



COMPAGNIE DE PHALSBOURG

Comptes consolidés selon le référentiel IFRS

Exercices clos au 31 décembre 2025

SOMMAIRE

I.	ETATS FINANCIERS CONSOLIDES	1	7	Immobilisations incorporelles et corporelles	28
	<i>Compte de résultat consolidé</i>	2	8	Détail des autres comptes du bilan	29
	<i>Etat de la situation financière consolidée</i>	3		<i>Stocks et encours</i>	29
	<i>Tableau des flux de trésorerie consolidés</i>	5		<i>Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition</i> ...	29
	<i>Tableau de variation des capitaux propres consolidés</i> ..	6		<i>Titres des sociétés mises en équivalence</i>	30
II.	ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	7		<i>Actifs financiers courants et non courants</i>	30
1	Événements marquants 2025	8		<i>Clients et autres créances</i>	31
2	Événements post clôture	10		<i>Provisions</i>	32
3	Principes et méthodes comptables	10		<i>Fournisseurs et autres créditeurs</i>	33
	<i>Présentation du Groupe</i>	10	9	Actifs, passifs et compte de résultat liés aux activités	
	<i>Normes IFRS</i>	10		<i>destinées à être cédées</i>	34
	<i>Référentiel comptable</i>	10		<i>Bilan actif</i>	34
4	Périmètre et modalités de consolidation	12		<i>Bilan passif</i>	34
	<i>Périmètre</i>	12		<i>Compte de résultat</i>	35
	<i>Méthodes de consolidation</i>	13		<i>Tableau de flux de trésorerie</i>	36
5	Immeubles de placement	15	10	Détail des comptes du résultat	37
	<i>Immeubles de placement</i>	17		<i>Revenus locatifs</i>	37
	<i>Immeubles de placement destinés à la vente</i>	18		<i>Marge sur autres activités</i>	39
	<i>Hypothèses de valorisation et sensibilités</i>	19		<i>Frais de structure</i>	39
6	Financement et instruments financiers	20		<i>Autres produits et charges opérationnels</i>	39
	<i>Coût de l'endettement financier net</i>	20		<i>Résultat sur cession</i>	39
	<i>Analyse de sensibilité aux taux d'intérêt</i>	20	11	Impôts	40
	<i>Trésorerie et équivalents de trésorerie</i>	21		<i>Charge d'impôt</i>	40
	<i>Analyse des variations des dettes financières</i>	22	12	Informations complémentaires	42
	<i>Endettement obligataire et bancaire net</i>	23		<i>Engagements hors bilan</i>	42
	<i>Loan to Value au 31 décembre 2025</i>	24		<i>Honoraires des Commissaires aux Comptes</i>	43
	<i>Loan to Value au 31 décembre 2024</i>	24	13	Liste des sociétés consolidées	44
	<i>Instruments financiers dérivés</i>	25		<i>Sociétés consolidées par intégration globale</i>	44
	<i>Covenants bancaires</i>	26		<i>Sociétés comptabilisées en mise en équivalence</i>	50
	<i>Gestion des risques financiers</i>	26			

I. ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

Compte de résultat consolidé

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Revenus locatifs bruts	10	120 073	106 581
Charges du foncier		(1 906)	(1 604)
Honoraires de gestion techniques		1 246	1 170
Charges locatives non récupérées		(3 169)	(4 667)
Charges marketing non récupérées		(159)	215
Charges sur immeubles (propriétaires)		(1 006)	(4 451)
Loyers nets	10	115 078	97 243
Chiffres d'affaires autres		29 272	13 208
Coût des ventes		(20 306)	(8 145)
Marge sur autres activités	10	8 966	5 062
Frais de structure	10	(28 190)	(23 280)
EBITDA courant		95 854	79 025
Autres produits et charges opérationnels		-	(2 545)
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions		(4 659)	(3 384)
Résultat opérationnel courant		91 195	73 097
Autres produits et charges	10	7 634	7 943
Résultat de cession	10	718	13 554
Variation de la juste valeur sur immeubles de placement	5	(6 824)	11 670
Quote-part des mises en équivalence	8	3 077	(5 098)
Résultat opérationnel		95 800	101 166
Coût de l'endettement financier net	6	(63 152)	(51 904)
Autres produits et charges financiers		(2 731)	(4 222)
Juste valeur des instruments financiers		3 981	(11 966)
Résultat avant impôt		33 897	33 075
Charge d'impôt	11	(5 559)	(16 058)
Résultat net des activités poursuivies		28 339	17 017
Résultat net des activités abandonnées		(2 070)	(1 752)
Résultat net total		26 268	15 265
Part du groupe		17 735	(1 323)
Part des minoritaires		8 533	16 588
<i>dont Intérêts minoritaires Groupe Philippe JOURNO (*)</i>		11 811	13 622

(*) Groupe Philippe JOURNO comprend Philippe JOURNO ainsi que sa famille (notamment son épouse et ses ayant droits directs)

Etat de la situation financière consolidée

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Immobilisations incorporelles	7	7 335	7 095
Immeubles de placement	5	2 869 795	2 978 219
Immobilisations corporelles	7	30 939	31 272
Titres mis en équivalence	8	7 703	7 813
Actifs financiers non courants	8	12 368	25 620
Impôts différés	11	42 533	21 386
Total Actifs non courants (I)		2 970 663	3 071 404
Immeubles de placement destinés à la vente	5	141 008	-
Stocks et en-cours	8	5 454	9 260
Clients et comptes rattachés	8	72 371	61 205
Actifs financiers courants	8	185 357	198 675
Créances d'impôt		1 659	1 344
Autres créances et comptes de régularisation	8	64 944	54 403
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6	21 011	29 139
Total Actifs courants (II)		491 803	354 026
Actifs destinés à la vente (III)	9	28 067	29 341
TOTAL ACTIF (I + II + III)		3 490 532	3 454 772

en milliers d'euros

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capital		115 000	80 000
Primes liées au capital		40 026	44
Réserve légale		5 000	5 000
Actions propres		(74 169)	(19 200)
Réserves consolidées		134 283	137 879
Ecart de conversion		7 994	3 744
Résultat de l'exercice		17 735	(1 323)
Total Capitaux propres, part du groupe (A)	8	245 870	206 143
Intérêts minoritaires (B)		743 538	786 935
<i>dont Intérêts minoritaires Groupe Philippe JOURNO (*)</i>		<i>673 428</i>	<i>701 368</i>
Total des capitaux propres (I) = (A + B)		989 408	993 078
Emprunts bancaires non courants	6	1 151 701	1 214 948
Autres dettes financières non courantes	6	147 082	156 756
Impôts différés	11	415 891	390 941
Autres passifs non courants		20 853	18 875
Total Passifs non courants (II)		1 735 527	1 781 520
Emprunts bancaires et dettes financières assimilées courants	6	339 296	258 154
Comptes courants	6	100 927	132 980
Provisions courantes	8	37 235	39 855
Fournisseurs et comptes rattachés	8	125 377	106 237
Dettes fiscales et sociales	8	58 793	42 159
Fournisseurs d'immobilisations		36 601	34 728
Autres passifs courants		39 689	39 177
Total Passifs courants (III)		737 918	653 291
Passifs liés à des actifs destinés à la vente (IV)	9	27 679	26 883
TOTAL PASSIF et CAPITAUX PROPRES (I + II + III + IV)		3 490 532	3 454 772

(*) Groupe Philippe JOURNO comprend Philippe JOURNO ainsi que sa famille (notamment son épouse et ses ayant droits directs).

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net total		26 268	15 265
Résultat net des activités abandonnées		2 070	1 752
Résultat net des activités poursuivies		28 339	17 017
Part dans les résultats des sociétés mises en équivalence, nette des dividendes reçus	8	(3 077)	5 098
Dotations nettes aux amortissements et provisions		7 766	2 854
Gains et pertes latents liés aux variations de juste-valeur		2 843	296
Plus et moins-values de cession		(718)	(13 554)
Autres produits et charges sans incidence de trésorerie		-	398
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et de l'impôt		35 153	12 108
Coût de l'endettement net financier	6	63 152	51 904
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés		5 559	16 061
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et de l'impôt		103 864	80 073
Impôts versés		(1 279)	(1 938)
Incidence sur la trésorerie de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		20 378	40 814
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES		122 963	118 949
Acquisition d'immeubles de placement	5	(59 431)	(142 847)
Acquisition d'immobilisations financières		(236)	1
Cession d'immeubles de placement		17 181	34 630
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	-
Variation des prêts et avances consentis		9 611	(4 306)
Autres flux liés aux opérations d'investissement		(100)	(497)
Incidence des variations de périmètre		-	(216)
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(32 974)	(113 234)
Transactions avec les minoritaires		(19 289)	(11 966)
Augmentation de capital ou apports		(234)	-
Emissions d'emprunts	6	171 563	268 904
Remboursements d'emprunts	6	(138 342)	(282 888)
Variation des comptes courants nets	6	(35 088)	47 471
Intérêts financiers nets versés		(64 940)	(43 550)
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(86 330)	(22 030)
Incidences des variations de taux de change		(8)	5
VARIATION DE LA TRESORERIE		3 651	(16 310)
TRESORERIE D'OUVERTURE	6	154	16 465
TRESORERIE DE CLOTURE	6	3 806	154
dont Trésorerie de clôture actif		21 011	29 139
dont Trésorerie de clôture passif		(17 205)	(28 985)

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>en milliers d'euros</i>	Capital	Primes liées au capital	Réserve légale	Résultat	Réserves consolidées	Actions propres	Capitaux propres, part du groupe	Intérêts minoritaires	Total des capitaux propres consolidés
Capitaux propres au 31/12/2023	80 000	44	5 000	(13 806)	150 646	(19 200)	202 684	783 212	985 897
Résultat de l'exercice	-	-	-	(1 323)	-	-	(1 323)	16 588	15 265
Affectation résultat	-	-	-	13 806	(13 806)	-	-	-	-
Transaction avec les minoritaires	-	-	-	-	5 302	-	5 302	(6 370)	(1 067)
Augmentation capital	-	-	-	-	1 359	-	1 359	1 520	2 879
Ecart de conversion	-	-	-	-	(1 879)	-	(1 879)	216	(1 663)
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	(8 231)	(8 231)
Capitaux propres au 31/12/2024	80 000	44	5 000	(1 323)	141 622	(19 200)	206 143	786 935	993 078
Résultat de l'exercice	-	-	-	17 735	-	-	17 735	8 533	26 268
Affectation résultat	-	-	-	1 323	(1 323)	-	-	-	-
Transaction avec les minoritaires	-	-	-	-	17 215	-	17 215	(34 739)	(17 524)
Augmentation capital – Compagnie de Phalsbourg (société mère)	35 000	39 982	-	-	(20 013)	(54 969)	-	-	-
Augmentation capital – SCI Sophie (filiale)	-	-	-	-	526	-	526	(760)	(234)
Ecart de conversion	-	-	-	-	4 251	-	4 251	(417)	3 834
Dividendes	-	-	-	-	-	-	-	(16 015)	(16 015)
Capitaux propres au 31/12/2025	115 000	40 026	5 000	17 735	142 277	(74 169)	245 870	743 538	989 408

II. ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

1 Événements marquants 2025

Inauguration

Hôtel SAX, Paris (75), avril 2025



Le 4 avril 2025, la Compagnie de Phalsbourg a inauguré l'Hôtel SAX Paris, établissement 5 étoiles situé au 55 avenue de Saxe dans le 7^e arrondissement de Paris, réhabilitation d'un ancien central téléphonique de 1899. Exploité sous la marque LXR Hotels & Resorts du groupe Hilton — pour sa première implantation en Europe — l'hôtel propose 118 chambres et suites, dont deux suites signatures avec vue panoramique sur la place de Breteuil. L'offre inclut deux restaurants (Le SAX en rez-de-chaussée et Kinugawa aux deux derniers étages), un rooftop avec vue sur la Tour Eiffel, un espace spa avec piscine chauffée, jacuzzi et fitness, ainsi qu'un jardin intérieur confidentiel.

Développements en cours

Central Parc Valvert, Sainte-Geneviève des Bois (91)



En 2025, le chantier de Central Parc Valvert est entré en phase intensive, avec l'avancement simultané des travaux d'espaces publics et de création des cellules commerciales sur le secteur ouest de la ZAC de la Croix Blanche à Sainte-Geneviève-des-Bois (91). Situé dans la zone commerciale la plus dynamique du sud de Paris, Central Parc Valvert représente la nouvelle génération de retail parks, offrant une quantité inédite d'espaces verts. Le projet s'organise autour d'un parc paysager de 4,7 hectares comprenant un lac, une Fashion Avenue et un Pop-Up Village, offrant une expérience de commerce, de restauration et de loisirs intégrée. Avec 65 000 m² dédiés au commerce, à la restauration et aux loisirs, il est appelé à devenir la destination shopping de référence en région parisienne. Le projet est certifié HQE® Conception et Exploitation, avec un niveau de consommation énergétique inférieur de 30 % aux prescriptions de la RT 2012. Son ouverture au public est programmée le 20 mai 2026.

La Fabrique des Cultures Babcock (93)



Développé par la Compagnie de Phalsbourg et Emerige dans le cadre du concours « Inventons la Métropole du Grand Paris », le projet de La Fabrique des Cultures redonne vie au site historique des anciennes usines Babcock & Wilcox, friche industrielle emblématique de La Courneuve datant de 1898. Sur 4 hectares, le programme réhabilite les grandes halles industrielles en un tiers-lieu culturel et créatif accueillant galeries d'art, école d'art, cinéma, installations sportives, pépinière d'entreprises et espaces de coworking, commerces et restauration, le tout complété par 250 logements. La livraison est prévue au 3^e trimestre 2027.

Ecotone Antibes (06)



Situé à l'entrée de Sophia Antipolis, à la sortie d'Antibes sur l'autoroute A8, Ecotone est un campus tertiaire mixte développé par la Compagnie de Phalsbourg en partenariat avec Xavier Niel. Conçu par les architectes Jean Nouvel et Manal Rachdi (OXO Architectes), accompagnés du paysagiste Jean Mus, ce projet de 47 000 m² réunit espaces de bureaux et de coworking, hôtel 4 étoiles, restauration et services, entourés de 27 000 m² d'espaces verts faisant d'Ecotone le bâtiment le plus végétalisé de sa catégorie. La livraison est prévue en 2028. Le projet vise la certification BREEAM Excellent. Le site est précommercialisé à hauteur de 60%.

Hôtel SAX Antibes (06)



Deuxième adresse de la marque SAX développée par la Compagnie de Phalsbourg, après l'Hôtel SAX Paris inauguré en avril 2025, l'Hôtel SAX Antibes prend place dans l'ancienne Poste centrale de la ville, édifice Art déco conçu en 1935 par l'architecte des PTT Alfred Audoul, situé au cœur d'Antibes. Acquis auprès de La Poste, ce bâtiment patrimonial est restructuré et agrandi en hôtel boutique de 39 chambres, avec restaurant, spa et rooftop avec piscine, sous la conduite des architectes en chef des monuments historiques Perrot & Richard. Véritable lieu d'élégance et de patrimoine, l'Hôtel SAX Antibes incarne l'engagement de la Compagnie de Phalsbourg pour une hospitalité ancrée dans l'histoire des lieux et l'esprit de la Côte d'Azur. La livraison est prévue en 2028.

Cessions

Parking Roure, Grasse (06)

En décembre 2025, la Compagnie de Phalsbourg a cédé à la Ville de Grasse, par l'intermédiaire de sa régie municipale Grasse Parking, le Parking Roure situé au 25 avenue Chiris à Grasse (06). Cette cession porte à la fois sur l'immeuble et sur le fonds d'exploitation. Cet ouvrage de stationnement public de 609 places sur 7 niveaux, implanté dans la ZAC Roure et construit en 2008, était détenu et exploité par la filiale Compagnie des Parkings. Cette cession s'inscrit dans la politique de la Ville de Grasse de reprise en régie municipale de l'ensemble des parkings du centre-ville.

Fonciers Nantes (44)

Le 21 juillet 2025, les sociétés civiles immobilières BILLY et FLASH, entités du groupe Compagnie de Phalsbourg, ont cédé à la société PARIS-GESTION l'ensemble des biens et droits immobiliers qu'elles détenaient au 138-148 rue du Perray à Nantes (44). Cet ensemble, d'une surface foncière totale d'environ 1,43 hectare, comprend les terrains nus, un parc de stationnements extérieurs et un bâtiment commercial donné à bail à Décathlon.

Financements significatifs

En 2025, le Groupe a poursuivi la gestion active de sa dette à travers plusieurs opérations de financement.

Au titre des nouvelles souscriptions et renouvellements d'emprunts, les opérations suivantes ont été réalisées au cours de l'exercice :

- En mars 2025, mise en place d'un financement de 5,0 M€ au profit de la SCI Lily ;
- En avril 2025, financement de 7,0 M€ au profit de la SCI Charlotte ;
- En octobre 2025, ouverture d'une ligne de financement corporate de 5,0 M€ ;
- En octobre 2025, refinancement de la SCI Martin & Lola pour un montant de 20,2 M€ ;
- En décembre 2025, refinancement du site Waves à Metz - précédemment financé par crédit-bail immobilier - par une dette hypothécaire de 52,1 M€ ;
- En décembre 2025, refinancement de la SCI Helmut ;
- En décembre 2025, refinancement de la SCI PASTEUR - précédemment financée par crédit-bail immobilier - par une dette hypothécaire de 11,3 M€.

Concernant les financements en crédit-bail, plusieurs évolutions ont marqué l'exercice :

- Le lancement du projet de réaménagement de l'ancien site Point P à Sainte-Geneviève-des-Bois, porté par la SCI Maurice, a donné lieu à la souscription d'un nouveau crédit-bail de 7,0 M€, en remplacement de la dette existante de 6,5 M€ ;
- Des tirages complémentaires de 22,0 M€ ont été effectués au titre de la phase 1 du projet Central Parc Valvert ;
- Un nouveau crédit-bail de 33,4 M€ a été souscrit pour le financement de la phase 2 du même projet.

2 Evénements post clôture

Cession Saint-Brice-sous-Forêt

Le 5 mars 2026, le Groupe a cédé trois actifs non stratégiques situés à Saint-Brice-sous-Forêt, représentant une surface totale d'environ 13 000 m², portés respectivement par les SCI LILY, SCI CARLA et SCI CHAPPIE.

Cession Boulevard Saint Germain

Le 2 avril 2026, le Groupe a cédé un ensemble immobilier situé dans le 7^e arrondissement de Paris, d'une surface de plancher d'environ 5 130 m², comprenant des commerces en pied d'immeuble ainsi que des logements et des bureaux dans les étages supérieurs.

3 Principes et méthodes comptables

Les états financiers consolidés sont présentés en milliers d'euros, l'euro étant la monnaie fonctionnelle de toutes les entités consolidées et de présentation du groupe Compagnie de Phalsbourg.

Présentation du Groupe

La société Compagnie de Phalsbourg (ci-après dénommée la « Société ») est une société à responsabilité limitée (SARL) de droit français qui a été créée le 15 février 1989.

Le siège social de la Société est situé 22 place Vendôme 75001 Paris. Le gérant de la société est son fondateur : Monsieur Philippe JOURNO. Le périmètre de consolidation est présenté dans la Note 11 – Liste des sociétés consolidées.

Normes IFRS

Les méthodes et principes sont développés ci-après.

Dans le contexte d'une activité unique de foncière, le Groupe a adopté une présentation de son compte de résultat plus spécifiquement adaptée aux activités immobilières.

Les comptes consolidés du Groupe pour l'exercice 2025 ont été arrêtés par la gérance le 27 avril 2026.

Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe sont préparés en conformité avec les normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 31 décembre 2025.

Ces normes comprennent les IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que les *IFRIC* (*International Financial Reporting Interpretations Committee*), les interprétations d'application obligatoire à la date de clôture.

Les normes suivantes sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2025 sur l'information financière présentée :

- Amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité d'une devise étrangère

Ces amendements ne devraient pas avoir d'incidence significative sur les comptes du Groupe.

Les nouvelles normes, amendements à des normes existantes et interprétations suivantes ont été publiées mais ne sont pas applicables au 1^{er} janvier 2025 et n'ont pas été adoptées par anticipation :

- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – Contrat d'achat d'énergie renouvelable
- Amendements à IFRS 9 et IFRS 7 – Classification et évaluation des instruments financiers

- Améliorations annuelles – IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 et IAS 7
- IFRS 18 – Présentation et informations à fournir dans les états financiers
- IFRS 19 – Informations à fournir par les filiales sans obligation d’information publique.

Ces amendements ne devraient pas avoir d’incidence significative sur les comptes du Groupe.

4 Périmètre et modalités de consolidation

Périmètre

La liste des sociétés consolidées est donnée en note 13.

Sorties du périmètre

Sur 2025, les sociétés suivantes sont sorties du périmètre, sans impact notable sur les comptes consolidés :

- SCI BILLY
- COMPAGNIE DE GESTION COMMERCIALE
- SAX HOTEL ANTIBES
- SAS FONCIERE DE PHALSBURG

Modifications du périmètre

Sur 2025, les sociétés suivantes sont comptabilisées en mises en équivalence au lieu de la méthode de l'intégration globale en 2024 :

- VALVERT CROIX BLANCHE
- PHALSBURG EN SEINE

Les impacts sont très peu significatifs sur les comptes consolidés.

Transactions avec les minoritaires

Sur 2025, le groupe Compagnie de Phalsbourg a acquis des parts complémentaires des entités suivantes via sa société mère :

- HELMUT : acquisition complémentaire de 9 parts provenant des minoritaires (Absolute Secrued). Le pourcentage d'intérêt financier a évolué de + 0,48 %.
- GEORGES : acquisition complémentaire de 74 parts provenant des minoritaires. Le pourcentage d'intérêt financier a évolué de + 37,00 %.
- SOPHIE : acquisition complémentaire de 1 part provenant des minoritaires. Le pourcentage d'intérêt financier a évolué de 0%.
- FLASH : acquisition complémentaire de 8 parts provenant des minoritaires. Le pourcentage d'intérêt financier a évolué de + 4,00 %.
- MARTIN & LOLA : acquisition complémentaire de 5 parts provenant des minoritaires. Le pourcentage d'intérêt financier a évolué de + 2,50 %.
- 5I Gabby : acquisition complémentaire de 4 parts provenant des minoritaires. Le pourcentage d'intérêt financier a évolué de + 2,00 %.
- ARNOLD PROMOTION : acquisition complémentaire de 40 parts provenant des minoritaires. Le pourcentage d'intérêt financier a évolué de + 40,00 %.
- CRISTALINA : acquisition complémentaire de 250 parts provenant des minoritaires. Le pourcentage d'intérêt financier a évolué de + 25,00 %.
- LUCIFER : acquisition complémentaire de 250 parts provenant des minoritaires. Le pourcentage d'intérêt financier a évolué de + 25,00 %.
- MENTOR : acquisition complémentaire de 250 parts provenant des minoritaires. Le pourcentage d'intérêt financier a évolué de + 25,00 %.

Sur 2025, la société NINON a également acquis auprès des minoritaires personnes physiques 7 parts de la société CHARLOTTE pour une évolution de +0,08 % de son pourcentage d'intérêt.

Les sociétés holding CHARLOTTE IMMOBILIER et ELJO REAL ESTATE ont acquis auprès d'une personne physique minoritaires 5 parts de la société NINON pour une évolution de 0 % de son pourcentage d'intérêt financier.

Les sociétés holding CHARLOTTE IMMOBILIER, ELJO REAL ESTATE et JBRE ont acquis auprès d'une personne physique minoritaires 3 parts de la société SOPHIE pour une évolution de 0 % de son pourcentage d'intérêt financier.

La société holding ELJO REAL ESTATE a acquis auprès d'une personne physique minoritaires 3 parts de la société PASTEUR pour une évolution de 0 % de son pourcentage d'intérêt financier.

Ces sociétés sont consolidées en intégration globale (IG).

La société SOPHIE a fait évoluer son capital par apport auprès de sociétés du groupe Compagnie de Phalsbourg et des sociétés minoritaires. Le pourcentage de détention de la société a évolué à la baisse.

Méthodes de consolidation

Détermination du contrôle

Le contrôle, quel que soit le niveau d'intérêt détenu dans une entité, est la résultante des trois composantes suivantes : la détention du pouvoir de diriger les activités clés (activités opérationnelles et financières), l'exposition ou le droit aux rendements variables associés à la participation, et la capacité d'exercer ce pouvoir de manière à influencer sur ces rendements. Les droits de vote et les droits substantiels, non purement protecteurs, tels que conférés par les pactes d'actionnaires, et qui peuvent être exercés lorsque les décisions sur les activités clés doivent être prises, sont retenus pour la détermination du pouvoir.

Les comptes des entités contrôlées sont consolidés à 100 % poste à poste. Toute modification de la participation du Groupe dans une entité contrôlée qui ne se traduit pas par une perte de contrôle est comptabilisée directement dans les capitaux propres.

Compte tenu de la structure très particulière du groupe et notamment du fait que (i) Philippe JOURNO soit actionnaire majoritaire de Compagnie de Phalsbourg et gérant des sociétés (SCI, SCCV, ...) porteuses des projets, que (ii) Compagnie de Phalsbourg est le plus souvent actionnaire minoritaire de ces mêmes sociétés de projet, que (iii) Philippe JOURNO soit actionnaire direct et indirect de la Compagnie de Phalsbourg à hauteur de 99%, qu'il y ait une convention de gestion opérationnelle, administrative et financière des sociétés porteuses de projets, il a été démontré que Compagnie de Phalsbourg exerce de fait un contrôle exclusif sur lesdites sociétés de projets.

Contrôle conjoint et co-entreprise

Les co-entreprises sont des partenariats dans lesquels le Groupe et les autres parties engagées exercent un contrôle conjoint, contractuellement convenu, sur l'entité et ont des droits sur l'actif net de celle-ci. Les décisions concernant les activités clés sont soumises à un vote unanime du Groupe et de ses co-entrepreneurs. Les co-entreprises sont mises en équivalence.

Les 10 sociétés concernées au 31 décembre 2025 sont :

SCI ELIOTT, SCI LES RIGON, SCCV MILLE ARBRES, SNC DATA HILLS, SAS VAL VERT CROIX BLANCHE, SAS LA FABRIQUE DES CULTURES PARTICIPATIONS, SCI LA FABRIQUE DES CULTURES, SNC LA FABRIQUE DES CULTURES HABITAT, CARLOTTA IBERIA, et PHALSBOURG EN SEINE.

Influence notable et mise en équivalence

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, c'est à dire qu'il a le pouvoir de participer aux décisions de politique financière et opérationnelle de l'entité sans toutefois exercer le contrôle ou un contrôle conjoint. L'influence notable est présumée lorsque le Groupe détient, directement ou indirectement, une participation supérieure ou égale à 20 % du capital.

Lors de l'acquisition de la participation dans une entreprise associée, tout excédent du coût de la participation sur la quote-part revenant au Groupe de la juste valeur nette des actifs et des passifs identifiables de l'entité émettrice est comptabilisé à titre de goodwill, qui est inclus dans la valeur comptable de la participation.

Les investissements dans les entités mises en équivalence sont comptabilisés initialement à leur coût d'acquisition augmenté des frais d'acquisition. Les dividendes reçus dans l'exercice viennent en diminution de l'investissement.

Ces entités ayant la même activité que les autres entités du groupe, leurs quote-part du résultat net sont comptabilisées sur la ligne « Quote-part des mises en équivalence » dans le résultat opérationnel.

5 Immeubles de placement

Principe comptable

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital. Les immeubles de placement représentent l'essentiel du patrimoine de la société.

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement à leur coût, augmenté des frais de transaction.

Conformément à l'option offerte par IAS 40, les immeubles de placement sont, après leur comptabilisation initiale, évalués à la juste valeur. Les profits et pertes résultant d'une variation de la juste valeur d'immeubles de placement sont comptabilisés en résultat net dans la période au cours de laquelle ils se produisent. Les immeubles de placement ne sont pas amortis.

Pour les immeubles évalués à la juste valeur, la valeur de marché retenue est celle déterminée à partir des conclusions des experts indépendants qui valorisent le patrimoine du Groupe à chaque clôture. Le groupe a fait appel historiquement principalement à deux cabinets d'expertise spécialisés en immobilier : Savills et BNP Real Estate. Les immeubles de placement sont comptabilisés à leur juste valeur hors droits d'enregistrements.

La juste valeur est estimée par les experts sur la base des valeurs issues de deux méthodologies : la méthode des flux de trésorerie actualisés et la méthode par le rendement. Les valeurs ainsi obtenues sont également recoupées avec le taux de rendement initial, les valeurs vénales au m² des transactions comparables et les transactions réalisées par le groupe.

- **La méthode de l'actualisation des flux futurs (discounted cash flow) :**

Cette méthode consiste à déterminer la valeur d'utilité d'un immeuble par actualisation des flux de trésorerie prévisionnels qu'il est susceptible de générer sur un horizon donné. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

- **La méthode par le rendement (ou capitalisation des revenus) :**

Cette approche consiste à capitaliser un revenu annuel, qui correspond généralement au loyer constaté pour les immeubles occupés avec éventuellement l'impact d'un potentiel de réversion et au loyer de marché pour les immeubles vacants en tenant compte des délais de relocation, des travaux éventuels de rénovation et autres frais.

Le compte de résultat enregistre sur l'exercice (N) la variation de valeur de chaque immeuble, déterminée de la façon suivante : valeur de marché N – [valeur de marché N-1 + montant des travaux et dépenses capitalisées de l'exercice N].

Les coûts d'acquisition liés à l'acquisition d'un actif sont capitalisés dans la valeur de l'immeuble de placement. Dans le cadre de développement de projet, les dépenses capitalisées incluent le coût des travaux et le cas échéant d'autres coûts.

Le résultat de cession d'un immeuble de placement est calculé par rapport à la dernière juste valeur enregistrée dans le bilan de clôture de l'exercice précédent.

Immeubles de placement en développement

Les immeubles en construction et projets pour lesquels la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable continuent à être valorisés à leur coût jusqu'à ce qu'il soit possible de déterminer une juste valeur de façon fiable. En conséquence, les programmes de développement, d'extension ou de restructuration des immeubles existants et non encore mis en exploitation sont évalués à la juste valeur dès lors que les critères de fiabilité de la juste valeur sont remplis (critères administratifs et techniques).

Pour les immeubles de placement en développement, les dépenses capitalisées incluent le coût des travaux et le coût des emprunts directement liés aux opérations de construction. Les immeubles en construction peuvent être évalués en juste valeur lorsque celle-ci peut être déterminée de façon fiable et que plusieurs critères clefs sont atteints notamment : (i) sécurisation du

foncier, (ii) obtention de l'ensemble des autorisations administratives (y compris autorisations commerciales), (iii) démarrage effectif des travaux et (iv) mise en place des financements dont le montant couvre les travaux à réaliser.

Ainsi, une grande partie du pipeline de développement du groupe composé de concours gagnés ou encore de projets en développement ne remplissant pas l'ensemble des critères clefs mentionnés ci-dessus sont comptabilisés au coût et aucune création de valeur future n'est capturé dans les comptes.

En l'absence de juste valeur, ils font l'objet d'un test de dépréciation, en application des dispositions d'IAS 36 « Dépréciations d'actifs », déterminés par rapport à la valeur du projet évaluée en interne sur la base d'un taux de capitalisation de sortie et des loyers nets prévus à la fin du projet. Lorsque la valeur vénale est inférieure à la valeur nette comptable, une dépréciation est constatée.

Contrats de location-financement

Les contrats de location-financement sur des immeubles de placement qui ont pour effet de transférer substantiellement les risques et avantages inhérents à la propriété au groupe Compagnie de Phalsbourg (qualifiés de location-financement) sont comptabilisés de la façon suivante :

- A la date initiale du contrat les immeubles de placement sont immobilisés au plus faible de la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location et de leur juste valeur au commencement du contrat ;
- la dette correspondante est identifiée et présentée au passif du bilan ;
- les paiements minimaux au titre de la location sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement du solde de la dette ;
- la charge financière est répartie sur les différentes périodes couvertes par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant sur le solde restant dû au passif au titre de chaque exercice ;
- à chaque date de clôture ultérieure, l'immeuble de placement est valorisé à sa juste valeur.

Immeubles de placement

Au 31 décembre 2025

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2024	Acquisition s / Travaux	Cessions	Variations de juste valeur	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Virements de poste à poste	31/12/2025
Immeubles de placement - livré	2 330 300	18 325	(13 322)	(7 065)	-	-	(22 508)	2 305 730
Immeubles de placement - en développement	647 919	39 915	(528)	241	(4 982)	-	(118 500)	564 065
Immeubles de placement	2 978 219	58 240	(13 850)	(6 824)	(4 982)	-	(141 008)	2 869 795

Investissements, livraisons et cessions en 2025

Au titre de l'exercice 2025, les investissements ont principalement concerné l'achèvement des travaux d'aménagement de l'hôtel SAX, situé avenue de Saxe à Paris, pour 5,9 M€, ainsi que les travaux liés au projet de développement Central Parc Epagny Valvert à Sainte-Geneviève-des-Bois (phases 1 et 2), pour 18,8 M€.

Les cessions de la période ont porté sur des parcelles non stratégiques et sur un parking situés en France.

Les virements de poste à poste concernent des immeubles destinés à la vente ; il convient de se reporter au paragraphe dédié.

Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	Acquisition s / Travaux	Cessions	Variations de juste valeur	Variations des cours de change	Variations de Périmètre	Virements de poste à poste	31/12/2024
Immeubles de placement - livré	2 113 679	6 171	(10 886)	23 195	-	(160 000)	358 142	2 330 300
Immeubles de placement - en développement	746 258	171 224	(26 684)	(5 895)	2 858	-	(239 842)	647 919
Immeubles de placement	2 859 936	177 395	(37 570)	17 301	2 858	(160 000)	118 300	2 978 219

Immeubles de placement destinés à la vente

Au 31 décembre 2025

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2024	Acquisitions / Travaux	Cessions	Variations de juste valeur	Virements de poste à poste	31/12/2025
Immeubles de placement destinés à la vente					141 008	141 008
Immeubles de placement destinés à la vente					141 008	141 008

Au 31 décembre 2025, le poste « Immeubles de placement destinés à la vente » comprend l'actif situé boulevard Saint-Germain à Paris, ainsi que les actifs situés à Saint-Brice-sous-Forêt, portés par les SCI LILY, SCI CARLA et SCI CHAPPIE.

Le poste « Immeubles de placement destinés à la vente » concernait l'actif situé à Paris, boulevard Saint-Germain, qui a été reclassé en « Immeubles de placement en développement » sur l'année 2024.

Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	Acquisitions / Travaux	Cessions	Variations de juste valeur	Virements de poste à poste	31/12/2024
Immeubles de placement destinés à la vente	118 300	-	-	-	(118 300)	-
Immeubles de placement destinés à la vente	118 300	-	-	-	(118 300)	-

Hypothèses de valorisation et sensibilités

Pour l'exercice clos au 31 décembre 2025, le groupe Compagnie de Phalsbourg a réalisé des expertises immobilières en passant par deux cabinets d'expertise spécialisés dans l'immobilier : SAVILLS et BNP REAL ESTATE.

La norme IFRS 13 sur la juste valeur établit une hiérarchie des justes valeurs à trois niveaux pour les données utilisées dans le cadre des évaluations :

- Niveau 1 : l'évaluation fait référence à des cours (non ajustés) sur un marché actif pour des actifs/passifs identiques et disponibles à la date d'évaluation,
- Niveau 2 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées observables directement ou indirectement sur un marché actif,
- Niveau 3 : l'évaluation fait référence à des modèles de valorisation utilisant des données d'entrées non observables sur un marché actif.

En 2025, l'actualisation de la valeur des immeubles de placement par les experts indépendants a porté sur 1 718 M€, sur un total de 3 011 M€ d'actifs consolidés, soit 57 %. La société a mis en place une procédure d'actualisation exhaustive de la valeur de ses immeubles de placement selon une rotation triennale.

L'évaluation à la juste valeur des immeubles de placement repose sur différentes méthodes de valorisation faisant appel à des paramètres observables, ainsi qu'à des paramètres non observables ou observables ayant fait l'objet de certains ajustements. En conséquence, le patrimoine du Groupe relève principalement du niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13.

Le taux de rendement moyen pondéré de l'ensemble du patrimoine immobilier s'établit à 5,43 % pour la foncière livrée, contre 5,55 % au titre de l'exercice précédent. Une variation de 25 points de base de ce taux moyen pondéré aurait un impact sur la valeur du patrimoine de +113 M€ ou -103 M€.

6 Financement et instruments financiers

Principe comptable

Les passifs financiers comprennent les emprunts et autres dettes porteuses d'intérêts.

Lors de leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à leur juste valeur sur laquelle sont imputés les coûts de transaction qui sont directement attribuables à l'émission du passif. Ils sont ensuite comptabilisés au coût amorti sur la base du taux d'intérêt effectif. Le taux effectif comprend le taux facial et l'amortissement actuariel des frais d'émission et des primes d'émission et de remboursement.

La part à moins d'un an des dettes financières est classée dans les postes « Emprunts bancaires courants » et « Autres dettes financières courantes ».

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de location-financement, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Instruments dérivés et instruments de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers afin de se couvrir du risque d'augmentation des taux d'intérêts sur son endettement (il s'agit essentiellement de *swaps* et *swaps floorés* dont l'utilisation garantit un taux d'intérêt fixe) et n'a pas opté pour la comptabilité de couverture au sens de la norme IAS 39.

Les instruments financiers sont évalués à leur juste valeur et les variations de juste valeur d'une période sur l'autre sont enregistrées en résultat.

La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) a été communiquée par l'établissement émetteur. La mesure des instruments dérivés est réalisée à partir de données dérivées de prix observables directement sur des marchés actifs et liquides (second niveau de la hiérarchie des justes valeurs).

Coût de l'endettement financier net

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Charges d'intérêts	(63 152)	(51 904)
Coût de l'endettement financier brut	(63 152)	(51 904)
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	-	-
Coût de l'endettement financier net	(63 152)	(51 904)

Analyse de sensibilité aux taux d'intérêt

La société Compagnie de Phalsbourg est exposée au risque lié à l'évolution des taux d'intérêt sur ses emprunts à taux variable.

La politique de gestion du risque de taux d'intérêt du Groupe a pour but de limiter l'impact d'une variation des taux d'intérêt sur le résultat et les flux de trésorerie ainsi que de maintenir au plus bas le coût global de la dette. Pour atteindre ces objectifs, certaines sociétés du Groupe ont emprunté à taux variable et utilisent des instruments financiers dérivés (principalement *swaps*) pour couvrir le risque de taux d'intérêt.

Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un but autre que celui de couvrir son risque de taux d'intérêt, cette couverture étant faite emprunt par emprunt.

<i>en milliers d'euros</i>	TOTAL	Part à taux fixe	Part à taux variable	<i>dont :</i>	
				<i>part à taux variable couverte</i>	<i>part à taux variable non couverte</i>
Emprunts obligataires	223 313	223 313	-	-	-
Emprunts bancaires	1 225 708	215 225	1 010 483	652 218	358 265
Crédit-bail	149 406	13 204	136 201	-	136 201
Emprunts bancaires et encours de crédit-bail	1 598 426	451 742	1 146 684	652 218	494 466

La part des emprunts bancaires et des encours de crédit-bail à taux variable s'élève à 1 147 M€, dont 652 M€ sont couverts par des instruments financiers dérivés, tels que détaillés à la note 6. Ainsi, le montant non couvert à taux variable ressort à 494 M€ au 31 décembre 2025. Par ailleurs, les emprunts obligataires s'élèvent à 223 M€.

Pour la quasi-exclusivité de ces dettes, le taux de base (Euribor) est flooré à 0.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue. Les équivalents de trésorerie sont constitués de parts de SICAV de trésorerie et/ou de dépôts à terme dont la durée est inférieure à 3 mois aisément convertibles en un montant connu de trésorerie et soumis à un risque négligeable de variation de valeur, détenus dans le but de faire face aux engagements de trésorerie à court terme.

Les découverts bancaires figurent au passif courant du bilan, au poste « Emprunts bancaires courants ».

La trésorerie et les équivalents de trésorerie à la fin de la période de présentation de l'information financière tels qu'ils sont présentés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés peuvent être rapprochés des éléments connexes du bilan consolidé de la façon suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
VMP - Equivalents de trésorerie	9	9
Disponibilités	21 002	29 130
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21 011	29 139
Concours bancaires	(17 205)	(28 985)
Total Trésorerie Nette	3 806	154

Analyse des variations des dettes financières

Au 31 décembre 2025

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2024	Augmentations	Diminutions	Variations de Périmètre	Virements de poste à poste	Actualisation	Juste valeur	Ecart Conv	31/12/2025
Emprunts obligataires	233 349	7 442	(11 064)	-	-	428	-	-	230 155
Emprunts auprès des ets de crédit	1 176 008	131 158	(93 258)	-	(1 469)	2 033	-	(2 169)	1 212 304
Intérêts sur dettes financières	11 126	4 132	(4 413)	-	796	-	-	-	11 641
Crédit-bail	151 531	34 574	(36 734)	-	-	35	-	-	149 406
Instruments financiers	9 075	-	-	-	-	-	(5 149)	-	3 926
Autres emprunts	19 745	2 400	(6 500)	-	(2 500)	259	-	-	13 404
Concours bancaires	28 985	-	(11 779)	-	-	-	-	(0)	17 205
Total Emprunts bancaires & dettes assimilées	1 629 820	179 706	(163 749)	-	(3 173)	2 755	(5 149)	(2 169)	1 638 040
Comptes courants	133 018	-	(34 853)	(1 848)	4 699	-	-	(52)	100 965
Total Comptes courants	133 018	-	(34 853)	(1 848)	4 699	-	-	(52)	100 965
Total Dettes financières	1 762 838	179 706	(198 601)	(1 848)	1 526	2 755	(5 149)	(2 222)	1 739 005

L'évolution de la dette entre 2024 et 2025 s'explique principalement par les éléments suivants.

Au titre des nouvelles souscriptions et renouvellements d'emprunts, le groupe a procédé aux refinancements consécutifs à la levée d'option des contrats de crédit-bail portant sur les entités MENTOR, LUCIFER, CRISTALINA et PASTEUR, pour un montant total de 63,4 M€. Par ailleurs, de nouveaux financements ont été mis en place au profit de Martin & Lola (20,5 M€), SCI CHARLOTTE (7,0 M€) et LILY (5,0 M€).

En parallèle, le lancement des chantiers du projet Central Parc Valvert (Phases 1 et 2) et de la SCI MAURICE a donné lieu à la souscription de nouveaux contrats de crédit-bail représentant 34,6 M€ nets des avances-preneur.

Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	Augmentations	Diminutions	Variations de Périmètre	Virements de poste à poste	Actualisation	Juste valeur	Ecart Conv	31/12/2024
Emprunts obligataires	242 306	19 099	(29 000)	-	-	944	-	-	233 349
Emprunts auprès des ets de crédit	1 148 247	249 475	(131 929)	(95 000)	-	4 063	-	1 152	1 176 008
Intérêts sur dettes financières	17 141	6 652	(2 585)	(10 082)	(0)	-	-	-	11 126
Crédit-bail	187 022	60 422	(96 204)	-	-	291	-	-	151 531
Instruments financiers	3 564	-	-	-	(378)	-	5 889	-	9 075
Autres emprunts	19 434	-	-	-	-	311	-	-	19 745
Concours bancaires	28 684	301	-	-	-	-	-	-	28 985
Total Emprunts bancaires & dettes assimilées	1 646 399	335 950	(259 718)	(105 082)	(378)	5 608	5 889	1 152	1 629 820
Comptes courants	113 132	48 888	-	(27 201)	(1 813)	-	-	12	133 018
Total Comptes courants	113 132	48 888	-	(27 201)	(1 813)	-	-	12	133 018
Total Dettes financières	1 759 532	384 838	(259 718)	(132 283)	(2 191)	5 608	5 889	1 164	1 762 838

Endettement obligataire et bancaire net

Total Groupe

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts obligataires (hors intérêts courus)	223 313	223 285
Emprunts auprès des ets de crédit	1 212 304	1 176 008
Autres emprunts	13 404	19 745
Crédit-bail	149 406	151 531
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	1 598 426	1 570 569
Intérêts sur dettes financières	11 641	11 126
Intérêts sur emprunts obligataires	6 842	10 064
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE HORS DECOUVERTS BANCAIRES	1 616 909	1 591 759
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(21 011)	(29 139)
Découverts bancaires	17 205	28 985
Trésorerie nette	(3 806)	(154)
Instruments financiers	1 935	5 915
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	1 615 038	1 597 520

Foncière livrée

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts auprès des établissements de crédit	959 212	882 478
Autres emprunts	2 400	2 389
Crédit-bail	51 764	86 684
Endettement obligataire et bancaire, hors intérêts courus et découverts bancaires	1 013 376	971 550
Intérêts sur dettes financières	2 830	4 733
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE HORS DECOUVERTS BANCAIRES	1 016 206	976 283
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(14 174)	(22 255)
Découverts bancaires	0	8 253
Trésorerie nette	(14 174)	(14 002)
Instruments financiers	2 427	6 570
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	1 004 458	968 850

Loan to Value au 31 décembre 2025

<i>en milliers d'euros</i>	Foncière livrée	Total Groupe
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	1 004 458	1 615 038
Immeubles de placement	2 328 238	3 010 803
Stocks sur immeuble	-	5 454
Droit au bail	4 672	4 672
Terrain net	-	1 900
Construction nette	-	10 296
Autres immobilisations	-	18 743
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER DU GROUPE	2 332 910	3 051 867
LOAN TO VALUE	43,06%	52,92%

Loan to Value au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	Foncière livrée	Total Groupe
ENDETTEMENT OBLIGATAIRE ET BANCAIRE NET	968 850	1 597 520
Immeubles de placement	2 330 300	2 978 219
Stocks sur immeuble	-	9 260
Droit au bail	5 189	5 189
Terrain net	-	1 900
Construction nette	-	13 501
Autres immobilisations	-	15 871
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER DU GROUPE	2 335 489	3 023 940
LOAN TO VALUE	41,48%	52,83%

Instruments financiers dérivés

La variation de juste valeur des instruments dérivés impacte positivement le compte de résultat pour environ 4,0 M€ au poste de « Juste valeur des instruments financiers ».

Les caractéristiques des instruments dérivés souscrits par le Groupe sont les suivantes :

Type de contrat	Date de souscription	Date d'échéance	Montant couvert au 31/12/2025 (en k€)	Taux de référence	Juste Valeur au 31/12/2025 (en k€)
CAP - SCI CARLIN	31/03/2025	31/03/2026	109 562	E3M	-
CAP - SCI ETHAN	15/03/2025	27/05/2031	210	E3M	-3
CAP - SCI VENDOME OUTLETS	15/03/2025	27/05/2031	1 170	E3M	-3
COLLAR - SCI LUCIFER	22/12/2025	23/12/2030	16 550	E3M	7
COLLAR - CHARLOTTE	28/10/2025	28/04/2032	5 488	E3M	-3
COLLAR - COMPAGNIE DES ALINEA ANGERS	05/10/2023	30/01/2026	2 588	E3M	13
COLLAR - COMPAGNIE DES ALINEA ANGERS	05/10/2023	30/01/2026	5 176	E3M	27
COLLAR - COMPAGNIE DES ALINEA ANGERS	05/10/2023	04/10/2030	6 936	E3M	40
COLLAR - MARIUS - 5.45ME	03/06/2024	04/06/2029	4 616	E3M	13
COLLAR - SCI CRSITALINA	22/12/2025	23/12/2030	5 900	E3M	3
COLLAR - SCI LIONEL	05/10/2023	30/01/2026	21 912	E3M	112
COLLAR - SCI LIONEL	05/10/2023	30/01/2026	43 824	E3M	224
COLLAR - SCI LIONEL	05/10/2023	04/10/2030	58 724	E3M	342
COLLAR - SCI MENTOR	22/12/2025	23/12/2030	29 650	E3M	12
COLLAR - TOPS	03/06/2024	04/06/2029	4 427	E3M	13
CAP - SCI T ET E ORLEANS	27/10/2023	27/07/2026	1 370	E3M	0
COLLAR - SCI ETHAN	27/05/2024	27/05/2031	5 933	E3M	-4
COLLAR - SCI VENDOME OUTLETS	27/05/2024	27/05/2031	33 053	E3M	-20
SWAP - COLLATERALFORCE UNIPESOAAL	30/01/2020	30/01/2030	7 843	E3M	-492
SWAP - SCI DARWIN	15/06/2023	15/06/2027	31 976	E3M	606
SWAP - SCI ETHAN	27/05/2024	27/05/2031	18 500	E3M	378
SWAP - SCI HELMUT	27/07/2017	27/07/2026	56 650	E3M	-587
SWAP - SCI KIWU	22/04/2025	23/04/2035	18 255	E3M	-166
SWAP - SCI ROSALIE	07/10/2024	05/10/2027	10 278	E3M	33
SWAP - SCI SOPHIE	31/03/2022	29/03/2029	32 205	E3M	-744
SWAP - SCI VENDOME OUTLETS	27/05/2024	27/05/2031	104 000	E3M	2 125
TUNNEL - SCI CHAUSA	11/02/2025	11/02/2030	4 284	E3M	2
TUNNEL - SCI MONA	05/03/2025	05/03/2030	5 871	E3M	3
TUNNEL - SCI SAUVEUR	05/03/2025	05/03/2030	5 355	E3M	3
			652 305		1 935

Covenants bancaires

Le groupe Compagnie de Phalsbourg n'a aucune ligne de dette structuré sur sa holding de tête avec des covenants financiers.

Certaines dettes bancaires des entités du groupe Compagnie de Phalsbourg sont assorties de covenants bancaires portant sur leurs états financiers consolidés qui, en cas de non-respect, seraient susceptibles de constituer un cas d'exigibilité anticipé de leur dette :

- ratio de couverture de la dette (DSCR) : ce ratio correspond au rapport entre (i) le montant des loyers hors taxes et hors charges facturés et (ii) les charges financières, augmentées des remboursements en principal des dettes bancaires venant à échéance pendant la période considérée.
- ratio de couvertures des frais financiers de la dette (ICR) : ce ratio correspond au rapport entre (i) le montant des loyers hors taxes et hors charges facturés et (ii) les frais financiers payés pendant la période considérée.

Les ratios bancaires à respecter varient selon les lignes de crédit ; sur les financements les plus significatifs, les ratios les plus contraignants sont les suivants au 31 décembre 2025 : DSCR $\geq 1,25$ et ICR ≥ 2 .

Au 31 décembre 2025, les entités du Groupe respectent l'ensemble de leurs covenants bancaires.

Les dettes bancaires et contrat de crédit-baux immobiliers sont généralement assortis de plusieurs sécurités et notamment d'hypothèques sur les biens financés, de nantissements des sociétés porteuses des projets ou encore de cession Dailly sur les loyers futurs. Ces engagements sont classiques dans le cadre de financements immobiliers.

Suite à la renégociation avec les porteurs de parts EURO PP en octobre 2024, le Groupe a accepté de nouveaux covenants financiers :

Covenants EuroPP	Conditions	31/12/2025
Covenant 1 : Loan To Value	<60%	52,92 %
Covenant 2 : Interest Coverage Ratio	>1,5	1,52
Covenant 3 : Unsecured Revalued Assets Value	> 120%	630%
Covenant 4 : Guarantor covenant	Guarantor's Total Assets > 1,75 Relevant debt	3,01

Tous les covenants sont respectés.

Gestion des risques financiers

Les principaux risques financiers auxquels le Groupe est exposé sont le risque de taux d'intérêt, le risque de contrepartie bancaire, le risque de liquidité et le risque d'impayés.

a) Risque de taux d'intérêt

Le groupe est exposé à un risque de taux d'intérêt puisque les entités du groupe ont souscrit à des emprunts à taux variable. Le groupe gère ce risque en maintenant une composition adéquate d'emprunts à taux fixe et à taux variable. Le groupe utilise des produits dérivés (principalement des *floors* et des *swaps*) pour couvrir le risque de taux d'intérêt. Le Groupe ne réalise pas d'opérations de marché dans un but autre que celui de couvrir son risque de taux d'intérêt.

Afin de limiter les impacts sur le résultat d'une telle hausse et d'assurer, à moyen et long terme, un différentiel de taux favorable entre la rentabilité des actifs immobiliers et le financement, la Société recourt à des instruments dérivés de taux visant soit à fixer les taux d'intérêt (*swaps*) soit à convenir de taux plancher (*floor*). Ainsi l'impact qu'aurait une variation des taux d'intérêt sur le résultat net de la Société serait compensé par l'ajustement de la valeur des instruments de couverture au bilan.

Au 31 décembre 2025, l'endettement bancaire du Groupe était contracté pour 28% à taux fixe, 41% à taux variable couvert et 31% à taux variable non couvert. La part de la dette du groupe à taux variable non couvert était de 33% à fin 2024.

b) Risque de contrepartie bancaire

Le Groupe entretient des relations régulières avec de grands groupes bancaires de premier plan, tant au titre de ses financements que des instruments financiers qu'il souscrit dans le cadre de sa politique de couverture.

À ce titre, et bien que le Groupe répartisse ses relations bancaires entre différents établissements, il peut être exposé à un risque de contrepartie en cas de défaillance d'un établissement bancaire avec lequel il est en relation, notamment dans le cadre d'un événement systémique.

c) Risque de liquidité

Pour financer ses investissements et acquisitions, la Société doit être en mesure de mobiliser des ressources financières importantes. La Société pourrait se trouver en risque de défaut de liquidité en cas de capacité d'autofinancement insuffisante et si elle ne parvenait pas à mobiliser des ressources sous forme de fonds propres ou d'emprunts à des conditions avantageuses.

La politique de la Société en matière de risque de liquidité est de s'assurer que le montant des loyers est, à tout moment, supérieur aux besoins de la Société pour couvrir (i) ses charges d'exploitation, (ii) les charges d'intérêts et (iii) le remboursement au titre de l'ensemble de la dette financière qu'elle viendrait à contracter dans le cadre de la mise en œuvre de son programme d'investissement. Les contrats de crédits conclus par la Société sont tous garantis par des hypothèques et des privilèges de prêteur de deniers.

La gestion de la trésorerie et de la dette est centralisée. Un reporting quotidien sur la trésorerie de l'ensemble des sociétés du groupe est adressé au gérant et à la Direction financière.

La Société pourrait être exposée au risque d'insuffisance de liquidité pour assurer le service de la dette. Une telle insuffisance pourrait entraîner une accélération ou un remboursement anticipé et dans le cas où la dette ferait l'objet d'une sûreté, la réalisation de la sûreté avec la prise en possession des actifs concernés le cas échéant.

d) Risque d'impayés

La quasi-totalité du chiffre d'affaires de la Société est généré par la location de ses actifs immobiliers à des tiers ou à des apparentés. Les difficultés financières d'un de ses locataires seraient susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la situation financière, les résultats et les perspectives de la Société.

Le risque d'impayés est maîtrisé par le choix stratégique des partenaires de la Société. Les locataires se caractérisent par une taille et un positionnement importants dans leur secteur d'activité. Le Groupe obtient également des garanties financières telles que des dépôts de garanties (comptabilisés en « autres dettes financières » au passif du bilan). L'établissement d'un reporting mensuel des impayés, analysé par la Direction, permet de réaliser un suivi financier des locataires et prémunit la Société du risque d'insolvabilité.

Par ailleurs, une politique dynamique de gestion du risque de contrepartie est mise en place avec une revue régulière de la dépendance afin d'éviter la surexposition à une seule enseigne ou encore à un même secteur d'activité.

7 Immobilisations incorporelles et corporelles

Principe comptable

Immobilisations incorporelles

Conformément à la norme IAS 38 « Immobilisations incorporelles », les immobilisations incorporelles acquises figurent au bilan à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Lorsque leur valeur recouvrable fondée sur les critères ayant prévalu lors de leur acquisition s'avère inférieure de façon durable à leur valeur nette comptable, une dépréciation est constituée. Les autres immobilisations incorporelles, qualifiées d'immobilisations incorporelles à durée de vie définie sont amorties selon le mode linéaire sur des périodes qui correspondent à leur durée d'utilité prévue. La durée d'amortissement des autres immobilisations incorporelles est comprise entre 1 et 5 ans.

Immobilisations corporelles

Conformément à la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles », les immobilisations corporelles acquises postérieurement à la date de transition aux IFRS sont inscrites au bilan à leur valeur d'acquisition ou à leur coût de revient diminué du cumul des amortissements et des pertes de valeur. Les immobilisations corporelles en cours sont comptabilisées au coût facturé, diminué de toute perte de valeur identifiée.

Le mode d'amortissement retenu par le Groupe est le mode linéaire. Les amortissements sont comptabilisés au poste « Amortissements et provisions » au compte de résultat.

Total Groupe

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Droit au bail	4 672	5 189
Autres immobilisations incorporelles	2 663	1 905
Total Immobilisations incorporelles	7 335	7 095
Terrains nets	1 900	1 900
Constructions nettes	10 296	13 501
Autres immobilisations corporelles	18 743	15 871
Total Immobilisations corporelles	30 939	31 272
Total Immobilisations incorporelles et corporelles	38 274	38 366

Foncière livrée

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Droit au bail	4 672	5 189
Total Immobilisations incorporelles	4 672	5 189
Total Immobilisations corporelles	-	-
Total Immobilisations incorporelles et corporelles	4 672	5 189

8 Détail des autres comptes du bilan

Stocks et encours

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Stocks d'encours sur immeuble net	5 454	9 260
Stock et en-cours	5 454	9 260

Regroupements d'entreprises et écarts d'acquisition

Principe comptable

Pour déterminer si une transaction d'acquisition est un regroupement d'entreprises dans le champ d'application d'IFRS 3 - *Regroupement d'entreprises*, le Groupe vérifie en plus de l'immobilier, si un ensemble intégré d'activités est acquis lors de la transaction. Parmi les critères considérés figurent : le nombre d'immeubles, l'étendue des « process » mis en œuvre dans le cadre des activités, et notamment les services auxiliaires fournis par l'entreprise.

Lors de l'acquisition de titres de société détenant un ou plusieurs immeubles de placement, la différence entre le prix payé et le montant des actifs et passifs repris donne lieu à une ventilation de l'écart entre immeubles de placement et actif incorporel si le prix excède la juste valeur des immeubles diminués des passifs repris.

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition, conformément aux principes énoncés par IFRS 3 - *Regroupements d'entreprises*.

L'écart d'acquisition correspond à l'écart constaté, à la date de prise de contrôle d'une entité, entre :

- la somme de (i) contrepartie transférée au vendeur prix payé, (ii) (le cas échéant) le montant de la participation non acquise évaluée en juste valeur ou à la quote-part des actifs identifiables et des passifs et (iii) (le cas échéant dans un regroupement d'entreprises réalisé par étapes), la juste valeur à la date d'acquisition de la *participation* précédemment détenue par l'acquéreur dans l'entreprise acquise, et
- le solde net des montants, évalués à la date d'acquisition, des actifs identifiables acquis et des passifs repris.

Lorsque la part détenue dans la valeur nette des actifs identifiables acquis et des passifs repris de l'entité acquise est supérieure à la contrepartie transférée, l'excédent est comptabilisé immédiatement en résultat. Lorsque cette dernière est inférieure à la contrepartie transférée, la différence est comptabilisée à l'actif du bilan au poste « Ecart d'acquisition ».

L'écart d'acquisition positif ou *goodwill* fait l'objet à chaque exercice d'un test de dépréciation.

Si la transaction ne répond pas à la définition d'un regroupement d'entreprise, elle est comptabilisée comme une acquisition d'actifs selon les dispositions du paragraphe 2(b) d'IFRS 3 « Regroupement d'entreprises ».

Titres des sociétés mises en équivalence

Au 31 décembre 2025

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2024	Résultat	Distribution	Variations de périmètre	Virements de poste à poste	31/12/2025
Titres mis en équivalence	7 813	3 077	243	-	(3 428)	7 704
Titres mis en équivalence	7 813	3 077	243	-	(3 428)	7 704

Actifs financiers courants et non courants

Principe comptable

Le Groupe classe ses actifs financiers selon les catégories suivantes :

- actifs financiers à la juste valeur en contrepartie du compte de résultat ;
- prêts et créances.

La classification dépend des raisons ayant motivé l'acquisition des actifs financiers. La Direction détermine la classification de ses actifs financiers lors de la comptabilisation initiale et la reconsidère, dans les conditions prescrites par la norme IAS 39, à chaque date de clôture annuelle ou intermédiaire.

a. Actifs financiers à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat

Cette catégorie comporte les actifs financiers désignés à leur juste valeur en contrepartie du compte de résultat lors de leur comptabilisation initiale. Un actif financier est classé dans cette catégorie s'il a été désigné comme tel par la Direction (actifs évalués à la juste valeur par résultat), conformément à la norme IAS 39. Les actifs rattachés à cette catégorie sont classés dans les actifs courants dès lors qu'ils sont détenus à des fins de transaction ou que leur réalisation est anticipée dans les douze mois suivant la clôture. Ils sont ultérieurement réévalués à leur juste valeur à chaque clôture.

Pour le Groupe, cela concerne la valorisation des instruments financiers utilisés pour se prémunir de la variation des taux variables de la dette financière.

b. Prêts, dépôts, cautionnements et autres créances immobilisées

Ces actifs sont des actifs financiers non dérivés à paiements déterminés ou déterminables qui ne sont pas cotés sur un marché actif. Ils sont inclus dans les actifs courants, hormis ceux dont l'échéance est supérieure à douze mois après la date de clôture. Ces derniers sont classés dans les actifs non courants et comptabilisés à leur coût historique.

La variation des autres actifs financiers s'analyse comme suit :

Au 31 décembre 2025

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2024	Acquisi- tions	Diminu- tions	Dotations	Juste valeur	Variations des cours de change	Variations de périmètre	Virement de poste à poste	31/12/2025
Titres de participation	4 763	236	(0)	-	-	(13)	40	-	5 025
Instruments financiers	3 160	-	-	-	(1 168)	-	-	-	1 992
Dépôts et cautionnements	19 077	39	(9 650)	-	-	(167)	(400)	-	8 898
Autres immobilisations financières	143	100	-	-	-	-	-	-	243
Comptes courants	197 652	1	(15 780)	-	-	-	502	2 003	184 378
Intérêts courus non échus - créances	4	-	-	-	-	-	-	-	4
Actifs financiers - bruts	224 798	376	(25 430)	-	(1 168)	(180)	142	2 003	200 540
Prov. sur actifs financiers	(503)	-	-	(2 313)	-	-	-	-	(2 816)
Actifs financiers - net	224 295	376	(25 430)	(2 313)	(1 168)	(180)	142	2 003	197 725

Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	Acquisi- tions	Diminu- tions	Dotations	Juste valeur	Variations des cours de change	Variations de périmètre	Virement de poste à poste	31/12/2024
Titres de participation	4 758	(1)	(2)	-	-	-	7	-	4 763
Instruments financiers	7 037	378	-	-	(6 077)	-	-	1 823	3 160
Dépôts et cautionnements	15 952	5 208	(1 280)	-	-	-	76	0	19 077
Autres immobilisations financières	42	101	-	-	-	-	-	-	143
Comptes courants	111 123	86 046	-	-	-	-	-	395	197 652
Intérêts courus non échus - créances	4	-	-	-	-	-	-	-	4
Actifs financiers - bruts	138 917	91 731	(1 282)	-	-	(6 077)	83	2 218	224 798
Prov sur actifs financiers	(500)	-	-	(603)	600	-	-	-	(503)
Actifs financiers - net	138 417	91 731	(1 282)	(603)	600	(6 077)	83	2 218	224 295

Clients et autres créances

Principe comptable

Les créances clients sont comptabilisées initialement à leur valeur nominale. Celle-ci est considérée comme la meilleure approximation de leur juste valeur à l'origine. Une provision pour dépréciation des créances douteuses est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction.

L'ancienneté des créances et un défaut de paiement au terme habituel du débiteur constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

Les créances sont comptabilisées pour leur montant actualisé lorsque l'échéance est supérieure à un an et que l'effet de l'actualisation est significatif.

- Clients et comptes rattachés

<i>en milliers d'euros</i>	Valeurs brutes	Dépréciations	31/12/2025	Valeurs brutes	Dépréciations	31/12/2024
Fournisseurs : avances & acomptes versés	2 711	-	2 711	1 710	-	1 710
Fournisseurs débiteurs	2 898	-	2 898	740	-	740
Clients et comptes rattachés	70 875	(4 113)	66 762	63 429	(4 675)	58 754
Clients et comptes rattachés	76 484	(4 113)	72 371	65 880	(4 675)	61 205

- Autres créances et comptes de régularisation

<i>en milliers d'euros</i>	Valeurs brutes	Dépréciations	31/12/2025	Valeurs brutes	Dépréciations	31/12/2024
Créances sur personnel & org. sociaux	40	-	40	-	-	0
Créances fiscales - hors IS	45 181	-	45 181	43 681	-	43 681
Actionnaires : capital appelé non versé	-	-	-	-	-	-
Autres créances	21 822	(6 050)	15 772	16 521	(9 050)	7 471
Charges constatées d'avance	3 950	-	3 950	3 251	-	3 251
Autres créances et comptes de régularisation	70 994	(6 050)	64 944	63 453	(9 050)	54 403

Provisions

Principe comptable

Une provision est comptabilisée dès lors qu'il existe une obligation du groupe, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le groupe par une sortie de ressources probable sans contrepartie au moins équivalente et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Les provisions courantes concernent principalement des risques sociaux et sont évaluées par la Direction en fonction des risques encourus par le Groupe et de l'état d'avancement des procédures en cours.

Les provisions non courantes portent principalement sur des litiges, fiscaux, des restructurations ou autres. Elles portent également sur la quote-part négative des sociétés mises en équivalence lorsque le groupe a l'obligation de supporter lesdites pertes.

Au 31 décembre 2025

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2024	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Variations de périmètre	Virements de poste à poste	31/12/2025
Autres risques	-	-	-	-	-	-
Provisions pour risques - non courantes	-	-	-	-	-	-
Total Provisions non courantes	-	-	-	-	-	-
Litiges	-	2 000	-	-	-	2 000
Autres risques	10 987	1 490	(2 681)	-	-	9 796
Provisions pour risques - courantes	10 987	3 490	(2 681)	-	-	11 796
Autres charges	28 868	-	-	-	(3 428)	25 440
Provisions pour charges - courantes	28 868	-	-	-	(3 428)	25 440
Total Provisions courantes	39 855	3 490	(2 681)	-	(3 428)	37 235
Total Provisions	39 855	3 490	(2 681)	-	(3 428)	37 235

Au 31 décembre 2024

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	Virements de poste à poste	31/12/2024
Autres risques	-	-	-	-	-
Provisions pour risques - non courantes	-	-	-	-	-
Total Provisions non courantes	-	-	-	-	-
Litiges	-	-	-	-	-
Autres risques	11 519	1 635	(2 167)	-	10 987
Provisions pour risques - courantes	11 519	1 635	(2 167)	-	10 987
Autres charges	1 524	-	-	27 344	28 868
Provisions pour charges - courantes	1 524	-	-	27 344	28 868
Total Provisions courantes	13 043	1 635	(2 167)	27 344	39 855
Total Provisions	13 043	1 635	(2 167)	27 344	39 855

La variation de périmètre est liée au reclassement en mise en équivalence de l'actif Carlotta Iberia, situé en Espagne en 2024.

Fournisseurs et autres créditeurs

- Autres passifs courants

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Avances et acomptes reçus sur commandes	5 706	4 523
Fournisseurs	119 226	101 348
Clients - Avoirs à émettre	446	367
Dettes s/ acquis. de titres	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	125 377	106 237

- Autres passifs non courants

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Dettes sociales	3 600	2 694
Dettes fiscales (hors IS)	55 192	39 465
Dettes fiscales et sociales	58 793	42 159

9 Actifs, passifs et compte de résultat liés aux activités destinées à être cédées

Comme indiqué en introduction des comptes, le groupe a décidé de procéder à l'arbitrage de l'activité TERRES & EAUX. Ce processus est en cours à la date d'arrêté. Cette cession s'inscrit dans la stratégie de recentrage du groupe sur ses activités immobilières, qui constituent son cœur de métier. Elle contribuera également à une meilleure lisibilité des comptes consolidés, les activités de distribution et les activités immobilières se distinguant de manière significative tant par leur modèle économique que par leurs conventions de présentation financière.

Dans les comptes consolidés au 31 décembre 2025, conformément à la norme IFRS 5, ces activités sont présentées en résultat des activités abandonnées.

Bilan actif

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Ecart d'acquisition	-	-
Immobilisations incorporelles	809	858
Immobilisations corporelles	3 044	3 674
Actifs financiers non courants	744	640
Total Actifs non courants (I)	4 597	5 174
Stocks et en-cours	19 258	19 307
Clients et comptes rattachés	1 596	1 504
Actifs financiers courants	-	-
Créances d'impôt	-	-
Autres créances et comptes de régularisation	(70)	(332)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 685	3 686
Total Actifs courants (II)	23 470	24 167
TOTAL ACTIF (I + II)	28 067	29 341

Bilan passif

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts bancaires non courants	10 810	11 148
Total Passifs non courants (I)	10 810	11 148
Emprunts bancaires et dettes financières assimilées courants	6 203	6 202
Comptes courants	(228)	(156)
Provisions courantes	219	294
Fournisseurs et comptes rattachés	6 524	5 010
Dettes fiscales et sociales	4 064	4 315
Fournisseurs d'immobilisations	82	64
Autres passifs courants	6	6
Total Passifs courants (II)	16 869	15 735
TOTAL PASSIF (I + II)	27 679	26 883

Compte de résultat

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Chiffres d'affaires autres	49 121	49 024
Coût des ventes	(29 508)	(28 020)
Frais de structure	(19 772)	(20 275)
EBITDA courant	(159)	729
Dotations nettes aux amortissements et aux provisions	(1 070)	(1 206)
Résultat opérationnel courant	(1 229)	(477)
Autres produits et charges opérationnels	(29)	(628)
Résultat de cession	-	-
Résultat opérationnel	(1 258)	(1 105)
Coût de l'endettement financier net	(773)	(627)
Autres produits et charges financiers	(39)	(20)
Résultat avant impôt	(2 070)	(1 752)
Charge d'impôt	-	-
Résultat net total	(2 070)	(1 752)

Tableau de flux de trésorerie

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
RESULTAT NET TOTAL	(2 070)	(1 752)
Dotations nettes aux amortissements et provisions	1 086	1 116
Plus et moins-values de cession	23	192
Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier et de l'impôt	(961)	(444)
Coût de l'endettement net financier	-	-
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés	-	-
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier et de l'impôt	(961)	(444)
Incidence sur la trésorerie de la variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	905	1 602
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES	(56)	1 157
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(608)	(470)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	-
Acquisition d'immobilisations financières	-	-
Variation des prêts et avances consentis	-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	(608)	(470)
Augmentation de capital ou apports	-	-
Emissions d'emprunts	-	3 246
Remboursements d'emprunts	(338)	-
Variation des comptes courants nets	-	-
Intérêts financiers nets versés	-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	(338)	3 246
Incidences des variations de taux de change	-	-
Incidence des changements de principes comptables	-	-
VARIATION DE LA TRESORERIE	(1 002)	3 933
TRESORERIE D'OUVERTURE	687	(3 247)
TRESORERIE DE CLOTURE	(315)	687
dont Trésorerie de clôture actif	2 685	3 687
dont Trésorerie de clôture passif	3 000	3 000

10 Détail des comptes du résultat

Revenus locatifs

Principe comptable

Le revenu locatif est composé essentiellement des loyers facturés aux locataires et/ou utilisateurs des immeubles sur l'actif du Groupe. Ces locations sont des locations simples au sens de la norme IAS 17. La durée des contrats est généralement entre 6 et 12 ans. Les revenus locatifs résultant d'immeubles de placement sont comptabilisés de façon linéaire sur la durée des contrats de location en cours.

Les conditions spécifiques des contrats de location en cours sont les franchises, paliers, droits d'entrée et indemnités de résiliation anticipée. Conformément à la norme IAS 17 et à l'interprétation SIC 15, les paliers et franchises sur loyers sont étalés sur la durée ferme du bail. Les droits d'entrée perçus par le bailleur s'analysent comme des compléments de loyer. Ces droits sont étalés sur la durée ferme du bail. Les indemnités de résiliation payées par le locataire lorsque ce dernier résilie son bail avant son terme sont rattachées à l'ancien contrat et sont comptabilisées en produits lors de l'exercice de leur constatation. Les indemnités d'éviction versées dans le cadre du départ d'un locataire afin (i) de réaliser des travaux de rénovation ou (ii) de louer dans de meilleures conditions financières et ainsi contribuer à accroître la valeur de l'actif, sont capitalisées dans le coût de l'actif.

Le chiffre d'affaires relatif aux prestations de services est enregistré dès lors que la prestation est réalisée.

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Loyers	119 443	106 169
Droits d'entrée	631	413
Revenus locatifs bruts	120 073	106 581
Locations et charges locatives	(342)	(113)
Charges foncières	(1 564)	(1 491)
Charges du foncier	(1 906)	(1 604)
Honoraires de gestion techniques	1 246	1 170
Refacturation taxes foncières	9 703	8 390
Refacturation de charges locatives	20 831	18 092
Autres refacturations	32	78
Refacturations de charges locatives	30 567	26 559
Charges locatives	(23 324)	(20 576)
Primes d'assurance	176	182
Taxes foncières	(10 587)	(10 833)
Charges locatives refacturées	(33 736)	(31 226)
Charges locatives non récupérées	(3 169)	(4 667)
Refacturation frais marketing	7 503	5 808
Frais Marketing	(7 662)	(5 594)
Charges marketing non récupérées	(159)	215
Entretien et réparations	(755)	(2 907)
Pertes sur créances irrécouvrables	(1 273)	(1 047)
Dot./Prov. sur créances (actif circulant)	(200)	(1 176)
Rep./Prov. sur créances (actif circulant)	1 221	679
Charges sur immeubles (propriétaires)	(1 006)	(4 451)
Revenus locatifs nets	115 078	97 243
% de conversion (revenus locatifs bruts/nets)	96%	91%

Au titre des exercices 2025 et 2024, les revenus ont été principalement réalisés en France et en Espagne.

Marge sur autres activités

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Hôtellerie	2 822	962
Marketplace (Wishibam)	3 583	5 258
Autres (dont promotion externe)	2 562	(1 157)
Marge sur autres activités	8 966	5 062

Frais de structure

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Services extérieurs et charges externes	(8 193)	(4 653)
Impôts et taxes	(4 243)	(4 078)
Charges de personnel	(12 707)	(11 751)
Autres charges et produits opérationnels courants	(3 048)	(2 798)
Frais de structure	(28 190)	(23 280)

Les charges de personnels se répartissent comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Rémunérations du personnel	(9 025)	(8 314)
Charges de sécurité sociale	(3 340)	(3 389)
Autres charges de personnel	(342)	(49)
Charges de personnel	(12 707)	(11 751)

Autres produits et charges opérationnels

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Autres produits et charges non récurrents	7 634	7 943
Autres produits et charges opérationnels	7 634	7 943

Résultat sur cession

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Résultat de cession des immeubles de placement	748	(5 187)
Résultat de cession des titres	(30)	18 741
Résultat de cession des autres éléments d'actifs	-	-
Résultat sur cession	718	13 554

11 Impôts

Principe comptable

Les sociétés du Groupe sont soumises aux règles fiscales applicables dans leur Etat d'implantation. L'impôt sur les sociétés est calculé selon les règles et taux locaux.

Imposition différée

Conformément à la norme IAS 12 « Impôts sur le résultat », les différences temporelles entre les valeurs comptables des actifs et des passifs et leurs bases fiscales donnent lieu à la constatation d'un impôt différé selon la méthode du report variable en utilisant les derniers taux d'imposition adoptés.

Les effets dus aux changements des taux d'impôts s'inscrivent en compte de résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est annoncé ou en capitaux propres s'ils concernent des éléments qui ont été comptabilisés directement en capitaux propres.

L'essentiel des impôts différés provient des réévaluations pratiquées sur les immeubles de placement.

Les actifs d'impôt différé sur les déficits reportables ne sont pris en compte que s'il est probable que l'entreprise pourra les récupérer dans un délai raisonnable grâce à l'existence d'un bénéfice imposable attendu au cours des exercices suivants.

Les impôts éventuellement à la charge du Groupe sur les distributions de dividendes des filiales sont provisionnés dès lors qu'il y a intention de distribuer un dividende.

La charge d'impôt est constatée au compte de résultat sauf si elle concerne des éléments qui ont été comptabilisés directement en capitaux propres. Dans ce cas, elle est aussi comptabilisée en capitaux propres.

Conformément à la norme IAS 12, les impôts différés ne sont pas actualisés.

Les impôts différés actifs et passifs sont compensés uniquement dans la mesure où le Groupe Compagnie de Phalsbourg dispose d'un droit juridiquement exécutoire de compenser les actifs et les passifs d'impôts exigibles, d'une part, et où les actifs et les passifs d'impôts différés concernent des impôts relevant d'une même juridiction fiscale.

Charge d'impôt

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Impôts différés	(2 569)	(16 985)
Impôts sur les bénéfices	(2 989)	927
Charge d'impôts	(5 559)	(16 058)

L'ensemble des impôts différés a été comptabilisé au taux de 25%.

Les impôts différés par nature se ventilent comme suit :

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Juste valeur des immeubles de placement	(329 283)	(324 559)
Retraitements des frais d'émission d'emprunt	3 876	4 571
Retraitements des contrats de crédit-bail	(64 102)	(62 573)
Juste valeur des instruments financiers	484	1 479
Activation des déficits reportables	16 143	12 002
Autres retraitements (écarts d'évaluation terrain Des Clausonnes)	(475)	(475)
Impôts différés net	(373 358)	(369 555)

Des impôts différés actif sont reconnus, notamment, lorsque :

- des déficits reportables peuvent être imputés sur des impôts différés passif (après l'effet plafonnement de 50%). Cette démarche est applicable que la société soit fiscalement bénéficiaire ou déficitaire (IFRS IC 05/2014) ;
- des déficits reportables restent disponibles après imputation sur les impôts différés passif et peuvent donner lieu à des impôts différés actif pour les entités fiscales (groupe fiscal) qui attendent des résultats taxables futurs.

12 Informations complémentaires

Engagements hors bilan

Engagements donnés

Engagements donnés liés au financement

Les principaux engagements donnés par la Société sont des hypothèques, promesses d'hypothèques en garantie, des lignes de crédit souscrites auprès de nos partenaires bancaires. Des nantissements de titres, des cessions de créances (Dailly au profit des partenaires bancaires) ou des engagements de non-cession de parts sont également accordés par la Société en garantie de certains emprunts. Ces engagements sont miroirs des lignes d'endettement obligataires et bancaires déjà comptabilisées au bilan des comptes présentés. Au total, Compagnie de Phalsbourg au 31/12/2025 contre-garantit les financements de ses filiales pour 334 M€. Les principales lignes concernées sont le financement de la dette à l'international et notamment le centre Oasis- Madrid et le financement du projet d'hôtel parisien (Hilton Saxe Paris).

Engagements donnés liés aux activités opérationnelles

Dans le cadre de son activité de promotion et de développement, Compagnie de Phalsbourg et ses filiales sont amenées à signer des promesses sur des fonciers avec des conditions suspensives ; l'indemnité d'immobilisation à verser fait l'objet soit d'une avance par le groupe (dépôt de garantie à l'actif du bilan), soit d'une garantie bancaire ou Corporate. Au 31/12/2025, le groupe ne dispose plus de garantie bancaire significative.

Le groupe est amené à donner d'autres cautions et garanties liées notamment à des sursis de paiement de taxe (aménagement, etc.) sur des projets retardés ou faisant l'objet de recours, ou liées à des paiements à termes d'actif. Aucun montant significatif au 31/12/2025.

Engagements hors bilan - Engagements reçus

Engagements reçus liés aux financements et à notre structure actionnariale

Philippe JOURNO en tant qu'actionnaire souvent majoritaire des entités qui portent les projets de développement donne au cas par cas sur certains projets sa caution personnelle sur les lignes de financement. Cet engagement vient en ajout des suretés classiques données par les associés des entités porteuses de projet.

Aux bornes du groupe Compagnie de Phalsbourg et dans le référentiel des comptes consolidées IFRS, l'ensemble de ses cautions personnelles sur les financements des sociétés consolidées globalement sont à considérer comme des engagements reçus. Au 31/12/2025, Philippe JOURNO totalise 440 M€ de cautions personnelles sur les financements des sociétés consolidées.

Sous certaines conditions de covenants financiers sur les projets, ces cautions sont réduites ou annulées en totalité.

Engagements reçus liés aux activités opérationnelles

Le groupe reçoit de ses locataires des engagements en garantie du paiement de leur loyer (généralement 1 trimestre de loyer) sous forme de dépôts de garantie (comptabilisés au passif du bilan consolidé) et/ou sous forme de cautions bancaires.

Au 31/12/2025, les dépôts de garantie totalisent 20,9 M€ (voir détails sur les autres passifs non courants) et les cautions bancaires reçues des locataires représentent près de 8,0 M€.

Par ailleurs, dans le cadre de son activité de promotion, le groupe peut être amené à recevoir des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent les retenues de garanties (dans la limite de 5% du montant des travaux). Dans le cadre de la loi Hoguet, le groupe bénéficie d'une caution d'Axa en garantie de l'activité de gestion immobilière et transaction immobilière.

Passifs éventuels

L'ensemble des litiges ou procédures qui pourraient avoir des effets significatifs sur la situation financière du groupe font l'objet d'une provision prudentielle. Aucun autre passif éventuel n'est à déclarer.

Honoraires des Commissaires aux Comptes

Les honoraires des commissaires aux comptes (cabinets CFEA Audit et FIDREX) du Groupe pour l'ensemble des travaux réalisés se répartissent de la manière suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	31/12/2025	31/12/2024
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés	120	110
<i>Emetteur</i>	<i>64</i>	<i>50</i>
<i>Filiales intégrées globalement</i>	<i>56</i>	<i>60</i>
Services autres que la certification des comptes	-	-
<i>Emetteur</i>		
<i>Filiales intégrées globalement</i>		
Total Honoraires des commissaires aux comptes	120	110

13 Liste des sociétés consolidées

Les états financiers consolidés du Groupe Compagnie de Phalsbourg au 31 décembre 2025 regroupent les comptes de 165 sociétés, dont 155 sociétés consolidées selon la méthode de l'intégration globale, et 10 sociétés comptabilisées suivant la méthode de la mise en équivalence.

Groupe Philippe JOURNO comprend Philippe JOURNO ainsi que sa famille (notamment son épouse et ses ayant droits directs).

Le périmètre de consolidation du Groupe se compose des entités suivantes et est réparti selon les méthodes de consolidation de la manière suivante :

Sociétés consolidées par intégration globale

Dénomination sociale	Siège social	N° d'identification	31/12/2025		31/12/2024	
			% intérêts	% groupe Philippe JOURNO	% intérêts	% groupe Philippe JOURNO
TEPSA	185, Boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS	421986084	15,00	100,00	15,00	100,00
CACHA	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	424439073	13,00	95,00	13,00	95,00
ALLISON G	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	432487619	64,22	96,25	64,22	96,25
CAPSI	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	432799336	41,16	100,00	41,16	100,00
MARIUS	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	44071807	12,00	100,00	12,00	100,00
CHARLOTTE VANNES	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	441638605	100,00	100,00	100,00	100,00
TOBA	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	443117023	20,00	100,00	20,00	100,00
DADOUNE	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	449169853	0,24	100,00	0,24	99,50
LILY	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	445326184	0,01	100,00	0,00	98,81
LISA	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	445325418	14,00	90,00	14,00	90,00
MONA	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	445380157	23,00	100,00	23,00	100,00
CARLA	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	447553249	40,01	100,00	40,00	99,30
SAMUEL	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	449753599	18,00	100,00	18,00	100,00
SAUVEUR	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	450594791	45,33	100,00	45,33	100,00
REAL	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	451891030	15,50	98,50	15,50	98,50
NINON	22, Place Vendôme 75001 PARIS	479454233	1,20	100,00	1,20	97,50
ANTOINE	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	480154772	20,00	100,00	20,00	100,00
FLASH	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	480728260	18,00	100,00	14,00	96,00
UNA	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	483968434	99,50	100,00	99,50	100,00
ANOUCHKA	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	484073689	65,00	100,00	65,00	100,00
TITTOY	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	483967717	99,50	100,00	99,50	100,00

SIMONE	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	483662763	19,82	99,54	19,82	99,54
			31/12/2025		31/12/2024	
Dénomination sociale	Siège social	N° d'identification	% intérêts	% groupe Philippe JOURNO	% intérêts	% groupe Philippe JOURNO
TOPS	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	485184865	45,33	100,00	45,33	100,00
VICTOIRE	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	488982158	14,00	100,00	14,00	100,00
BRUTUS	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	489905919	47,02	100,00	47,02	100,00
BLACK	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	491419404	3,01	100,00	3,00	98,95
SACHA	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	494288319	1,51	50,00	1,50	49,48
VERA	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	502202138	14,00	100,00	14,00	100,00
HECTOR	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	503329161	28,25	95,55	28,25	95,55
CACHOU	22, Place Vendôme 75001 PARIS	504103573	27,00	100,00	27,00	100,00
CARLIN	22, Place Vendôme 75001 PARIS	508309697	22,76	93,21	30,05	98,55
COMPAGNIE DES BOULANGER ANGERS	22, Place Vendôme 75001 PARIS	511324683	12,54	46,48	11,88	45,82
LIONEL	22, Place Vendôme 75001 PARIS	511324436	26,86	93,21	32,17	94,25
COMPAGNIE DES AINEA ANGERS	22, Place Vendôme 75001 PARIS	511324816	14,04	96,48	13,38	95,82
HECTOR 2	22, Place Vendôme 75001 PARIS	511362584	14,00	94,00	14,00	94,00
ETHAN	22, Place Vendôme 75001 PARIS	511429607	29,58	93,21	29,58	93,21
JOACHIM	22, Place Vendôme 75001 PARIS	511429862	45,26	94,73	45,26	94,73
JOJO	22, Place Vendôme 75001 PARIS	511429383	50,18	95,20	50,18	95,20
PROSPER	22, Place Vendôme 75001 PARIS	513982827	14,00	76,60	14,00	76,60
ARNOLD PROMOTION	22, Place Vendôme 75001 PARIS	517839197	54,00	90,00	14,00	50,00
SOPHIE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	519605059	36,03	96,00	38,67	87,56
EDGARD	22, Place Vendôme 75001 PARIS	529249559	60,45	100,00	60,45	100,00
IRINA	22, Place Vendôme 75001 PARIS	529283202	65,04	98,60	14,00	100,00
CHAPPIE	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	437659527	32,50	97,00	25,00	93,00
KER BUT	22, Place Vendôme 75001 PARIS	532286622	40,00	100,00	40,00	100,00
JEC HOLDING IMMOBILIERE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	533957437	49,00	100,00	49,00	100,00
JEC CAEN	22, Place Vendôme 75001 PARIS	534131677	24,01	50,00	24,01	50,00
JEC LORIENT	22, Place Vendôme 75001 PARIS	534150289	48,51	100,00	48,51	100,00
JEC NANTES	22, Place Vendôme 75001 PARIS	534150255	24,01	50,00	24,01	50,00
JEC OSNY	22, Place Vendôme 75001 PARIS	534150297	46,06	95,00	46,06	95,00

Dénomination sociale	Siège social	N° d'identification	31/12/2025		31/12/2024	
			% intérêts	% groupe Philippe JOURNO	% intérêts	% groupe Philippe JOURNO
JEC VANNES	22, Place Vendôme 75001 PARIS	534150321	24,01	50,00	24,01	50,00
VENDOME OUTLET	22, Place Vendôme 75001 PARIS	534149331	29,50	100,00	29,50	100,00
DARWIN	22, Place Vendôme 75001 PARIS	833009137	29,73	70,30	29,73	70,30
JERRY	22, Place Vendôme 75001 PARIS	832672901	22,00	67,00	22,00	67,00
CRISTALINA	22, Place Vendôme 75001 PARIS	788569465	36,00	90,00	11,00	65,00
LUCIFER	22, Place Vendôme 75001 PARIS	788605079	36,00	90,00	11,00	65,00
MENTOR	22, Place Vendôme 75001 PARIS	788774289	36,00	90,00	11,00	65,00
UNIMETZ 1	22, Place Vendôme 75001 PARIS	793703752	11,00	90,00	11,00	90,00
UNIMETZ 2	22, Place Vendôme 75001 PARIS	793758079	11,00	90,00	11,00	90,00
TSARINE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	794330894	43,30	43,30	43,30	43,30
51 GABBY	22, Place Vendôme 75001 PARIS	799136866	30,00	50,00	28,00	48,00
MILO	22, Place Vendôme 75001 PARIS	799791025	33,00	73,00	33,00	73,00
GEORGES	22, Place Vendôme 75001 PARIS	800502056	88,00	100,00	51,00	85,00
HELMUT	22, Place Vendôme 75001 PARIS	803416205	62,38	99,52	62,38	99,52
BOBINO 2	22, Place Vendôme 75001 PARIS	807394481	22,87	100,00	22,87	100,00
MAGUY	22, Place Vendôme 75001 PARIS	807431895	27,00	100,00	27,00	100,00
TERRES & EAUX ORLEANS	22, Place Vendôme 75001 PARIS	809650443	43,00	100,00	43,00	100,00
TERRES & EAUX SECLIN	22, Place Vendôme 75001 PARIS	809676802	43,00	100,00	43,00	100,00
LEON	22, Place Vendôme 75001 PARIS	814695763	60,50	100,00	60,50	100,00
JOHN	22, Place Vendôme 75001 PARIS	511429383	66,25	100,00	66,25	100,00
CODEURS ET COMPAGNIE BATIGNOLLES	22, Place Vendôme 75001 PARIS	824254585	19,87	50,00	19,87	50,00
DES CLAUSONNES	22, Place Vendôme 75001 PARIS	331366682	47,29	100,00	47,29	100,00
COMPAGNIE JUPITER	22, Place Vendôme 75001 PARIS	508439411	74,00	100,00	74,00	100,00
JEC ONE	47, avenue de l'Opéra 75002 PARIS	533813788	74,00	100,00	74,00	96,00
BUSSY PROMOTION	22, boulevard Voltaire 92130 ISSY LES MOULINEAUX	505365296	30,00	49,00	30,00	49,00
51 BABETH	5, rue de la Balance 31000 TOULOUSE	794526442	49,68	50,00	49,68	50,00
ALLISON OSNY	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	418716569	0,00	97,00	0,00	97,00
CHARLOTTE	185, Boulevard Vincent Auriol 75013 PARIS	421086463	0,08	100,00	0,00	93,00

BILLY	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	433703899	Non consolidé	Non consolidé	0,00	100,00
CHALISA	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	434590535	0,00	100,00	0,00	100,00
			31/12/2025		31/12/2024	
Dénomination sociale	Siège social	N° d'identification	% intérêts	% groupe Philippe JOURNO	% intérêts	% groupe Philippe JOURNO
LOLITA	22, Place Vendôme 75001 PARIS	438647331	10,00	100,00	10,00	100,00
LOUNA	22, Place Vendôme 75001 PARIS	505332197	8,00	98,00	8,00	91,00
PASTEUR	22, Place Vendôme 75001 PARIS	502231020	13,50	75,00	13,50	73,50
MARTIN & LOLA	22, Place Vendôme 75001 PARIS	438415556	4,00	100,00	1,50	97,50
JEKSIE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	438490971	10,00	100,00	10,00	100,00
CDP MANAGEMENT ANGERS	22, Place Vendôme 75001 PARIS	510813389	12,70	82,40	9,40	79,10
CDP MANAGEMENT SARCELLES	22, Place Vendôme 75001 PARIS	510813512	26,34	81,34	26,34	81,34
CARLOTTA	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	414981514	0,00	100,00	0,00	100,00
EZYA	22, Place Vendôme 75001 PARIS	531761054	14,00	73,00	14,00	73,00
LES HAUTS DE BOVES	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	454084419	0,08	100,00	0,00	93,00
JEC 1	22, Place Vendôme 75001 PARIS	538419714	0,00	100,00	0,00	100,00
COMPAGNIE DES PHILANTHROPIES	22, Place Vendôme 75001 PARIS	823708268	11,00	100,00	11,00	100,00
ALEXANDRE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	824389746	19,87	100,00	19,87	100,00
JOSEPH	22, Place Vendôme 75001 PARIS	830441259	19,87	50,00	19,87	50,00
VIKING	22, Place Vendôme 75001 PARIS	799701628	19,87	50,00	19,87	50,00
TONY	22, Place Vendôme 75001 PARIS	832632525	9,93	50,00	9,93	50,00
DREAMFACTORY	30 Grand-Rue L-1660 Luxembourg	B194022	11,00	50,00	11,00	50,00
NORDWOOD	22, Place Vendôme 75001 PARIS	840416598	75,00	100,00	75,00	100,00
KIWI	22, Place Vendôme 75001 PARIS	838923639	10,00	100,00	10,00	100,00
PROSPER 2	22, Place Vendôme 75001 PARIS	843167040	25,00	70,00	25,00	70,00
CDP F&B	22, Place Vendôme 75001 PARIS	837835438	51,00	100,00	51,00	100,00
TARA	22, Place Vendôme 75001 PARIS	838546893	51,00	100,00	51,00	100,00
ELSA	22, Place Vendôme 75001 PARIS	838546976	51,00	100,00	51,00	100,00
RESTOKIDS	22, Place Vendôme 75001 PARIS	839475050	51,00	100,00	51,00	100,00
ROSAIE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	837748524	13,00	80,00	13,00	80,00
ILOT SAINT-GERMAIN	64 rue Pierre Charron 75008 Paris	838238377	20,86	49,00	20,86	49,00
CELESTE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	842308363	22,85	98,00	22,85	98,00
C&C HOTEL AURORE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	844 905 505	35,00	50,00	35,00	50,00

SAINT-GERMAIN BELLECHASSE	64 rue Pierre Charron 75008 Paris	838401545	20,86	49,00	20,86	49,00
MUSA RE 2020	Calle Felix Boix numero 7, Madrid 28036	B8791760	26,78	90,09	27,32	90,09
			31/12/2025		31/12/2024	
Dénomination sociale	Siège social	N° d'identification	% intérêts	% groupe Philippe JOURNO	% intérêts	% groupe Philippe JOURNO
COLLATERALFORCE - UNIPESOAAL LDA	Rua Misericórdia, no 14, 6o, escritório 22 Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Santa Maria Maior 1249 038 Lisboa	514960809	27,06	91,00	27,60	91,00
SPIRALMEASURE	Rua Misericórdia, no 14, 6o, escritório 22 Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Santa Maria Maior 1249 038 Lisboa	514833700	27,06	91,00	27,60	91,00
COMPANY DE PHALSBOURG USA	Creative Space, 530 Molino Street, Suite 107, Los Angeles	US ID NUMBER	100,00	100,00	100,00	100,00
BEETHOVEN NINE	Creative Space, 530 Molino Street, Suite 107, Los Angeles	US ID NUMBER	100,00	100,00	100,00	100,00
BEETHOVEN TEN	Creative Space, 530 Molino Street, Suite 107, Los Angeles	US ID NUMBER	100,00	100,00	100,00	100,00
CARLOTTA USA	Creative Space, 530 Molino Street, Suite 107, Los Angeles	US ID NUMBER	100,00	100,00	100,00	100,00
DECIMAL CONSTELLATION	Rua Misericórdia, no 14, 6o, escritório 22 LISBOA	515682764	27,06	91,00	27,60	91,00
ROSE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	849691993	49,67	100,00	49,67	100,00
NOLI	22, Place Vendôme 75001 PARIS	849691796	50,00	77,00	50,00	77,00
MATCHA	22, Place Vendôme 75001 PARIS	849678792	16,89	95,00	46,69	95,00
HUTCH	22, Place Vendôme 75001 PARIS	848602629	34,77	70,00	34,77	70,00
AUORE PROMOTION	22, Place Vendôme 75001 PARIS	852722446	19,87	50,00	19,87	50,00
CABINET LAURENT IBERIA	C/ Velázquez, 64-66 - 7a 28001 Madrid	B88371729	27,06	91,00	27,60	91,00
CODEURS & COMPAGNIE SAS	22, Place Vendôme 75001 PARIS	852679950	19,87	50,00	19,87	50,00
KEJOP		US ID NUMBER	100,00	100,00	100,00	100,00
MOB HOTELS & COMPAGNIE		US ID NUMBER	51,79	51,00	51,79	51,00
CARLOTTA ITALIA	MILANO (MI), VIA MONTENAPOLEONE 29 CAP 20121	10974600966	15,00	99,80	15,00	99,80
ROMEO	22, Place Vendôme 75001 PARIS	881 893 689	33,77	90,00	33,77	90,00
EMERALDSATURN	Rua Misericórdia, no 14, 6o, escritório 22 Distrito: Lisboa Concelho: Lisboa Freguesia: Santa Maria Maior 1249 038 Lisboa		32,00	100,00	32,00	100,00
OASIZ COWORKING	C/ Velázquez, 64-66 - 7a 28001 Madrid		27,06	100,00	32,00	100,00
IQC JUEGOS	C/ Velázquez, 64-66 - 7a 28001 Madrid		32,00	91,00	32,00	91,00
VALVERT CROIX BLANCHE	54-58 allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	893186981	Mise en équivalence	Mise en équivalence	27,60	91,00

CAROLINE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	915392633	49,00	99,00	49,00	99,00
MAURICE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	949660666	0,00	68,00	0,00	68,00
			31/12/2025		31/12/2024	
Dénomination sociale	Siège social	N° d'identification	% intérêts	% groupe Philippe JOURNO	% intérêts	% groupe Philippe JOURNO
RISENERGY	22, Place Vendôme 75001 PARIS	980703250	27,00	87,00	27,00	87,00
IQC ASSET MANAGEMENT	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	440477982	70,00	100,00	70,00	100,00
SEED FOR TEC	22, Place Vendôme 75001 PARIS	431349661	14,29	100,00	14,29	100,00
COMPAGNIE DES PARKINGS	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	491925285	99,67	100,00	99,67	100,00
CABINET LAURENT	22, Place Vendôme 75001 PARIS	379866247	51,00	100,00	51,00	100,00
CHARLOTTE IMMOBILIER	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	490960937	0,00	100,00	0,00	100,00
ELIJO REAL ESTATE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	519782387	0,00	100,00	0,00	100,00
JBRE	1, rue des Grands Augustins 75006 PARIS	502080856	0,00	100,00	0,00	100,00
WISHIBAM	22, Place Vendôme 75001 PARIS	799701628	13,70	80,00	13,70	80,00
CDP CAPITAL	22, Place Vendôme 75001 PARIS	798660981	55,00	100,00	55,00	100,00
GIRAFFE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	432125474	68,00	99,50	68,00	99,50
CDP REAL ESTATE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	805173903	99,33	100,00	99,33	100,00
COMPANIA DE PHALSBOURG ESPANA	C/ Velázquez, 64-66 - 7a 28001 Madrid	B84921386	27,06	91,00	27,06	91,00
ALLISON IBERIA	C/ Velazquez 64-66 7ª, MADRID	B87305793	18,13	65,33	31,36	65,33
CDP HOTELS	22, Place Vendôme 75001 PARIS	807516653	70,00	100,00	70,00	100,00
JOSETTE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	808914758	38,50	70,00	38,50	70,00
DREAMFACTORY FRANCE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	810001248	11,00	50,00	11,00	50,00
CDP HOTELS 2	22, Place Vendôme 75001 PARIS	830540852	20,00	100,00	20,00	100,00
CDP INTERNATIONAL	22, Place Vendôme 75001 PARIS	832464135	70,00	100,00	70,00	100,00
CDP HOTELS INTERNATIONAL	22, Place Vendôme 75001 PARIS	953415528	15,00	100,00	15,00	100,00
COMPAGNIE DE GESTION COMMERCIAL	22, Place Vendôme 75001 PARIS	977928308	Non consolidé	Non consolidé	51,00	100,00
PALAZZO DUODO	22, Place Vendôme 75001 PARIS	977927508	0,00	96,00	0,00	96,00
SAX HOTEL ANTIBES	22, Place Vendôme 75001 PARIS	977919414	Non consolidé	Non consolidé	0,00	96,00
AIH	22, Place Vendôme 75001 PARIS	949670616	31,36	65,33	31,36	65,33
PHALSBOURG EN SEINE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	845116284	Mise en équivalence	Mise en équivalence	50,00	100,00
COMPAGNIE DE PHALSBOURG	22, Place Vendôme 75001 PARIS	349545103	100,00	100,00	100,00	100,00

Sociétés comptabilisées en mise en équivalence

Les sociétés suivantes font l'objet d'un contrôle conjoint et non exclusif, elles ont été mises en équivalence dans le référentiel IFRS.

Dénomination sociale	Siège social	N° d'identification	31/12/2025		31/12/2024	
			% intérêts	% contrôle	% intérêts	% contrôle
ELIOTT	22, Place Vendôme 75001 PARIS	533884243	13,00	51,00	13,00	51,00
LES RIGON	Centre commercial Barneoud 13170 LES PENNES MIRABEAU	533863452	21,50	49,00	21,50	49,00
MILLE ARBRES	22 PLACE VENDÔME 75001 PARIS	821941382	50,00	50,00	50,00	50,00
DATA HILLS	22, Place Vendôme 75001 PARIS	891559189	21,00	50,00	21,00	50,00
VALVERT CROIX BLANCHE	54-58 allée du Plateau 93250 VILLEMOMBLE	893186987	6,00	40,00	Intégration globale	Intégration globale
FABRIQUE DES CULTURES PART	121 avenue de Malakoff 75116 PARIS	913962130	30,00	46,00	30,00	46,00
FABRIQUE DES CULTURES SCI	22, Place Vendôme 75001 PARIS	918100306	30,20	46,04	30,20	46,04
FABRIQUE DES CULTURES HABITAT	121 avenue de Malakoff 75116 PARIS	914656327	30,01	46,00	30,01	46,00
CARLOTTA IBERIA	C/ Velazquez 64-66 7º, MADRID	B87305801	5,32	17,88	5,32	17,88
PHALSBOURG EN SEINE	22, Place Vendôme 75001 PARIS	845116284	50,00	50,00	Intégration globale	Intégration globale