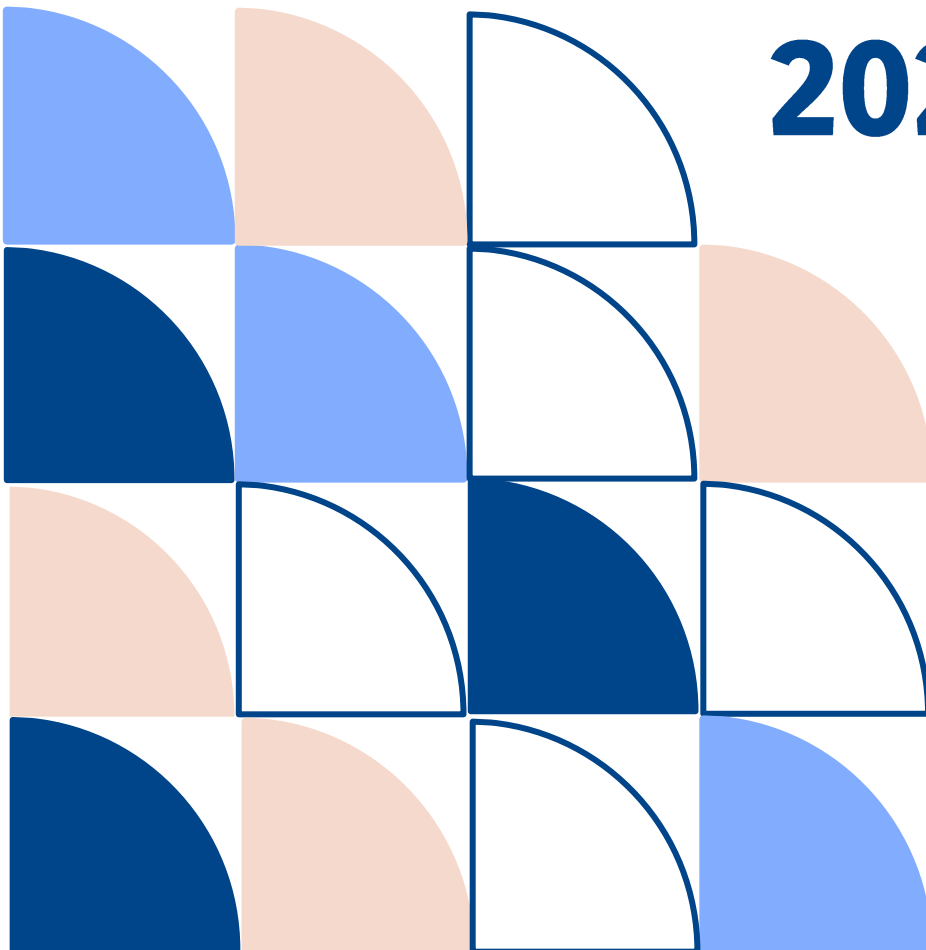
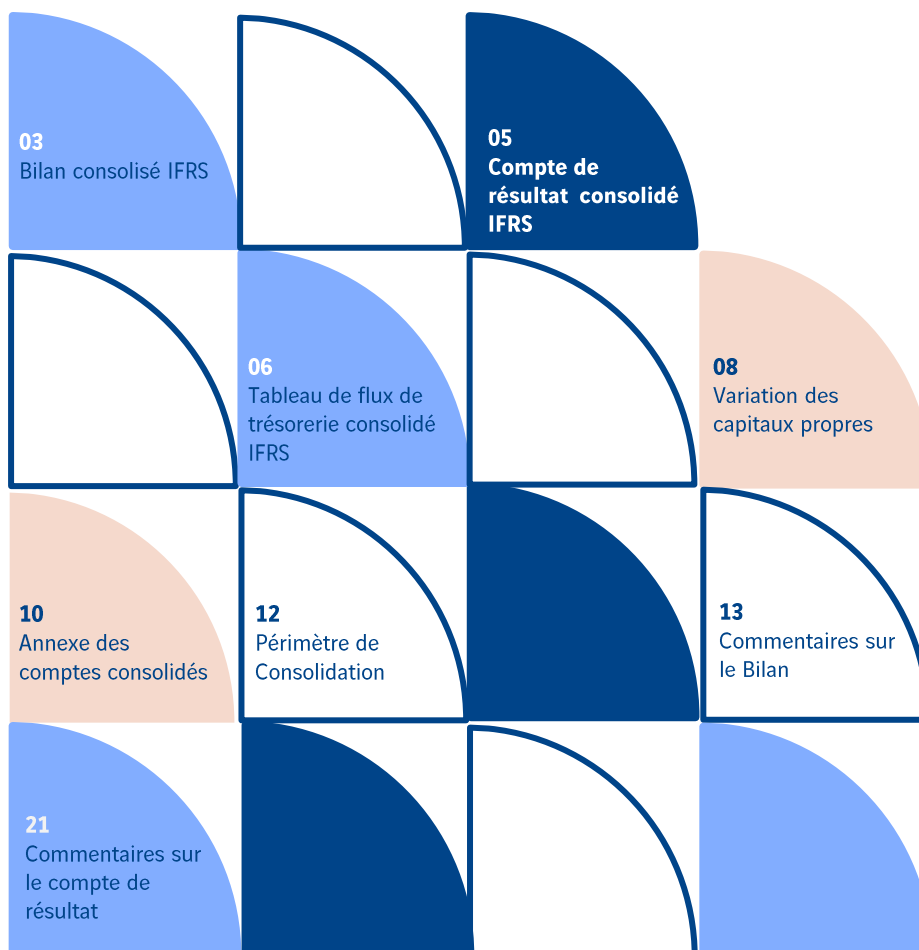


Rapport Financier

2025



Sommaire



Bilan consolidé IFRS au 31 décembre 2025

Actif

	Notes	Exercice 2025		Exercice 2024	
(en milliers d'euros)		Montant brut	Amort. Prov	Montant Net	Montant Net
Actifs non courants					
Immobilisations incorporelles	3.1	43 711	(37 872)	5 839	10 657
Ecart d'acquisition	3.2	15 009	(8 474)	6 535	6 830
Immobilisations du domaine concédé		0	0	0	0
Immobilisations corporelles	3.3	629 065	(223 298)	405 768	364 019
Immeubles de placement	3.3	2 393	(692)	1 701	1 781
Ecart d'acquisition dans les sociétés mises en équivalence	3.2	374	0	374	374
Participations dans les sociétés mises en équivalence	3.4	163 228	0	163 228	137 137
Participation dans les entreprises associées	3.5	9 623	(7 302)	2 321	1 926
Valeur d'équivalence des sociétés déconsolidées		(132)	0	(132)	(2 420)
Prêts LT sur filiales consolidées y compris part à -1 an		0	0	0	0
Autres actifs financiers non courants	3.11	151 330	(30 227)	121 103	26 939
Impôt différé actifs non courants		69 505	0	69 505	53 874
Total Actifs non courants		1 084 106	(307 865)	776 243	601 117
Actifs courants					
Stocks et travaux en cours	3.6	751 829	(129 567)	622 262	732 958
Clients et autres créances d'exploitation	3.7	1 095 524	(4 428)	1 091 096	1 822 040
Autres actifs courants	3.7	0	0	0	0
charges constatées d'avance		9 988	0	9 988	5 461
Actifs d'impôt exigible		4 215	0	4 215	610
Impôt différé actifs courants		89 595	0	89 595	87 936
Actifs financiers de gestion de trésorerie	3.8	16 542	0	16 542	39 288
Disponibilités et équivalents de trésorerie	3.8	80 962	0	80 962	77 982
Total Actifs courants		2 048 655	(133 995)	1 914 660	2 766 275
TOTAL ACTIF		3 132 761	(441 860)	2 690 903	3 367 392

Bilan consolidé IFRS au 31 décembre 2025

Passif

(en milliers d'euros)	Notes	Exercice 2025	Exercice 2024
Capitaux propres			
Capital social		189 601	189 601
Primes liées au capital		399	399
Réserves consolidées		188 779	257 770
Réserves de conversion		200	77
Réserves sur autres instruments de capitaux propres		(1)	(1)
Résultat net		9 961	-69 424
Réserves - Ecart actuariels sur engagements de retraite		3 429	2 411
Capitaux propres - Part du groupe	3.9	392 367	380 833
Intérêts minoritaires		353	3 499
Résultat - Part hors groupe		2 260	898
Total Capitaux propres		392 719	384 332
Passifs non courants			
Engagements de retraites et autres avantages au personnel		6 201	7 467
Reclassement des valeurs négatives des ME		9 460	9 525
Provisions pour risques, non courantes		0	1 867
Autres emprunts et dettes financières	3.11	160 222	428 748
Juste valeur des produits dérivés passifs		0	0
Autres passifs non courants	3.10	356 729	315 422
Impôt différé passifs non courants		1 242	759
Total Passifs non courants		533 854	763 788
Passifs courants			
Provisions courantes		54 697	65 089
Fournisseurs	3.7	607 802	849 244
Dettes sur Immobilisations		0	17
Autres passifs courants	3.7	716 376	838 247
Passif d'impôt exigible		7 920	2 319
Impôt différé passifs courants		65 195	77 512
Dettes financières courantes	3.11	301 107	364 012
Trésorerie et équivalent de trésorerie - passif	3.11	11 232	22 832
Total Passifs courants		1 764 329	2 219 272
TOTAL PASSIF		2 690 903	3 367 392

Compte de résultat consolidé IFRS au 31 décembre 2025

(en milliers d'euros)	Notes	Exercice 2025	Exercice 2024
Chiffre d'affaires		1 104 566	1 142 534
Produits des activités annexes		198	551
Produits d'exploitation		1 104 764	1 143 085
Achats consommés		(819 503)	(919 224)
Production immobilisée		0	0
Sous-traitance et autres charges externes		(118 088)	(96 779)
Charges de personnel		(114 625)	(107 235)
Impôts et taxes		(8 572)	(8 412)
Autres produits et charges opérationnelles		36 601	25 236
Plus/moins value de cession d'immobilisations corpo.&incorp		0	27
QP de résultat s/op en commun à caractère opérationnel		0	(1 315)
Dotations nettes aux amortissements et provisions courantes		(77 210)	(92 845)
Trasnfert de gestion		0	0
Résultat opérationnel sur activité		3 366	(57 462)
(En % du CA)		0,30%	-5,03%
Paielements en actions		(6 411)	(5 767)
Résultat des sociétés mises en équivalence		37 552	28 540
Autres produits financiers		721	(5 144)
Résultat opérationnel courant		35 228	(39 833)
(En % du CA)		3,19%	-3,49%
Dépréciation des survaleurs			(8 474)
Effets de périmètre, cessions de titres		972	466
Résultat opérationnel		36 200	(47 841)
(En % du CA)		3,28%	-4,19%
Coût de l'endettement financier brut		(30 811)	(49 784)
Produits financiers et équivalents de trésorerie		10 855	5 327
Coût de l'endettement financier net	4.1	(19 957)	(44 456)
Autres produits et charges financiers		(11 087)	(6 325)
Charge nette d'impôts	4.2	7 064	30 098
Quote part de résultat dans les entreprises associées			
Résultat net de l'exercice		12 221	(68 525)
Part des minoritaires		(2 260)	(898)
Résultat net part du Groupe		9 961	(69 424)
(En % du CA)		0,90%	-6,08%

Flux de trésorerie consolidé IFRS

(en milliers d'euros)	Exercice 2025	Exercice 2024
Résultat net consolidés (y.c les intérêts minoritaires)	12 221	(68 526)
Dotations nettes aux amortissements	64 061	52 397
Dotations nettes aux provisions	(4 347)	26 665
Paiements en actions (IFRS2)	881	213
Résultat sur cessions	2 075	(493)
Impact d'actualisation des créances et dettes non courantes	884	81
Perte durable (AFS) et/ou variation de valeur des titres (acquis par étapes)	0	0
Quote-part de résultat des sociétés ME et Dividendes de sociétés non consolidées	(38 775)	(28 545)
Coût d'emprunt immobilisés	(2 682)	(3 647)
Coût de l'endettement financier net comptabilisé	19 957	44 457
Annulation des charges financières liées aux contrats de location	13 565	9 973
Charge d'impôt (y.c impôts différés)	(7 064)	(30 098)
Transfert de gestion (ROPA et autres financiers)	0	0
CAF avant impôts et coût de l'endettement financier	60 777	2 478
Variation du B.F.R	321 350	130 029
Variation des provisions courantes	(10 346)	3 954
Impôts payés	(22 059)	21 249
Intérêts financiers nets versés	(22 778)	(46 502)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	54 131	2 741
Flux de trésorerie générés par l'activité	381 076	113 950
Investissements en immobilisations incorporelles et corporelles	(5 791)	(6 562)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	0	35
Remboursement des dettes de location & charges financières associées	(62 078)	(49 087)
<i>Cash flow opérationnel</i>	<i>313 207</i>	<i>58 334</i>
Acquisition de titres de participation (consolidés et non consolidés)	(45 360)	993
Cession de titres de participation (consolidés et non consolidés)	98	16
Incidence nette des variations de périmètre	(5 024)	(6 041)
Dividendes reçus des ME et des sociétés non consolidées	1 223	5
Autres	59 987	(36)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(56 945)	(60 677)
Augmentation de capital	0	150 000
Augmentation de capital des filiales souscrites par des tiers	89	10
Dividendes distribués aux actionnaires de la société mère	0	0
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	(3 265)	(2 212)
Encaissements liés aux nouveaux emprunts	0	21
Remboursements d'emprunts	(20)	20
Variation des emprunts sur filiales consolidées	(266 415)	(76 482)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	(269 613)	71 357
Flux nets de trésorerie liés aux activités abandonnées (arrêtées, cédées)	1	(2)
Variation de trésorerie étendue	54 518	124 630

Flux de trésorerie consolidé IFRS

Trésorerie étendue à l'ouverture	(269 555)	(394 298)
Incidence des variations de juste valeur, reclassements et trésorerie des activités abandonnées (arrêtées, cédées)	0	0
Incidence des variations des cours des devises	202	115
Opérations internes liées aux acq/ce d'immos et aug/dim de capital	0	0
Incidence nette des variations de périmètre	0	0
Trésorerie étendue à la clôture	(214 834)	(269 555)

Passage de la trésorerie étendue à la trésorerie restrictive (Disponibilités/Découverts)

Variation de trésorerie étendue	54 518	124 630
Incidence nette des variations de périmètre	0	0
Variations des autres dettes financières courantes, des actifs de gestion de trésorerie	(39 997)	(149 083)
Variation de la trésorerie restrictive (Disponibilités/Découverts)	14 521	(24 453)
Trésorerie restrictive (Disponibilités/Découverts) à l'ouverture	55 150	79 575
Autres incidences	59	28
Trésorerie restrictive (Disponibilités/Découverts) à la clôture	69 730	55 150

Passage de la trésorerie restrictive à l'endettement financier net

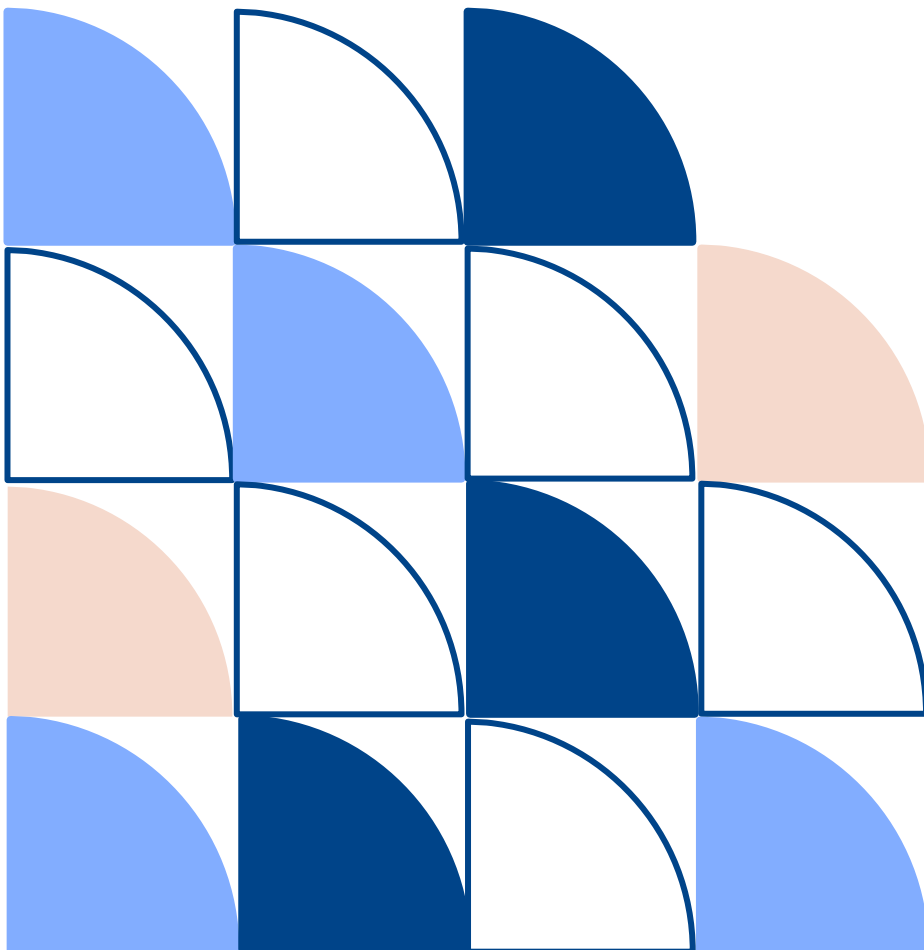
Variation de la trésorerie restrictive (Disponibilités/Découverts)	14 521	(24 453)
Augmentation (diminution) des actifs de gestion de trésorerie	39 997	149 083
(Emission) remboursement d'emprunts	20	(41)
Variations des emprunts sur filiales consolidées	266 415	76 481
Autres variations	2 679	1 782
Impact de juste valeur, reclassification des activités abandonnées	0	0
Incidence des variations des cours de devises	(425)	(529)
Variation de l'endettement financier net	323 267	202 351
Endettement financier net à l'ouverture	(698 323)	(900 674)
Endettement financier net à la clôture	(375 056)	(698 323)

Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)

CAPITAUX PROPRES	Capital social	Primes liées au capital	Réserves sur autres instruments de capitaux propres	Réserves consolidées	Réserves de conversions	Résultat net	Résultats enregistrés directement en capitaux propres	Total part du groupe	Minoritaires	TOTAL
Au 31.12 2024	189 601	399	-1	257 770	77	-69 424	2 411	380 833	3 499	384 332
Affectation du résultat de l'exercice précédent				-60 451		60 451		0		0
Dividendes distribuées								0	-3 265	-3 265
Augmentation de capital								0	97	97
Résultat de l'exercice part du Groupe						9 961		9 961	2 260	12 221
Instruments financiers : variation de juste valeur								0		0
Païement en actions (IFRS2)				-225				-225		-225
Déduction fiscale PEG				760				760		760
Ecart actuariels sur engagement de retraite							1 018	1 018	2	1 020
Ecart de conversion					122			122		122
Changement de méthode				0				0		0
Variations de périmètre				-8 971		8 972		1	-2 240	-2 239
Divers				-103				-103		-103
Au 31.12. 2025	189 601	399	-1	188 780	199	9 960	3 429	392 367	353	392 719

Annexe des comptes consolidés



1- Annexe des comptes consolidés

Principes comptables et méthodes d'évaluation

Les principes comptables retenus pour la préparation et la présentation des comptes consolidés du groupe VINCI au 31 décembre 2025 sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2025.

Ces comptes ont été établis par la Direction du Groupe VINCI Immobilier en application des règles et méthodes comptables du Groupe VINCI.

Les principes comptables retenus au 31 décembre 2025 sont les mêmes que ceux retenus pour établir les états financiers consolidés au 31 décembre 2024, à l'exception des normes et/ou amendements de normes décrits ci-après, adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire à partir du 1er janvier 2025.

L'information financière comparative 2024 a donc été établie suivant les mêmes normes et interprétations.

Les comptes consolidés du Groupe VINCI Immobilier ont été revus par les commissaires aux comptes dans le cadre de leur revue des comptes consolidés du Groupe VINCI mais ils n'ont pas fait l'objet d'un rapport certifié des commissaires aux comptes.

Normes et interprétations nouvelles applicables à compter du 1er janvier 2025

Les normes et interprétations applicables, de façon obligatoire, à compter du 1er janvier 2025 sont sans impact significatif sur les comptes consolidés de VINCI Immobilier au 31 décembre 2025. Il s'agit principalement des amendements IAS 21 « Absence de convertibilité » : ces derniers précisent dans quelles situations une monnaie est convertible et comment déterminer le cours de change en l'absence de convertibilité.

IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers »

Le 9 avril 2024, l'IASB a publié la norme IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers », qui remplacera IAS 1. Cette norme vise à améliorer la comparabilité de la performance financière et la transparence des états financiers consolidés.

Elle impose une nouvelle classification des produits et charges en cinq catégories au compte de résultat et rend obligatoires certains sous-totaux, dont le résultat d'exploitation. Les indicateurs de performance définis par le management feront l'objet d'une information dédiée en annexe. Par ailleurs, le résultat d'exploitation devient le point de départ du tableau des flux de trésorerie et les principes d'agrégation des informations sont précisés.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, la norme sera applicable aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027, avec une application rétrospective. L'analyse des impacts pour le Groupe est en cours.

1- Annexe des comptes consolidés

Périmètre de consolidation

Les comptes consolidés regroupent les états financiers des sociétés contrôlées ou sur lesquelles le Groupe VINCI Immobilier détient une influence notable à l'exception de celles dont l'objet social a été achevé et de celles qui sont en fin d'activité.

Le Groupe VINCI Immobilier applique, depuis le 1er janvier 2014, les nouvelles normes relatives au périmètre de consolidation IFRS 10, 11, 12 et IAS 28 amendée.

La norme IFRS 11 « Partenariats » a remplacé la norme IAS 31 pour tous les aspects relatifs à la comptabilisation des entités sous contrôle conjoint. Le contrôle conjoint est établi lorsque les décisions concernant les activités prépondérantes de l'entité requièrent le consentement unanime des parties partageant le contrôle.

Les partenariats sont désormais classés en deux catégories (coentreprises et activités conjointes) selon la nature des droits et obligations détenus par chacune des parties. Cette classification est généralement établie par la forme légale du véhicule juridique employé pour porter le projet :

- Une coentreprise (joint-venture) est un partenariat dans lequel les parties (Co-entrepreneurs) qui exercent un contrôle conjoint sur l'entité ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les coentreprises sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.
- Une activité conjointe (joint-opération) est un partenariat dans lequel les parties (coparticipants) ont des droits directs sur les actifs et des obligations directes au titre des passifs de l'entité. Chaque coparticipant comptabilise sa quote-part d'actifs, de passifs, de produits et de charges relatives à ses intérêts dans l'activité conjointe.

Au niveau du périmètre de consolidation, les travaux de mise en œuvre de ces nouvelles normes IFRS 10, IFRS 11 et IAS 28 amendée ont modifié les méthodes de consolidation des partenariats français de co-promotion immobilière contractualisés sous la forme de SCCV (société civile de construction vente). Ceux-ci, jusqu'alors comptabilisés en tant qu'activités conjointes, sont désormais qualifiés de coentreprises et consolidés selon la méthode de la mise en équivalence.

Les sociétés sur lesquelles VINCI Immobilier détient le contrôle exclusif sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale, tout comme les sociétés détenues à moins de 50% mais sur lesquelles VINCI Immobilier exerce un contrôle de fait, c'est-à-dire le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles afin d'en obtenir des avantages.

Les sociétés sur lesquelles VINCI Immobilier exerce une influence notable ainsi que les sociétés contrôlées conjointement (coentreprises) sont consolidées par mise en équivalence.

Le nombre de sociétés composant le périmètre au 31 décembre 2025 est présenté à la page suivante.

2- Périmètre de Consolidation

Le périmètre de consolidation du Groupe VINCI Immobilier se présente comme suit :

	2024	Entrantes		Sortantes		Mvts	2025
		Acquisitions	Créations	Cession externe	Liquidation/ Fin d'activité	Absorption Fusion	changement de méthode
Intégration globale	127		8		-11	-2	122
Intégration proportionnelle	4				-1		3
Mise en équivalence	68		6		-11		63
Sous-consolidées	0						0
Périmètre	199	—	14	—	-23	-2	188

3- Commentaires sur le Bilan

3.1 Immobilisations incorporelles hors écarts d'acquisition

La variation nette de l'exercice, à périmètre constant, s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	2025	2024
Montant net début exercice	10 657	28 386
Acquisitions et cessions	254	380
Amortissements et provisions	(6 214)	(18 346)
Reclassements	1 143	236
Changement de méthode de consolidation	0	0
Variations de périmètre	0	0
Total	5 839	10 656

3.2 Écarts d'acquisition

En milliers d'euros	Valeur brute 2025	Dépréciation 2025	Valeur nette 2025	Valeur nette 2024
Écarts d'acquisition	15 009	-8 474	6 535	6 830
Total	15 009	-8 474	6 535	6 830

En milliers d'euros	Valeur brute 2025	Dépréciation	Valeur nette 2025	Valeur nette 2024
Écarts d'acquisition dans les sociétés mises en équivalence	374	0	374	374
Total	374	0	374	374

Le goodwill correspond à l'écart constaté, à la date d'entrée d'une société dans le périmètre de consolidation, entre le coût d'acquisition des titres de celle-ci et la part du Groupe dans la juste valeur, à la date d'acquisition, des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables relatifs à la société.

Les goodwills relatifs aux sociétés contrôlées sont enregistrés à l'actif du bilan consolidé sous la rubrique « goodwill ».

Les goodwills relatifs à des sociétés mises en équivalence sont présentés dans la rubrique « participations dans les sociétés mises en équivalence ».

Les écarts d'acquisition négatifs (« badwills ») sont comptabilisés directement en résultat l'année de l'acquisition.

Les goodwills ne sont pas amortis mais font l'objet d'un test de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'apparaît un indice de perte de valeur.

Lorsqu'une perte de valeur apparaît nécessaire, l'écart entre la valeur comptable de l'actif et sa valeur recouvrable est comptabilisé dans l'exercice en résultat opérationnel et est non réversible.

3- Commentaires sur le Bilan

3.3 Immobilisations corporelles

La variation des immobilisations corporelles, à périmètre constant, s'analyse comme suit :

<i>En milliers d'euros</i>	2024	Acquisitions	Cessions	Amort. Prov.	Rep. Amort. Prov.	Reclass.	Autres flux	Droits d'usages (Entrées)	Droits d'usages (Sorties et autres)	2025
Valeur brute des immobilisations corporelles	44 828	5 292	(1 021)			160	(627)			48 632
Droits d'usages	491 012	48					(375)	90 379	(1 147)	579 916
Amortissements	(172 310)			(57 766)	1 021		249		5 508	(223 298)
Provisions	0									0
Immobilisations en cours	489	180				(152)				517
Valeur nette des immobilisations corporelles	364 019	5 520	(1 021)	(57 766)	1 021	8	(753)	90 379	4 361	405 768

Les acquisitions concernent principalement les agencements, le mobilier et le matériel informatique. Les contrats de location souscrits par le Groupe à l'origine des droits d'usage sont relatifs à des biens immobiliers et des véhicules de transport. La hausse des droits d'usage s'explique principalement par les 4 nouvelles résidences Student Factory (DIJON – JOUVENCE, NANCY – VELODROME, SF Orléans, Sainte denis - Universaine), 3 nouvelles résidences Ovelia (Le Mas des Oliviers, La Promenade des Argoulets, Les collines d'Augustine) et la résidence BIKUBE Montpellier. La résidence seniors Balcons des Minimes à Toulouse, exploitée par OVELIA depuis environ 13 ans, a fermé fin 2025. La fermeture est liée à un litige avec les propriétaires, entraînant la non-reconduction du bail commercial.

Les immeubles de placement

Les immeubles de placement correspondent aux actifs immobiliers détenus par la foncière Kermen et comptabilisés en tant qu'immeubles de placement. Ils sont conservés afin de générer des loyers et/ou de bénéficier d'une appréciation de leur valeur, et ne sont pas destinés à être utilisés dans le cadre de l'exploitation opérationnelle du groupe.

3- Commentaires sur le Bilan

3.4 Participations dans les sociétés mises en équivalence

Les participations dans les sociétés mises en équivalence s'élèvent à 163 602 milliers d'euros au 31 décembre 2025, contre 137 511 milliers d'euros en 2024

<i>(En milliers d'euros)</i>	2025	2024
Valeur des titres en début d'exercice	137 511	108 623
Augmentation/réduction de capital des sociétés mises en équivalence	43 714	0
Part du Groupe dans les résultats de l'exercice	37 552	28 540
Goodwill des sociétés mises en équivalence	374	374
Dividendes distribués	(54 131)	(2 741)
Variations de périmètre	(1 353)	(864)
Changement de mode de consolidation	0	(1)
Autres variations par capitaux propres	0	2
Reclassements des MEE négatives au passif	(65)	3 578
Valeur des titres en fin d'exercice	163 602	137 511

Les participations mises en équivalence sont comptabilisées au coût d'acquisition, incluant le cas échéant le goodwill, puis ajustées de la quote-part du Groupe dans les résultats, avec constatation d'une dépréciation en cas d'indice de perte de valeur.

3- Commentaires sur le Bilan

Les principales données financières des sociétés mises en équivalence sont les suivantes (données consolidées en quote-part du Groupe) :

<i>(En milliers d'euros)</i>	2025	2024
Compte de résultat		
Chiffre d'affaires	213 035	249 016
Résultat opérationnel	38 956	32 689
Résultat net	37 552	28 552
Bilan		
Actifs non courants	186 819	185 545
Actifs courants	1 370 750	1 514 396
Capitaux propres	153 517	127 563
Passifs non courants	56 100	58 058
Passifs courants	1 347 952	1 514 320
Endettement financier net	25 693	1 272

3.5 Participations dans les entreprises associées

Les titres de participation se décomposent comme suit, en valeur nette :

<i>En milliers d'euros</i>	2025	2024
Montant net début exercice	1 926	3 075
Acquisitions et cessions	-5 397	-1 011
Variation périmètre	3 104	1 812
Provisions	2 688	-1 799
Reclassement	0	-151
Total	2 321	1 926

3- Commentaires sur le Bilan

3.6 Stocks et en-cours

Les stocks et travaux en cours nets s'élèvent à 622 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 733 millions d'euros au 31 décembre 2024. Ils se décomposent comme suit :

En milliers d'euros	2025	2024	2023
Travaux en cours et Matières premières	625 620	772 145	827 336
Produits finis	126 209	63 275	40 336
Dépréciations des stocks	-129 567	-102 462	-80 776
Total	622 262	732 958	786 896

La notion de matières premières regroupe les coûts d'acquisition des droits à construire et des biens immobiliers, ainsi que les coûts des études engagées sur les opérations avant leur lancement.

Les stocks de travaux en cours et de matières premières s'élèvent à 626 millions d'euros au 31 décembre 2025, contre 772 millions d'euros au 31 décembre 2024. Ils comprennent principalement des stocks de foncier et d'études ainsi que des opérations en cours de construction.

Les stocks de produits finis s'élèvent à 126 millions d'euros au 31 décembre 2025, en hausse par rapport à l'exercice précédent.

Les provisions pour dépréciation des stocks s'élèvent à 130 millions d'euros au 31 décembre 2025. Elles couvrent les dépréciations des frais d'études, des stocks en cours et des stocks achevés.

Les pertes de valeur potentielles sur les stocks achevés sont appréciées en fonction du délai de commercialisation des opérations et sont comptabilisées soit en provisions pour risques et charges, soit en dépréciation des stocks de produits finis selon la structure porteuse des projets.

3.7 Besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement s'élève à 451,6 millions d'euros en 2025, contre 919,4 millions d'euros en 2024. Il se décompose comme suit :

En milliers d'euros	2025	2024	Variations
Stocks (valeur nette)	622 262	732 958	-15,10%
Clients et autres créances d'exploitation	1 091 096	1 822 040	-40,12%
Autres actifs courants	9 988	5 461	82,90%
Stocks et créances d'exploitation (I)	1 723 346	2 560 459	-32,69%
Dettes fournisseurs & sur immobilisations ⁽¹⁾	607 802	849 244	-28,43%
Autres passifs courants ⁽²⁾	663 898	791 797	-16,15%
Dettes d'exploitation (II)	1 271 700	1 641 041	-22,51%
Besoin en fonds de roulement (I-II)	451 646	919 418	-50,88%

(1) Il n'y a plus de dettes sur immobilisations depuis 2010

(2) Au titre 2025, les autres passifs courants comprennent principalement les dettes fiscales et sociales les produits constatés d'avance, les comptes-courants d'exploitation, les clients avances reçues sur travaux et les autres dettes courantes.

3- Commentaires sur le Bilan

3.8 Actifs financiers de gestion de trésorerie et disponibilités / équivalents de trésorerie

Leur évolution est la suivante :

En milliers d'euros	2025	2024
Actifs financiers de gestion de trésorerie	16 542	39 288
Valeurs mobilières de placement (1)	18 196	14 190
Disponibilités (2)	62 766	63 792
Total Disponibilités (1) + (2)	80 962	77 982

(1) Le montant de 18,1 millions correspond à des OPCVM monétaires

3.9 Capitaux propres

Les capitaux propres (part du Groupe) s'élèvent à 392 367 milliers d'euros au 31 décembre 2025, contre 380 833 milliers d'euros au 31 décembre 2024. Ils ont été principalement impactés au cours de l'exercice par le résultat net 2025. L'impact constaté directement en capitaux propres correspond principalement aux écarts actuariels sur engagements de retraite, pour un montant de 1 018 milliers d'euros.

3.10 Dettes relatives aux contrats de location

Au 31 décembre 2025, les dettes relatives aux contrats de location s'élèvent à 393,8 millions d'euros, dont 345,8 millions d'euros au titre de la part à plus d'un an et 48,0 millions d'euros au titre de la part à moins d'un an.

La dette de location non courante est principalement constituée de dettes de location d'actifs immobiliers, pour un montant de 345,4 millions d'euros, les dettes de location d'actifs mobiliers représentant un montant résiduel de 0,4 million d'euros.

L'échéancier des dettes de location non courantes se décompose comme suit :

- 48,0 millions d'euros à échéance comprise entre un et deux ans ;
- 154,6 millions d'euros à échéance comprise entre trois et cinq ans ;
- 143,2 millions d'euros à échéance supérieure à cinq ans.

Ces dettes correspondent aux engagements de location reconnus conformément aux normes comptables applicables et reflètent principalement les contrats de location immobilière en vigueur au sein du Groupe.

En millions d'euros	Dettes de location non courantes	entre 1 et 2 ans	entre 3 et 5 ans	> 5 ans
Dettes de location d'actifs immobiliers	345 408	47 790	154 498	143 120
Dettes de location d'actifs mobiliers	397	215	61	121
31.12.2025	345 805	48 005	154 559	143 241

3- Commentaires sur le Bilan

3.11 Endettement financier net

L'endettement financier net s'élève à :

En milliers d'euros	2025	2024
Emprunts participatifs et obligataires	0	0
Autres emprunts et dettes financières	-160 222	-428 748
Dettes financières non courantes (1)	-160 222	-428 748
Part à - d'un an des dettes fin. à LT	-20	-20
Autres dettes financières courantes	0	0
Dettes financières courantes (2)	-20	-20
Endettement brut (hors découverts) (1+2)	-160 242	-428 768
Prêts LT sur filiales consolidées y.c ICNE et part à -1 an	0	0
Comptes courants de trésorerie passif	-301 107	-363 993
Juste valeur des produits dérivés nets	0	0
ICNE sur dettes financières courantes	0	0
Actifs financiers de gestion de trésorerie	16 542	39 288
Trésorerie nette (disponibilités / découverts/ Equivalents de trésorerie)	69 730	55 150
Endettement financier net	-375 076	-698 323

Le poste « Dettes financières non courantes » correspond principalement aux autres emprunts et dettes financières, constitués du financement accordé par VINCI Finance International et VINCI à VINCI Immobilier.

Le poste « Comptes courants de trésorerie passif » concerne uniquement le compte courant de trésorerie de VINCI Immobilier envers le groupe VINCI.

La variation de l'endettement financier net s'explique principalement par la forte diminution des autres emprunts et dettes financières, ainsi que par l'évolution favorable de la trésorerie nette au cours de l'exercice.

La trésorerie nette se décompose comme suit :

En milliers d'euros	2025	2024
Disponibilités et Equivalents de trésorerie	80 962	77 982
Découverts bancaires	-11 232	-22 832
Trésorerie nette	69 730	55 150

4- Commentaires sur le compte de résultat

4.1. Coût de l'endettement financier net

Le coût de l'endettement financier net s'élève à -20,0 millions d'euros en 2025, contre -44,5 millions d'euros en 2024, en lien avec la baisse de l'endettement financier net et celle des taux.

Il est principalement composé des intérêts sur comptes courants et du coût des découverts bancaires, partiellement compensés par les produits sur avances rémunérées.

4.2. Charge nette d'impôts

La fiscalité latente provient essentiellement de la variation entre les résultats à l'avancement et les résultats sociaux qui sont à l'achèvement, ainsi que des frais à payer et charges à venir non déductibles.

La Charge nette d'impôts concerne les impôts coutants dans les sociétés de capitaux.

En milliers d'euros	2025	2024
IS payé localement	-24 068	-3 602
IS sur les bénéfices étrangers	-	-
IS - Régularisations N-1	16	144
Impôts différés	31 757	34 670
Impôts différés – régularisation N-1	-364	-724
Redressements fiscaux et régularisations (N-1)	0	-109
Economie d'impôt liée aux PEG de l'exercice	-	-
Impôts sur les bénéfices retraités par capitaux propres	-241	-213
Dot nettes / prov pour risques fiscaux IS	-	-
Transfert de gestion - impôt	-37	-68
Total	7 064	30 098

Les sociétés consolidées suivantes sont intégrées fiscalement dans le périmètre VINCI :

- VINCI Immobilier ;
- VINCI Immobilier Promotion ;
- VINCI Immobilier Développement Hôtelier ;
- VINCI Immobilier Commercial ;
- VINCI SAS ;
- VINCI Immobilier Property Management ;
- VINCI Immobilier Résidences Gérées ;
- VINCI Immobilier Conseil ;
- VINCI Immobilier Corporate Venture ;
- Student Factory ;
- Student Factory Est ;
- Student Factory Sud ;
- Student Factory Ouest ;
- City & you ;
- Urbat Promotion ;
- Bikube ;
- Boutique InDéfense.

La loi du 30 décembre 2006 pour le développement de la participation et de l'actionnariat salarié autorise les sociétés, sous certaines conditions, à déduire fiscalement la différence constatée, lors de l'augmentation de capital, entre la valeur de l'action et le prix de souscription.

Ce dispositif vient créer une possibilité de déduction fiscale pour les paiements sur base d'actions réglées par émission d'actions nouvelles, les dispositions relatives aux plans portant sur actions existantes n'étant pas modifiées. Ainsi, au niveau du Groupe VINCI, les plans d'épargne sont concernés.

4- Commentaires sur le compte de résultat

Effectifs

L'effectif consolidé à la fin de l'exercice 2025 s'élève à 1 188 personnes et concerne les sociétés VINCI Immobilier Promotion, Urvat Promotion, VI2C, VINCI Immobilier Property Management, VINCI Immobilier Commercial, Student Factory et VINCI Monaco.

	2025		2024
	Total	Hommes	Femmes
Début de période	1 272	477	795
Entrées d'effectif	650	169	481
Sorties d'effectif	-734	-228	-506
Fin de période	1 188	418	770