Docusign Envelope ID: 3DBAB623-8D84-82B0-825F-512B25DCAD58

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 2025

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 2025, 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 2025, ont été principalement les suivants :

✓ Au niveau de la Société

- **Cession de la participation détenue dans la société VECTURA DEVELOPMENT 1**

La société VECTURA a cédé, le 31 juillet 2025, l'intégralité de la participation qu'elle détenait (10%) dans la société VECTURA DEVELOPMENT 1 (VD1) (RCS 892 270 711) à la société LOGINDUS (RCS 899 145 304), et ce moyennant le prix de 9 231 931 euros payé par compensation à due concurrence avec la créance que détenait la société LOGINDUS dans les comptes de la société VECTURA à la date de cession.

- **TUP de la société SCI DU BUISSON**

Par décision en date du 9 janvier 2025, la Société a décidé, en sa qualité d'associée unique de la société DU BUISSON conformément aux dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, la dissolution par confusion de patrimoine et sans liquidation de la société DU BUISSON, et ce avec un effet fiscal rétroactif au 1er janvier 2025. Cette dissolution a entraîné la transmission universelle, au 15 avril 2025, du patrimoine de la société DU BUISSON au profit de la Société.

- **Acquisition d'une part sociale de la société SCI PHARAON**

La Société a acquis, le 4 novembre 2025, une part sociale de la société SCI PHARAON, société civile immobilière au capital de 10 000 € dont le siège social est sis 18 Rue Jean Perrin– Actisud – ZI Le Chapitre –BP 63665 – 31036 Toulouse Cedex 1, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse sous le numéro 841 241 334, et ce moyennant le prix de 11, 15 euros

✓ Au niveau du Groupe

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

Docusign Envelope ID: 3DBAB623-8D84-82B0-825F-512B25DCAD58

- **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* ».

- **Vente d'actif**

La société SCI ODESSA (RCS 914 698 204) a cédé, le 28 février 2025, le bien immobilier qu'elle détenait à Saint-Etienne (42).

- **Dissolution et liquidation 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.

En suivant, 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.

- **Dissolution et liquidation de la société SCI ZOE**

Suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire en date du 30 avril 2025, les associés de la société SCI ZOE, société civile immobilière au capital de 1 000 €, dont le siège social était sis à Paris (75008) 27 rue la Boétie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 831 401 237, ont décidé la dissolution anticipée de cette dernière à compter du 30 avril 2025 et de sa mise en liquidation.

En suivant, suivant procès-verbal d'assemblée générale ordinaire en date du 12 mai 2025, les associés de la société SCI ZOE ont approuvé les comptes de liquidation et ont prononcé la clôture définitive de la liquidation.

La société SCI ZOE a été radiée du registre du commerce et des sociétés au 3 juillet 2025.

- **Dissolution et liquidation de la société SCI MARGOT**

Suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire en date du 30 avril 2025, les associés de la société SCI MARGOT, 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 497 791 285, ont décidé la dissolution anticipée de cette dernière à compter du 30 avril 2025 et de sa mise en liquidation.

En suivant, suivant procès-verbal d'assemblée générale ordinaire en date du 12 mai 2025, les associés de la société SCI MARGOT ont approuvé les comptes de liquidation et ont prononcé la clôture définitive de la liquidation.

La société SCI MARGOT a été radiée du registre du commerce et des sociétés au 7 août 2025.

Docusign Envelope ID: 3DBAB623-8D84-82B0-825F-512B25DCAD58

- **Dissolution et liquidation de la société SCI SAMI**

Suivant procès-verbal d'assemblée générale extraordinaire en date du 30 avril 2025, les associés de la société SCI SAMI, société civile immobilière au capital de 90 000 €, 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 348 487 596, ont décidé la dissolution anticipée de cette dernière à compter du 30 avril 2025 et de sa mise en liquidation.

En suivant, suivant procès-verbal d'assemblée générale ordinaire en date du 12 mai 2025, les associés de la société SCI SAMI ont approuvé les comptes de liquidation et ont prononcé la clôture définitive de la liquidation.

La société SCI SAMI a été radiée du registre du commerce et des sociétés au 8 août 2025.

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

EVENEMENTS SURVENUS DEPUIS LA CLOTURE DE L'EXERCICE

- **Vente d'actif**

La société SCI CLAUDIA a cédé, le 28 février 2026, le bien immobilier qu'elle détenait.

- **TUP de la société PHARAON**

Par décision en date du 23 mars 2026, la Société a décidé, en sa qualité d'associée unique de la société SCI PHARAON conformément aux dispositions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code civil, la dissolution par confusion de patrimoine et sans liquidation de la société SCI PHARAON, et ce avec un effet fiscal rétroactif au 1er janvier 2026. Cette dissolution a entraîné la transmission universelle, au 5 mai 2026, du patrimoine de la société SCI PHARAON au profit de la Société.

- **Impact des opérations militaires survenues au Moyen-Orient**

Nous vous précisons en outre que les opérations militaires survenues au Moyen-Orient à compter du 28 février 2026 constituent un événement postérieur à la clôture de l'exercice n'ayant pas d'incidence sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2025. A la date d'arrêté des comptes, la Société a analysé les impacts potentiels de cette situation géopolitique sur son activité, sa chaîne d'approvisionnement et ses perspectives et il a été conclu que cet événement n'a pas d'impact significatif sur l'activité, la situation financière ou les perspectives de la Société.

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 ENR et VECTURA IMMOBILIER avaient opté pour le régime des groupes de sociétés.

En outre, suivant convention en date du 26 mai 2020 modifiée par avenants en date du 28 avril 2021, du 28 avril 2022, du 29 avril 2025, la Société s'est constituée, à compter du 1er janvier 2020, seule

Docusign Envelope ID: 3DBAB623-8D84-82B0-825F-512B25DCAD58

redevable de l'impôt sur les sociétés et des contributions additionnelles dus par le groupe formé par elle-même et certaines de ses filiales. A ce jour, les filiales entrant dans ledit périmètre d'intégration fiscale sont les suivantes : ALMA, ABEL, AMY, ANAIS, AURORA, AVA, BABETTE, BAHIA, BEA, DU CHAPITRE, CHLOE, CLARA, CLAUDIA, DAKOTA, ELISE, ELLA, EUROPA, FLORA, INDIA, IRMA, JADE, LAURA, LENA, LEONIE, LEA, LILAS, LIVIA, LUCETTE, LUCIA, MAGGIE, MANON, MARCIA, MARCUS, MOLLY, NINA, NORMA, PARIS SAINT OUEN, PAUL, PHARAON, PLAINE DU BOIS VERT, ROMA, ROSE, SOPHIA, SOPHIA BIS, STELLA, TASSIGNY FONTENAY, TOUDIMMO, TOUESSROK, TOULOUSE CAMO, TOULOUSE LARRIEU, WENDY, ZELDA, ZUMA, VECTURA ENR, VECTURA LOGISTIQUE, VECTURA IMMOBILIER, MAINTENANCE PROPRETE SERVICES, EMMA, HAZEL, ANDREA, GOLDA, RITA, SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU CHEMIN CARROSSE, EMILIE, VECTURA DEV.

L'intégration a généré une économie d'impôt de 4 378 313 € comptabilisée en « impôts négatifs » dans les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025.

COMPTES CONSOLIDES

- **Périmètre de consolidation :**

Au 31 décembre 2025, 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
- 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 CHAPITRE
- la SCI DU CHEMIN CARROSSE
- la SCI ELISE
- 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

Docusign Envelope ID: 3DBAB623-8D84-82B0-825F-512B25DCAD58

- 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 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 SOPHIA
- 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 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
- VECTURA DEV

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 2025, étant précisé que les données comparatives relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été retraitées conformément aux dispositions du règlement ANC n° 2024-05 afin d'en assurer la comparabilité :

Docusign Envelope ID: 3DBAB623-8D84-82B0-825F-512B25DCAD58

- le chiffre d'affaires consolidé s'est élevé à 81 876 K€ contre 75 491 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 8,46% ;

- les autres produits d'exploitation consolidés s'élèvent à 30 807 K€ contre 546 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 5 542,31% ;

- les charges d'exploitation consolidées de l'exercice se sont élevées à 87 069 K€ contre 59 866 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 45,44% ;

- les impôts et taxes consolidés de l'exercice se sont élevés à 9 426 K€ contre 8 926 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 5,60% ;

- le résultat d'exploitation consolidé ressort à 25 613 K€ contre 16 172 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 58,38% ;

- le résultat courant avant impôt consolidé de l'exercice ressort à 19 573 K€ contre 1 794 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 991,03% ;

- le résultat net consolidé se solde par un bénéfice de 16 177 K€ contre un bénéfice de 6 079 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 166,11%.

Au 31 décembre 2025, le total du bilan consolidé s'élevait à 710 878 K€ contre 706 736 K€ au titre de l'exercice précédent, soit une variation de 0,59%.

Nous vous demandons de bien vouloir approuver les comptes consolidés.

SITUATION DE L'ENDETTEMENT DU GROUPE

L'endettement du Groupe s'établit à 629 518 K€ contre 641 541 K€ à la clôture de l'exercice précédent, soit une diminution des dettes financières d'environ -1,87%.

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 :

Montants en K€	2024.12	Aug.	(Dim.)	Variation	2025.12
Emprunts auprès des établissements de crédit	476 197	55 904	(52 189)	-	479 912
Location	558	99	(322)	-	335
Intérêts courus sur emprunts	1 433	1 406	(1 433)	-	1 406
Dépôts et cautionnements reçus	10 494	1 668	(471)	-	11 692
Emprunts auprès des éts de crédits et loc. fin.	**488 682**	**59 077**	**(54 415)**	**-**	**493 344**
Autres emprunts	91	98	(91)	-	98
Emprunts et dettes financières diverses	**91**	**98**	**(91)**	**-**	**98**
Concours bancaires (trésorerie passive)	257	-	-	1 155	1 412
Emprunts et dettes financières diverses	**257**	**-**	**-**	**1 155**	**1 412**
Emprunts et dettes financières	**489 030**	**59 175**	**(54 506)**	**1 155**	**494 854**

Docusign Envelope ID: 3DBAB623-8D84-82B0-825F-512B25DCAD58

Tableau des dettes financières par échéance :

- **Dettes financières par échéance**

Montants en K€	2024.12	2025.12	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	476 197	479 912	39 680	165 873	274 359
Location	558	335	201	134	-
Intérêts courus sur emprunts	1 433	1 406	1 276	130	-
Dépôts et cautionnements reçus	10 494	11 692	-	11 692	-
Emprunts auprès des éts de crédits et loc. fin.	**488 682**	**493 344**	**41 157**	**177 828**	**274 359**
Autres emprunts	91	98	14	83	-
Emprunts et dettes financières diverses	**91**	**98**	**14**	**83**	**-**
Concours bancaires (trésorerie passive)	257	1 412	1 412	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	**257**	**1 412**	**1 412**	**-**	**-**
Emprunts et dettes financières	**489 030**	**494 854**	**42 584**	**177 912**	**274 359**

- **Dettes fournisseurs et dettes non financières par échéance**

Montants en K€	2024.12	2025.12	< 1 an
Dettes fournisseurs	3 697	3 184	3 184
Factures non parvenues	966	189	189
Fournisseurs et comptes rattachés	**4 663**	**3 373**	**3 373**

Les autres passifs à court terme comprennent les éléments suivants :

Montants en K€	2024.12	2025.12	< 1 an
Dettes s/ acquis. d'immo	15 889	13 371	13 371
Avances et acomptes reçus sur commandes	1 127	916	916
Dettes sociales et fiscales (hors IS)	8 055	7 179	7 179
Impôts différés - passif	3 296	3 087	3 087
Etat, impôts sur les bénéfices	327	-	-
Comptes courants créditeurs	101 613	86 826	86 826
Autres dettes	568	540	540
Produits constatés d'avance	16 973	19 371	19 371
Autres dettes et comptes de régularisation	**147 848**	**131 290**	**131 290**

Il est précisé que les avances et acomptes reçus sur commande et dettes diverses présentés en 2024 sont désormais en :
- avances et acomptes reçus sur commandes ;
- autres dettes

Engagements donnés :

- Engagements donnés (hypothèques, cautions) par les sociétés du Groupe dont le montant global du capital restant dû s'élève, au 31 décembre 2025, à 476 500 332 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.

Docusign Envelope ID: 3DBAB623-8D84-82B0-825F-512B25DCAD58

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



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 2025

Rapport des Commissaires aux Comptes sur les comptes consolidés

VECTURA

Exercice clos le 31 décembre 2025

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 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de 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 2025 à la date d'émission de notre rapport.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les points suivants exposés dans les notes 1.1 *« Changements de méthodes de consolidation »* et 2.6 « *Comparabilité des comptes* » de l'annexe des comptes consolidés concernant :

- l'incidence du changement de méthode comptable résultant de la première application du règlement ANC n°2022-06 ;
- le changement de méthode comptable résultant de la première application du règlement ANC 2024-05 modifiant partiellement le règlement ANC 2020-01.

Justification des appréciations

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

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.

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 10 juin 2026

Les Commissaires aux Comptes

Grant Thornton **Membre français de Grant Thornton International**	**Ohayon et Associés**
	Jérôme Ohayon Certifié par yousign
Christian Bande Associé	Jérome Ohayon Associé

Bilan consolidé

Montants en K€	Note n°	2024.12	2025.12
Immobilisations incorporelles	*4.1*	4 362	3 724
- Dont écarts d'acquisition	*4.1.1*	3 654	3 654
Immobilisations corporelles	*4.2*	630 738	644 861
Immobilisations financières	*4.3*	527	67
Total Actif Immobilisé		**635 627**	**648 652**
Stocks et en-cours	*4.4*	36	641
Clients et comptes rattachés	*4.5*	21 578	20 812
Autres créances et comptes de régularisation	*4.6*	12 035	12 798
Valeurs mobilières de placement	*4.7*	7 000	15 650
Disponibilités	*4.7*	30 460	12 324
Total Actif Circulant		**71 109**	**62 226**
Total Actif		**706 736**	**710 878**

Montants en K€	Note n°	2024.12	2025.12
Capital	*4.8*	15 000	15 000
Primes liées au capital		6 965	6 965
Réserves		37 212	43 308
Résultat de l'exercice		6 096	16 165
Capitaux propres (part du groupe)		**65 273**	**81 438**
Intérêts minoritaires		(129)	(134)
Capitaux propres totaux		**65 144**	**81 303**
Provisions	***4.9***	**51**	**57**
Emprunts et dettes financières	*4.10*	489 030	494 854
Fournisseurs et comptes rattachés	*4.11*	4 663	3 373
Autres dettes et comptes de régularisation	*4.11*	147 848	131 290
- Dont écarts d'acquisition négatifs		-	-
Total des dettes		**641 541**	**629 518**
Total Passif		**706 736**	**710 878**

© 2026 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

Montants en K€	Note n°	2024.12	2025.12
Chiffre d'affaires	*5.1*	75 491	81 876
Autres produits d'exploitation	*5.2*	546	30 807
Total des produits d'exploitation		**76 037**	**112 682**
Achats consommés	*5.3*	(2 516)	(2 931)
Charges de personnel	*5.5*	(3 884)	(3 724)
Impôts et taxes		(8 926)	(9 426)
Autres charges d'exploitation	*5.4*	(14 526)	(38 480)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	*5.6*	(30 014)	(32 508)
Total des charges d'exploitation		**(59 866)**	**(87 069)**
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements, dépréciations et reprises des écarts d'acquisition		**16 172**	**25 613**
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition des sociétés intégrées		-	-
Reprises des écarts d'acquisition négatifs liés aux entités intégrées		-	-
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements, dépréciations et reprises des écarts d'acquisition liés aux entités intégrées		**16 172**	**25 613**
Charges et produits financiers	*5.7*	(14 378)	(6 040)
Charges et produits exceptionnels	*5.8*	8 562	(77)
Impôt sur les bénéfices	*6*	(4 276)	(3 319)
Résultat net des entreprises intégrées		**6 079**	**16 177**
Intérêts minoritaires		(17)	12
Résultat net (part du groupe)		**6 096**	**16 165**

© 2026 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

Montants en K€	Note n°	2024.12	2025.12
OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net des entreprises intégrées		**6 079**	**16 177**
Elimination des amortissements et provisions		30 415	32 306
Elimination de la variation des impôts différés		(170)	(207)
Elimination des plus ou moins values de cession		(10 945)	(9 353)
Autres produits et charges sans incidence trésorerie		-	(3 300)
Marge brute d'autofinancement		**25 380**	**35 623**
Variation des stocks liée à l'activité		800	-
Variation des créances liées à l'activité		38 458	(699)
Variation des dettes liées à l'activité		(35 169)	(14 650)
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		**4 088**	**(15 349)**
Flux net généré par (affecté à) l'activité		**29 468**	**20 274**
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisition d'immobilisations		(36 141)	(11 370)
Constructions d'immobilisations		(47 304)	(55 963)
Cession d'immobilisations		18 431	34 317
Variations du BFR liés aux l'investissements		(2 790)	(2 518)
Incidence des variations de périmètre		(2 277)	67
Flux net provenant des (affecté aux) investissements		**(70 081)**	**(35 468)**
OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés par la société mère		(4 300)	(0)
Dividendes versés aux minoritaires		(45)	(18)
Emissions d'emprunts		88 811	56 001
Remboursements d'emprunts		(35 094)	(37 796)
Remboursements Anticipés		(5 979)	(14 484)
Remboursement d'emprunts liés aux retraitements des CB		(502)	(322)
Augmentation des dépots et cautionemments		2 016	1 668
Diminutions des dépôts et cautionnements		(798)	(471)
Augmentations des interêts courus non échus		1 433	1 406
Diminutions des interêts courus non échus		(1 080)	(1 433)
Flux net provenant du (affecté au) financement		**44 460**	**4 552**
Variation de trésorerie de l'exercice		**3 847**	**(10 641)**
Trésorerie d'ouverture		33 356	37 203
Trésorerie de clôture		37 203	26 561

Trésorerie de clôture

Montants en K€	2024.12	2025.12
VMP - Equivalents de trésorerie	7 000	15 650
Disponibilités	30 460	12 324
Concours bancaires (trésorerie passive)	(257)	(1 412)
Trésorerie de clôture	**37 203**	**26 561**

© 2026 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

Montants en K€	Capital	Primes	Réserves	Résultat de l'exercice	Capitaux propres part du groupe	Intérêts minoritaires	Total capitaux propres
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)
Autres mouvements	-	-	(1)	(0)	(1)	1	0
Résultat de l'exercice 2024.12	-	-	-	6 096	6 096	(17)	6 079
Situation à la clôture de l'exercice 2024.12	**15 000**	**6 965**	**37 212**	**6 096**	**65 273**	**(129)**	**65 144**
Affectation du résultat de l'exercice 2024.12	-	-	6 096	(6 096)	0	(0)	0
Dividendes versés	-	-	(0)	-	(0)	(18)	(18)
Résultat de l'exercice 2025.12	-	-	-	16 165	16 165	12	16 177
Situation à la clôture de l'exercice 2025.12	**15 000**	**6 965**	**43 308**	**16 165**	**81 438**	**(134)**	**81 303**

© 2026 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'€uros

© 2026 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.	Préambule et faits majeurs	11
1.1.	Changements de méthodes de consolidation	11
1.2.	Faits majeurs de l'exercice	11
1.3.	Evènements postérieurs à la clôture	12
2.	Activité(s) et périmètre	13
2.1.	Activité(s)	13
2.2.	Organigramme au 31/12/2025	13
2.3.	Entités consolidées	14
2.4.	Variations de périmètre	16
2.5.	Sorties de périmètre	16
2.6.	Comparabilité des comptes	16
3.	Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation	17
3.1.	Référentiel comptable	17
3.2.	Modalités de consolidation	17
3.2.1.	Méthodes de consolidation	17
3.2.2.	Élimination des opérations intragroupes	17
3.2.3.	Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées	18
3.3.	Méthodes et règles d'évaluation	18
3.3.1.	Immobilisations incorporelles	18
3.3.1.1.	*Ecarts d'acquisition*	*18*
3.3.1.2.	*Evaluation des immobilisations incorporelles*	*18*
3.3.1.3.	*Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles*	*18*
3.3.2.	Immobilisations corporelles	19
3.3.3.	Contrats de crédit-bail et contrats assimilés	19
3.3.4.	Immobilisations financières	19
3.3.5.	Stocks et travaux en-cours	19
3.3.6.	Créances et dettes	19
3.3.7.	Trésorerie et valeurs mobilières de placement	19
3.3.8.	Impôts sur les bénéfices	19
3.3.9.	Provisions pour risques et charges	20
3.3.10.	Engagements de retraite et prestations assimilés	20
3.3.11.	Résultat exceptionnel	20
4.	Notes sur les postes du bilan	21
4.1.	Immobilisations incorporelles	21
4.1.1.	Écarts d'acquisition	21
4.2.	Immobilisations corporelles	22

© 2026 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	23
4.4.	Stocks et en-cours	23
4.5.	Clients et comptes rattachés	24
4.6.	Autres créances et comptes de régularisation	24
4.7.	Trésorerie active	24
4.8.	Composition du capital social	25
4.9.	Provisions pour risques et charges	25
4.9.1.	Récapitulatif	25
4.9.2.	Indemnités de départ à la retraite et prestations assimilées	25
4.10.	Emprunts et dettes financières	26
4.10.1.	Nature et échéances des emprunts et dettes financières	26
4.10.2.	Variation des emprunts et dettes financières	26
4.11.	Fournisseurs et autres dettes	27
5.	**Postes du compte de résultat**	**28**
5.1.	Ventilation du chiffre d'affaires	28
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	33
6.4.	Preuve d'impôt	34
7.	**Autres informations**	**35**
7.1.	Engagements hors bilan	35
7.1.1.	Engagements donnés	35
7.1.2.	Engagements reçus	35
7.1.3.	Autres engagements	35
7.2.	Effectif moyen	35
7.3.	Honoraires des commissaires aux comptes	35
8.	**Informations sectorielles**	**36**
9.	**Parties liées**	**37**
9.1.	Transactions	37
9.2.	Dirigeants	37
9.2.1.	Rémunération allouée aux membres des organes d'administration et de direction	37

© 2026 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. Préambule et faits majeurs

1.1. Changements de méthodes de consolidation

Deux changements de méthode comptable sont intervenus au cours de l'exercice 2025 :

- Le règlement ANC 2024-05 modifiant partiellement le règlement ANC 2020-01, relatif aux comptes consolidés, est applicable de manière obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.
- Le nouveau règlement ANC 2022-06 vient modifier le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (« PCG ») en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes. Il est applicable de manière obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. Ce règlement a pour effet notamment :
  - L'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel
  - La suppression de la technique du transfert de charge

1.2. Faits majeurs de l'exercice

SAS VECTURA :

La SAS VECTURA a cédé sa participation (10%) détenue dans VECTURA DEVELOPMENT 1 (VD1) à la SAS LOGINDUS en date du 31 juillet 2025 moyennant le prix de 9 231 931 euros payé par compensation de créance.

VECTURA IMMOBILIER :

Extension de l'objet social 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 »*

SCI ELLA :

La société ELLA intégrée selon la méthode de mise en équivalence dans le périmètre de consolidation a été liquidée en date du 5 mars 2025.

SCI MARGOT :

La société MARGOT intégrée selon la méthode d'intégration globale dans le périmètre de consolidation a été dissoute en date du 30 avril 2025.

SCI SAMI :

La société SAMI intégrée selon la méthode d'intégration globale dans le périmètre de consolidation a été dissoute en date du 30 avril 2025.

SCI ZOE :

La société ZOE intégrée selon la méthode d'intégration globale dans le périmètre de consolidation a été liquidée en date du 12 mai 2025.

© 2026 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.

SCI DU BUISSON :

La société DU BUISSON a été tupée dans la société VECTURA en date du 09 janvier 2025 avec effet rétroactif au 01 janvier 2025.

SCI ODESSA :

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

1.3. Evènements postérieurs à la clôture

SCI CLAUDIA :

Cession le 28 février 2026 de l'actif immobilier.

Autres évènements post clôture :

Les opérations militaires survenues au Moyen-Orient à compter du 28 février 2026 constituent un événement postérieur à la clôture n'ayant pas d'incidence sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2025. A la date d'arrêté des comptes, la société a analysé les impacts potentiels de cette situation géopolitique sur son activité, sa chaîne d'approvisionnement et ses perspectives et il a été conclu que cet événement n'a pas d'impact significatif sur l'activité, la situation financière ou les perspectives de la société

© 2026 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 :

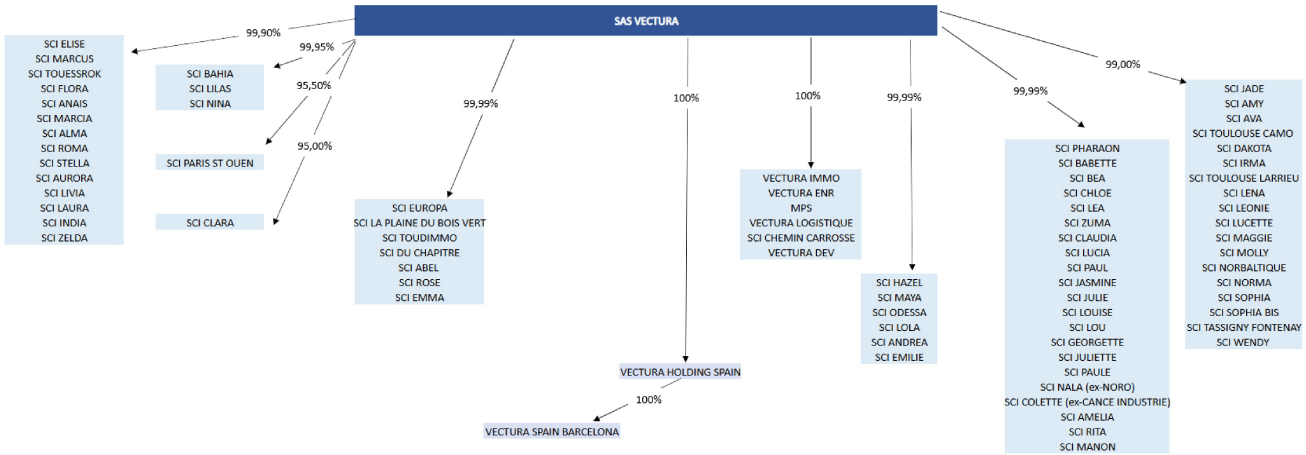
1) Le développement d'opérations immobilières patrimoniales à destination des grands groupes :
    a. Clefs en main locatifs
    b. Location de surfaces

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 31/12/2025



© 2026 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 :

Règl. ANC 2020-01 art. 282-3			2025.12			2024.12		
Entités	**Siège social**	**N° SIREN**		**% Contrôle**	**% Intérêt**		**% Contrôle**	**% Intérêt**
ABEL			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
ALMA			IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
AMELIA			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
AMY			IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
ANAIS			IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
SCI ANDREA			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
AURORA			IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
AVA			IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
BABETTE			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
BAHIA			IG	99,95%	99,95%	IG	99,95%	99,95%
VECTURA BARCELONA SPA			IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
BEA			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
BOISVERT			IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
BUISSON			NI	-	-	IG	100,00%	100,00%
TOULOUSE CAMO			IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
COLETTE			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
CHAPITRE			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
SCI CHEMIN CAROSSE			IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CHLOE			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
CLARA			IG	99,50%	99,50%	IG	99,50%	99,50%
CLAUDIA			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
DAKOTA			IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
VECTURA DEV			IG	100,00%	100,00%	NI	-	-
ELISE			IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
ELLA			NI	-	-	IG	99,90%	99,90%
SCI EMILIE			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
EMMA			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
VECTURA ENR			IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
EUROPA			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
FLORA			IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
GEORGETTE			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
HAZEL			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
VECTURA HOLDING SPAIN			IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
VECTURA IMMOBILIER			IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
INDIA VECTURA			IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
IRMA			IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%

© 2026 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.

JADE	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
JASMINE	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
JULIE	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
JULIETTE	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
TOULOUSE LARRIEU	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
LAURA	IG	99,95%	99,95%	IG	99,95%	99,95%
LEA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
LENA	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
LEONIE	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
LILAS	IG	99,95%	99,95%	IG	99,95%	99,95%
LIVIA	IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
VECTURA LOGISTIQUE	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
LOLA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
LOU	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
LOUISE	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
LUCETTE	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
LUCIA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
MAGGIE	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
MANON	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
MARCIA	IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
MARCUS	IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
MARGOT	NI	-	-	IG	99,90%	99,90%
MAYA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
MOLLY	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
MAINTENANCE PROPRETE S	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
NINA	IG	99,95%	99,95%	IG	99,95%	99,95%
SCI GOLDA	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
NORMA	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
NALA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
ODESSA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
PAUL	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
PAULE	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
PHARAON	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
PARIS SAINT OUEN	IG	99,50%	99,50%	IG	99,50%	99,50%
RITA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
ROMA	IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
ROSE	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
SAMI	NI	-	-	IG	90,00%	100,00%
SOPHIA	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
SOPHIA BIS	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
STELLA	IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
TASSIGNY FONTENAY	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
TOUDIMMO	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
TOUESSROK	IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
VECTURA	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
WENDY	IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
ZELDA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
ZOE	NI	-	-	IG	99,90%	99,90%
ZUMA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%

© 2026 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. Variations de périmètre

La transmission universelle du patrimoine de la SCI DU BUISSON dans la société VECTURA a eu lieu au 1 janvier 2025.

2.5. Sorties de périmètre

Les sociétés SCI ELLA, SCI MARGOT, SCI SAMI et SCI ZOE ont été dissoutes et liquidées durant l'exercice 2025.

2.6. Comparabilité des comptes

En application du nouveau règlement ANC 2022-06, le groupe a modifié son plan de comptes comptable.

L'impact attendue dans les comptes consolidés par rapport au 31 décembre 2024 est une réduction significative des produits et des charges exceptionnels se répercutant sur les autres produits et charges d'exploitations.

A ce titre, en 2025 :

- Des produits de cessions d'immobilisations (corporelles et incorporelles) d'un montant de 27 935 k€ ont été comptabilisés en autres produits d'exploitation et non plus en résultat exceptionnel. En 2024, ces mêmes produits comptabilisés en résultat exceptionnel s'élevaient à 7 599 k€.
- Des charges liées à la valeur nette comptable des immobilisations (corporelles et incorporelles) cédées d'un montant de 24 758 k€ ont été comptabilisés en autres charges d'exploitation et non plus en résultat exceptionnel. En 2024, ces mêmes charges comptabilisées en résultat exceptionnel s'élevaient à 7 212 k€.

Soit une plus-value de cession d'immobilisation (corporelles et incorporelles) comptabilisée en résultat d'exploitation de 3 177 k€ en 2025 contre 383 k€ comptabilisée en résultat exceptionnel en 2024.

- Des produits de cession de titres d'un montant de 9 231 k€ ont été comptabilisé en produits financiers et non plus en résultat exceptionnel. En 2024, ces même produits s'élevaient à 10 000 k€.

© 2026 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, modifié par le règlement ANC 2024-05 applicable aux exercices ouverts le 01/01/2025 est appliqué.

3.2. Modalités de consolidation

3.2.1. Méthodes de consolidation

La consolidation est réalisée à partir des comptes arrêtés au 31/12/2025. 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.

© 2026 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.

3.2.3. Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les sociétés sont consolidées sur la base de leur bilan arrêté au 31 décembre 2025, d'une durée de 12 mois.

3.3. Méthodes et règles d'évaluation

L'application des méthodes obligatoires et de référence du règlement ANC 2020-01, modifié par le règlement ANC 2024-05, est la suivante :

Application des méthodes de référence	Obligatoire/ Référence	Note
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	Référence	3.3.9
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, modifié par le règlement ANC 2024-05, *§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 :

© 2026 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
Matériel 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.

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

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, modifié par le règlement ANC 2024-05, 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

© 2026 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.

dernier taux d'impôt en vigueur pour chaque société.

En application du règlement ANC 2020.01, modifié par le règlement ANC 2024-05, 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 :

- 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, modifié par le règlement ANC 2024-05, 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. Résultat exceptionnel

Les charges et produits exceptionnels sont directement liés à un événement majeur et inhabituel ou aux écritures comptables de changement de méthode et de correction d'erreurs.

© 2026 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

Montants en K€	2024.12	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	2025.12
Concessions, brevets & droits similaires	176	23	(5)	194
Autres immobilisations incorporelles	-	6	-	6
Immobilisations incorporelles en cours	641	-	(641)	-
Ecart d'acquisition	3 654	-	-	3 654
Immobilisations incorporelles	**4 471**	**29**	**(646)**	**3 853**
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires	(109)	(26)	5	(129)
Amt/Dép. autres immos incorp.	-	(0)	-	(0)
Amt/Dép. immobilisations incorp. en cours	-	-	-	-
Amt/Pertes val. écart d'acquisition	-	-	-	-
Amt/dép. immo. incorporelles	**(109)**	**(26)**	**5**	**(129)**
Concessions, brevets & droits similaires	67	(3)	-	65
Autres immobilisations incorporelles	-	6	-	6
Immobilisations incorporelles en cours	641	-	(641)	-
Ecart d'acquisition	3 654	-	-	3 654
Immobilisations incorporelles - net	**4 362**	**3**	**(641)**	**3 724**

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 :

Montants en K€	2024.12	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	Reclass.	2025.12
SCI CHEMIN CAROSSE	2 105	-	-	-	2 105
EMMA	610	-	-	-	610
MANON	939	-	-	-	939
Ecart d'acquisition	**3 654**	**-**	**-**	**-**	**3 654**
Amt/Pertes val. écart d'acquisition	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Ecarts d'acquisition	**3 654**	**-**	**-**	**-**	**3 654**

Un écart d'acquisition a été comptabilisé en 2019 pour un montant de 518 K€ à la suite des rachats des titres de la SCI EMMA. Cet écart a été augmenté de 91 K€ à la suite du 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€.

© 2026 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.

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 2 105 K€ à la suite de l'acquisition de la SCI CHEMIN CARROSSE.

4.2. Immobilisations corporelles

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

Montants en K€	2024.12	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	2025.12
Terrains	154 985	6 760	(6 318)	155 427
Terrains - Location	467	-	-	467
Constructions	605 909	13 721	8 413	628 043
Constructions - Location	10 412	-	-	10 412
Installations tech, matériel & outillage	2 169	145	1 898	4 212
Matériel de transport	107	21	(9)	119
Matériel informatique	319	40	(88)	271
Autres immobilisations corporelles	6 775	38	(506)	6 306
Autres immobilisations corporelles - Location	2 616	99	(294)	2 421
Immobilisations corporelles en cours	21 153	46 578	(26 628)	41 103
Immobilisations corporelles	**804 912**	**67 402**	**(23 533)**	**848 781**
Dépréciations des terrains	-	-	-	-
Dépréciations des terrains en CB/ Location	-	-	-	-
Amt/Dép. constructions	(158 647)	(30 845)	1 360	(188 132)
Amt/Dép. constructions - Location	(5 887)	(416)	-	(6 304)
Amt/Dép. install tech, matériel & outil.	(1 906)	(211)	272	(1 845)
Amt/Dép. Matériel transport	(58)	(21)	8	(71)
Amt/Dép. Matériel informatique	(267)	(26)	88	(206)
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	(5 356)	(444)	506	(5 293)
Amt/Dép. autres immobilisations corp. - Location	(2 052)	(311)	294	(2 068)
Amt/Dép. immobilisations corp. en cours	-	-	-	-
Amt/dép. immobilisations corporelles	**(174 174)**	**(32 274)**	**2 529**	**(203 919)**
Terrains	154 985	6 760	(6 318)	155 427
Terrains - Location	467	-	-	467
Constructions	447 262	(17 125)	9 773	439 910
Constructions - Location	4 524	(416)	-	4 108
Installations tech, matériel & outillage	262	(66)	2 170	2 367
Matériel de transport	49	0	(1)	49
Matériel informatique	52	13	-	65
Autres immobilisations corporelles	1 419	(406)	(0)	1 013
Autres immobilisations corporelles - Location	564	(212)	-	352
Immobilisations corporelles en cours	21 153	46 578	(26 628)	41 103
Immobilisations corporelles - net	**630 738**	**35 128**	**(21 004)**	**644 861**

© 2026 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

Montants en K€	2024.12	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	Reclass.	Méthode	Δ périmètre	2025.12
Titres de participation	23	-	-	(1)	(10)	0	12
Titres immobilisés (AFS - non courant)	4	-	-	-	-	-	4
Prêts, cautionnements et autres créances - non courants	456	0	(450)	-	-	-	6
Prêts, cautionn. & aut. créances - courants	45	1	(1)	-	-	-	45
Immobilisations financières	**527**	**1**	**(451)**	**(1)**	**(10)**	**0**	**67**
Dép. immobilisations financières	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Titres de participation	23	-	-	(1)	(10)	0	12
Titres immobilisés (AFS - non courant)	4	-	-	-	-	-	4
Prêts, cautionnements et autres créances - non courants	456	0	(450)	-	-	-	6
Prêts, cautionn. & aut. créances - courants	45	1	(1)	-	-	-	45
Immobilisations financières - net	**527**	**1**	**(451)**	**(1)**	**(10)**	**0**	**67**

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

4.4. Stocks et en-cours

Montants en K€	2024.12	Dot.	(Rep.)	Reclass.	2025.12
Stocks - en-cours de production	36	-	-	605	641
Stocks et en-cours	**36**	**-**	**-**	**605**	**641**
Dépréciations des stocks et en-cours	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Stocks - en-cours de production	36	-	-	605	641
Stocks et en-cours - net	**36**	**-**	**-**	**605**	**641**

© 2026 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.

4.5. Clients et comptes rattachés

Montants en K€	2024.12	Dot.	(Rep.)	2025.12
Dép. clients et comptes rattachés	(1 530)	(276)	54	(1 752)
Dép. s/créances clients et cptes. rattachés	**(1 530)**	**(276)**	**54**	**(1 752)**

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

Montants en K€	2024.12	2025.12	Brut	< 1 an	Dép.
Clients et comptes rattachés	21 578	20 812	22 565	22 565	(1 752)
Clients et comptes rattachés	**21 578**	**20 812**	**22 565**	**22 565**	**(1 752)**

4.6. Autres créances et comptes de régularisation

Montants en K€	2024.12	2025.12	Brut	< 1 an
Fournisseurs - Avances et acomptes versés	103	148	148	148
Fournisseurs débiteurs (RRR et autres avoirs)	531	10	10	10
Créances sur personnel & org. sociaux	2	6	6	6
Créances fiscales - hors IS - courant	7 648	9 405	9 405	9 405
Impôts différés - actif	232	229	229	229
Comptes courants Groupe actif - courant	2	28	28	28
Autres créances - courant	1 764	1 110	1 110	1 110
Charges constatées d'avance	1 754	1 863	1 863	1 863
Aut. créances et comptes de régularisation	**12 035**	**12 798**	**12 798**	**12 798**

4.7. Trésorerie active

Montants en K€	2024.12	Variation	Dot.	(Rep.)	Δ périmètre	2025.12
VMP - Equivalents de trésorerie	7 000	8 650	-	-	-	15 650
Disponibilités	30 460	(18 107)	-	-	(29)	12 324
Disponibilités et VMP	**37 460**	**(9 457)**	**-**	**-**	**(29)**	**27 974**
Dép. valeurs mobilières de placement	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
VMP - Equivalents de trésorerie	7 000	8 650	-	-	-	15 650
Disponibilités	30 460	(18 107)	-	-	(29)	12 324
Disponibilités et VMP - net	**37 460**	**(9 457)**	**-**	**-**	**(29)**	**27 974**

© 2026 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.

4.8. Composition du capital social

Au 31 décembre 2025, le capital social se compose de 49 479 actions d'une valeur nominale de 303,16 €uros, soit 15 000 k€.

4.9. Provisions pour risques et charges

4.9.1. Récapitulatif

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

Montants en K€	2024.12	Dot.	(Rep.)	2025.12
Provisions pour pensions et retraites	51	7	(1)	57
Provisions	**51**	**7**	**(1)**	**57**

4.9.2. 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 d'évolution salariale : entre 3,00 % et 4,00 %
- Convention collective : convention propre à chaque entité

© 2026 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.

4.10. Emprunts et dettes financières

4.10.1. Nature et échéances des emprunts et dettes financières

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

Montants en K€	2024.12	2025.12	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	476 197	479 912	39 680	165 873	274 359
Location	558	335	201	134	-
Intérêts courus sur emprunts	1 433	1 406	1 276	130	-
Dépôts et cautionnements reçus	10 494	11 692	-	11 692	-
Emprunts auprès des éts de crédits et loc. fin.	**488 682**	**493 344**	**41 157**	**177 828**	**274 359**
Autres emprunts	91	98	14	83	-
Emprunts et dettes financières diverses	**91**	**98**	**14**	**83**	**-**
Concours bancaires (trésorerie passive)	257	1 412	1 412	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	**257**	**1 412**	**1 412**	**-**	**-**
Emprunts et dettes financières	**489 030**	**494 854**	**42 584**	**177 912**	**274 359**

4.10.2. Variation des emprunts et dettes financières

Montants en K€	2024.12	Aug.	(Dim.)	Variation	2025.12
Emprunts auprès des établissements de crédit	476 197	55 904	(52 189)	-	479 912
Location	558	99	(322)	-	335
Intérêts courus sur emprunts	1 433	1 406	(1 433)	-	1 406
Dépôts et cautionnements reçus	10 494	1 668	(471)	-	11 692
Emprunts auprès des éts de crédits et loc. fin.	**488 682**	**59 077**	**(54 415)**	**-**	**493 344**
Autres emprunts	91	98	(91)	-	98
Emprunts et dettes financières diverses	**91**	**98**	**(91)**	**-**	**98**
Concours bancaires (trésorerie passive)	257	-	-	1 155	1 412
Emprunts et dettes financières diverses	**257**	**-**	**-**	**1 155**	**1 412**
Emprunts et dettes financières	**489 030**	**59 175**	**(54 506)**	**1 155**	**494 854**

© 2026 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. Fournisseurs et autres dettes

Montants en K€	2024.12	2025.12	< 1 an
Dettes fournisseurs	3 697	3 184	3 184
Factures non parvenues	966	189	189
Fournisseurs et comptes rattachés	**4 663**	**3 373**	**3 373**

Les autres passifs à court terme comprennent les éléments suivants :

Montants en K€	2024.12	2025.12	< 1 an
Dettes s/ acquis. d'immo	15 889	13 371	13 371
Avances et acomptes reçus sur commandes	1 127	916	916
Dettes sociales et fiscales (hors IS)	8 055	7 179	7 179
Impôts différés - passif	3 296	3 087	3 087
Etat, impôts sur les bénéfices	327	-	-
Comptes courants créditeurs	101 613	86 826	86 826
Autres dettes	568	540	540
Produits constatés d'avance	16 973	19 371	19 371
Autres dettes et comptes de régularisation	**147 848**	**131 290**	**131 290**

Les Avances et acomptes reçus sur commande et Dettes diverses présentées en 2024 sont désormais en :

- Avances et acomptes reçus sur commandes ;
- Autres dettes.

© 2026 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

Montants en K€	2024.12	%	2025.12	%
Production vendue de biens	264	0%	331	0%
Production vendue de services	58 152	77%	62 958	77%
Ventes de marchandises	17 075	23%	18 588	23%
Total chiffre d'affaires	**75 491**	**100%**	**81 876**	**100%**

5.2. Autres produits d'exploitation

Montants en K€	2024.12	2025.12
Production immobilisée	53	10
Subventions d'exploitation	-	60
Autres produits	0	2 747
Produits de cession d'immobilisations	-	27 935
Transferts de charges d'exploitation	433	-
Reprises des amt/dep d'exploitation	61	55
Total autres produits d'exploitation	**546**	**30 807**

Les reprises des amt/dep d'exploitation sont désormais présentées en Autres produits d'exploitation et non plus en Dotations aux amortissements et provisions.

5.3. Achats consommés matières premières et marchandises

Montants en K€	2024.12	2025.12
Achats de marchandises	(23)	(13)
Achats d'études	(1 482)	(1 997)
Achats non stockés	(1 011)	(920)
Total achats consommés	**(2 516)**	**(2 931)**

© 2026 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

Montants en K€	2024.12	2025.12
Autres charges	(31)	(543)
Sous-traitance générale	(379)	(407)
Redevances de Location-financement	90	-
Locations et charges locatives	(176)	(250)
Entretiens et réparations	(5 580)	(5 821)
Primes d'assurance	(1 353)	(1 600)
Divers	(7)	(12)
Personnel mis à disposition	10	(7)
Personnel Intérimaire	(111)	(37)
Personnel extérieur à l'entreprise	(1)	(0)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(5 909)	(4 157)
Publicités	(157)	(246)
Transports	(11)	(16)
Déplacements, missions	(314)	(231)
Frais postaux	(95)	(61)
Services bancaires	(387)	(270)
Autres charges externes	(115)	(63)
VNC des immo. incorp. cédées (ANC 2022-06)	-	(0)
VNC des immo. corp. cédées (ANC 2022-06)	-	(24 758)
Total autres charges d'exploitation	**(14 526)**	**(38 480)**

Les autres charges sont présentées en Charges externes.

5.5. Charges de personnel

Montants en K€	2024.12	2025.12
Rémunérations du personnel	(2 802)	(2 671)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(1 036)	(1 013)
Autres charges de personnel (dont intéressement)	(46)	(40)
Total charges de personnel	**(3 884)**	**(3 724)**

© 2026 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 :

Montants en K€	2024.12	2025.12
Dotations aux amt. d'exp.	(29 831)	(32 225)
Dotations aux prov. et dép. d'exp.	(184)	(283)
Dotations aux amt. et aux prov.	**(30 014)**	**(32 508)**

Les reprises des amt/dep d'exploitation sont désormais présentées en Autres produits d'exploitation et non plus en Dotations aux amortissements et provisions.

Les dotations aux amortissements d'exploitation et sur location financement sont regroupées en une unique ligne Dotations aux amt. d'exp.

© 2026 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 :

Montants en K€	2024.12	2025.12
Produit de cession des immobilisations financières	-	9 231
Revenus actifs financ. hors équiv. de trésorerie	-	2
Revenus des équivalents de trésorerie	67	38
Produits cessions	-	(8)
Différences positives de change	-	2
Autres produits financiers	1 737	636
Reprises financières	1	-
Produits financiers	**1 805**	**9 901**
Charges d'intérêts sur emprunt	(15 973)	(15 448)
Intérêts et charges assimilés	(108)	(23)
Pertes de change	-	(93)
Autres chges financières sur équiv. de trésorerie	6	-
Autres charges financières	(108)	(377)
Charges financières	**(16 183)**	**(15 941)**
Résultat financier	**(14 378)**	**(6 040)**

© 2026 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 :

Montants en K€	2024.12	2025.12
Produits except° sur op. de gestion	17 599	-
Produits except° sur op. en capital	3 658	1
Reprises de provisions & transfert de ch.	135	-
Total des produits exceptionnels	**21 392**	**1**
Charges except° sur op. de gestion	(7 212)	(3)
Charges except° sur op. en capital	(4 908)	-
Dotations except° aux amort. & provisions	(710)	(75)
Total des charges exceptionnelles	**(12 830)**	**(78)**
Résultat exceptionnel	**8 562**	**(77)**

© 2026 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

Montants en K€	2024.12	2025.12
Impôts différés	170	207
Impôt exigible	(4 446)	(3 526)
Impôt sur les bénéfices	**(4 276)**	**(3 319)**

6.1. Ventilation de l'imposition différée par nature

Montants en K€	2024.12	2025.12
Impôts différés - actif	232	229
Impôts différés - passif	(3 296)	(3 087)
Solde net d'impôt différés	**(3 065)**	**(2 858)**

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.

6.3. Détail des postes d'impôts différés

Montant en K€	2024.12	Incidence résultat	2025.12
Déficits fiscaux activés	170		170
Provision retraite - IDR	13	1	14
Frais d'acquisition de titres	49	-4	45
Impôts différés actifs	**232**	**-3**	**229**
Location-financement	1 248	-104	1 144
Ecart d'évaluation / JV	1 981	-105	1 876
Provisions réglementées	68	-1	67
Impôts différés passifs	**3 297**	**-210**	**3 087**
Solde net d'impôts différés	**-3 065**	**207**	**-2 858**

© 2026 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.

6.4. Preuve d'impôt

	31/12/2025
Résultat net des sociétés intégrées en K€ (avant écart d'acquisition)	**16 177**
- Impôts sociaux	(3 526)
- Impôts différés latents	207
= Charges d'impôts sur les résultats consolidés	(3 319)
Résultat avant impôts	**19 496**
- Impôts théoriques au taux de 25 %	(4 874)
= Différence d'impôts	**1 555**

Explications	Charges	Produits
Différences permanentes		3 011
Utilisation déficits non activés précédement		76
ID non activés s/déficits de l'exercice	1 512	
Différence de taux d'impôt social	20	
Total	**1 532**	**3 087**
Différence nette		**1 555**

© 2026 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

Les engagements hors bilan donnés s'élèvent à 480 147 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

7.1.2. Engagements reçus

Néant.

7.1.3. Autres engagements

Néant.

7.2. Effectif moyen

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

Effectifs moyen	2024.12	2025.12
Cadres et non cadres	49	49
Total	**49**	**49**

7.3. Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes du groupe s'élèvent à 33,6 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 (contre 38,1 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

Les honoraires des commissaires aux comptes se décomposent comme suit :

Montant en K€	Ohayon & Associés	Grant Thornton	Total
Honoraires afférents à la certification des comptes	17	17	34
Montant total honoraires	**17**	**17**	**34**

© 2026 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. Informations sectorielles

Etat du CA en K€	2023	2024	2025
Immobilier locatif Conso	**54 904**	**68 135**	**75 060**
Locatif Social	44 774	56 579	62 104
Refacturation de charges et travaux	12 390	13 559	14 335
Annulation ICO	(2 260)	(2 003)	(1 379)
Immobilier CPI Conso	**-**	**-**	**-**
Vectura Spain Barcelona	**3 480**	**-**	**-**
Vectura Spain Barcelona Social	3 480	-	-
Vectura Immobilier Conso	**9 444**	**1 490**	**2 146**
Vectura Immobilier Social	10 654	5 717	6 483
Annulation ICO	(1 210)	(4 227)	(4 338)
Exploitation Conso	**6 179**	**5 854**	**4 668**
Archivage Social	-	-	-
Logistique Social	5 901	5 592	4 395
MPS Social	321	259	236
ENR Social	287	264	331
Annulation ICO	(330)	(261)	(293)
Holding Conso	**24**	**12**	**1**
Holding Social	5 013	5 475	5 595
Annulation ICO	(4 989)	(5 463)	(5 594)
CA Social	82 820	87 445	93 479
Annulation ICO	(8 789)	(11 954)	(11 604)
CA Conso	**74 030**	**75 491**	**81 876**

© 2026 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.

9. Parties liées

9.1. Transactions

Il n'a pas été identifié de transaction présentant une importance significative qui ne soit pas conclue à des conditions normales de marché.

9.2. Dirigeants

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

Cette information aboutirait à communiquer un montant individuel.

© 2026 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: 82E9970A-E502-8F59-8378-7B145BD41A9C

Certifié conforme
Le Président

DocuSigned by:
583E7A823F55425...

Bilan consolidé

Montants en K€	Note n°	2024.12	2025.12
Immobilisations incorporelles	*4.1*	4 362	3 724
- Dont écarts d'acquisition	*4.1.1*	3 654	3 654
Immobilisations corporelles	*4.2*	630 738	644 861
Immobilisations financières	*4.3*	527	67
Total Actif Immobilisé		**635 627**	**648 652**
Stocks et en-cours	*4.4*	36	641
Clients et comptes rattachés	*4.5*	21 578	20 812
Autres créances et comptes de régularisation	*4.6*	12 035	12 798
Valeurs mobilières de placement	*4.7*	7 000	15 650
Disponibilités	*4.7*	30 460	12 324
Total Actif Circulant		**71 109**	**62 226**
Total Actif		**706 736**	**710 878**

Montants en K€	Note n°	2024.12	2025.12
Capital	*4.8*	15 000	15 000
Primes liées au capital		6 965	6 965
Réserves		37 212	43 308
Résultat de l'exercice		6 096	16 165
Capitaux propres (part du groupe)		**65 273**	**81 438**
Intérêts minoritaires		(129)	(134)
Capitaux propres totaux		**65 144**	**81 303**
Provisions	***4.9***	**51**	**57**
Emprunts et dettes financières	*4.10*	489 030	494 854
Fournisseurs et comptes rattachés	*4.11*	4 663	3 373
Autres dettes et comptes de régularisation	*4.11*	147 848	131 290
- Dont écarts d'acquisition négatifs		-	-
Total des dettes		**641 541**	**629 518**
Total Passif		**706 736**	**710 878**

© 2026 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: 82E9970A-E502-8F59-8378-7B145BD41A9C

Compte de résultat consolidé

Montants en K€	Note n°	2024.12	2025.12
Chiffre d'affaires	*5.1*	75 491	81 876
Autres produits d'exploitation	*5.2*	546	30 807
Total des produits d'exploitation		**76 037**	**112 682**
Achats consommés	*5.3*	(2 516)	(2 931)
Charges de personnel	*5.5*	(3 884)	(3 724)
Impôts et taxes		(8 926)	(9 426)
Autres charges d'exploitation	*5.4*	(14 526)	(38 480)
Dotations aux amortissements, dépréciations et provisions	*5.6*	(30 014)	(32 508)
Total des charges d'exploitation		**(59 866)**	**(87 069)**
Résultat d'exploitation avant dotations aux amortissements, dépréciations et reprises des écarts d'acquisition		**16 172**	**25 613**
Dotations aux amortissements et dépréciations des écarts d'acquisition des sociétés intégrées		-	-
Reprises des écarts d'acquisition négatifs liés aux entités intégrées		-	-
Résultat d'exploitation après dotations aux amortissements, dépréciations et reprises des écarts d'acquisition liés aux entités intégrées		**16 172**	**25 613**
Charges et produits financiers	*5.7*	(14 378)	(6 040)
Charges et produits exceptionnels	*5.8*	8 562	(77)
Impôt sur les bénéfices	*6*	(4 276)	(3 319)
Résultat net des entreprises intégrées		**6 079**	**16 177**
Intérêts minoritaires		(17)	12
Résultat net (part du groupe)		**6 096**	**16 165**

© 2026 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.	Préambule et faits majeurs	11
1.1.	Changements de méthodes de consolidation	11
1.2.	Faits majeurs de l'exercice	11
1.3.	Evènements postérieurs à la clôture	12
2.	Activité(s) et périmètre	13
2.1.	Activité(s)	13
2.2.	Organigramme au 31/12/2025	13
2.3.	Entités consolidées	14
2.4.	Variations de périmètre	16
2.5.	Sorties de périmètre	16
2.6.	Comparabilité des comptes	16
3.	Référentiel comptable, modalités de consolidation, méthodes et règles d'évaluation	17
3.1.	Référentiel comptable	17
3.2.	Modalités de consolidation	17
3.2.1.	Méthodes de consolidation	17
3.2.2.	Élimination des opérations intragroupes	17
3.2.3.	Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées	18
3.3.	Méthodes et règles d'évaluation	18
3.3.1.	Immobilisations incorporelles	18
3.3.1.1.	*Ecarts d'acquisition*	*18*
3.3.1.2.	*Evaluation des immobilisations incorporelles*	*18*
3.3.1.3.	*Durées d'amortissement des immobilisations incorporelles*	*18*
3.3.2.	Immobilisations corporelles	19
3.3.3.	Contrats de crédit-bail et contrats assimilés	19
3.3.4.	Immobilisations financières	19
3.3.5.	Stocks et travaux en-cours	19
3.3.6.	Créances et dettes	19
3.3.7.	Trésorerie et valeurs mobilières de placement	19
3.3.8.	Impôts sur les bénéfices	19
3.3.9.	Provisions pour risques et charges	20
3.3.10.	Engagements de retraite et prestations assimilés	20
3.3.11.	Résultat exceptionnel	20
4.	Notes sur les postes du bilan	21
4.1.	Immobilisations incorporelles	21
4.1.1.	Écarts d'acquisition	21
4.2.	Immobilisations corporelles	22

© 2026 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	23
4.4.	Stocks et en-cours	23
4.5.	Clients et comptes rattachés	24
4.6.	Autres créances et comptes de régularisation	24
4.7.	Trésorerie active	24
4.8.	Composition du capital social	25
4.9.	Provisions pour risques et charges	25
4.9.1.	Récapitulatif	25
4.9.2.	Indemnités de départ à la retraite et prestations assimilées	25
4.10.	Emprunts et dettes financières	26
4.10.1.	Nature et échéances des emprunts et dettes financières	26
4.10.2.	Variation des emprunts et dettes financières	26
4.11.	Fournisseurs et autres dettes	27
5.	**Postes du compte de résultat**	**28**
5.1.	Ventilation du chiffre d'affaires	28
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	33
6.4.	Preuve d'impôt	34
7.	**Autres informations**	**35**
7.1.	Engagements hors bilan	35
7.1.1.	Engagements donnés	35
7.1.2.	Engagements reçus	35
7.1.3.	Autres engagements	35
7.2.	Effectif moyen	35
7.3.	Honoraires des commissaires aux comptes	35
8.	**Informations sectorielles**	**36**
9.	**Parties liées**	**37**
9.1.	Transactions	37
9.2.	Dirigeants	37
9.2.1.	Rémunération allouée aux membres des organes d'administration et de direction	37

© 2026 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. Préambule et faits majeurs

1.1. Changements de méthodes de consolidation

Deux changements de méthode comptable sont intervenus au cours de l'exercice 2025 :

- Le règlement ANC 2024-05 modifiant partiellement le règlement ANC 2020-01, relatif aux comptes consolidés, est applicable de manière obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025.
- Le nouveau règlement ANC 2022-06 vient modifier le règlement ANC n°2014-03 relatif au plan comptable général (« PCG ») en vue de moderniser les états financiers et la nomenclature des comptes. Il est applicable de manière obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025. Ce règlement a pour effet notamment :
  - L'introduction d'une nouvelle définition et présentation du résultat exceptionnel
  - La suppression de la technique du transfert de charge

1.2. Faits majeurs de l'exercice

SAS VECTURA :

La SAS VECTURA a cédé sa participation (10%) détenue dans VECTURA DEVELOPMENT 1 (VD1) à la SAS LOGINDUS en date du 31 juillet 2025 moyennant le prix de 9 231 931 euros payé par compensation de créance.

VECTURA IMMOBILIER :

Extension de l'objet social 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 »*

SCI ELLA :

La société ELLA intégrée selon la méthode de mise en équivalence dans le périmètre de consolidation a été liquidée en date du 5 mars 2025.

SCI MARGOT :

La société MARGOT intégrée selon la méthode d'intégration globale dans le périmètre de consolidation a été dissoute en date du 30 avril 2025.

SCI SAMI :

La société SAMI intégrée selon la méthode d'intégration globale dans le périmètre de consolidation a été dissoute en date du 30 avril 2025.

SCI ZOE :

La société ZOE intégrée selon la méthode d'intégration globale dans le périmètre de consolidation a été liquidée en date du 12 mai 2025.

© 2026 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.

SCI DU BUISSON :

La société DU BUISSON a été tupée dans la société VECTURA en date du 09 janvier 2025 avec effet rétroactif au 01 janvier 2025.

SCI ODESSA :

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

1.3. Evènements postérieurs à la clôture

SCI CLAUDIA :

Cession le 28 février 2026 de l'actif immobilier.

Autres évènements post clôture :

Les opérations militaires survenues au Moyen-Orient à compter du 28 février 2026 constituent un événement postérieur à la clôture n'ayant pas d'incidence sur les comptes arrêtés au 31 décembre 2025. A la date d'arrêté des comptes, la société a analysé les impacts potentiels de cette situation géopolitique sur son activité, sa chaîne d'approvisionnement et ses perspectives et il a été conclu que cet événement n'a pas d'impact significatif sur l'activité, la situation financière ou les perspectives de la société

© 2026 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 :

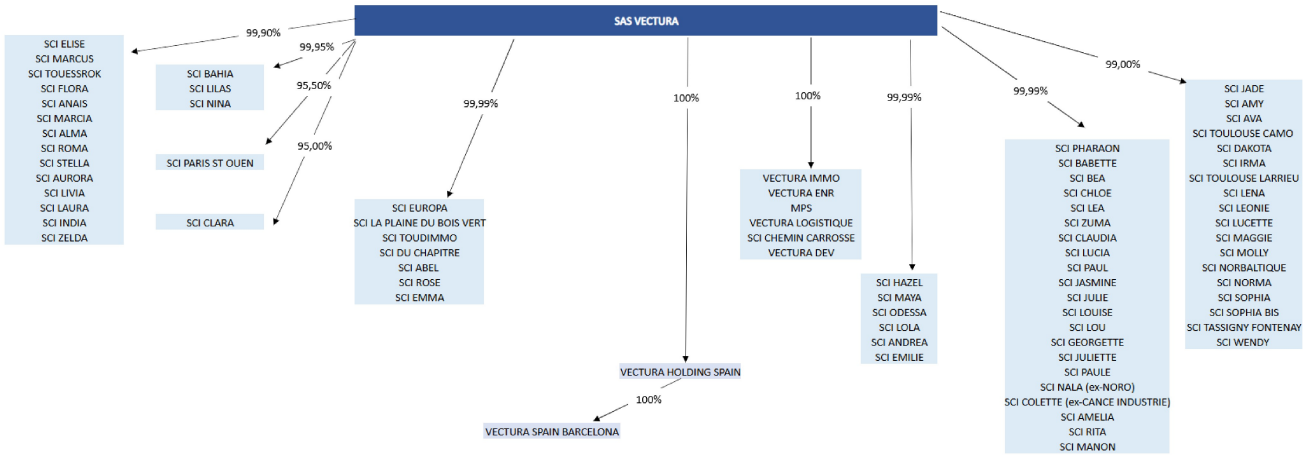
1) Le développement d'opérations immobilières patrimoniales à destination des grands groupes :
    a. Clefs en main locatifs
    b. Location de surfaces

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 31/12/2025



© 2026 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 :

Règl. ANC 2020-01 art. 282-3			2025.12			2024.12		
Entités	**Siège social**	**N° SIREN**		**% Contrôle**	**% Intérêt**		**% Contrôle**	**% Intérêt**
ABEL			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
ALMA			IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
AMELIA			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
AMY			IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
ANAIS			IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
SCI ANDREA			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
AURORA			IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
AVA			IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
BABETTE			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
BAHIA			IG	99,95%	99,95%	IG	99,95%	99,95%
VECTURA BARCELONA SPA			IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
BEA			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
BOISVERT			IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
BUISSON			NI	-	-	IG	100,00%	100,00%
TOULOUSE CAMO			IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
COLETTE			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
CHAPITRE			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
SCI CHEMIN CAROSSE			IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
CHLOE			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
CLARA			IG	99,50%	99,50%	IG	99,50%	99,50%
CLAUDIA			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
DAKOTA			IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
VECTURA DEV			IG	100,00%	100,00%	NI	-	-
ELISE			IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
ELLA			NI	-	-	IG	99,90%	99,90%
SCI EMILIE			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
EMMA			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
VECTURA ENR			IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
EUROPA			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
FLORA			IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
GEORGETTE			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
HAZEL			IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
VECTURA HOLDING SPAIN			IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
VECTURA IMMOBILIER			IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
INDIA VECTURA			IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
IRMA			IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%

© 2026 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.

JADE	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
JASMINE	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
JULIE	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
JULIETTE	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
TOULOUSE LARRIEU	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
LAURA	IG	99,95%	99,95%	IG	99,95%	99,95%
LEA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
LENA	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
LEONIE	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
LILAS	IG	99,95%	99,95%	IG	99,95%	99,95%
LIVIA	IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
VECTURA LOGISTIQUE	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
LOLA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
LOU	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
LOUISE	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
LUCETTE	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
LUCIA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
MAGGIE	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
MANON	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
MARCIA	IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
MARCUS	IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
MARGOT	NI	-	-	IG	99,90%	99,90%
MAYA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
MOLLY	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
MAINTENANCE PROPRETE S	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
NINA	IG	99,95%	99,95%	IG	99,95%	99,95%
SCI GOLDA	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
NORMA	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
NALA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
ODESSA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
PAUL	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
PAULE	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
PHARAON	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
PARIS SAINT OUEN	IG	99,50%	99,50%	IG	99,50%	99,50%
RITA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
ROMA	IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
ROSE	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
SAMI	NI	-	-	IG	90,00%	100,00%
SOPHIA	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
SOPHIA BIS	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
STELLA	IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
TASSIGNY FONTENAY	IG	99,00%	99,00%	IG	99,00%	99,00%
TOUDIMMO	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
TOUESSROK	IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
VECTURA	IG	100,00%	100,00%	IG	100,00%	100,00%
WENDY	IG	99,90%	99,90%	IG	99,90%	99,90%
ZELDA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%
ZOE	NI	-	-	IG	99,90%	99,90%
ZUMA	IG	99,99%	99,99%	IG	99,99%	99,99%

© 2026 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. Variations de périmètre

La transmission universelle du patrimoine de la SCI DU BUISSON dans la société VECTURA a eu lieu au 1 janvier 2025.

2.5. Sorties de périmètre

Les sociétés SCI ELLA, SCI MARGOT, SCI SAMI et SCI ZOE ont été dissoutes et liquidées durant l'exercice 2025.

2.6. Comparabilité des comptes

En application du nouveau règlement ANC 2022-06, le groupe a modifié son plan de comptes comptable.

L'impact attendue dans les comptes consolidés par rapport au 31 décembre 2024 est une réduction significative des produits et des charges exceptionnels se répercutant sur les autres produits et charges d'exploitations.

A ce titre, en 2025 :

- Des produits de cessions d'immobilisations (corporelles et incorporelles) d'un montant de 27 935 k€ ont été comptabilisés en autres produits d'exploitation et non plus en résultat exceptionnel. En 2024, ces mêmes produits comptabilisés en résultat exceptionnel s'élevaient à 7 599 k€.
- Des charges liées à la valeur nette comptable des immobilisations (corporelles et incorporelles) cédées d'un montant de 24 758 k€ ont été comptabilisés en autres charges d'exploitation et non plus en résultat exceptionnel. En 2024, ces mêmes charges comptabilisées en résultat exceptionnel s'élevaient à 7 212 k€.

Soit une plus-value de cession d'immobilisation (corporelles et incorporelles) comptabilisée en résultat d'exploitation de 3 177 k€ en 2025 contre 383 k€ comptabilisée en résultat exceptionnel en 2024.

- Des produits de cession de titres d'un montant de 9 231 k€ ont été comptabilisé en produits financiers et non plus en résultat exceptionnel. En 2024, ces même produits s'élevaient à 10 000 k€.

© 2026 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, modifié par le règlement ANC 2024-05 applicable aux exercices ouverts le 01/01/2025 est appliqué.

3.2. Modalités de consolidation

3.2.1. Méthodes de consolidation

La consolidation est réalisée à partir des comptes arrêtés au 31/12/2025. 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.

© 2026 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.

3.2.3. Dates de clôture des exercices des sociétés consolidées

Les sociétés sont consolidées sur la base de leur bilan arrêté au 31 décembre 2025, d'une durée de 12 mois.

3.3. Méthodes et règles d'évaluation

L'application des méthodes obligatoires et de référence du règlement ANC 2020-01, modifié par le règlement ANC 2024-05, est la suivante :

Application des méthodes de référence	Obligatoire/ Référence	Note
Provisionnement des prestations de retraites et assimilés	Référence	3.3.9
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, modifié par le règlement ANC 2024-05, *§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 :

© 2026 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
Matériel 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.

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

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, modifié par le règlement ANC 2024-05, 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

© 2026 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.

dernier taux d'impôt en vigueur pour chaque société.

En application du règlement ANC 2020.01, modifié par le règlement ANC 2024-05, 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 :

- 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, modifié par le règlement ANC 2024-05, 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. Résultat exceptionnel

Les charges et produits exceptionnels sont directement liés à un événement majeur et inhabituel ou aux écritures comptables de changement de méthode et de correction d'erreurs.

© 2026 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

Montants en K€	2024.12	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	2025.12
Concessions, brevets & droits similaires	176	23	(5)	194
Autres immobilisations incorporelles	-	6	-	6
Immobilisations incorporelles en cours	641	-	(641)	-
Ecart d'acquisition	3 654	-	-	3 654
Immobilisations incorporelles	**4 471**	**29**	**(646)**	**3 853**
Amt/Dép. conc, brevets & dts similaires	(109)	(26)	5	(129)
Amt/Dép. autres immos incorp.	-	(0)	-	(0)
Amt/Dép. immobilisations incorp. en cours	-	-	-	-
Amt/Pertes val. écart d'acquisition	-	-	-	-
Amt/dép. immo. incorporelles	**(109)**	**(26)**	**5**	**(129)**
Concessions, brevets & droits similaires	67	(3)	-	65
Autres immobilisations incorporelles	-	6	-	6
Immobilisations incorporelles en cours	641	-	(641)	-
Ecart d'acquisition	3 654	-	-	3 654
Immobilisations incorporelles - net	**4 362**	**3**	**(641)**	**3 724**

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 :

Montants en K€	2024.12	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	Reclass.	2025.12
SCI CHEMIN CAROSSE	2 105	-	-	-	2 105
EMMA	610	-	-	-	610
MANON	939	-	-	-	939
Ecart d'acquisition	**3 654**	**-**	**-**	**-**	**3 654**
Amt/Pertes val. écart d'acquisition	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Ecarts d'acquisition	**3 654**	**-**	**-**	**-**	**3 654**

Un écart d'acquisition a été comptabilisé en 2019 pour un montant de 518 K€ à la suite des rachats des titres de la SCI EMMA. Cet écart a été augmenté de 91 K€ à la suite du 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€.

© 2026 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.

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 2 105 K€ à la suite de l'acquisition de la SCI CHEMIN CARROSSE.

4.2. Immobilisations corporelles

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

Montants en K€	2024.12	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	2025.12
Terrains	154 985	6 760	(6 318)	155 427
Terrains - Location	467	-	-	467
Constructions	605 909	13 721	8 413	628 043
Constructions - Location	10 412	-	-	10 412
Installations tech, matériel & outillage	2 169	145	1 898	4 212
Matériel de transport	107	21	(9)	119
Matériel informatique	319	40	(88)	271
Autres immobilisations corporelles	6 775	38	(506)	6 306
Autres immobilisations corporelles - Location	2 616	99	(294)	2 421
Immobilisations corporelles en cours	21 153	46 578	(26 628)	41 103
Immobilisations corporelles	**804 912**	**67 402**	**(23 533)**	**848 781**
Dépréciations des terrains	-	-	-	-
Dépréciations des terrains en CB/ Location	-	-	-	-
Amt/Dép. constructions	(158 647)	(30 845)	1 360	(188 132)
Amt/Dép. constructions - Location	(5 887)	(416)	-	(6 304)
Amt/Dép. install tech, matériel & outil.	(1 906)	(211)	272	(1 845)
Amt/Dép. Matériel transport	(58)	(21)	8	(71)
Amt/Dép. Matériel informatique	(267)	(26)	88	(206)
Amt/Dép. autres immobilisations corp.	(5 356)	(444)	506	(5 293)
Amt/Dép. autres immobilisations corp. - Location	(2 052)	(311)	294	(2 068)
Amt/Dép. immobilisations corp. en cours	-	-	-	-
Amt/dép. immobilisations corporelles	**(174 174)**	**(32 274)**	**2 529**	**(203 919)**
Terrains	154 985	6 760	(6 318)	155 427
Terrains - Location	467	-	-	467
Constructions	447 262	(17 125)	9 773	439 910
Constructions - Location	4 524	(416)	-	4 108
Installations tech, matériel & outillage	262	(66)	2 170	2 367
Matériel de transport	49	0	(1)	49
Matériel informatique	52	13	-	65
Autres immobilisations corporelles	1 419	(406)	(0)	1 013
Autres immobilisations corporelles - Location	564	(212)	-	352
Immobilisations corporelles en cours	21 153	46 578	(26 628)	41 103
Immobilisations corporelles - net	**630 738**	**35 128**	**(21 004)**	**644 861**

© 2026 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

Montants en K€	2024.12	Aug. (Dot.)	(Dim.) Rep.	Reclass.	Méthode	Δ périmètre	2025.12
Titres de participation	23	-	-	(1)	(10)	0	12
Titres immobilisés (AFS - non courant)	4	-	-	-	-	-	4
Prêts, cautionnements et autres créances - non courants	456	0	(450)	-	-	-	6
Prêts, cautionn. & aut. créances - courants	45	1	(1)	-	-	-	45
Immobilisations financières	**527**	**1**	**(451)**	**(1)**	**(10)**	**0**	**67**
Dép. immobilisations financières	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Titres de participation	23	-	-	(1)	(10)	0	12
Titres immobilisés (AFS - non courant)	4	-	-	-	-	-	4
Prêts, cautionnements et autres créances - non courants	456	0	(450)	-	-	-	6
Prêts, cautionn. & aut. créances - courants	45	1	(1)	-	-	-	45
Immobilisations financières - net	**527**	**1**	**(451)**	**(1)**	**(10)**	**0**	**67**

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

4.4. Stocks et en-cours

Montants en K€	2024.12	Dot.	(Rep.)	Reclass.	2025.12
Stocks - en-cours de production	36	-	-	605	641
Stocks et en-cours	**36**	**-**	**-**	**605**	**641**
Dépréciations des stocks et en-cours	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Stocks - en-cours de production	36	-	-	605	641
Stocks et en-cours - net	**36**	**-**	**-**	**605**	**641**

© 2026 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.

4.5. Clients et comptes rattachés

Montants en K€	2024.12	Dot.	(Rep.)	2025.12
Dép. clients et comptes rattachés	(1 530)	(276)	54	(1 752)
Dép. s/créances clients et cptes. rattachés	**(1 530)**	**(276)**	**54**	**(1 752)**

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

Montants en K€	2024.12	2025.12	Brut	< 1 an	Dép.
Clients et comptes rattachés	21 578	20 812	22 565	22 565	(1 752)
Clients et comptes rattachés	**21 578**	**20 812**	**22 565**	**22 565**	**(1 752)**

4.6. Autres créances et comptes de régularisation

Montants en K€	2024.12	2025.12	Brut	< 1 an
Fournisseurs - Avances et acomptes versés	103	148	148	148
Fournisseurs débiteurs (RRR et autres avoirs)	531	10	10	10
Créances sur personnel & org. sociaux	2	6	6	6
Créances fiscales - hors IS - courant	7 648	9 405	9 405	9 405
Impôts différés - actif	232	229	229	229
Comptes courants Groupe actif - courant	2	28	28	28
Autres créances - courant	1 764	1 110	1 110	1 110
Charges constatées d'avance	1 754	1 863	1 863	1 863
Aut. créances et comptes de régularisation	**12 035**	**12 798**	**12 798**	**12 798**

4.7. Trésorerie active

Montants en K€	2024.12	Variation	Dot.	(Rep.)	Δ périmètre	2025.12
VMP - Equivalents de trésorerie	7 000	8 650	-	-	-	15 650
Disponibilités	30 460	(18 107)	-	-	(29)	12 324
Disponibilités et VMP	**37 460**	**(9 457)**	**-**	**-**	**(29)**	**27 974**
Dép. valeurs mobilières de placement	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
VMP - Equivalents de trésorerie	7 000	8 650	-	-	-	15 650
Disponibilités	30 460	(18 107)	-	-	(29)	12 324
Disponibilités et VMP - net	**37 460**	**(9 457)**	**-**	**-**	**(29)**	**27 974**

© 2026 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.

4.8. Composition du capital social

Au 31 décembre 2025, le capital social se compose de 49 479 actions d'une valeur nominale de 303,16 €uros, soit 15 000 k€.

4.9. Provisions pour risques et charges

4.9.1. Récapitulatif

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

Montants en K€	2024.12	Dot.	(Rep.)	2025.12
Provisions pour pensions et retraites	51	7	(1)	57
Provisions	**51**	**7**	**(1)**	**57**

4.9.2. 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 d'évolution salariale : entre 3,00 % et 4,00 %
- Convention collective : convention propre à chaque entité

© 2026 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.

4.10. Emprunts et dettes financières

4.10.1. Nature et échéances des emprunts et dettes financières

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

Montants en K€	2024.12	2025.12	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	476 197	479 912	39 680	165 873	274 359
Location	558	335	201	134	-
Intérêts courus sur emprunts	1 433	1 406	1 276	130	-
Dépôts et cautionnements reçus	10 494	11 692	-	11 692	-
Emprunts auprès des éts de crédits et loc. fin.	**488 682**	**493 344**	**41 157**	**177 828**	**274 359**
Autres emprunts	91	98	14	83	-
Emprunts et dettes financières diverses	**91**	**98**	**14**	**83**	**-**
Concours bancaires (trésorerie passive)	257	1 412	1 412	-	-
Emprunts et dettes financières diverses	**257**	**1 412**	**1 412**	**-**	**-**
Emprunts et dettes financières	**489 030**	**494 854**	**42 584**	**177 912**	**274 359**

4.10.2. Variation des emprunts et dettes financières

Montants en K€	2024.12	Aug.	(Dim.)	Variation	2025.12
Emprunts auprès des établissements de crédit	476 197	55 904	(52 189)	-	479 912
Location	558	99	(322)	-	335
Intérêts courus sur emprunts	1 433	1 406	(1 433)	-	1 406
Dépôts et cautionnements reçus	10 494	1 668	(471)	-	11 692
Emprunts auprès des éts de crédits et loc. fin.	**488 682**	**59 077**	**(54 415)**	**-**	**493 344**
Autres emprunts	91	98	(91)	-	98
Emprunts et dettes financières diverses	**91**	**98**	**(91)**	**-**	**98**
Concours bancaires (trésorerie passive)	257	-	-	1 155	1 412
Emprunts et dettes financières diverses	**257**	**-**	**-**	**1 155**	**1 412**
Emprunts et dettes financières	**489 030**	**59 175**	**(54 506)**	**1 155**	**494 854**

© 2026 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. Fournisseurs et autres dettes

Montants en K€	2024.12	2025.12	< 1 an
Dettes fournisseurs	3 697	3 184	3 184
Factures non parvenues	966	189	189
Fournisseurs et comptes rattachés	**4 663**	**3 373**	**3 373**

Les autres passifs à court terme comprennent les éléments suivants :

Montants en K€	2024.12	2025.12	< 1 an
Dettes s/ acquis. d'immo	15 889	13 371	13 371
Avances et acomptes reçus sur commandes	1 127	916	916
Dettes sociales et fiscales (hors IS)	8 055	7 179	7 179
Impôts différés - passif	3 296	3 087	3 087
Etat, impôts sur les bénéfices	327	-	-
Comptes courants créditeurs	101 613	86 826	86 826
Autres dettes	568	540	540
Produits constatés d'avance	16 973	19 371	19 371
Autres dettes et comptes de régularisation	**147 848**	**131 290**	**131 290**

Les Avances et acomptes reçus sur commande et Dettes diverses présentées en 2024 sont désormais en :

- Avances et acomptes reçus sur commandes ;
- Autres dettes.

© 2026 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

Montants en K€	2024.12	%	2025.12	%
Production vendue de biens	264	0%	331	0%
Production vendue de services	58 152	77%	62 958	77%
Ventes de marchandises	17 075	23%	18 588	23%
Total chiffre d'affaires	**75 491**	**100%**	**81 876**	**100%**

5.2. Autres produits d'exploitation

Montants en K€	2024.12	2025.12
Production immobilisée	53	10
Subventions d'exploitation	-	60
Autres produits	0	2 747
Produits de cession d'immobilisations	-	27 935
Transferts de charges d'exploitation	433	-
Reprises des amt/dep d'exploitation	61	55
Total autres produits d'exploitation	**546**	**30 807**

Les reprises des amt/dep d'exploitation sont désormais présentées en Autres produits d'exploitation et non plus en Dotations aux amortissements et provisions.

5.3. Achats consommés matières premières et marchandises

Montants en K€	2024.12	2025.12
Achats de marchandises	(23)	(13)
Achats d'études	(1 482)	(1 997)
Achats non stockés	(1 011)	(920)
Total achats consommés	**(2 516)**	**(2 931)**

© 2026 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

Montants en K€	2024.12	2025.12
Autres charges	(31)	(543)
Sous-traitance générale	(379)	(407)
Redevances de Location-financement	90	-
Locations et charges locatives	(176)	(250)
Entretiens et réparations	(5 580)	(5 821)
Primes d'assurance	(1 353)	(1 600)
Divers	(7)	(12)
Personnel mis à disposition	10	(7)
Personnel Intérimaire	(111)	(37)
Personnel extérieur à l'entreprise	(1)	(0)
Rémun. d'intermédiaires & honoraires	(5 909)	(4 157)
Publicités	(157)	(246)
Transports	(11)	(16)
Déplacements, missions	(314)	(231)
Frais postaux	(95)	(61)
Services bancaires	(387)	(270)
Autres charges externes	(115)	(63)
VNC des immo. incorp. cédées (ANC 2022-06)	-	(0)
VNC des immo. corp. cédées (ANC 2022-06)	-	(24 758)
Total autres charges d'exploitation	**(14 526)**	**(38 480)**

Les autres charges sont présentées en Charges externes.

5.5. Charges de personnel

Montants en K€	2024.12	2025.12
Rémunérations du personnel	(2 802)	(2 671)
Charges de sécurité soc. et de prévoy.	(1 036)	(1 013)
Autres charges de personnel (dont intéressement)	(46)	(40)
Total charges de personnel	**(3 884)**	**(3 724)**

© 2026 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 :

Montants en K€	2024.12	2025.12
Dotations aux amt. d'exp.	(29 831)	(32 225)
Dotations aux prov. et dép. d'exp.	(184)	(283)
Dotations aux amt. et aux prov.	**(30 014)**	**(32 508)**

Les reprises des amt/dep d'exploitation sont désormais présentées en Autres produits d'exploitation et non plus en Dotations aux amortissements et provisions.

Les dotations aux amortissements d'exploitation et sur location financement sont regroupées en une unique ligne Dotations aux amt. d'exp.

© 2026 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 :

Montants en K€	2024.12	2025.12
Produit de cession des immobilisations financières	-	9 231
Revenus actifs financ. hors équiv. de trésorerie	-	2
Revenus des équivalents de trésorerie	67	38
Produits cessions	-	(8)
Différences positives de change	-	2
Autres produits financiers	1 737	636
Reprises financières	1	-
Produits financiers	**1 805**	**9 901**
Charges d'intérêts sur emprunt	(15 973)	(15 448)
Intérêts et charges assimilés	(108)	(23)
Pertes de change	-	(93)
Autres chges financières sur équiv. de trésorerie	6	-
Autres charges financières	(108)	(377)
Charges financières	**(16 183)**	**(15 941)**
Résultat financier	**(14 378)**	**(6 040)**

© 2026 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 :

Montants en K€	2024.12	2025.12
Produits except° sur op. de gestion	17 599	-
Produits except° sur op. en capital	3 658	1
Reprises de provisions & transfert de ch.	135	-
Total des produits exceptionnels	**21 392**	**1**
Charges except° sur op. de gestion	(7 212)	(3)
Charges except° sur op. en capital	(4 908)	-
Dotations except° aux amort. & provisions	(710)	(75)
Total des charges exceptionnelles	**(12 830)**	**(78)**
Résultat exceptionnel	**8 562**	**(77)**

© 2026 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

Montants en K€	2024.12	2025.12
Impôts différés	170	207
Impôt exigible	(4 446)	(3 526)
Impôt sur les bénéfices	**(4 276)**	**(3 319)**

6.1. Ventilation de l'imposition différée par nature

Montants en K€	2024.12	2025.12
Impôts différés - actif	232	229
Impôts différés - passif	(3 296)	(3 087)
Solde net d'impôt différés	**(3 065)**	**(2 858)**

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.

6.3. Détail des postes d'impôts différés

Montant en K€	2024.12	Incidence résultat	2025.12
Déficits fiscaux activés	170		170
Provision retraite - IDR	13	1	14
Frais d'acquisition de titres	49	-4	45
Impôts différés actifs	**232**	**-3**	**229**
Location-financement	1 248	-104	1 144
Ecart d'évaluation / JV	1 981	-105	1 876
Provisions réglementées	68	-1	67
Impôts différés passifs	**3 297**	**-210**	**3 087**
Solde net d'impôts différés	**-3 065**	**207**	**-2 858**

© 2026 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.

6.4. Preuve d'impôt

	31/12/2025
Résultat net des sociétés intégrées en K€ (avant écart d'acquisition)	**16 177**
- Impôts sociaux	(3 526)
- Impôts différés latents	207
= Charges d'impôts sur les résultats consolidés	(3 319)
Résultat avant impôts	**19 496**
- Impôts théoriques au taux de 25 %	(4 874)
= Différence d'impôts	**1 555**

Explications	Charges	Produits
Différences permanentes		3 011
Utilisation déficits non activés précédement		76
ID non activés s/déficits de l'exercice	1 512	
Différence de taux d'impôt social	20	
Total	**1 532**	**3 087**
Différence nette		**1 555**

© 2026 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

Les engagements hors bilan donnés s'élèvent à 480 147 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025.

7.1.2. Engagements reçus

Néant.

7.1.3. Autres engagements

Néant.

7.2. Effectif moyen

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

Effectifs moyen	2024.12	2025.12
Cadres et non cadres	49	49
Total	**49**	**49**

7.3. Honoraires des commissaires aux comptes

Les honoraires au titre des missions de commissariat aux comptes du groupe s'élèvent à 33,6 milliers d'euros au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2025 (contre 38,1 milliers d'euros au 31 décembre 2024).

Les honoraires des commissaires aux comptes se décomposent comme suit :

Montant en K€	Ohayon & Associés	Grant Thornton	Total
Honoraires afférents à la certification des comptes	17	17	34
Montant total honoraires	**17**	**17**	**34**

© 2026 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. Informations sectorielles

Etat du CA en K€	2023	2024	2025
Immobilier locatif Conso	**54 904**	**68 135**	**75 060**
Locatif Social	44 774	56 579	62 104
Refacturation de charges et travaux	12 390	13 559	14 335
Annulation ICO	(2 260)	(2 003)	(1 379)
Immobilier CPI Conso	**-**	**-**	**-**
Vectura Spain Barcelona	**3 480**	**-**	**-**
Vectura Spain Barcelona Social	3 480	-	-
Vectura Immobilier Conso	**9 444**	**1 490**	**2 146**
Vectura Immobilier Social	10 654	5 717	6 483
Annulation ICO	(1 210)	(4 227)	(4 338)
Exploitation Conso	**6 179**	**5 854**	**4 668**
Archivage Social	-	-	-
Logistique Social	5 901	5 592	4 395
MPS Social	321	259	236
ENR Social	287	264	331
Annulation ICO	(330)	(261)	(293)
Holding Conso	**24**	**12**	**1**
Holding Social	5 013	5 475	5 595
Annulation ICO	(4 989)	(5 463)	(5 594)
CA Social	82 820	87 445	93 479
Annulation ICO	(8 789)	(11 954)	(11 604)
CA Conso	**74 030**	**75 491**	**81 876**

© 2026 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.

9. Parties liées

9.1. Transactions

Il n'a pas été identifié de transaction présentant une importance significative qui ne soit pas conclue à des conditions normales de marché.

9.2. Dirigeants

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

Cette information aboutirait à communiquer un montant individuel.

© 2026 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.