU CHEMIN CARROSSE
- la SCI ELISE
- la SCI ELLA
- la SCI EMMA
- la SCI EMILIE
- la SCI EUROPA
- la SCI FLORA
- la SCI INDIA
- la SCI IRMA
- la SCI JADE
- la SCI JASMINE
- la SCI JULIE
- la SCI PLAINE DU BOIS VERT
- la SCI LAURA
- la SCI LEA
- la SCI LENA
- la SCI LEONIE
- la SCI LILAS
- la SCI LIVIA
- la SCI LOU
- la SCI LOUISE
- la SCI LUCETTE
- la SCI LUCIA
- la SCI MAGGIE
- l'EURL MAINTENANCE PROPRETE SERVICES
- la SCI MANON
- la SCI MARCIA
- la SCI MARCUS
- la SCI MARGOT
- la SCI MOLLY
- la SCI NINA
- la SCI GOLDA (ex-NORBALTIQUE)
- la SCI NORMA
- la SCI NALA (ex NORO)
- la SCI PARIS SAINT OUEN
- la SCI PAUL
- la SCI PAULE
- la SCI PHARAON
- la SCI RITA
- la SCI ROMA
- la SCI ROSE
- la SCI SAMI
- la SCI SOPHIA



Docusign Envelope ID: 5890648E-8CA1-417C-A6F6-20D850992101

- la SCI SOPHIA BIS
- la SCI STELLA
- la SCI TASSIGNY FONTENAY
- la SCI TOUDIMMO
- la SCI TOUESSROK
- la SCI TOULOUSE CAMO
- la SCI TOULOUSE LARRIEU
- la SARL VECTURA ENR
- la SARL VECTURA IMMOBILIER
- la SAS VECTURA LOGISTIQUE
- la SCI WENDY
- la SCI ZELDA
- la SCI ZOE
- la SCI ZUMA
- la SCI GEORGETTE
- la SCI JULIETTE
- la société VECTURA BARCELONA SPAIN
- la SCI HAZEL
- la SCI LOLA
- la SCI MAYA
- la SCI ODESSA
- la société VECTURA HOLDING SPAIN

Il est précisé que les sociétés dans lesquelles la SAS VECTURA détient directement ou indirectement la majorité des droits de vote sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale, avec constatation des droits des minoritaires.

➢ **Chiffres clés :**

Au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 :

- le chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 75 491 K€ contre 74 030 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 1,97% ;

- les autres produits d'exploitation consolidés s'élèvent à 485 K€ contre 272 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 78,31% ;

- les charges d'exploitation consolidées de l'exercice se sont élevées à 29 852 K€ contre 38 532 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de -22,53% ;

- les impôts et taxes consolidés de l'exercice se sont élevés à 8 926 K€ contre 7 808 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 14,32% ;

- le résultat d'exploitation consolidé ressort à 16 172 K€ contre 10 265 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 57,55% ;

- le résultat courant avant impôt consolidé de l'exercice ressort à 1 794 K€ contre 1 699 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 5,59% ;

- le résultat net consolidé se solde par un bénéfice de 6 079 K€ contre un bénéfice de 7 284 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de -16,54%.

Au 31 décembre 2024, le total du bilan consolidé s'élevait à 706 736 K€ contre 690 017 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 2,42%.

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes consolidés.

SITUATION DE L'ENDETTEMENT DU GROUPE

L'endettement du Groupe s'établit à 641 541 K€ contre 626 583 K€ à la clôture de l'exercice précédent, soit une augmentation des dettes financières d'environ 2,39%.

Docusign Envelope ID: 5890648E-8CA1-417C-A6F6-20D850992101

Nous vous présentons ci-dessous le tableau de variation des emprunts, les tableaux des dettes par échéances ainsi que les engagements donnés par le Groupe :

Tableau de variation des emprunts :

Dettes financières	2023.12	Augmentation	Diminution	Variation	Variations de Périmètre	2024.12
Emprunts auprès des établissements de crédit	430 364	88 924	(42 419)	-	(114)	476 755
dont Leasing & locations de biens	*1 836*	*204*	*(1 346)*	-	*(135)*	*558*
Intérêts courus sur emprunts	1 080	1 433	(1 080)	-	-	1 433
Dépots et cautionnements reçus	9 037	2 016	(798)	-	240	10 494
Total emprunts auprès des éts de crédits et loc. fin.	440 481	92 372	(44 298)	-	126	488 682
Autres emprunts	-	91	-	-	-	91
Total emprunts et dettes financières diverses	-	91	-	-	-	91
Concours bancaires (trésorerie passive)	853	-	-	(596)	-	257
Total concours bancaires courants et intérêts courus	853	-	-	(596)	-	257
Total	441 335	92 463	(44 298)	(596)	126	489 030

Tableau des dettes financières par échéance :

➢ Dettes financières par échéance

Dettes financières	2023.12	2024.12	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès établiss. de crédit	430 364	476 755	38 320	156 923	281 512
dont Leasing & locations de biens	*1 836*	*558*	*279*	*268*	*11*
Intérêts courus sur emprunts	1 080	1 433	1 296	137	-
Dépôts et cautionnements	9 037	10 494	-	10 494	-
Total emprunts auprès des éts de crédits et loc. fin.	440 481	488 682	39 615	167 555	281 512
Autres emprunts	-	91	-	91	-
Total emprunts et dettes financières diverses	-	91	-	91	-
Concours bancaires (trésorerie passive)	853	257	257	-	-
Total concours bancaires courants et intérêts courus	853	257	257	-	-
Total	441 335	489 030	39 872	167 645	281 512

➢ Dettes fournisseurs et dettes non financières par échéance

Fournisseurs et comptes rattachés	2024.12	2023.12
Dettes fournisseurs	3 697	5 612
Factures non parvenues	966	265
Total	4 663	5 877

Les autres passifs à court terme comprennent les éléments suivants :

Autres dettes et comptes de régularisation	2024.12	2023.12
Fournisseurs d'immobilisations	15 889 106	13 099
Avances et acomptes reçus sur commande	122 211	32
Dettes fiscales et sociales	8 382 056	6 954
Impôts différés - passif	3 296 497	3 470
Comptes-courants créditeurs	101 612 823	138 184
Dettes diverses	1 572 470	2 696
Total Autres dettes	**130 875 163**	**164 434**
Produits constatés d'avance	16 972 535	14 938
Total	147 848	179 372

Docusign Envelope ID: 5890648E-8CA1-417C-A6F6-20D850992101

Engagements donnés :

- Engagements donnés (privilège de prêteur de deniers, hypothèques, cautions) par les sociétés du Groupe dont le montant global du capital restant dû s'élève, au 31 décembre 2024, à 467 051 070 euros.

ACTIVITES EN MATIERE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

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

Nous espérons que ce qui précède recevra votre agrément et que vous voudrez bien voter les résolutions qui vous sont soumises.

Le Président
La société LOGINDUS
Représentée par Monsieur Michel CHICHE

DocuSigned by:
583E7A823F55425...

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

Vectura
Société par actions simplifiée
Au capital de 15.000.000 €
16, rue Jean Perrin
Zi ActiSud- Le Chapitre
31100 Toulouse

Grant Thornton
Commissaire aux Comptes
29, rue du Pont
92200 Neuilly-sur-Seine

Ohayon et Associés
Commissaire aux Comptes
36, route de l'Espagne
31100 Toulouse

Exercice clos le 31 décembre 2024

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

VECTURA

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée générale de la société VECTURA,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société VECTURA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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 cet exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 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 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de 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.

- La note 3.3 *« Méthodes et règles d'évaluation »* décrit les principes et méthodes d'évaluation appliqués par le groupe et plus particulièrement l'application de certaines des méthodes préférentielles prévues par le règlement ANC 2020-01 en matière de comptabilisation des contrats de location financement et de provisionnement des prestations de retraites. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables relatives à la comptabilisation des contrats de location de financement et au provisionnement des prestations de retraites, ainsi que des informations correspondantes fournies dans les notes de l'annexe, et nous nous sommes assurés de leur correcte application.

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.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

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 résultent 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.

Responsabilités des Commissaires 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.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Toulouse, le 23 mai 2025

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton **Membre français de Grant Thornton International**	**Ohayon et Associés**
	
Christian Bande Associé	Jérome Ohayon Associé

Bilan consolidé

Actif	Note n°	Valeurs brutes	Amort. Prov.	2024.12	2023.12
Immobilisations incorporelles	*4.1*	4 471	(109)	4 362	1 996
Dont écarts d'acquisition	*4.1.1*	*3 654*	-	*3 654*	*1 548*
Immobilisations corporelles	*4.2*	804 912	(174 174)	630 738	578 854
Immobilisations financières	*4.3*	527	-	527	64
Titres mis en équivalence	*4.4*	-	-	-	2 173
Total actif Immobilisé		**809 909**	**(174 282)**	**635 627**	**583 088**
Stocks et en-cours	*4.5*	36	-	36	836
Clients et comptes rattachés	*4.6*	23 108	(1 530)	21 578	21 927
Autres créances et comptes de régularisation	*4.7*	12 035	-	12 035	49 963
Disponibilités et VMP	*4.8*	37 460	-	37 460	34 204
Total actif circulant		**72 639**	**(1 530)**	**71 109**	**106 929**
Total actif		**882 548**	**(175 813)**	**706 736**	**690 017**

Passif	Note n°	2024.12	2023.12
Capital	*4.9*	15 000	15 000
Primes liées au capital		6 965	6 965
Réserves		37 212	34 275
Résultat de l'exercice		6 096	7 239
Capitaux propres (part du groupe)		**65 273**	**63 478**
Intérêts minoritaires		(129)	(67)
Capitaux propres totaux		**65 144**	**63 411**
Provisions pour risques et charges	***4.10***	**51**	**23**
Emprunts et dettes financières	*4.11*	489 030	441 335
Fournisseurs et comptes rattachés	*4.12*	4 663	5 877
Autres dettes et comptes de régularisation	*4.12*	147 848	179 372
Total des dettes		**641 541**	**626 583**
Total passif		**706 736**	**690 017**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

Compte de résultat consolidé

Compte de résultat	Note n°	2024.12	2023.12
Chiffre d'affaires	*5.1*	75 491	74 030
Autres produits d'exploitation	*5.2*	485	272
Total des produits d'exploitation		**75 976**	**74 302**
Achats consommés matières premières et marchandises	*5.3*	(2 516)	(11 475)
Charges externes	*5.4*	(14 495)	(15 357)
Charges de personnel	*5.5*	(3 884)	(3 850)
Impôts et taxes		(8 926)	(7 808)
Autres charges d'exploitation		(31)	(42)
Total des charges d'exploitation		**(29 852)**	**(38 532)**
EBITDA		**46 125**	**35 769**
Variations nettes des amortissements et dépréciations	*5.6*	(29 953)	(25 504)
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		**16 172**	**10 265**
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		**16 172**	**10 265**
Charges financières		(16 183)	(10 337)
Produits financiers		1 805	1 771
Résultat financier	***5.7***	**(14 378)**	**(8 566)**
Résultat courant des sociétés intégrées		**1 794**	**1 699**
Charges et produits exceptionnels	*5.8*	8 562	8 672
Impôt sur les résultats	*6*	(4 276)	(3 394)
Résultat net des entreprises intégrées		**6 079**	**6 977**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	307
Résultat net de l'ensemble consolidé		**6 079**	**7 284**
Intérêts minoritaires		(17)	45
Résultat net (part du groupe)		**6 096**	**7 239**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

Tableau des flux de trésorerie

Tableau des flux de trésorerie		2024.12	2023.12
VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT / OPERATIONS D'EXPLOITATION	***OPERATIONS D'EXPLOITATION***		
	RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	**6 079**	**7 284**
	Dividendes reçus des sociétés en équivalence	-	200
	Dotations et reprises sur amortissements et provisions	30 415	22 813
	Plus et moins values de cession	(10 945)	(5 381)
	Impôts différés	(170)	(121)
	Quote-part de résultat des mises en équivalence	-	(307)
	CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT	**25 380**	**24 487**
	Variation des stocks	800	4 378
	Variation des créances clients et autres débiteurs	38 349	7 157
	Variation des provisions sur clients et autres débiteurs	109	546
	Variation des dettes fournisseurs et autres créditeurs	(35 169)	(3 689)
	VARIATION DU BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	**4 088**	**8 392**
	Flux net de trésorerie lié à l'activité	**29 468**	**32 880**
OPERATION D'INVESTISSEMENT	***OPERATIONS D'INVESTISSEMENT***		
	Acquisition d'immobilisations	(36 141)	(60 915)
	Construction d'immobilisations	(47 304)	(36 551)
	Cession d'immobilisations	18 431	11 725
	Variations du BFR liés aux l'investissements	(2 790)	(9 971)
	Incidence des variations de périmètre	(2 277)	(21)
	Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	**(70 081)**	**(95 733)**
OPERATION DE FINANCEMENT	***OPERATIONS DE FINANCEMENT***		
	Dividendes versés par la société mère	(4 300)	(37 001)
	Dividendes versés aux minoritaires	(45)	(26)
	Emissions d'emprunts	88 811	123 714
	Remboursements d'emprunts	(35 094)	(30 849)
	Remboursements Anticipés	(5 979)	
	Remboursement d'emprunts liés aux retraitements des CB	(502)	
	Augmentation des dépots et cautionemments	2 016	2 087
	Diminutions des dépôts et cautionnements	(798)	(683)
	Augmentations des interêts courus non échus	1 433	1 080
	Diminutions des interêts courus non échus	(1 080)	(566)
	Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	**44 460**	**57 755**
VARIATION DE LA TRESORERIE DE L'EXERCICE		**3 847**	**(5 099)**
	Trésorerie d'ouverture	33 356	38 454
	Trésorerie de clôture	37 203	33 356

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

Variation des capitaux propres consolidés

	Capital	Primes liées au capital	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe	Intérêts hors groupe	Total capitaux propres
Situation à la clôture de l'exercice 2022.12	**15 000**	**6 888**	**57 273**	**14 076**	**93 238**	**(87)**	**93 151**
Affectation du résultat de l'exercice	-	-	14 076	(14 076)	-		
Dividendes versés	-	-	(37 001)	-	(37 001)	(26)	(37 027)
Changement de méthodes comptables	-	-	4	-	4	-	4
Résultat 2023.12	-	-	-	7 239	7 239	45	7 284
Autres mouvements	-	76	(77)	()	()	()	()
Situation à la clôture de l'exercice 2023.12	**15 000**	**6 965**	**34 275**	**7 239**	**63 478**	**(67)**	**63 411**
Affectation du résultat de l'exercice 2023.12	-	-	7 239	(7 239)	-	()	()
Dividendes versés	-	-	(4 300)	-	(4 300)	(45)	(4 345)
Variation de l'auto-contrôle	-	-	-	-	-	-	-
Résultat 2024.12	-	-	-	6 096	6 096	(17)	6 079
Autres mouvements	-	-	(1)	()	(1)	1	
Situation à la clôture de l'exercice 2024.12	**15 000**	**6 965**	**37 212**	**6 096**	**65 273**	**(129)**	**65 144**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

Annexe aux comptes consolidés

Tous les montants sont exprimés en milliers d'euros

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

Sommaire de l'annexe aux comptes consolidés

1.	Faits majeurs	11
1.1.	Faits majeurs de l'exercice	11
1.2.	Evènements postérieurs à la clôture	11
2.	Activité(s) et périmètre	12
2.1.	Activité(s)	12
2.2.	Organigramme au 31/12/2024	12
2.3.	Entités consolidées	13
2.4.	Entités exclues du périmètre de consolidation	15
2.5.	Variations de périmètre	15
2.6.	Restructurations internes	15
2.7.	Changements de méthodes de consolidation	15
3.	Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation	16
3.1.	Référentiel comptable	16
3.2.	Modalités de consolidation	16
3.2.1.	Méthodes de consolidation	16
3.2.2.	Élimination des opérations intragroupes	16
3.2.3.	Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées	16
3.3.	Méthodes et règles d'évaluation	17
3.3.1.	Immobilisations incorporelles	17
3.3.1.1.	*Ecarts d'acquisition*	*17*
3.3.1.2.	*Evaluation des immobilisations incorporelles*	*17*
3.3.1.3.	*Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles*	*17*
3.3.2.	Immobilisations corporelles	18
3.3.3.	Contrats de crédit-bail et contrats assimilés	18
3.3.4.	Immobilisations financières	18
3.3.5.	Stocks et travaux en-cours	18
3.3.6.	Créances et dettes	18
3.3.7.	Trésorerie et valeurs mobilières de placement	18
3.3.8.	Impôts sur les bénéfices	18
3.3.9.	Provisions pour risques et charges	19
3.3.10.	Engagements de retraite et prestations assimilés	19
3.3.11.	Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant	19
4.	Notes sur les postes du bilan	20
4.1.	Immobilisations incorporelles	20
4.1.1.	Écarts d'acquisition	20
4.2.	Immobilisations corporelles	21
4.3.	Immobilisations financières	22

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4.4.	Titres mis en équivalence	22
4.5.	Stocks et en-cours	22
4.6.	Clients et comptes rattachés	23
4.7.	Autres créances et comptes de régularisation	23
4.8.	Trésorerie active	23
4.9.	Composition du capital social	24
4.10.	Provisions pour risques et charges	24
4.10.1.	Récapitulatif	24
4.10.2.	Indemnités de départ à la retraite et prestations assimilées	24
4.11.	Emprunts et dettes financières	25
4.11.1.	Nature et échéances des emprunts et dettes financières	25
4.11.2.	Variation des emprunts et dettes financières	25
4.12.	Fournisseurs et autres dettes	26
5.	Postes du compte de résultat	27
5.1.	Ventilation du chiffre d'affaires	27
5.2.	Autres produits d'exploitation	28
5.3.	Achats consommés matières premières et marchandises	28
5.4.	Charges externes	29
5.5.	Charges de personnel	29
5.6.	Dotations aux amortissements et provisions	30
5.7.	Résultat financier	31
5.8.	Résultat exceptionnel	32
6.	Impôt sur les sociétés	33
6.1.	Ventilation de l'imposition différée par nature	33
6.2.	Déficits fiscaux non activés	33
6.3.	Détail des postes d'impôts différés	34
6.4.	Preuve d'impôt	34
7.	Autres informations	35
7.1.	Engagements hors bilan	35
7.2.	Effectif moyen	35
7.3.	Honoraires des commissaires aux comptes	35
8.	Parties liées	36
8.1.	Dirigeants	36
8.1.1.	Rémunération allouée aux membres des organes d'administration et de direction	36

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

1. Faits majeurs

1.1. Faits majeurs de l'exercice

SCI APOLINE :

La société APOLINE intégrée selon la méthode de mise en équivalence dans le périmètre de consolidation a été cédée en date de 22 mai 2024.

SCI PO INDUSTRIES :

La société PO INDUSTRIES intégrée selon la méthode d'intégration globale dans le périmètre de consolidation a été liquidée en date du 9 juillet 2024.

SCI GRETA & SCI GUSTAVE :

Les sociétés GRETA et GISTAVE ont été fusionnées dans la société TASSIGNY en date du 12 juillet 2024.

SCI GOLDA :

Cession le 14 décembre 2024 de l'actif situé à SORGUES (84).

Les sociétés ci-dessous ont été nouvellement créées sur la période :

- SCI ANDREA
- SCI EMILIE
- SAS VECTURA DEV

1.2. Evènements postérieurs à la clôture

SCI ODESSA :

Cession le 28 janvier 2025 de l'actif situé à SAINT-ETIENNE (42).

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

2. Activité(s) et périmètre

2.1. Activité(s)

La S.A.S. VECTURA est un holding familial de participations immobilières et commerciales.

Le secteur d'activités au sens large est le service aux entreprises au travers de plusieurs activités et structures :

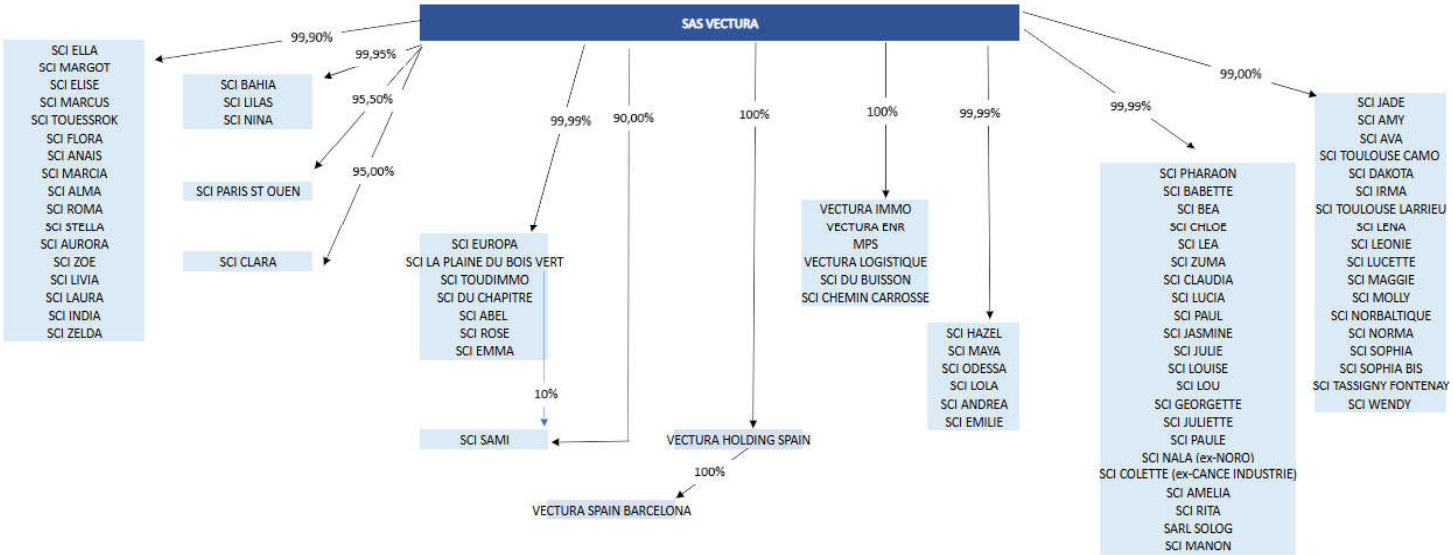
1) Le développement d'opérations immobilières patrimoniales à destination des grands groupes :
    a. Clefs en main locatifs
    b. Location de surfaces

Ce développement s'articule autour de 2 stratégies :

- Acquisition, construction et gestion locative pour les SCI du Groupe, par le biais de VECTURA IMMOBILIER, spécialisée dans le montage d'opération, l'asset management et le property management internalisé ;
- La construction pour compte de tiers, sous forme de VEFA ou CPI. Activité récente pour des clients historiques, lorsque le positionnement géographique ne correspond pas à la stratégie patrimoniale de la foncière.

2) La logistique externalisée, gestion de la supply-chain, organisation de transport, gestion des flux entrants/sortants, stockage, préparation de colis, expédition.

2.2. Organigramme au 31/12/2024



© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

2.3. Entités consolidées

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation sont présentées ci-dessous :

Sociétés	Siège social	N° Siren	Méthode de consolidation 2024.12	Méthode de consolidation 2023.12	% contrôle 2024.12	% contrôle 2023.12	% intérêt 2024.12	% intérêt 2023.12
VECTURA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	43410887400026	**Société Mère**	**Société Mère**	**100,00 %**	**100,00 %**	**100,00 %**	**100,00 %**
ABEL	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	47789118800013	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
ALMA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	81888757100019	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
AMELIA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89389438600018	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
AMY	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	79393704600027	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
ANAIS	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	83825289800013	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
SCI ANDREA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	93751455200010	IG	NI	99,99 %	-	99,99 %	-
APOLINE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	45260949800038	NI	MEE	-	25,00 %	-	25,00 %
AURORA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	82137081400013	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
AVA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	75214545800028	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
BABETTE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	84119378200015	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
BAHIA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	82148658600018	IG	IG	99,95 %	99,95 %	99,95 %	99,95 %
BEA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	84124448600012	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
BOISVERT	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	31778185400029	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BUISSON	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	43130855000026	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
CHAPITRE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	38181878000052	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
SCI CHEMIN CAROSSE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	30849298200050	IG	NI	100,00 %	-	100,00 %	-
CHLOE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	84124095500010	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
CLARA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	52929260900011	IG	IG	99,50 %	95,00 %	99,50 %	95,00 %
CLAUDIA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	85270754600010	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
COLETTE	ZI de la Berlanne Rue de l'Ayguelongue 64160 MORLAAS	89414193600019	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
DAKOTA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	49841493700017	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
ELISE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	49841493700017	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
ELLA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	49522363800018	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
EMMA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	43182169300022	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
SCI EMILIE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	93753677900013	IG	NI	99,99 %	-	99,99 %	-
EUROPA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	37815250800024	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
FLORA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	78996314700010	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
GEORGETTE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89327623800019	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
GRETA	Absorbée par la TASSIGNY le 12 juillet 2024		NI	IG	-	99,00 %	-	99,00 %
GUSTAVE	Absorbée par la TASSIGNY le 12 juillet 2024		NI	IG	-	99,00 %	-	99,00 %
HAZEL	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	91105106800011	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
INDIA VECTURA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	83431496500015	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
IRMA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	81216474700014	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
JADE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	48517909700012	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
JASMINE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89327693100019	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
JULIE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89369205300018	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
JULIETTE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89321877600019	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
LAURA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	83431264700011	IG	IG	99,95 %	99,90 %	99,95 %	99,90 %
LEA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	84124112800013	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
LENA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	80165266000029	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
LEONIE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	79988558700029	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
LILAS	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	82212975500010	IG	IG	99,95 %	99,95 %	99,95 %	99,95 %
LIVIA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	83425416100013	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
LOLA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	90974319700016	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
LOU	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89327648500016	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
LOUISE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89322205900014	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
LUCETTE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	81794146100011	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
LUCIA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	85269678000018	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
MAGGIE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	79384098400017	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
MAINTENANCE PROPRETE SERVICES	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	83508847700012	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

Sociétés	Siège social	N° Siren	Méthode de consolidation 2024.12	Méthode de consolidation 2023.12	% contrôle 2024.12	% contrôle 2023.12	% intérêt 2024.12	% intérêt 2023.12
MANON	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	43470150400020	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
MARCIA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	81975581000010	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
MARCUS	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	50862972200010	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
MARGOT	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	49779128500016	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
MAYA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	91108868000010	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
MOLLY	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	79534561000021	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
NALA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89398707300010	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
NINA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	82218026100015	IG	IG	99,95 %	99,95 %	99,95 %	99,95 %
NORMA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	75183284100025	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
ODESSA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	91469820400015	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
PARIS SAINT OUEN	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	53450449300022	IG	IG	99,50 %	99,50 %	99,50 %	99,50 %
PAUL	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	87871082100017	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
PAULE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89404120100019	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
PHARAON	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	84124133400017	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
PO INDUSTRIES	86 Boulevard Aristide Briand 66100 PERPIGNAN	89447995500011	NI	IG	-	99,99 %	-	99,99 %
RITA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89884023600019	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
ROMA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	82140795400014	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
ROSE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	48113098700029	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
SAMI	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	34848759600028	IG	IG	90,00 %	90,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI GOLDA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	52320376800024	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
SOLOG	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	88004800400019	NI	NI	-	-	-	-
SOPHIA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	53231859900026	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
SOPHIA BIS	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	53882380800018	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
STELLA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	82137081400013	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
TASSIGNY FONTENAY	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	53333478500029	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
TOUDIMMO	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	40158493300022	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
TOUESSROK	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	50966876000028	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
TOULOUSE CAMO	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	53969500700010	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
TOULOUSE LARRIEU	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	53535741200019	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
VECTURA BARCELONA SPAIN	C\ Velazquez, 64 28004 MADRID		IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
VECTURA ENR	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	51874216800017	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
VECTURA HOLDING SPAIN	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	49510508200012	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
VECTURA IMMOBILIER	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	34847221800067	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
VECTURA LOGISTIQUE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	34847221800067	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
VECTURA PORTFOLIO SPAIN	C\ Velazquez, 64 28004 MADRID		NI	IG	-	100,00 %	-	100,00 %
WENDY	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	81226338200010	IG	IG	99,90 %	99,00 %	99,90 %	99,00 %
ZELDA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	48410268600017	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
ZOE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	83140123700019	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
ZUMA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	85089555800011	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %

Nomenclature des méthodes de consolidation:

NI : Non Intégrée
IG : Intégration Globale
MEE : Mise En Equivalence

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

2.4. Entités exclues du périmètre de consolidation

La société VECTURA DEVELOPPEMENT 2 est exclue du périmètre.

Ces entités ne sont pas consolidées conformément à l'article L 233-19 II 2° du code de commerce, une filiale ou une participation peut être laissée en dehors du périmètre de consolidation lorsqu'elle ne représente, seule ou avec d'autres, qu'un intérêt négligeable par rapport à l'objectif d'image fidèle que doivent donner les comptes consolidés.

2.5. Variations de périmètre

Cession de la SCI APOLINE en date du 22 mai 2024.

Cession de la SCI PO INDUSTRIES en date du 9 juillet 2024.

Fusion des entités SCI GRETA et SCI GUSTAVE dans la SCI TASSIGNY en date du 12 juillet 2024.

2.6. Restructurations internes

Néant.

2.7. Changements de méthodes de consolidation

Néant.

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

3. Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation

3.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés du Groupe VECTURA sont établis conformément aux règles et principes comptables en vigueur en France. Le règlement comptable ANC 2020-01 est appliqué depuis le 01/01/2021.

3.2. Modalités de consolidation

3.2.1. Méthodes de consolidation

La consolidation est réalisée à partir des comptes arrêtés au 31/12/2024. Toutes les participations significatives dans lesquelles les sociétés du Groupe VECTURA assurent le contrôle exclusif, directement ou indirectement, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés dans lesquelles le contrôle conjoint est exercé sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Celles dans lesquelles le Groupe VECTURA exerce une influence notable et détient directement ou indirectement plus de 20% du capital sont mises en équivalence.

Certaines participations répondant aux critères ci-dessus ne sont pas consolidées du fait de leur faible impact (cf. note 2.4 "liste des sociétés non consolidées").

Toutes les transactions importantes entre les sociétés consolidées sont éliminées.

L'intégration globale consiste à :

- intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits "intérêts minoritaires" ;
- éliminer les opérations en comptes entre l'entreprise intégrée globalement et les autres entreprises consolidées.

L'intégration proportionnelle consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante la fraction représentative de ses intérêts dans les comptes de l'entreprise consolidée, après retraitements éventuels ; aucun intérêt minoritaire n'est donc constaté ;
- Éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise intégrée proportionnellement et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage d'intégration de l'entreprise intégrée proportionnellement.

La mise en équivalence consiste à :

- substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation ;
- éliminer les profits internes intégrés entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage de participation dans l'entreprise mise en équivalence.

3.2.2. Élimination des opérations intragroupes

Conformément à la réglementation, les transactions entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes entre ces sociétés ont été éliminées dans les comptes consolidés.

3.2.3. Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les sociétés sont consolidées sur la base de leur bilan arrêté au 31 décembre 2024, d'une

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

durée de 12 mois, à l'exception des sociétés nouvellement créées, qui sont consolidées sur la base des comptes entre la date de création et le 31 décembre 2024, et les sociétés cédées consolidées sur la base des comptes allant du 1er janvier 2024 à la date de cession.

3.3. Méthodes et règles d'évaluation

L'application des méthodes de référence du règlement ANC 2020-01 est la suivante :

Application des méthodes de référence	Obligatoire/ Référence	Note
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	Référence	3.3.10
Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice	Référence	N/A

3.3.1. Immobilisations incorporelles

3.3.1.1. Ecarts d'acquisition

L'écart de première consolidation constaté à l'occasion d'une prise de participation (différence entre la prise d'acquisition et la quote-part de capitaux propres retraités de la société acquise à la date de prise de contrôle) est traité comme suit :

L'écart d'évaluation afférent à des actifs identifiables est classé aux postes du bilan concernés et suit les règles comptables propres à ces actifs.

L'écart résiduel est constaté en écart d'acquisition.

L'écart d'acquisition positif est porté à l'actif immobilisé et l'écart d'acquisition négatif au poste « provisions pour risques et charges ».

Le groupe détermine la durée d'utilisation, limitée ou non, de l'écart d'acquisition Actif.

Lorsqu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques au groupe, ce dernier n'est pas amorti. Dans ce cas, un test de dépréciation est réalisé chaque année.

Lorsqu'il existe, lors de l'acquisition, une limite prévisible à sa durée d'utilisation, l'écart d'acquisition Actif est amorti linéairement sur cette durée, ou, si elle ne peut être déterminée de manière fiable, sur 10 ans.

L'écart d'acquisition négatif peut correspondre à une plus-value potentielle du fait d'une acquisition réalisée dans des conditions avantageuses ou à une rentabilité insuffisante de l'entreprise acquise. Il est repris au résultat selon les hypothèses retenues lors de l'acquisition.

Dans l'hypothèse où une évolution significative serait observée, une dépréciation ou une reprise exceptionnelle sera constatée afin de refléter la valeur économique des actifs.

Conformément au règlement n° 2020-01, *§231-10 Période d'évaluation*, l'entreprise consolidante dispose d'un délai se terminant à la clôture du premier exercice ouvert postérieurement à l'acquisition, au cours duquel elle peut procéder aux analyses et expertises nécessaires en vue de cette évaluation.

3.3.1.2. Evaluation des immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

3.3.1.3. Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles

Les méthodes et durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles	Méthode	Durée
Fond commercial	Linéaire	10 ans
Brevets, licences	Linéaire	N/A
Logiciels et progiciels	Linéaire	1 à 2 ans

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

3.3.2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Les principales méthodes d'amortissement et durées d'utilisation retenues sont les suivantes :

Immobilisations corporelles	Méthode	Durée
Agencements, aménagements des constructions	Linéaire	5 à 10 ans
Constructions	Linéaire	10 à 40 ans
Installations techniques	Linéaire	2 à 15 ans
Matériels et outillages	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 à 10 ans
Agencements divers	Linéaire	5 à 15 ans

3.3.3. Contrats de crédit-bail et contrats assimilés

Les opérations significatives réalisées au moyen d'un contrat de crédit-bail et contrats assimilés, sont retraitées selon des modalités identiques à une acquisition à crédit pour leur valeur d'origine au contrat. Les amortissements sont conformes aux méthodes et taux précités, et l'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

3.3.4. Immobilisations financières

Ce poste est essentiellement constitué de dépôts et cautionnements versés, n'ayant pas lieu d'être dépréciés.

Par ailleurs, il comprend des titres de participation dans une société non consolidée. Ceux-ci figurent au bilan à leur coût d'acquisition.

3.3.5. Stocks et travaux en-cours

Les stocks de marchandises sont évalués selon la méthode CUMP : « Coût Unitaire Moyen Pondéré ».

Une dépréciation est comptabilisée en fonction de l'ancienneté du stock et de son niveau de rotation. Il est appliqué au prix d'achat un coefficient de dépréciation en fonction de ces critères.

3.3.6. Créances et dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation des créances est pratiquée nominativement lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

3.3.7. Trésorerie et valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût d'achat ou de souscription, hors frais accessoires.

Une dépréciation est constituée lorsque le cours de bourse ou la valeur probable de réalisation sont inférieurs à la valeur d'achat.

3.3.8. Impôts sur les bénéfices

Conformément aux prescriptions du règlement ANC 2020-01, le groupe comptabilise des impôts différés en cas :

- de différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé ;
- de crédits d'impôts et de reports déficitaires.

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable, en appliquant le dernier taux d'impôt en vigueur pour chaque société.

En application du règlement ANC 2020.01, les montants d'impositions différées actives et passives sont compensés pour une même entité fiscale.

Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que :

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

- si leur récupération ne dépend pas des résultats futurs ;
- ou si leur récupération est probable par suite de l'existence d'un bénéfice imposable attendu dans un futur proche.

Le nouveau règlement ANC 2020.01, impose l'inclusion des impôts différés passifs dans le poste Autres Dettes.

3.3.9. Provisions pour risques et charges

Compte tenu de l'activité du groupe, les provisions constatées ont pour objet de couvrir des risques ou litiges à caractère ponctuel ou latent. Ces éléments sont principalement relatifs à des litiges ponctuels.

3.3.10. Engagements de retraite et prestations assimilés

Le montant des droits qui seraient acquis par les salariés pour le calcul des indemnités de départ à la retraite, est dorénavant déterminé après la prise en compte de facteurs de rotation, mortalité et d'évolution des rémunérations.

Elle fait l'objet d'une comptabilisation en consolidation.

3.3.11. Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant

Le résultat courant est celui provenant des activités dans lesquelles l'entreprise est engagée dans le cadre de ses affaires ainsi que les activités annexes qu'elle assume à titre accessoire ou dans le prolongement de ses activités normales.

Le résultat exceptionnel résulte des événements ou opérations inhabituelles distincts de l'activité et qui ne sont pas censés se reproduire de manière fréquente et régulière.

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4. Notes sur les postes du bilan

Les tableaux ci-après font partie intégrante des comptes consolidés.

4.1. Immobilisations incorporelles

Immobilisations incorporelles	2023.12	Augmentations	Diminutions	Reclassement	2024.12
Ecarts d'acquisition	1 548	2 105	-	-	3 654
Concessions, brevets & droits similaires	167	9	-	-	176
Immobilisations incorporelles en cours	365	947	(30)	(642)	641
Total valeurs brutes	**2 081**	**3 061**	**(30)**	**(642)**	**4 471**
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires	(85)	(23)	-	-	(109)
Amt/Dép. immobilisations incorp. en cours	-	-	-	-	-
Total amts, dep. et prov.	**(85)**	**(23)**	**-**	**-**	**(109)**
Ecarts d'acquisition	1 548	2 105	-	-	3 654
Concessions, brevets & droits similaires	82	(15)	-	-	67
Immobilisations incorporelles en cours	365	947	(30)	(642)	641
Immobilisations incorporelles (net)	**1 996**	**3 038**	**(30)**	**(642)**	**4 362**

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou de production.

4.1.1. Écarts d'acquisition

Les écarts d'acquisition portent sur les entités suivantes :

Ecarts d'acquisition actifs	2023.12	Entrées de périmètre	Sorties de périmètre	2024.12
SCI CHEMIN CAROSSE	-	2 105	-	2 105
EMMA	610	-	-	610
MANON	939	-	-	939
Total valeurs brutes	**1 548**	**2 105**	**-**	**3 654**
Total amortissements et dépréciations	**-**	**-**	**-**	**-**
Total valeurs nettes	**1 548**	**2 105**	**-**	**3 654**

Un écart d'acquisition a été comptabilisé en 2019 pour un montant de 518 K€ suite aux rachats des titres de la SCI EMMA. Cet écart a été augmenté de 91 K€ suite au paiement d'un complément de prix sur l'exercice 2020.
L'acquisition de la société GUIDIC a fait l'objet d'un écart d'acquisition positif pour 939 K€.

À la suite de la transmission universelle de patrimoine de GUIDIC, l'écart d'acquisition enregistré l'année précédente a été transféré à MANON.

Un écart d'acquisition a été comptabilisé en 2024 pour un montant de 2 015 K€ suite à l'acquisition de la SCI CHEMIN CARROSSE.

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4.2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou de production, abstraction faite de toutes charges financières.

Immobilisations corporelles	2023.12	Augmentations	Diminutions	Autres Variations*	Variations de Périmètre	Reclassement	2024.12
Terrains	141 958	15 226	(2 200)	-	-	-	154 985
Terrains - Location	1 447	(845)	-	-	(135)	-	467
Constructions	537 645	30 629	(824)	-	444	38 015	605 909
Constructions - Location	10 412	-	-	-	-	-	10 412
Installations tech, matériel & outillage	2 215	11	(57)	-	-	-	2 169
Matériel de transport	165	28	(85)	-	-	-	107
Matériel informatique	333	11	(24)	-	-	-	319
Autres immobilisations corporelles	6 518	264	(6)	-	-	-	6 775
Autres immobilisations corporelles - Location	2 513	204	(101)	-	-	-	2 616
Immobilisations corporelles en cours	20 903	41 432	(3 273)	(384)	-	(37 525)	21 153
Total valeurs brutes	**724 108**	**86 961**	**(6 572)**	**(384)**	**308**	**490**	**804 912**
Amt/Dép. constructions	(130 761)	(28 497)	824	-	(213)	-	(158 647)
Amt/Dép. constructions - Location	(5 471)	(416)	-	-	-	-	(5 887)
Amt/Dép. install tech, matériel & outil.	(1 821)	(138)	52	-	-	-	(1 906)
Amt/Dép. Matériel transport	(100)	(24)	65	-	-	-	(58)
Amt/Dép. Matériel informatique	(252)	(39)	24	-	-	-	(267)
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	(4 923)	(438)	5	-	-	-	(5 356)
Amt/Dép. autres immobilisations corp. - Location	(1 792)	(361)	101	-	-	-	(2 052)
Amt/Dép. immobilisations corp. en cours	(135)	(455)	590	-	-	-	-
Total amts, dep. et prov.	**(145 254)**	**(30 369)**	**1 662**	**-**	**(213)**	**-**	**(174 174)**
Terrains	141 958	15 226	(2 200)	-	-	-	154 985
Terrains - Location	1 447	(845)	-	-	(135)	-	467
Constructions	406 884	2 132	-	-	231	38 015	447 262
Constructions - Location	4 941	(416)	-	-	-	-	4 524
Installations tech, matériel & outillage	394	(127)	(5)	-	-	-	262
Matériel de transport	65	5	(20)	-	-	-	49
Matériel informatique	80	(29)	-	-	-	-	52
Autres immobilisations corporelles	1 595	(175)	(1)	-	-	-	1 419
Autres immobilisations corporelles - Location	721	(157)	-	-	-	-	564
Immobilisations corporelles en cours	20 768	40 978	(2 684)	(384)	-	(37 525)	21 153
Immobilisations corporelles (net)	**578 854**	**56 592**	**(4 910)**	**(384)**	**95**	**490**	**630 738**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4.3. Immobilisations financières

Immobilisations financières	2023.12	Augmentations	Var. de capital	Diminutions	2024.12
Titres de participation	15	-	10	(2)	23
Titres immobilisés	2	2	-	-	4
Prêts et cautionnements	48	456	-	(4)	500
Total valeurs brutes	**64**	**458**	**10**	**(6)**	**527**
Total dépréciations et provisions	**-**	**-**		**-**	**-**
Titres de participation	15	-	10	(2)	23
Titres immobilisés	2	2	-	-	4
Prêts et cautionnements	48	456	-	(4)	500
Immobilisations financières (net)	**64**	**458**	**10**	**(6)**	**527**

Les titres de participation non consolidés correspondent essentiellement aux titres Uniprogros pour 10 K€ détenus par ABEL et aux titres VECTURA DEV pour 10 K€ détenus par VECTURA.

4.4. Titres mis en équivalence

Les titres des entités mises en équivalence se décomposent comme suit :

Titres mis en équivalence	2023.12	Résultat 2024.12	Distribution	Variations de Périmètre	2024.12
Titres Mis en Equivalence	2 173	-	-	(2 173)	-
Total valeur brutes	**2 173**	**-**	**-**	**(2 173)**	**-**

4.5. Stocks et en-cours

Stocks	2023.12	Variations	2024.12
Stocks - en-cours de production	836	(800)	36
Total	**836**	**(800)**	**36**
Total dépréciations et provisions	**-**	**-**	**-**
Total valeurs nettes	**836**	**(800)**	**36**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4.6. Clients et comptes rattachés

Les créances se décomposent, par échéance, de la manière suivante :

Clients et comptes rattachés	Brut	Provision	2024.12	Brut	Provision	2023.12
Clients et comptes rattachés	23 108	(1 530)	21 578	23 349	(1 421)	21 927
Total	**23 108**	**(1 530)**	**21 578**	**23 349**	**(1 421)**	**21 927**

	Échéances				
Clients et comptes rattachés	Brut	- 1 an	+ 1 an	Dépréciation	2024.12
Créances clients et comptes rattachés	23 108	23 204	(95)	(1 530)	21 578
Total	**23 108**	**23 204**	**(95)**	**(1 530)**	**21 578**

4.7. Autres créances et comptes de régularisation

Autres créances et comptes de régularisation	Brut	Provision	2024.12	2023.12
Avances et accomptes sur commandes	103	-	103	68
Impôts différés actifs	232	-	232	206
Fournisseurs débiteurs (RRR et autres avoirs)	531	-	531	636
Créances fiscales et sociales	7 649	-	7 649	11 192
Comptes courants	2	-	2	25 493
Créances diverses	1 764	-	1 764	10 724
Total Autres créances	**10 281**	**-**	**10 281**	**48 319**
Charges constatées d'avance	1 754	-	1 754	1 644
Total	**12 035**	**-**	**12 035**	**49 963**

4.8. Trésorerie active

	Brut	Provision	2024.12	2023.12
VMP - Equivalents de trésorerie	7 000	-	7 000	12 995
Disponibilités	30 460		30 460	21 209
Total	**37 460**	**-**	**37 460**	**34 204**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4.9. Composition du capital social

Au 31 décembre 2024, le capital social se compose de 49 479 actions d'une valeur nominale de 303,16 €uros.

4.10. Provisions pour risques et charges

4.10.1. Récapitulatif

Les provisions pour risques et charges se décomposent de la manière suivante :

Provisions pour risques et charges	2023.12	Dotations	Reprises	2024.12
Provisions pour pensions et retraites	23	28	-	51
Autres provisions pour risques & charges	-	130	-	-
Total	**23**	**157**	**-**	**51**

4.10.2. Indemnités de départ à la retraite et prestations assimilées

Les hypothèses d'évaluation sont les suivantes :

- Age de départ à la retraite : 65 ans
- Salaire fin de carrière
- Turn-over : faible
- Table de mortalité : TV 88/90
- Taux actualisation : 3,77 %
- Taux augmentation salaires : 1 %
- Convention collective : convention propre à chaque entité

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4.11. Emprunts et dettes financières

4.11.1. Nature et échéances des emprunts et dettes financières

Les dettes financières peuvent être ventilées par échéance de la manière suivante :

Dettes financières	2023.12	2024.12	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès établiss. de crédit	430 364	476 755	38 320	156 923	281 512
dont Leasing & locations de biens	*1 836*	*558*	*279*	*268*	*11*
Intérêts courus sur emprunts	1 080	1 433	1 296	137	-
Dépôts et cautionnements	9 037	10 494	-	10 494	-
Total emprunts auprès des éts de crédits et loc. fin.	**440 481**	**488 682**	**39 615**	**167 555**	**281 512**
Autres emprunts	-	91	-	91	-
Total emprunts et dettes financières diverses	**-**	**91**	**-**	**91**	**-**
Concours bancaires (trésorerie passive)	853	257	257	-	-
Total concours bancaires courants et intérêts courus	**853**	**257**	**257**	**-**	**-**
Total	**441 335**	**489 030**	**39 872**	**167 645**	**281 512**

4.11.2. Variation des emprunts et dettes financières

Dettes financières	2023.12	Augmentation	Diminution	Variation	Variations de Périmètre	2024.12
Emprunts auprès des établissements de crédit	430 364	88 924	(42 419)	-	(114)	476 755
dont Leasing & locations de biens	*1 836*	*204*	*(1 346)*	-	*(135)*	*558*
Intérêts courus sur emprunts	1 080	1 433	(1 080)	-	-	1 433
Dépots et cautionnements reçus	9 037	2 016	(798)	-	240	10 494
Total emprunts auprès des éts de crédits et loc. fin.	**440 481**	**92 372**	**(44 298)**	**-**	**126**	**488 682**
Autres emprunts	-	91	-	-	-	91
Total emprunts et dettes financières diverses	**-**	**91**	**-**	**-**	**-**	**91**
Concours bancaires (trésorerie passive)	853	-	-	(596)	-	257
Total concours bancaires courants et intérêts courus	**853**	**-**	**-**	**(596)**	**-**	**257**
Total	**441 335**	**92 463**	**(44 298)**	**(596)**	**126**	**489 030**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4.12. Fournisseurs et autres dettes

Fournisseurs et comptes rattachés	2024.12	2023.12
Dettes fournisseurs	3 697	5 612
Factures non parvenues	966	265
Total	**4 663**	**5 877**

Les autres passifs à court terme comprennent les éléments suivants :

Autres dettes et comptes de régularisation	2024.12	2023.12
Fournisseurs d'immobilisations	15 889	13 099
Avances et acomptes reçus sur commande	122	32
Dettes fiscales et sociales	8 382	6 954
Impôts différés - passif	3 296	3 470
Comptes-courants créditeurs	101 613	138 184
Dettes diverses	1 572	2 696
Total Autres dettes	**130 875**	**164 434**
Produits constatés d'avance	16 973	14 938
Total	**147 848**	**179 372**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

5. Postes du compte de résultat

5.1. Ventilation du chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires	2024.12	%	2023.12	%
Ventes de produits	264	0%	287	0%
Production vendue de services	58 152	77%	53 037	72%
Ventes de marchandises	17 075	23%	20 706	28%
Total	**75 491**	**100%**	**74 030**	**100%**

Etat du CA en K€	2022	2023	2024
Immobilier locatif Conso	**50 259**	**54 904**	**68 135**
Locatif Social	40 899	44 774	56 579
Refacturation de charges et travaux	11 485	12 390	13 559
Annulation ICO	-2 125	-2 260	-2 003
Immobilier CPI Conso	**19 538**	**-**	**-**
Immobilier CPI Social	19 538	-	-
Annulation ICO	-	-	-
Vectura Spain Barcelona	**14 749**	**3 480**	**-**
Vectura Spain Barcelona Social	14 749	3 480	-
Annulation ICO	-	-	-
Vectura Immobilier Conso	**12 498**	**9 444**	**1 490**
Vectura Immobilier Social	13 559	10 654	5 717
Annulation ICO	-1 061	-1 210	-4 227
Exploitation Conso	**6 337**	**6 179**	**5 854**
Archivage Social	648	-	-
Logistique Social	5 524	5 901	5 592
MPS Social	315	321	259
ENR Social	266	287	264
Annulation ICO	-416	-330	-261
Holding Conso	**385**	**24**	**12**
Holding Social	5 475	5 013	5 475
Annulation ICO	-5 090	-4 989	-5 463
CA Social	112 458	82 820	87 445
Annulation ICO	-8 691	-8 789	-11 954
CA Conso	**103 766**	**74 030**	**75 491**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

5.2. Autres produits d'exploitation

Autres produits d'exploitation	2024.12	2023.12
Autres produits		36
Production immobilisée	53	106
Transferts de charges d'exploitation	433	130
Total	**485**	**272**

5.3. Achats consommés matières premières et marchandises

Achats consommés matières premières et marchandises	2024.12	2023.12
Achats d'études	(1 482)	(10 177)
Autres achats	-	112
Achats non stockés	(1 011)	(1 388)
Achats de marchandises	(23)	(22)
Total	**(2 516)**	**(11 475)**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

5.4. Charges externes

Charges externes	2024.12	2023.12
Sous-traitance générale	(379)	(298)
Locations et charges locatives	(176)	(188)
Entretiens et réparations	(5 580)	(5 076)
Primes d'assurance	(1 353)	(1 310)
Divers documentation	(7)	(31)
Personnel intérimaire	(111)	(477)
Personnel extérieur à l'entreprise	(1)	(1)
Personnel mis à disposition	10	(20)
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	(5 909)	(6 873)
Publicités	(157)	(146)
Transports	(11)	(37)
Déplacements	(314)	(250)
Frais postaux et de télécommunications	(95)	(78)
Services bancaires	(387)	(453)
Autres charges externes	(115)	(118)
Total	**(14 495)**	**(15 357)**

5.5. Charges de personnel

Charges de personnel	2024.12	2023.12
Salaires bruts	(2 802)	(2 838)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(1 036)	(958)
Autres charges de personnel (dont intéressement)	(46)	(53)
Total	**(3 884)**	**(3 850)**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

5.6. Dotations aux amortissements et provisions

Le montant des dotations aux amortissements et aux provisions figurant en résultat d'exploitation peut être détaillé de la manière suivante :

Variations nettes des amortissements et des dépréciations	2024.12	2023.12
Dotations aux amortissements d'exploitation	(29 053)	(24 033)
Dotations aux amortissements sur location financement	(778)	(924)
Dotation aux provisions et dépréciations d'exploitation	(184)	(688)
Reprise aux provisions et dépréciations d'exploitation	61	141
Total	**(29 953)**	**(25 504)**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

5.7. Résultat financier

Le résultat financier se décompose comme suit :

Résultat financier	2024.12	2023.12
Autres produits de participation		12
Revenus des créances et VMP	67	128
Reprises sur provisions et transferts de charges	1	6
Autres produits financiers	1 737	1 625
Total Produits financiers	**1 805**	**1 771**
Dotations aux provisions	-	(5)
Intérêts et charges assimilés	(16 081)	(10 326)
Charges nettes sur cessions de VMP	6	-
Autres charges financières	(108)	(7)
Total Charges financières	**(16 183)**	**(10 337)**
Résultat financier	**(14 378)**	**(8 566)**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

5.8. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel se compose de la manière suivante :

Résultat exceptionnel	2024.12	2023.12
Produits excep. s/ exercices antérieurs	-	62
Produits exceptionnels sur opérations en capital	17 599	11 721
Subv. invest. virées au résult. de l'ex.	-	106
Autres produits exceptionnels	3 658	697
Reprises exceptionnelles	135	1 188
Total Produits exceptionnels	**21 392**	**13 773**
Charges excep. s/ exercices antérieurs	0	955
Charges exceptionnelles sur opération en capital	(7 212)	(5 070)
Autres charges exceptionnelles	(4 908)	(976)
Dotations exceptionnelles	(710)	(10)
Total Charges exceptionnelles	**(12 830)**	**(5 101)**
Résultat exceptionnel	**8 562**	**8 672**

Le résultat exceptionnel s'explique essentiellement par :

- Correction d'une provision de facturation sur VECTURA IMMOBILIER liée à un projet annulé sur des SCI du groupe non consolidées.
- De la cession d'immobilisations corporelles chez GOLDA et de la cession des titres de la SCI APOLINE par VECTURA.

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

6. Impôt sur les sociétés

Impôt sur les résultats	2024.12	2023.12
Impôts différés	170	121
Impôt exigible	(4 181)	(3 515)
Produit ou ch. d'impôt lié à l'intégration fiscale	63	-
Impôt exigible - Contribution additionnelle 3,3%	(327)	-
Total	**(4 276)**	**(3 394)**

6.1. Ventilation de l'imposition différée par nature

Impôts différés par nature	2023.12	Incidence résultat	2024.12
Autres retraitements	19	-	19
Id / différences temporaires	-	(22)	(22)
Id / annulation provisions réglementées	(100)	32	(68)
Id / retraitement des engagements de retraite	6	7	13
Id / retraitement du crédit-bail locataire	(1 317)	69	(1 248)
Id / autres retraitements (automatique)	()	-	()
Id sur écart d'évaluation 100%	(2 043)	84	(1 959)
Activation de reports déficitaires	170	-	170
Solde net d'impôt différé par nature	**(3 264)**	**170**	**(3 095)**

6.2. Déficits fiscaux non activés

Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que :

- si leur récupération ne dépend pas des résultats futurs ;
- ou si leur récupération est probable par suite de l'existence d'un bénéfice imposable attendu dans un futur proche.

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

6.3. Détail des postes d'impôts différés

	2023.12	Incidence résultat	Variations de périmètre	2024.12
Déficits fiscaux activés	170			170
Provision retraite - IDR	6	7		13
Frais d'acquisition de titres	19		30	49
Location-financement	11	(11)		-
Neutralisation IDA/IDP				
Impôts différés actifs	**206**	**(4)**	**30**	**232**
Location-financement	2 028	(121)	-	1 907
Ecart d'évaluation / JV	1 342	(20)		1 322
Provisions réglementées	100	(32)		68
Neutralisation IDA/IDP				
Impôts différés passifs	**3 470**	**(173)**	**-**	**3 296**
Solde net d'impôts différés	**(3 264)**	**170**	**30**	**(3 065)**

6.4. Preuve d'impôt

K€	2024.12
Résultat net de l'ensemble consolidé	6 079
Neutralisation de la QP des résultats Stés M.E.	*0*
Neutralisation des dot.Amorts sur EA	
Résultat net des sociétés intégrées	**6 079**
Impôts sur les résultats **(1)**	-4 276
Résultat net avant impôts	*10 355*
<Impôt théorique au taux en vigueur, 25%> **(2)**	-2 589
Différence d'impôt (1) - (2)	**-1 688**

K€	Charges	Produits
Différences permanentes	800	
Utilisation déficits non activé précédemment		752
ID non activés s/ déficits de l'exercice	3 822	
Différence de taux d'impôt social		2 181
Total	**4 621**	**2 933**
Différence nette		**-1 688**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

7. Autres informations

7.1. Engagements hors bilan

7.1.1. Engagements donnés

Sûretés réelles consenties	Montant engagements donnés au 31/12/2024
HYPOTHEQUE	453 040 476
CAUTION	14 010 594

7.2. Effectif moyen

L'effectif moyen employé par les entreprises intégrées globalement se décompose comme suit :

Effectif moyen	2024.12	2023.12
Cadres et non cadres	49	48
Total	**49**	**48**

7.3. Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes du groupe s'élèvent à 38,1 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 (contre 36,5 milliers d'euros au 31 décembre 2023).

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

8. Parties liées

8.1. Dirigeants

8.1.1. Rémunération allouée aux membres des organes d'administration et de direction

Cette information aboutirait à communiquer un montant individuel.

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

Docusign Envelope ID: 5890648E-8CA1-417C-A6F6-20D850992101

Bilan consolidé

Actif	Note n°	Valeurs brutes	Amort. Prov.	2024.12	2023.12
Immobilisations incorporelles	*4.1*	4 471	(109)	4 362	1 996
Dont écarts d'acquisition	*4.1.1*	*3 654*	-	*3 654*	*1 548*
Immobilisations corporelles	*4.2*	804 912	(174 174)	630 738	578 854
Immobilisations financières	*4.3*	527	-	527	64
Titres mis en équivalence	*4.4*	-	-	-	2 173
Total actif Immobilisé		**809 909**	**(174 282)**	**635 627**	**583 088**
Stocks et en-cours	*4.5*	36	-	36	836
Clients et comptes rattachés	*4.6*	23 108	(1 530)	21 578	21 927
Autres créances et comptes de régularisation	*4.7*	12 035	-	12 035	49 963
Disponibilités et VMP	*4.8*	37 460	-	37 460	34 204
Total actif circulant		**72 639**	**(1 530)**	**71 109**	**106 929**
Total actif		**882 548**	**(175 813)**	**706 736**	**690 017**

Passif	Note n°	2024.12	2023.12
Capital	*4.9*	15 000	15 000
Primes liées au capital		6 965	6 965
Réserves		37 212	34 275
Résultat de l'exercice		6 096	7 239
Capitaux propres (part du groupe)		**65 273**	**63 478**
Intérêts minoritaires		(129)	(67)
Capitaux propres totaux		**65 144**	**63 411**
Provisions pour risques et charges	***4.10***	**51**	**23**
Emprunts et dettes financières	*4.11*	489 030	441 335
Fournisseurs et comptes rattachés	*4.12*	4 663	5 877
Autres dettes et comptes de régularisation	*4.12*	147 848	179 372
Total des dettes		**641 541**	**626 583**
Total passif		**706 736**	**690 017**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

Docusign Envelope ID: 5890648E-8CA1-417C-A6F6-20D850992101

Compte de résultat consolidé

Compte de résultat	Note n°	2024.12	2023.12
Chiffre d'affaires	*5.1*	75 491	74 030
Autres produits d'exploitation	*5.2*	485	272
Total des produits d'exploitation		**75 976**	**74 302**
Achats consommés matières premières et marchandises	*5.3*	(2 516)	(11 475)
Charges externes	*5.4*	(14 495)	(15 357)
Charges de personnel	*5.5*	(3 884)	(3 850)
Impôts et taxes		(8 926)	(7 808)
Autres charges d'exploitation		(31)	(42)
Total des charges d'exploitation		**(29 852)**	**(38 532)**
EBITDA		**46 125**	**35 769**
Variations nettes des amortissements et dépréciations	*5.6*	(29 953)	(25 504)
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		**16 172**	**10 265**
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition		**16 172**	**10 265**
Charges financières		(16 183)	(10 337)
Produits financiers		1 805	1 771
Résultat financier	***5.7***	**(14 378)**	**(8 566)**
Résultat courant des sociétés intégrées		**1 794**	**1 699**
Charges et produits exceptionnels	*5.8*	8 562	8 672
Impôt sur les résultats	*6*	(4 276)	(3 394)
Résultat net des entreprises intégrées		**6 079**	**6 977**
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence		-	307
Résultat net de l'ensemble consolidé		**6 079**	**7 284**
Intérêts minoritaires		(17)	45
Résultat net (part du groupe)		**6 096**	**7 239**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

Annexe aux comptes consolidés

Tous les montants sont exprimés en milliers d'euros

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

Sommaire de l'annexe aux comptes consolidés

1.	Faits majeurs	11
1.1.	Faits majeurs de l'exercice	11
1.2.	Evènements postérieurs à la clôture	11
2.	Activité(s) et périmètre	12
2.1.	Activité(s)	12
2.2.	Organigramme au 31/12/2024	12
2.3.	Entités consolidées	13
2.4.	Entités exclues du périmètre de consolidation	15
2.5.	Variations de périmètre	15
2.6.	Restructurations internes	15
2.7.	Changements de méthodes de consolidation	15
3.	Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation	16
3.1.	Référentiel comptable	16
3.2.	Modalités de consolidation	16
3.2.1.	Méthodes de consolidation	16
3.2.2.	Élimination des opérations intragroupes	16
3.2.3.	Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées	16
3.3.	Méthodes et règles d'évaluation	17
3.3.1.	Immobilisations incorporelles	17
3.3.1.1.	*Ecarts d'acquisition*	*17*
3.3.1.2.	*Evaluation des immobilisations incorporelles*	*17*
3.3.1.3.	*Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles*	*17*
3.3.2.	Immobilisations corporelles	18
3.3.3.	Contrats de crédit-bail et contrats assimilés	18
3.3.4.	Immobilisations financières	18
3.3.5.	Stocks et travaux en-cours	18
3.3.6.	Créances et dettes	18
3.3.7.	Trésorerie et valeurs mobilières de placement	18
3.3.8.	Impôts sur les bénéfices	18
3.3.9.	Provisions pour risques et charges	19
3.3.10.	Engagements de retraite et prestations assimilés	19
3.3.11.	Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant	19
4.	Notes sur les postes du bilan	20
4.1.	Immobilisations incorporelles	20
4.1.1.	Écarts d'acquisition	20
4.2.	Immobilisations corporelles	21
4.3.	Immobilisations financières	22

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4.4.	Titres mis en équivalence	22
4.5.	Stocks et en-cours	22
4.6.	Clients et comptes rattachés	23
4.7.	Autres créances et comptes de régularisation	23
4.8.	Trésorerie active	23
4.9.	Composition du capital social	24
4.10.	Provisions pour risques et charges	24
4.10.1.	Récapitulatif	24
4.10.2.	Indemnités de départ à la retraite et prestations assimilées	24
4.11.	Emprunts et dettes financières	25
4.11.1.	Nature et échéances des emprunts et dettes financières	25
4.11.2.	Variation des emprunts et dettes financières	25
4.12.	Fournisseurs et autres dettes	26
5.	Postes du compte de résultat	27
5.1.	Ventilation du chiffre d'affaires	27
5.2.	Autres produits d'exploitation	28
5.3.	Achats consommés matières premières et marchandises	28
5.4.	Charges externes	29
5.5.	Charges de personnel	29
5.6.	Dotations aux amortissements et provisions	30
5.7.	Résultat financier	31
5.8.	Résultat exceptionnel	32
6.	Impôt sur les sociétés	33
6.1.	Ventilation de l'imposition différée par nature	33
6.2.	Déficits fiscaux non activés	33
6.3.	Détail des postes d'impôts différés	34
6.4.	Preuve d'impôt	34
7.	Autres informations	35
7.1.	Engagements hors bilan	35
7.2.	Effectif moyen	35
7.3.	Honoraires des commissaires aux comptes	35
8.	Parties liées	36
8.1.	Dirigeants	36
8.1.1.	Rémunération allouée aux membres des organes d'administration et de direction	36

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

1. Faits majeurs

1.1. Faits majeurs de l'exercice

SCI APOLINE :

La société APOLINE intégrée selon la méthode de mise en équivalence dans le périmètre de consolidation a été cédée en date de 22 mai 2024.

SCI PO INDUSTRIES :

La société PO INDUSTRIES intégrée selon la méthode d'intégration globale dans le périmètre de consolidation a été liquidée en date du 9 juillet 2024.

SCI GRETA & SCI GUSTAVE :

Les sociétés GRETA et GISTAVE ont été fusionnées dans la société TASSIGNY en date du 12 juillet 2024.

SCI GOLDA :

Cession le 14 décembre 2024 de l'actif situé à SORGUES (84).

Les sociétés ci-dessous ont été nouvellement créées sur la période :

- SCI ANDREA
- SCI EMILIE
- SAS VECTURA DEV

1.2. Evènements postérieurs à la clôture

SCI ODESSA :

Cession le 28 janvier 2025 de l'actif situé à SAINT-ETIENNE (42).

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

2. Activité(s) et périmètre

2.1. Activité(s)

La S.A.S. VECTURA est un holding familial de participations immobilières et commerciales.

Le secteur d'activités au sens large est le service aux entreprises au travers de plusieurs activités et structures :

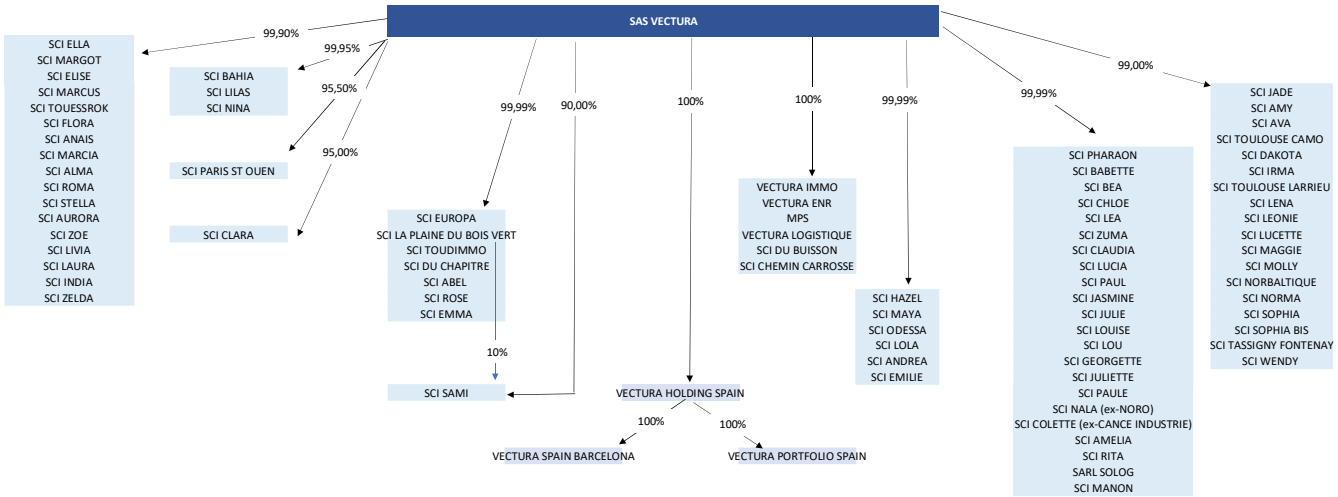
1) Le développement d'opérations immobilières patrimoniales à destination des grands groupes :
   a. Clefs en main locatifs
   b. Location de surfaces

Ce développement s'articule autour de 2 stratégies :

- Acquisition, construction et gestion locative pour les SCI du Groupe, par le biais de VECTURA IMMOBILIER, spécialisée dans le montage d'opération, l'asset management et le property management internalisé ;
- La construction pour compte de tiers, sous forme de VEFA ou CPI. Activité récente pour des clients historiques, lorsque le positionnement géographique ne correspond pas à la stratégie patrimoniale de la foncière.

2) La logistique externalisée, gestion de la supply-chain, organisation de transport, gestion des flux entrants/sortants, stockage, préparation de colis, expédition.

2.2. Organigramme au 31/12/2024



© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

2.3. Entités consolidées

Les entités incluses dans le périmètre de consolidation sont présentées ci-dessous :

Sociétés	Siège social	N° Siren	Méthode de consolidation 2024.12	Méthode de consolidation 2023.12	% contrôle 2024.12	% contrôle 2023.12	% intérêt 2024.12	% intérêt 2023.12
VECTURA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	43410887400026	**Société Mère**	**Société Mère**	**100,00 %**	**100,00 %**	**100,00 %**	**100,00 %**
ABEL	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	47789118800013	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
ALMA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	81888757100019	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
AMELIA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89389438600018	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
AMY	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	79393704600027	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
ANAIS	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	83825289800013	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
SCI ANDREA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	93751455200010	IG	NI	99,99 %	-	99,99 %	-
APOLINE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	45260949800038	NI	MEE	-	25,00 %	-	25,00 %
AURORA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	82137081400013	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
AVA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	75214545800028	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
BABETTE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	84119378200015	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
BAHIA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	82148658600018	IG	IG	99,95 %	99,95 %	99,95 %	99,95 %
BEA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	84124448600012	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
BOISVERT	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	31778185400029	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
BUISSON	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	43130855000026	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
CHAPITRE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	38181878000052	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
SCI CHEMIN CAROSSE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	30849298200050	IG	NI	100,00 %	-	100,00 %	-
CHLOE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	84124095500010	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
CLARA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	52929260900011	IG	IG	99,50 %	95,00 %	99,50 %	95,00 %
CLAUDIA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	85270754600010	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
COLETTE	ZI de la Berlanne Rue de l'Ayguelongue 64160 MORLAAS	89414193600019	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
DAKOTA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	49841493700017	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
ELISE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	49841493700017	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
ELLA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	49522363800018	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
EMMA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	43182169300022	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
SCI EMILIE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	93753677900013	IG	NI	99,99 %	-	99,99 %	-
EUROPA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	37815250800024	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
FLORA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	78996314700010	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
GEORGETTE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89327623800019	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
GRETA	Absorbée par la TASSIGNY le 12 juillet 2024		NI	IG	-	99,00 %	-	99,00 %
GUSTAVE	Absorbée par la TASSIGNY le 12 juillet 2024		NI	IG	-	99,00 %	-	99,00 %
HAZEL	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	91105106800011	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
INDIA VECTURA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	83431496500015	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
IRMA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	81216474700014	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
JADE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	48517909700012	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
JASMINE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89327693100019	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
JULIE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89369205300018	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
JULIETTE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89321877600019	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
LAURA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	83431264700011	IG	IG	99,95 %	99,90 %	99,95 %	99,90 %
LEA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	84124112800013	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
LENA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	80165266000029	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
LEONIE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	79988558700029	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
LILAS	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	82212975500010	IG	IG	99,95 %	99,95 %	99,95 %	99,95 %
LIVIA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	83425416100013	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
LOLA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	90974319700016	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
LOU	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89327648500016	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
LOUISE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89322205900014	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
LUCETTE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	81794146100011	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
LUCIA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	85269678000018	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
MAGGIE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	79384098400017	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
MAINTENANCE PROPRETE SERVICES	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	83508847700012	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

Sociétés	Siège social	N° Siren	Méthode de consolidation 2024.12	Méthode de consolidation 2023.12	% contrôle 2024.12	% contrôle 2023.12	% intérêt 2024.12	% intérêt 2023.12
MANON	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	43470150400020	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
MARCIA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	81975581000010	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
MARCUS	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	50862972200010	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
MARGOT	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	49779128500016	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
MAYA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	91108868000010	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
MOLLY	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	79534561000021	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
NALA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89398707300010	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
NINA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	82218026100015	IG	IG	99,95 %	99,95 %	99,95 %	99,95 %
NORMA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	75183284100025	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
ODESSA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	91469820400015	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
PARIS SAINT OUEN	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	53450449300022	IG	IG	99,50 %	99,50 %	99,50 %	99,50 %
PAUL	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	87871082100017	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
PAULE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89404120100019	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
PHARAON	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	84124133400017	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
PO INDUSTRIES	86 Boulevard Aristide Briand 66100 PERPIGNAN	89447995500011	NI	IG	-	99,99 %	-	99,99 %
RITA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	89884023600019	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
ROMA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	82140795400014	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
ROSE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	48113098700029	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
SAMI	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	34848759600028	IG	IG	90,00 %	90,00 %	100,00 %	100,00 %
SCI GOLDA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	52320376800024	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
SOLOG	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	88004800400019	NI	NI	-	-	-	-
SOPHIA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	53231859900026	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
SOPHIA BIS	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	53882380800018	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
STELLA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	82137081400013	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
TASSIGNY FONTENAY	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	53333478500029	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
TOUDIMMO	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	40158493300022	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
TOUESSROK	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	50966876000028	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
TOULOUSE CAMO	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	53969500700010	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
TOULOUSE LARRIEU	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	53535741200019	IG	IG	99,00 %	99,00 %	99,00 %	99,00 %
VECTURA BARCELONA SPAIN	C\ Velazquez, 64 28004 MADRID		IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
VECTURA ENR	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	51874216800017	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
VECTURA HOLDING SPAIN	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	49510508200012	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
VECTURA IMMOBILIER	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	34847221800067	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
VECTURA LOGISTIQUE	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	34847221800067	IG	IG	100,00 %	100,00 %	100,00 %	100,00 %
VECTURA PORTFOLIO SPAIN	C\ Velazquez, 64 28004 MADRID		NI	IG	-	100,00 %	-	100,00 %
WENDY	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	81226338200010	IG	IG	99,90 %	99,00 %	99,90 %	99,00 %
ZELDA	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	48410268600017	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %
ZOE	27, rue de la Boétie 75008 PARIS	83140123700019	IG	IG	99,90 %	99,90 %	99,90 %	99,90 %
ZUMA	18 rue Jean PERRIN-ACTISUD-31100 TOULOUSE	85089555800011	IG	IG	99,99 %	99,99 %	99,99 %	99,99 %

Nomenclature des méthodes de consolidation:

NI : Non Intégrée
IG : Intégration Globale
MEE : Mise En Equivalence

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

2.4. Entités exclues du périmètre de consolidation

La société VECTURA DEVELOPPEMENT 2 est exclue du périmètre.

Ces entités ne sont pas consolidées conformément à l'article L 233-19 II 2° du code de commerce, une filiale ou une participation peut être laissée en dehors du périmètre de consolidation lorsqu'elle ne représente, seule ou avec d'autres, qu'un intérêt négligeable par rapport à l'objectif d'image fidèle que doivent donner les comptes consolidés.

2.5. Variations de périmètre

Cession de la SCI APOLINE en date du 22 mai 2024.

Cession de la SCI PO INDUSTRIES en date du 9 juillet 2024.

Fusion des entités SCI GRETA et SCI GUSTAVE dans la SCI TASSIGNY en date du 12 juillet 2024.

2.6. Restructurations internes

Néant.

2.7. Changements de méthodes de consolidation

Néant.

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

3. Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation

3.1. Référentiel comptable

Les comptes consolidés du Groupe VECTURA sont établis conformément aux règles et principes comptables en vigueur en France. Le règlement comptable ANC 2020-01 est appliqué depuis le 01/01/2021.

3.2. Modalités de consolidation

3.2.1. Méthodes de consolidation

La consolidation est réalisée à partir des comptes arrêtés au 31/12/2024. Toutes les participations significatives dans lesquelles les sociétés du Groupe VECTURA assurent le contrôle exclusif, directement ou indirectement, sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.

Les sociétés dans lesquelles le contrôle conjoint est exercé sont consolidées selon la méthode de l'intégration proportionnelle.

Celles dans lesquelles le Groupe VECTURA exerce une influence notable et détient directement ou indirectement plus de 20% du capital sont mises en équivalence.

Certaines participations répondant aux critères ci-dessus ne sont pas consolidées du fait de leur faible impact (cf. note 2.4 "liste des sociétés non consolidées").

Toutes les transactions importantes entre les sociétés consolidées sont éliminées.

L'intégration globale consiste à :

- intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante les éléments des comptes des entreprises consolidées, après retraitements éventuels ;
- répartir les capitaux propres et le résultat entre les intérêts de l'entreprise consolidante et les intérêts des autres actionnaires ou associés dits "intérêts minoritaires" ;
- éliminer les opérations en comptes entre l'entreprise intégrée globalement et les autres entreprises consolidées.

L'intégration proportionnelle consiste à :

- Intégrer dans les comptes de l'entreprise consolidante la fraction représentative de ses intérêts dans les comptes de l'entreprise consolidée, après retraitements éventuels ; aucun intérêt minoritaire n'est donc constaté ;
- Éliminer les opérations et comptes entre l'entreprise intégrée proportionnellement et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage d'intégration de l'entreprise intégrée proportionnellement.

La mise en équivalence consiste à :

- substituer à la valeur comptable des titres détenus, la quote-part des capitaux propres, y compris le résultat de l'exercice déterminé d'après les règles de consolidation ;
- éliminer les profits internes intégrés entre l'entreprise mise en équivalence et les autres entreprises consolidées à hauteur du pourcentage de participation dans l'entreprise mise en équivalence.

3.2.2. Élimination des opérations intragroupes

Conformément à la réglementation, les transactions entre les sociétés intégrées ainsi que les résultats internes entre ces sociétés ont été éliminées dans les comptes consolidés.

3.2.3. Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les sociétés sont consolidées sur la base de leur bilan arrêté au 31 décembre 2024, d'une

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

durée de 12 mois, à l'exception des sociétés nouvellement créées, qui sont consolidées sur la base des comptes entre la date de création et le 31 décembre 2024, et les sociétés cédées consolidées sur la base des comptes allant du 1er janvier 2024 à la date de cession.

3.3. Méthodes et règles d'évaluation

L'application des méthodes de référence du règlement ANC 2020-01 est la suivante :

Application des méthodes de référence	Obligatoire/ Référence	Note
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	Référence	3.3.10
Comptabilisation à l'avancement des opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice	Référence	N/A

3.3.1. Immobilisations incorporelles

3.3.1.1. Ecarts d'acquisition

L'écart de première consolidation constaté à l'occasion d'une prise de participation (différence entre la prise d'acquisition et la quote-part de capitaux propres retraités de la société acquise à la date de prise de contrôle) est traité comme suit :

L'écart d'évaluation afférent à des actifs identifiables est classé aux postes du bilan concernés et suit les règles comptables propres à ces actifs.

L'écart résiduel est constaté en écart d'acquisition.

L'écart d'acquisition positif est porté à l'actif immobilisé et l'écart d'acquisition négatif au poste « provisions pour risques et charges ».

Le groupe détermine la durée d'utilisation, limitée ou non, de l'écart d'acquisition Actif.

Lorsqu'il n'y a pas de limite prévisible à la durée pendant laquelle l'écart d'acquisition procurera des avantages économiques au groupe, ce dernier n'est pas amorti. Dans ce cas, un test de dépréciation est réalisé chaque année.

Lorsqu'il existe, lors de l'acquisition, une limite prévisible à sa durée d'utilisation, l'écart d'acquisition Actif est amorti linéairement sur cette durée, ou, si elle ne peut être déterminée de manière fiable, sur 10 ans.

L'écart d'acquisition négatif peut correspondre à une plus-value potentielle du fait d'une acquisition réalisée dans des conditions avantageuses ou à une rentabilité insuffisante de l'entreprise acquise. Il est repris au résultat selon les hypothèses retenues lors de l'acquisition.

Dans l'hypothèse où une évolution significative serait observée, une dépréciation ou une reprise exceptionnelle sera constatée afin de refléter la valeur économique des actifs.

Conformément au règlement n° 2020-01, *§231-10 Période d'évaluation*, l'entreprise consolidante dispose d'un délai se terminant à la clôture du premier exercice ouvert postérieurement à l'acquisition, au cours duquel elle peut procéder aux analyses et expertises nécessaires en vue de cette évaluation.

3.3.1.2. Evaluation des immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

3.3.1.3. Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles

Les méthodes et durées d'amortissement retenues sont les suivantes :

Immobilisations incorporelles	Méthode	Durée
Fond commercial	Linéaire	10 ans
Brevets, licences	Linéaire	N/A
Logiciels et progiciels	Linéaire	1 à 2 ans

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

3.3.2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition, après déduction des rabais, remises et escomptes de règlement ou à leur coût de production.

Une dépréciation est comptabilisée quand la valeur actuelle d'un actif est inférieure à la valeur nette comptable.

Les principales méthodes d'amortissement et durées d'utilisation retenues sont les suivantes :

Immobilisations corporelles	Méthode	Durée
Agencements, aménagements des constructions	Linéaire	5 à 10 ans
Constructions	Linéaire	10 à 40 ans
Installations techniques	Linéaire	2 à 15 ans
Matériels et outillages	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau et informatique	Linéaire	3 à 10 ans
Agencements divers	Linéaire	5 à 15 ans

3.3.3. Contrats de crédit-bail et contrats assimilés

Les opérations significatives réalisées au moyen d'un contrat de crédit-bail et contrats assimilés, sont retraitées selon des modalités identiques à une acquisition à crédit pour leur valeur d'origine au contrat. Les amortissements sont conformes aux méthodes et taux précités, et l'incidence fiscale de ce retraitement est prise en compte.

3.3.4. Immobilisations financières

Ce poste est essentiellement constitué de dépôts et cautionnements versés, n'ayant pas lieu d'être dépréciés.

Par ailleurs, il comprend des titres de participation dans une société non consolidée. Ceux-ci figurent au bilan à leur coût d'acquisition.

3.3.5. Stocks et travaux en-cours

Les stocks de marchandises sont évalués selon la méthode CUMP : « Coût Unitaire Moyen Pondéré ».

Une dépréciation est comptabilisée en fonction de l'ancienneté du stock et de son niveau de rotation. Il est appliqué au prix d'achat un coefficient de dépréciation en fonction de ces critères.

3.3.6. Créances et dettes

Les créances et les dettes sont valorisées à leur valeur nominale.

Une dépréciation des créances est pratiquée nominativement lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur comptable.

3.3.7. Trésorerie et valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées à leur coût d'achat ou de souscription, hors frais accessoires.

Une dépréciation est constituée lorsque le cours de bourse ou la valeur probable de réalisation sont inférieurs à la valeur d'achat.

3.3.8. Impôts sur les bénéfices

Conformément aux prescriptions du règlement ANC 2020-01, le groupe comptabilise des impôts différés en cas :

- de différences temporaires entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé ;
- de crédits d'impôts et de reports déficitaires.

Les impôts différés sont calculés selon la méthode du report variable, en appliquant le dernier taux d'impôt en vigueur pour chaque société.

En application du règlement ANC 2020.01, les montants d'impositions différées actives et passives sont compensés pour une même entité fiscale.

Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que :

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

- si leur récupération ne dépend pas des résultats futurs ;
- ou si leur récupération est probable par suite de l'existence d'un bénéfice imposable attendu dans un futur proche.

Le nouveau règlement ANC 2020.01, impose l'inclusion des impôts différés passifs dans le poste Autres Dettes.

3.3.9. Provisions pour risques et charges

Compte tenu de l'activité du groupe, les provisions constatées ont pour objet de couvrir des risques ou litiges à caractère ponctuel ou latent. Ces éléments sont principalement relatifs à des litiges ponctuels.

3.3.10. Engagements de retraite et prestations assimilés

Le montant des droits qui seraient acquis par les salariés pour le calcul des indemnités de départ à la retraite, est dorénavant déterminé après la prise en compte de facteurs de rotation, mortalité et d'évolution des rémunérations.

Elle fait l'objet d'une comptabilisation en consolidation.

3.3.11. Distinction entre résultat exceptionnel et résultat courant

Le résultat courant est celui provenant des activités dans lesquelles l'entreprise est engagée dans le cadre de ses affaires ainsi que les activités annexes qu'elle assume à titre accessoire ou dans le prolongement de ses activités normales.

Le résultat exceptionnel résulte des événements ou opérations inhabituelles distincts de l'activité et qui ne sont pas censés se reproduire de manière fréquente et régulière.

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4. Notes sur les postes du bilan

Les tableaux ci-après font partie intégrante des comptes consolidés.

4.1. Immobilisations incorporelles

Immobilisations incorporelles	2023.12	Augmentations	Diminutions	Reclassement	2024.12
Ecarts d'acquisition	1 548	2 105	-	-	3 654
Concessions, brevets & droits similaires	167	9	-	-	176
Immobilisations incorporelles en cours	365	947	(30)	(642)	641
Total valeurs brutes	**2 081**	**3 061**	**(30)**	**(642)**	**4 471**
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires	(85)	(23)	-	-	(109)
Amt/Dép. immobilisations incorp. en cours	-	-	-	-	-
Total amts, dep. et prov.	**(85)**	**(23)**	**-**	**-**	**(109)**
Ecarts d'acquisition	1 548	2 105	-	-	3 654
Concessions, brevets & droits similaires	82	(15)	-	-	67
Immobilisations incorporelles en cours	365	947	(30)	(642)	641
Immobilisations incorporelles (net)	**1 996**	**3 038**	**(30)**	**(642)**	**4 362**

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou de production.

4.1.1. Écarts d'acquisition

Les écarts d'acquisition portent sur les entités suivantes :

Ecarts d'acquisition actifs	2023.12	Entrées de périmètre	Sorties de périmètre	2024.12
SCI CHEMIN CAROSSE	-	2 105	-	2 105
EMMA	610	-	-	610
MANON	939	-	-	939
Total valeurs brutes	**1 548**	**2 105**	**-**	**3 654**
Total amortissements et dépréciations	**-**	**-**	**-**	**-**
Total valeurs nettes	**1 548**	**2 105**	**-**	**3 654**

Un écart d'acquisition a été comptabilisé en 2019 pour un montant de 518 K€ suite aux rachats des titres de la SCI EMMA. Cet écart a été augmenté de 91 K€ suite au paiement d'un complément de prix sur l'exercice 2020.
L'acquisition de la société GUIDIC a fait l'objet d'un écart d'acquisition positif pour 939 K€.

À la suite de la transmission universelle de patrimoine de GUIDIC, l'écart d'acquisition enregistré l'année précédente a été transféré à MANON.

Un écart d'acquisition a été comptabilisé en 2024 pour un montant de 2 015 K€ suite à l'acquisition de la SCI CHEMIN CARROSSE.

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4.2. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles figurent au bilan à leur coût d'acquisition ou de production, abstraction faite de toutes charges financières.

Immobilisations corporelles	2023.12	Augmentations	Diminutions	Autres Variations*	Variations de Périmètre	Reclassement	2024.12
Terrains	141 958	15 226	(2 200)	-	-	-	154 985
Terrains - Location	1 447	(845)	-	-	(135)	-	467
Constructions	537 645	30 629	(824)	-	444	38 015	605 909
Constructions - Location	10 412	-	-	-	-	-	10 412
Installations tech, matériel & outillage	2 215	11	(57)	-	-	-	2 169
Matériel de transport	165	28	(85)	-	-	-	107
Matériel informatique	333	11	(24)	-	-	-	319
Autres immobilisations corporelles	6 518	264	(6)	-	-	-	6 775
Autres immobilisations corporelles - Location	2 513	204	(101)	-	-	-	2 616
Immobilisations corporelles en cours	20 903	41 432	(3 273)	(384)	-	(37 525)	21 153
Total valeurs brutes	**724 108**	**86 961**	**(6 572)**	**(384)**	**308**	**490**	**804 912**
Amt/Dép. constructions	(130 761)	(28 497)	824	-	(213)	-	(158 647)
Amt/Dép. constructions - Location	(5 471)	(416)	-	-	-	-	(5 887)
Amt/Dép. install tech, matériel & outil.	(1 821)	(138)	52	-	-	-	(1 906)
Amt/Dép. Matériel transport	(100)	(24)	65	-	-	-	(58)
Amt/Dép. Matériel informatique	(252)	(39)	24	-	-	-	(267)
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	(4 923)	(438)	5	-	-	-	(5 356)
Amt/Dép. autres immobilisations corp. - Location	(1 792)	(361)	101	-	-	-	(2 052)
Amt/Dép. immobilisations corp. en cours	(135)	(455)	590	-	-	-	-
Total amts, dep. et prov.	**(145 254)**	**(30 369)**	**1 662**	**-**	**(213)**	**-**	**(174 174)**
Terrains	141 958	15 226	(2 200)	-	-	-	154 985
Terrains - Location	1 447	(845)	-	-	(135)	-	467
Constructions	406 884	2 132	-	-	231	38 015	447 262
Constructions - Location	4 941	(416)	-	-	-	-	4 524
Installations tech, matériel & outillage	394	(127)	(5)	-	-	-	262
Matériel de transport	65	5	(20)	-	-	-	49
Matériel informatique	80	(29)	-	-	-	-	52
Autres immobilisations corporelles	1 595	(175)	(1)	-	-	-	1 419
Autres immobilisations corporelles - Location	721	(157)	-	-	-	-	564
Immobilisations corporelles en cours	20 768	40 978	(2 684)	(384)	-	(37 525)	21 153
Immobilisations corporelles (net)	**578 854**	**56 592**	**(4 910)**	**(384)**	**95**	**490**	**630 738**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4.3. Immobilisations financières

Immobilisations financières	2023.12	Augmentations	Var. de capital	Diminutions	2024.12
Titres de participation	15	-	10	(2)	23
Titres immobilisés	2	2	-	-	4
Prêts et cautionnements	48	456	-	(4)	500
Total valeurs brutes	**64**	**458**	**10**	**(6)**	**527**
Total dépréciations et provisions	**-**	**-**		**-**	**-**
Titres de participation	15	-	10	(2)	23
Titres immobilisés	2	2	-	-	4
Prêts et cautionnements	48	456	-	(4)	500
Immobilisations financières (net)	**64**	**458**	**10**	**(6)**	**527**

Les titres de participation non consolidés correspondent essentiellement aux titres Uniprogros pour 10 K€ détenus par ABEL et aux titres VECTURA DEV pour 10 K€ détenus par VECTURA.

4.4. Titres mis en équivalence

Les titres des entités mises en équivalence se décomposent comme suit :

Titres mis en équivalence	2023.12	Résultat 2024.12	Distribution	Variations de Périmètre	2024.12
Titres Mis en Equivalence	2 173	-	-	(2 173)	-
Total valeur brutes	**2 173**	**-**	**-**	**(2 173)**	**-**

4.5. Stocks et en-cours

Stocks	2023.12	Variations	2024.12
Stocks - en-cours de production	836	(800)	36
Total	**836**	**(800)**	**36**
Total dépréciations et provisions	**-**	**-**	**-**
Total valeurs nettes	**836**	**(800)**	**36**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4.6. Clients et comptes rattachés

Les créances se décomposent, par échéance, de la manière suivante :

Clients et comptes rattachés	Brut	Provision	2024.12	Brut	Provision	2023.12
Clients et comptes rattachés	23 108	(1 530)	21 578	23 349	(1 421)	21 927
Total	**23 108**	**(1 530)**	**21 578**	**23 349**	**(1 421)**	**21 927**

	Échéances				
Clients et comptes rattachés	Brut	- 1 an	+ 1 an	Dépréciation	2024.12
Créances clients et comptes rattachés	23 108	23 204	(95)	(1 530)	21 578
Total	**23 108**	**23 204**	**(95)**	**(1 530)**	**21 578**

4.7. Autres créances et comptes de régularisation

Autres créances et comptes de régularisation	Brut	Provision	2024.12	2023.12
Avances et accomptes sur commandes	103	-	103	68
Impôts différés actifs	232	-	232	206
Fournisseurs débiteurs (RRR et autres avoirs)	531	-	531	636
Créances fiscales et sociales	7 649	-	7 649	11 192
Comptes courants	2	-	2	25 493
Créances diverses	1 764	-	1 764	10 724
Total Autres créances	**10 281**	**-**	**10 281**	**48 319**
Charges constatées d'avance	1 754	-	1 754	1 644
Total	**12 035**	**-**	**12 035**	**49 963**

4.8. Trésorerie active

	Brut	Provision	2024.12	2023.12
VMP - Equivalents de trésorerie	7 000	-	7 000	12 995
Disponibilités	30 460		30 460	21 209
Total	**37 460**	**-**	**37 460**	**34 204**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4.9. Composition du capital social

Au 31 décembre 2024, le capital social se compose de 49 479 actions d'une valeur nominale de 303,16 €uros.

4.10. Provisions pour risques et charges

4.10.1. Récapitulatif

Les provisions pour risques et charges se décomposent de la manière suivante :

Provisions pour risques et charges	2023.12	Dotations	Reprises	2024.12
Provisions pour pensions et retraites	23	28	-	51
Autres provisions pour risques & charges	-	130	-	-
Total	**23**	**157**	**-**	**51**

4.10.2. Indemnités de départ à la retraite et prestations assimilées

Les hypothèses d'évaluation sont les suivantes :

- Age de départ à la retraite : 65 ans
- Salaire fin de carrière
- Turn-over : faible
- Table de mortalité : TV 88/90
- Taux actualisation : 3,77 %
- Taux augmentation salaires : 1 %
- Convention collective : convention propre à chaque entité

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4.11. Emprunts et dettes financières

4.11.1. Nature et échéances des emprunts et dettes financières

Les dettes financières peuvent être ventilées par échéance de la manière suivante :

Dettes financières	2023.12	2024.12	< 1 an	> 1 an et < 5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès établiss. de crédit	430 364	476 755	38 320	156 923	281 512
dont Leasing & locations de biens	*1 836*	*558*	*279*	*268*	*11*
Intérêts courus sur emprunts	1 080	1 433	1 296	137	-
Dépôts et cautionnements	9 037	10 494	-	10 494	-
Total emprunts auprès des éts de crédits et loc. fin.	**440 481**	**488 682**	**39 615**	**167 555**	**281 512**
Autres emprunts	-	91	-	91	-
Total emprunts et dettes financières diverses	**-**	**91**	**-**	**91**	**-**
Concours bancaires (trésorerie passive)	853	257	257	-	-
Total concours bancaires courants et intérêts courus	**853**	**257**	**257**	**-**	**-**
Total	**441 335**	**489 030**	**39 872**	**167 645**	**281 512**

4.11.2. Variation des emprunts et dettes financières

Dettes financières	2023.12	Augmentation	Diminution	Variation	Variations de Périmètre	2024.12
Emprunts auprès des établissements de crédit	430 364	88 924	(42 419)	-	(114)	476 755
dont Leasing & locations de biens	*1 836*	*204*	*(1 346)*	-	*(135)*	*558*
Intérêts courus sur emprunts	1 080	1 433	(1 080)	-	-	1 433
Dépots et cautionnements reçus	9 037	2 016	(798)	-	240	10 494
Total emprunts auprès des éts de crédits et loc. fin.	**440 481**	**92 372**	**(44 298)**	**-**	**126**	**488 682**
Autres emprunts	-	91	-	-	-	91
Total emprunts et dettes financières diverses	**-**	**91**	**-**	**-**	**-**	**91**
Concours bancaires (trésorerie passive)	853	-	-	(596)	-	257
Total concours bancaires courants et intérêts courus	**853**	**-**	**-**	**(596)**	**-**	**257**
Total	**441 335**	**92 463**	**(44 298)**	**(596)**	**126**	**489 030**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

4.12. Fournisseurs et autres dettes

Fournisseurs et comptes rattachés	2024.12	2023.12
Dettes fournisseurs	3 697	5 612
Factures non parvenues	966	265
Total	**4 663**	**5 877**

Les autres passifs à court terme comprennent les éléments suivants :

Autres dettes et comptes de régularisation	2024.12	2023.12
Fournisseurs d'immobilisations	15 889 106	13 099
Avances et acomptes reçus sur commande	122 211	32
Dettes fiscales et sociales	8 382 056	6 954
Impôts différés - passif	3 296 497	3 470
Comptes-courants créditeurs	101 612 823	138 184
Dettes diverses	1 572 470	2 696
Total Autres dettes	**130 875 163**	**164 434**
Produits constatés d'avance	16 972 535	14 938
Total	**147 848**	**179 372**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

5. Postes du compte de résultat

5.1. Ventilation du chiffre d'affaires

Chiffre d'affaires	2024.12	%	2023.12	%
Ventes de produits	264	0%	287	0%
Production vendue de services	58 152	77%	53 037	72%
Ventes de marchandises	17 075	23%	20 706	28%
Total	**75 491**	**100%**	**74 030**	**100%**

Etat du CA en K€	2022	2023	2024
Immobilier locatif Conso	**50 259**	**54 904**	**68 135**
Locatif Social	40 899	44 774	56 579
Refacturation de charges et travaux	11 485	12 390	13 559
Annulation ICO	-2 125	-2 260	-2 003
Immobilier CPI Conso	**19 538**	**-**	**-**
Immobilier CPI Social	19 538	-	-
Annulation ICO	-	-	-
Vectura Spain Barcelona	**14 749**	**3 480**	**-**
Vectura Spain Barcelona Social	14 749	3 480	-
Annulation ICO	-	-	-
Vectura Immobilier Conso	**12 498**	**9 444**	**1 490**
Vectura Immobilier Social	13 559	10 654	5 717
Annulation ICO	-1 061	-1 210	-4 227
Exploitation Conso	**6 337**	**6 179**	**5 854**
Archivage Social	648	-	-
Logistique Social	5 524	5 901	5 592
MPS Social	315	321	259
ENR Social	266	287	264
Annulation ICO	-416	-330	-261
Holding Conso	**385**	**24**	**12**
Holding Social	5 475	5 013	5 475
Annulation ICO	-5 090	-4 989	-5 463
CA Social	112 458	82 820	87 445
Annulation ICO	-8 691	-8 789	-11 954
CA Conso	**103 766**	**74 030**	**75 491**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

5.2. Autres produits d'exploitation

Autres produits d'exploitation	2024.12	2023.12
Autres produits		36
Production immobilisée	53	106
Transferts de charges d'exploitation	433	130
Total	**485**	**272**

5.3. Achats consommés matières premières et marchandises

Achats consommés matières premières et marchandises	2024.12	2023.12
Achats d'études	(1 482)	(10 177)
Autres achats	-	112
Achats non stockés	(1 011)	(1 388)
Achats de marchandises	(23)	(22)
Total	**(2 516)**	**(11 475)**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

5.4. Charges externes

Charges externes	2024.12	2023.12
Sous-traitance générale	(379)	(298)
Locations et charges locatives	(176)	(188)
Entretiens et réparations	(5 580)	(5 076)
Primes d'assurance	(1 353)	(1 310)
Divers documentation	(7)	(31)
Personnel intérimaire	(111)	(477)
Personnel extérieur à l'entreprise	(1)	(1)
Personnel mis à disposition	10	(20)
Rémunération d'intermédiaires et honoraires	(5 909)	(6 873)
Publicités	(157)	(146)
Transports	(11)	(37)
Déplacements	(314)	(250)
Frais postaux et de télécommunications	(95)	(78)
Services bancaires	(387)	(453)
Autres charges externes	(115)	(118)
Total	**(14 495)**	**(15 357)**

5.5. Charges de personnel

Charges de personnel	2024.12	2023.12
Salaires bruts	(2 802)	(2 838)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(1 036)	(958)
Autres charges de personnel (dont intéressement)	(46)	(53)
Total	**(3 884)**	**(3 850)**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

5.6. Dotations aux amortissements et provisions

Le montant des dotations aux amortissements et aux provisions figurant en résultat d'exploitation peut être détaillé de la manière suivante :

Variations nettes des amortissements et des dépréciations	2024.12	2023.12
Dotations aux amortissements d'exploitation	(29 053)	(24 033)
Dotations aux amortissements sur location financement	(778)	(924)
Dotation aux provisions et dépréciations d'exploitation	(184)	(688)
Reprise aux provisions et dépréciations d'exploitation	61	141
Total	**(29 953)**	**(25 504)**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

5.7. Résultat financier

Le résultat financier se décompose comme suit :

Résultat financier	2024.12	2023.12
Autres produits de participation		12
Revenus des créances et VMP	67	128
Reprises sur provisions et transferts de charges	1	6
Autres produits financiers	1 737	1 625
Total Produits financiers	**1 805**	**1 771**
Dotations aux provisions	-	(5)
Intérêts et charges assimilés	(16 081)	(10 326)
Charges nettes sur cessions de VMP	6	-
Autres charges financières	(108)	(7)
Total Charges financières	**(16 183)**	**(10 337)**
Résultat financier	**(14 378)**	**(8 566)**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

5.8. Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel se compose de la manière suivante :

Résultat exceptionnel	2024.12	2023.12
Produits excep. s/ exercices antérieurs	-	62
Produits exceptionnels sur opérations en capital	17 599	11 721
Subv. invest. virées au résult. de l'ex.	-	106
Autres produits exceptionnels	3 658	697
Reprises exceptionnelles	135	1 188
Total Produits exceptionnels	**21 392**	**13 773**
Charges excep. s/ exercices antérieurs	0	955
Charges exceptionnelles sur opération en capital	(7 212)	(5 070)
Autres charges exceptionnelles	(4 908)	(976)
Dotations exceptionnelles	(710)	(10)
Total Charges exceptionnelles	**(12 830)**	**(5 101)**
Résultat exceptionnel	**8 562**	**8 672**

Le résultat exceptionnel s'explique essentiellement par :

- Correction d'une provision de facturation sur VECTURA IMMOBILIER liée à un projet annulé sur des SCI du groupe non consolidées.
- De la cession d'immobilisations corporelles chez GOLDA et de la cession des titres de la SCI APOLINE par VECTURA.

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

6. Impôt sur les sociétés

Impôt sur les résultats	2024.12	2023.12
Impôts différés	170	121
Impôt exigible	(4 181)	(3 515)
Produit ou ch. d'impôt lié à l'intégration fiscale	63	-
Impôt exigible - Contribution additionnelle 3,3%	(327)	-
Total	**(4 276)**	**(3 394)**

6.1. Ventilation de l'imposition différée par nature

Impôts différés par nature	2023.12	Incidence résultat	2024.12
Autres retraitements	19	-	19
Id / différences temporaires	-	(22)	(22)
Id / annulation provisions réglementées	(100)	32	(68)
Id / retraitement des engagements de retraite	6	7	13
Id / retraitement du crédit-bail locataire	(1 317)	69	(1 248)
Id / autres retraitements (automatique)	()	-	()
Id sur écart d'évaluation 100%	(2 043)	84	(1 959)
Activation de reports déficitaires	170	-	170
Solde net d'impôt différé par nature	**(3 264)**	**170**	**(3 095)**

6.2. Déficits fiscaux non activés

Les actifs d'impôts différés ne sont pris en compte que :

- si leur récupération ne dépend pas des résultats futurs ;
- ou si leur récupération est probable par suite de l'existence d'un bénéfice imposable attendu dans un futur proche.

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

6.3. Détail des postes d'impôts différés

	2023.12	Incidence résultat	Variations de périmètre	2024.12
Déficits fiscaux activés	170			170
Provision retraite - IDR	6	7		13
Frais d'acquisition de titres	19		30	49
Location-financement	11	(11)		-
Neutralisation IDA/IDP				
Impôts différés actifs	**206**	**(4)**	**30**	**232**
Location-financement	2 028	(121)	-	1 907
Ecart d'évaluation / JV	1 342	(20)		1 322
Provisions réglementées	100	(32)		68
Neutralisation IDA/IDP				
Impôts différés passifs	**3 470**	**(173)**	**-**	**3 296**
Solde net d'impôts différés	**(3 264)**	**170**	**30**	**(3 065)**

6.4. Preuve d'impôt

K€	2024.12
Résultat net de l'ensemble consolidé	6 079
Neutralisation de la QP des résultats Stés M.E.	*0*
Neutralisation des dot.Amorts sur EA	
Résultat net des sociétés intégrées	**6 079**
Impôts sur les résultats **(1)**	-4 276
Résultat net avant impôts	*10 355*
<Impôt théorique au taux en vigueur, 25%> **(2)**	-2 589
Différence d'impôt (1) - (2)	**-1 688**

K€	Charges	Produits
Différences permanentes	800	
Utilisation déficits non activé précédemment		752
ID non activés s/ déficits de l'exercice	3 822	
Différence de taux d'impôt social		2 181
Total	**4 621**	**2 933**
Différence nette		**-1 688**

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

7. Autres informations

7.1. Engagements hors bilan

7.1.1. Engagements donnés

Sûretés réelles consenties	Montant engagements donnés au 31/12/2024
HYPOTHEQUE	453 040 476
CAUTION	14 010 594

7.2. Effectif moyen

L'effectif moyen employé par les entreprises intégrées globalement se décompose comme suit :

Effectif moyen	2024.12	2023.12
Cadres et non cadres	49	48
Total	**49**	**48**

7.3. Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes du groupe s'élèvent à 38,1 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2024 (contre 36,5 milliers d'euros au 31 décembre 2023).

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.

8. Parties liées

8.1. Dirigeants

8.1.1. Rémunération allouée aux membres des organes d'administration et de direction

Cette information aboutirait à communiquer un montant individuel.

© 2025 KPMG S.A., société anonyme d'expertise comptable et de commissariat aux comptes, membre français de l'organisation mondiale KPMG constituée de cabinets indépendants affiliés à KPMG International Limited, une société de droit anglais (« private company limited by guarantee »). Tous droits réservés. Le nom et le logo KPMG sont des marques utilisées sous licence par les cabinets indépendants membres de l'organisation mondiale KPMG.