

5.2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2024

5.2.1 États de synthèse	386	Note 15 Produits financiers	401
5.2.2 Notes aux comptes annuels	390	Note 16 Charges financières	401
Note 1 Présentation et faits marquants	390	Note 17 Analyse du Résultat financier	402
GÉNÉRALITÉS	391	Note 18 Analyse du Résultat exceptionnel	402
Note 2 Principes comptables	391	Note 19 Participation des salariés	402
Note 3 Changement de méthode	391	Note 20 Impôt sur les bénéfices	402
Note 4 Estimations et hypothèses	391	Note 21 Résultat net	402
Note 5 Méthodes comptables	392	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	403
BILAN – ACTIF	394	Note 22 Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations	403
Note 6 Actif immobilisé	394	Note 23 Échéanciers des créances et des dettes	403
Note 7 Actif circulant	396	Note 24 Comptes de régularisation	404
BILAN – PASSIF	397	Note 25 Analyse du tableau des flux de trésorerie et de la variation de l'endettement net	405
Note 8 Capitaux propres	397	Note 26 Engagements hors bilan	405
Note 9 Provisions	398	Note 27 Effectif	406
Note 10 Dettes	398	Note 28 Plans d'actions gratuites	406
COMPTE DE RÉSULTAT	400	Note 29 Informations relatives aux parties liées	407
Note 11 Produits d'exploitation	400	Note 30 Événements postérieurs à la clôture	407
Note 12 Charges d'exploitation	400	Note 31 Liste des principales filiales et participations	408
Note 13 Analyse du Résultat d'exploitation	400	5.2.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	410
Note 14 Impact du rachat d'actions sur le résultat d'exploitation	401		

5.2.1 États de synthèse

Bilan

ACTIF

		31/12/2024		31/12/2023	
(en milliers d'euros)	Notes	Montant brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	6.1	229.701	(89.896)	139.805	122.184
Fonds commercial	6.1	-	-	-	-
Autres immobilisations incorporelles	6.1	34.277	-	34.277	48.304
Immobilisations corporelles					
Immobilisations corporelles	6.2	54.191	(43.009)	11.182	12.854
Immobilisations en cours		9.838	-	9.838	2.654
Immobilisations financières					
Titres de participation	6.3	2.178.018	(372.791)	1.805.227	2.262.246
Créances rattachées à des participations	6.4	57.200	(17.394)	39.806	39.806
Autres titres immobilisés	6.5	24.831	(12.790)	12.041	13.574
Prêts	6.6	304.025	(50.611)	253.414	246.531
Autres immobilisations financières	6.7	116.870	-	116.870	177.651
Actif immobilisé	6.8	3.008.951	(586.491)	2.422.460	2.925.804
Stocks et encours					
Avances et acomptes versés sur commandes		1.096	-	1.096	559
Créances					
Créances clients et comptes rattachés	7.1	38.658	(641)	38.017	35.385
Autres créances	7.2	951.686	(63.211)	888.475	813.517
Divers					
Valeurs mobilières de placement		-	-	-	-
Actions propres détenues	7.3	8.789	-	8.789	13.410
Disponibilités	7.4	279.722	-	298.292	242.468
Comptes de régularisation					
Charges constatées d'avance	7.5	4.272	-	4.272	6.130
Actif circulant		1.284.223	(63.852)	1.220.371	1.111.469
Charges à répartir sur plusieurs exercices	7.6	3.928	-	3.928	5.500
Écarts de conversion actif		-	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF		4.297.102	(650.343)	3.646.759	4.042.773

PASSIF

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres			
Capital social	8.1	280.649	280.649
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1.130.173	1.130.173
Réserve légale		28.065	28.065
Autres réserves (dont achat œuvres originales)		-	-
Report à nouveau		443.079	247.922
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(39.885)	195.157
Provisions réglementées		5.692	6.508
TOTAL CAPITAUX PROPRES	8	1.847.773	1.888.474
Provisions		21.682	39.280
TOTAL PROVISIONS	9	21.682	39.280
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles	10.1	421.788	440.599
Emprunts obligataires EURO PP	10.1	362.816	362.816
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10.2	-	170.780
Emprunts, dettes financières divers	10.3	816.713	997.884
Dettes d'exploitation			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	10.4	512	783
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		62.660	54.524
Dettes fiscales et sociales		96.791	52.411
Dettes diverses			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1.994	4.490
Autres dettes		10.712	27.008
Compte de régularisation			
Produits constatés d'avance		3.318	3.724
TOTAL DETTES		1.777.304	2.115.019
Écarts de conversion passif		-	-
TOTAL DU PASSIF		3.646.759	4.042.773

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Production vendue de services		140.101	148.920
Chiffre d'affaires		140.101	148.920
Production immobilisée		10.812	21.605
Subventions d'exploitation		9	335
Reprises sur dépréciations, provisions, transferts de charges		10.222	27.667
Autres produits		7.526	16
Produits d'exploitation	11	168.670	198.543
Achats de matières premières et autres approvisionnements		(40)	(24)
Autres achats et charges externes		(144.508)	(119.928)
Impôts, taxes et versements assimilés		(7.807)	(3.807)
Salaires et traitements		(46.893)	(60.862)
Charges sociales		(16.650)	(21.963)
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		(18.562)	(17.479)
Sur immobilisations : dotations aux provisions		-	-
Sur actif circulant : dotations aux provisions		-	-
Pour risques et charges : dotations aux provisions		(2.064)	(12.256)
Autres charges		(7.544)	(4.194)
Charges d'exploitation	12	(244.068)	(240.513)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	13	(75.398)	(41.970)
Produits financiers de participations		200.709	274.469
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		10.883	9.232
Autres intérêts et produits assimilés		4.279	2.976
Reprises sur provisions et transferts de charges		37.373	26.885
Différences positives de change		-	20
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		14	61
Produits financiers	15	253.258	313.643
Dotations financières aux amortissements et provisions		(121.462)	(66.033)
Intérêts et charges assimilées		(71.250)	(90.943)
Différences négatives de change		(2)	(2.047)
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement		(4)	-
Charges financières	16	(192.718)	(159.023)
RÉSULTAT FINANCIER	17	60.540	154.620
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		(14.858)	112.650
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		-	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital		380.264	141.493
Reprises sur provisions et transferts de charges		2.383	15.602
Produits exceptionnels		382.647	157.095
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		-	(6.980)
Charges exceptionnelles sur opérations en capital		(445.952)	(87.173)
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		(335)	(547)
Charges exceptionnelles		(446.287)	(94.700)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	18	(63.640)	62.395
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	19	-	(310)
Impôts sur les bénéfices	20	38.613	20.422
Total des produits		804.575	669.281
Total des charges		(844.460)	(474.124)
BÉNÉFICE OU (PERTE)	21	(39.885)	195.157

Tableau des flux de trésorerie

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net comptable		(39.885)	195.157
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie et des plus et moins-values :			
Élimination des amortissements et provisions		92.337	40.770
Élimination des plus ou moins-values de cession		65.234	(45.827)
Élimination des malis nets de bonis de confusion		-	3.305
Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		4.621	10.630
Mali net de boni de confusions de patrimoine		-	4.182
Capacité d'autofinancement		122.307	208.217
Variation du Besoin en Fonds de Roulement		(112.923)	(26.026)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		9.384	182.190
Acquisition d'immobilisations incorporelles		(21.863)	(34.247)
Acquisition d'immobilisations corporelles		(11.379)	(5.944)
Acquisition/augmentation de titres de participations		(21.225)	(265.873)
Augmentation créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		(12.039)	(5.832)
Acquisition d'actions propres		-	(5.186)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		271	21.186
Cessions de titres de participations		379.159	121.805
Diminution des créances rattachées à des participations et autres immobilisations financières		71.227	31.623
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissements		384.151	(142.468)
Dividendes versés		-	(139.241)
Augmentation des dettes obligataires convertibles		-	-
Augmentation des dettes bancaires		-	40.000
Rachat/Remboursement/Conversion des dettes obligataires convertibles		(18.811)	-
Remboursement des dettes obligataires EURO PP		-	-
Remboursement des dettes bancaires		(170.000)	-
Variation des titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)		(233.400)	(128.000)
Variation nette des comptes courants financiers		127.622	110.877
Augmentation des charges à répartir		-	(4.763)
Flux de trésorerie liés aux activités de financement		(294.589)	(121.127)
Incidence de la variation des taux de change		-	4.141
VARIATION DE TRÉSORERIE	25	98.946	(77.264)
Trésorerie d'ouverture		242.468	319.731
Trésorerie de clôture		279.722	242.468

5.2.2 Notes aux comptes annuels

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

Annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2024 dont le total bilan est 3.646.759.447,76 euros et au compte de résultat se soldant par une perte de 39.884.538 euros contre un bénéfice de 195.157.031,36 euros au titre de l'exercice 2023.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques et les comptes annuels de la Société sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : www.nexity.fr, et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08.

La Société est la holding de tête du groupe Nexity et contrôle les principales filiales du Groupe (voir liste des principales filiales à la note 31).

La société Nexity est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

1.2 Faits marquants de l'exercice

L'année 2024 a été marquée par les événements suivants :

Plan de transformation finalisé ; Nexity adapté à la nouvelle donne de marché

- Recentrage : déploiement du plan de cession conformément au calendrier avec 3 cessions majeures (cf. paragraphes suivants) et dont les produits de cessions sont alloués au désendettement du groupe ;
- Redimensionnement du Groupe : exécution du plan de réduction des charges d'exploitation, avec notamment la mise en œuvre du PSE ;
- Recalibrage ; finalisation de l'adaptation de l'offre commerciale à la nouvelle donne de marché ; et
- Redéploiement : lancement du « New Nexity » début janvier 2025 avec une organisation territoriale et multiproduits, axée sur le développement et la régénération urbaine et recentrée sur les métiers d'aménageur, promoteur, exploitant.

Cession des activités d'Administrations De Biens

Nexity a annoncé le 2 avril 2024 la cession de 100% de ses activités de services aux particuliers à Bridgepoint, société d'investissement parmi les leaders mondiaux.

Cession de Nexity Property Management

Nexity a cédé le 31 octobre 2024, la cession de 100% des activités de sa filiale de Property Management, spécialisée dans la gestion d'actifs tertiaires, résidentiels et commerciaux à Crédit Agricole Immobilier.

Cession de Bien'ici

Le 8 octobre 2024 Nexity a cédé par l'intermédiaire de sa filiale Compagnie Immobilière et Digitale l'essentiel de sa participation en équivalence dans Bien'ici.

1.3 Filiales et participations

Les titres de participation et malis techniques de fusion rattachés passent de 2.435 millions d'euros au 31 décembre 2023 à 1.915 millions d'euros nets au 31 décembre 2024, soit une variation nette de 519.5 millions d'euros, qui correspond à :

- -439,5 millions d'euros de titres dans le cadre de la cession de la branche d'administration de biens (LAMY, ORALIA) de property management (Nexity Property Management) et -1.5 millions d'euros d'autres titres de filiales ;

- -97.5 millions d'euros de dépréciations financières nettes de reprises sur titres de participation.

Partiellement compensé par :

- 19 millions d'euros liés aux recapitalisations nettes de titres des sociétés, notamment (Nexity Immobilier d'Entreprise, Urban Campus, Les Quais).

GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de commerce, du règlement 2014-03 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif au Plan Comptable Général et aux règlements suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence,

conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Note 3 Changement de méthode

La présentation des comptes annuels ainsi que les méthodes d'évaluation retenues n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

Note 4 Estimations et hypothèses

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes annuels, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit notamment de la valorisation des titres de participation.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou situations existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée ou divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2024 ont été réalisées dans un contexte de marché toujours complexe marqué notamment par la dégradation de l'environnement politico-économique malgré une amélioration des conditions de financement pour les clients sur le deuxième semestre. À moyen terme, les besoins fondamentaux du Logement en France soutiendront la demande et l'activité du Groupe.

Note 5 Méthodes comptables

5.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou pour leur valeur d'apport. En outre, conformément aux obligations posées par l'instruction BOI 4-I-93 (§ 32), le coût d'entrée des biens ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine est ventilé entre valeur brute et amortissements.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée de vie estimée des biens :

- Logiciels 1 à 7 ans : linéaire ;

- Agencements, installations 7 à 9 ans : linéaire ;
- Matériel de bureau 1 à 5 ans : linéaire ;
- Matériel informatique 1 à 5 ans : linéaire ;
- Mobilier de bureau 8 à 10 ans : linéaire.

Les malis techniques sont affectés comptablement conformément à l'article 745-5 et suivants et article 12 du règlement ANC N° 2015-06 du 23 novembre 2015. Les malis techniques présentés dans les comptes de Nexity sont tous affectés à des titres de participation apportés par la société absorbée, et aux dépréciations associées (note 6.7).

5.2 Immobilisations financières

Titres de participation

Les titres de participation sont évalués selon les règles d'évaluation du coût d'entrée des actifs. Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat augmenté des coûts directement attribuables. Les actifs acquis par voie d'apport sont comptabilisés à la valeur figurant dans le traité d'apport.

Une dépréciation est constatée lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à leur coût de revient. L'écart constaté fait l'objet d'une dépréciation, puis si nécessaire des créances détenues sur la filiale et enfin d'une provision pour risques.

La valeur actuelle des titres est déterminée en fonction de la quote-part de situation nette et des perspectives de rentabilité.

Les perspectives de rentabilité des filiales opérationnelles sont généralement déterminées par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, calculés à partir du plan d'affaires à 5 ans approuvé par la Direction générale. Le plan d'affaires intègre des hypothèses différenciées de croissance en fonction des activités. Ces hypothèses prennent en compte les conditions de marché actuelles, leurs évolutions prévisibles, ainsi que les hypothèses du Groupe sur l'évolution du contexte réglementaire et de l'intensité concurrentielle. Les niveaux de marge attendus sont cohérents avec les objectifs de marge fixés en Comité d'engagement pour les opérations d'immobilier résidentiel et d'entreprise et des niveaux de marge en augmentation pour les activités du pôle Services compte tenu du développement d'activités plus rentables.

Malgré un contexte de durcissement de l'environnement économique à court terme, les besoins fondamentaux de logement en France soutiendront la demande et l'activité du Groupe.

Au-delà de l'horizon du plan à 5 ans, le taux de croissance à perpétuité utilisé pour calculer la valeur du flux terminal est égal à 2% comme au 31 décembre 2023, en cohérence avec le taux d'inflation retenu.

Ce taux est inférieur au taux de croissance moyen des activités sur la période du *business plan*.

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de dépréciations et de provisions relatives aux titres de participation sont comptabilisées en résultat exceptionnel en cas de cession de titres, afin que l'intégralité des incidences relatives à la cession soit constatée au niveau du résultat exceptionnel.

Prêts

Les prêts sont évalués à leur valeur nominale. Ils font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une dépréciation est constatée lorsqu'il existe un risque fort de non-recouvrement.

Autres immobilisations financières

Les actions Nexity détenues dans le cadre du contrat de liquidité sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, hors frais. Si, à la clôture de l'exercice, le cours moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur à la valeur d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une dépréciation financière. Les plus ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat exceptionnel suivant la méthode FIFO (*First In - First Out*).

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de dépréciations relatives aux actions propres sont comptabilisées en résultat exceptionnel en cas de cession de titres, afin que l'intégralité des incidences relatives à la cession soit constatée au niveau du résultat exceptionnel.

Les malis techniques affectés aux titres de participation apportés par la société absorbée sont dépréciés lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à la valeur cumulée des titres et du mali qui leur a été affecté.

5.3 Créances

Créances clients et comptes rattachés

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une dépréciation est constatée lorsqu'il existe un risque fort de non-recouvrement.

Autres créances

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont analysées individuellement et dépréciées le cas échéant.

Les créances acquises ou apportées pour une valeur décotée sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou d'apport. L'écart entre la valeur nominale et la valeur d'acquisition ou d'apport n'est comptabilisé en profit qu'après encaissement d'un excédent par rapport au montant inscrit au bilan. Le risque d'irrecouvrabilité donne lieu à la constatation d'une dépréciation uniquement si la perte par rapport au nominal de la créance excède le montant de la décote.

Les créances sur les filiales indirectes ne font pas l'objet de dépréciation lorsque les risques relatifs à ces filiales sont appréhendés dans les comptes de leurs sociétés-mères directes.

5.4 Valeurs mobilières de placement

Elles sont comptabilisées au coût d'acquisition. Si à la clôture de l'exercice, la valeur liquidative est inférieure à la valeur d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une

dépréciation financière. Les plus ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat financier suivant la méthode FIFO (*First In - First Out*).

5.5 Actions propres

Les actions propres acquises en vue de leur attribution gratuite aux salariés du Groupe (plans d'actions gratuites) sont comptabilisées dans un compte « Actions propres » en fonction de leur destination conformément à la décision d'affectation

des actions. Ces actions ne sont pas évaluées en fonction de leur valeur de marché en raison de l'engagement d'attribution aux salariés qui fait l'objet d'une provision pour charges.

5.6 Charges à répartir sur plusieurs exercices

Les commissions bancaires et frais divers versés dans le cadre de la mise en place d'emprunt sont étalés en charges financières sur la durée de l'emprunt. Lorsque

l'emprunt est remboursé par anticipation, ces commissions et frais sont soldés dans le résultat financier de l'exercice de remboursement.

5.7 Provisions réglementées

Les coûts directement attribuables à l'acquisition des titres, incorporés dans leur coût d'entrée, sont amortis fiscalement sur une durée de 5 ans selon le mode linéaire.

5.8 Provisions

Les provisions sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation en application du règlement ANC n° 2014-03. En fin d'exercice, cette estimation est faite en fonction des informations connues à la date d'établissement des comptes. La provision pour charge représentative de l'obligation de livrer des titres aux bénéficiaires

d'actions gratuites a été évaluée en fonction du coût des actions rachetées, du nombre d'actions à remettre et des services rendus. Chaque plan d'actions gratuites prévoyant une période d'acquisition, la provision a été calculée pour chaque plan au *prorata temporis* des périodes d'acquisition écoulées à la clôture.

BILAN – ACTIF

Note 6 Actif immobilisé

6.1 Immobilisations incorporelles

Ce poste est constitué :

- Des concessions, brevets et droits similaires pour 139.805 milliers d'euros nets d'amortissements, composés de la marque Nexity (56.463 milliers d'euros) et de divers logiciels utilisés dans le Groupe pour 83.342 milliers d'euros nets d'amortissements et de dépréciations ; et
- Des autres immobilisations incorporelles, constituées des dépenses liées aux projets informatiques en cours de développement pour 34.277 milliers d'euros.

6.2 Immobilisations corporelles

Elles correspondent essentiellement aux agencements, installations, et mobilier de bureau (siège social du Groupe et des sièges régionaux) et du matériel informatique. Ces immobilisations sont utilisées par les services centraux et d'autres filiales du Groupe.

6.3 Titres de participation

Ce poste comprend les titres des principales filiales opérationnelles du Groupe. Les principales participations sont indiquées à la note 31.

6.4 Créances rattachées à des participations

Ce poste est essentiellement constitué d'apports consentis à des filiales du Groupe.

6.5 Autres titres immobilisés

Ce poste comprend essentiellement les investissements effectués par le Groupe dans un certain nombre de fonds d'investissements dans des activités innovantes.

La part des engagements non versés à la clôture figure au passif en Dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour 1.310 milliers d'euros.

6.6 Prêts

Ce poste est essentiellement constitué de prêts consentis à des filiales et participations.

Il comprend notamment un prêt de 240.000 milliers d'euros accordé à Nexity Logement dont 84.000 milliers d'euros à échéance 30 novembre 2026 et 156.000 milliers d'euros à échéance 30 novembre 2027.

Ce prêt consenti à Nexity Logement est miroir de l'Euro PP Green émis en décembre 2019, dont l'objet est de financer les projets d'immobilier résidentiel du Groupe, respectant les engagements RSE décrits dans le prospectus.

6.7 Autres immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dépôts de garantie versés	3.192	676
Moyens alloués au contrat de liquidité :		
Compte d'espèces	3.549	1.203
Actions auto-détenues	76	3.223
Malis techniques affectés à des titres de participation	110.053	172.550
TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	116.870	177.651

Détention d'actions propres

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale et mises en œuvre par le Conseil d'administration, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres à hauteur de maximum de 10% du capital, soit 5.612.972 actions au 31 décembre 2024.

À la clôture, cette détention s'exerce par le biais de deux objectifs :

- Dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI) classé en autres immobilisations financières,
- Dans le cadre de plans de rachat d'actions propres destinées à être remises en contrepartie de plans d'actions gratuites classés en actions propres.

(en nombre d'actions)	Autorisations	dont contrat de liquidité	dont en contrepartie d'actions gratuites	Détention totale (en date d'opération)
Position au 31 décembre 2023	5.612.972	233.388	592.567	825.955
Achats, cessions et remises d'actions				
• via le contrat de liquidité	-	(233.388)	-	(233.388)
• destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées	-	-	-	0
• remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises	-	-	(224.566)	(224.566)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 18 mai 2022	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	-	-	-
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2024	5.612.972	0	368.001	368.001

Au titre du contrat de liquidité, le Groupe détient 5.883 actions propres au 31 décembre 2024. Leur valeur nette ressort à 76 milliers d'euros. Ces éléments sont enregistrés en Immobilisations financières.

6.8 Immobilisations brutes : variations

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentation acquisition créations	Reclassement restructuration	Cession, mise au rebut, remboursement	31/12/2024
Concessions, brevets et droits similaires	196.131	-	33.873	(303)	229.701
Autres immobilisations incorporelles	48.304	21.863	(33.849)	(2.041)	34.277
Immobilisations incorporelles	244.436	21.863	23	(2.344)	263.979
Install. générales, agencements, aménagements	21.082	7	860	-	21.949
Matériel de transport	-	-	-	-	-
Matériel de bureau, informatique, mobilier	32.910	445	446	(1.560)	32.242
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	2.654	10.927	(1.329)	(2.413)	9.838
Immobilisations corporelles	56.646	11 379	(23)	(3.973)	64.029
Titres de participation	2.537.554	21.225	(2.312)	(378.448)	2.178.018
Créances rattachées à des participations	57.200	-	-	-	57.200
Autres titres immobilisés	25.978	-	2.312	(3.459)	24.831
Prêts	298.973	7.150	-	(2.098)	304.025
Autres immobilisations financières	177.650	4.889	-	(65.670)	116.870
Immobilisations financières	3.097.355	33.264	-	(449.675)	2.680.943
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	3.398.437	66.506	-	(455.992)	3.008.951

Titres de participation: La variation des titres présente une diminution de 359,54 milliers d'euros :

- En diminution de 378.499 milliers d'euros : cession de la branche administration de biens (LAMY, ORALIA) et de property management (Nexity Property Management) pour 376.941 milliers d'euros, et autres cessions intra-groupe de titres

dans le cadre de diverses restructurations juridiques (1.558 milliers d'euros) ;

- En augmentation de 18.964 milliers d'euros : principalement pour reconstitution des capitaux propres de filiales déficitaires (18.911 milliers d'euros) et la souscription au capital de nouvelles sociétés.

6.9 Amortissements

MOUVEMENT DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations	Reprises	31/12/2024
Concessions, brevets et droits similaires (amortissements)	73.947	16.167	(219)	89.896
Concessions, brevets et droits similaires (dépréciations)	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	73.947	16.167	(219)	89.896
Installations générales, agencements	14.516	1.016	-	15.532
Matériel de transport	-	-	-	-
Matériel de bureau, informatique, mobilier	26.622	1.378	(524)	27.477
Immobilisations corporelles	41.138	2.394	(524)	43.009
TOTAL AMORTISSEMENTS	115.085	18.562	(743)	132.905

Les amortissements de la période sont principalement constitués d'amortissements linéaires.

Note 7 Actif circulant

7.1 Créances clients et comptes rattachés

Ce poste est principalement constitué de créances intra-groupes liées aux facturations des produits d'exploitation.

7.2 Autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Fournisseurs débiteurs	407	377
Personnel et organismes sociaux	286	71
État - Impôt sur les sociétés et TVA	73.878	11.908
Groupe : comptes courants financiers et quotes-parts de bénéfices	810.097	784.294
Dépréciations sur comptes courants Groupe	(63.211)	(68.632)
Groupe : comptes courants d'intégration fiscale	43.248	65.441
Groupe : débiteurs divers	23.182	19.832
Débiteurs divers	588	226
TOTAL AUTRES CRÉANCES	888.475	813.517

7.3 Actions propres

Au 31 décembre 2024, Nexity détient un total de 368.001 actions (0,66% du capital) pour un montant de 8.865 milliers d'euros qui sont destinées à être remises aux salariés du Groupe à l'issue de la période

d'acquisition dans le cadre des plans d'actions gratuites si les conditions d'acquisitions sont remplies.

7.4 Disponibilités

Les disponibilités de 298.292 milliers d'euros comprennent principalement les soldes des comptes courants bancaires. Au 31 décembre 2023, les disponibilités s'établissaient à 242.468 milliers d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Comptes bancaires rémunérés et dépôts à terme	-	-
Comptes courants bancaires	298.292	242.468
TOTAL DISPONIBILITÉS	298.292	242.468

7.5 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont constituées des frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 4.272 milliers d'euros, contre 6.130 milliers d'euros au 31 décembre 2023.

7.6 Charges à répartir

Elles correspondent aux commissions versées lors de la mise en place des crédits et sont étalées sur la durée du contrat

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations	Amortissements	31/12/2024
Frais d'émission d'emprunts à étaler	5.500		(1.572)	3.928

BILAN – PASSIF

Note 8 Capitaux propres

8.1 Capital social

Au 31 décembre 2024, le capital de la Société est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2023.

8.2 Capital social dilué

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les OCEANE et ORNANE et des actions gratuites attribuées non encore couvertes par un plan de rachat d'actions ressortirait à 15% (en % de détention du capital) sur la base du nombre d'actions en fin de période.

8.3 Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission, de fusion, d'apport	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Provisions réglementées	Capitaux propres
AU 1^{ER} JANVIER 2024	280.649	1.130.173	28.065	247.922	195.157	6.508	1.888.474
Affectation résultat	-	-	-	195.157	(195.157)	-	-
Distribution	-	-	-	-	-	-	-
Dotations aux provisions réglementées	-	-	-	-	-	(816)	(816)
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	(39.885)	-	(39.885)
AU 31 DÉCEMBRE 2024	280.649	1.130.173	28.065	443.079	(39.885)	5.692	1.847.773

Note 9 Provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentations		Diminutions		Changement de méthode	Variation de périmètre	Autre	31/12/2024
		Dotation de l'exercice	Variation de périmètre	Provision utilisée	Provision non utilisée				
Provisions pour litiges	4.540	211	-	(310)	-	-	-	-	4.441
Provisions pour perte de change	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour engagement de remise d'actions gratuites	11.610	1.853	-	(10.020)	-	-	-	-	3.443
Autres provisions	23.130	1.188	-	(10.520)	-	-	-	-	13.798
TOTAL PROVISIONS	39.280	3.252	-	(20.850)	-	-	-	-	21.682

Les provisions pour actions gratuites couvrent la charge correspondant à l'engagement d'attribution des actions gratuites aux salariés du Groupe.

Les autres provisions couvrent principalement des risques liés aux situations nettes de certaines filiales, notamment des sociétés de promotion immobilière.

Note 10 Dettes

10.1 Emprunts obligataires

(en milliers d'euros)	Date d'émission	Montant ouverture	Montant clôture	Échéance	Taux annuel fixe
Emprunt obligataire convertible (ORNANE)	2 mars 2018	200.000	181.190	2 mars 2025	0,250%
Emprunt obligataire convertible (OCEANE)	13 avril 2021	240.000	240.000	19 avril 2028	0,875%
Intérêts courus		599	599		
Sous-total emprunts obligataires convertibles		440.599	421.788		
Emprunt obligataire EURO PP	29 juin 2017	121.000	121.000	29 juin 2025	2,600%
Emprunt obligataire EURO PP Green	20 décembre 2019	84.000	84.000	20 décembre 2026	2,257%
Emprunt obligataire EURO PP Green	20 décembre 2019	156.000	156.000	20 décembre 2027	2,464%
Intérêts courus		1.816	1.816		
Sous-total emprunts obligataires		362.816	362.816		
TOTAL		803.415	784.605		

Obligation remboursable en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE 2018)

En 2018, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) d'un montant total de 200 millions d'euros, au taux annuel de 0,25% pour un remboursement *in fine* à 7 ans (mars 2025).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles ORNANE 2018 a été fixée à 68,91 euros. Conformément à la clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été ajusté après la distribution de dividende effectuée en juin 2023 et s'élève à 1,427 action pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 6,87% (en % de détention du capital).

En 2024, Nexity SA a procédé au rachat de 272.967 obligations convertibles conformément à son plan stratégique de désendettement.

Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2021)

En 2021, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de Conversion et/ou d'Échange en Actions Nouvelles et/ou Existantes (OCEANE) pour une valeur nominale de 59,81 euros, soit un montant de 240 millions d'euros au coupon annuel de 0,875% pour un remboursement *in fine* à 7 ans (avril 2028).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2021 a été fixée à 59,81 euros. Conformément à la clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été ajusté après la distribution de dividende effectuée en juin 2023, et s'élève à 1,272 action de 5 euros nominal pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 8,34% (en % de détention du capital).

Autres emprunts obligataires – EURO PP

Au titre des autres emprunts obligataires EURO PP, le Groupe doit respecter des ratios financiers (ratios Endettement net/fonds propres, Endettement net/EBITDA, EBITDA/coût du financement) calculés sur la base des comptes consolidés du Groupe hors impact norme IFRS 16 (contrats de location).

Au titre de ces emprunts, le Groupe s'est notamment engagé à respecter les ratios financiers. Sur l'exercice 2024, Nexity a obtenu de ses porteurs obligataires Euro PP, l'exonération temporaire de l'engagement à respecter le ratio de levier et de couverture de frais financiers.

Les limites des ratios pour lesquels aucun dispositif d'exemption n'a été mis en place ont été respectées au 31 décembre 2024.

Date d'émission des emprunts	Seuil ratio	Ratio au 31/12/2024
Ratio Endettement Net hors IFRS 16/Fonds Propres Consolidés	≤ 2	0,2

10.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Ce poste est essentiellement constitué des capitaux restants dus sur les tirages des crédits, les intérêts courus et les découverts bancaires.

La Société dispose d'une ligne de crédit confirmée de 800 millions d'euros à échéance du 14 février 2028, au 31 décembre 2024.

(en milliers d'euros)	Montant autorisé	Montant utilisé	Échéance
Crédit corporate syndiqué	800.000	-	14-févr-28
Découverts bancaires	-	-	-
TOTAL	800.000	0	-

Dans le cadre des crédits *corporate*, le Groupe doit respecter des ratios financiers (ratios Endettement net/fonds propres, Endettement net/EBITDA, EBITDA/coût du financement) calculés sur la base des comptes consolidés du Groupe hors impact norme IFRS 16 (contrats de location).

l'exonération temporaire de l'engagement à respecter le ratio de levier et de couverture de frais financiers. Les limites des ratios pour lesquels aucun dispositif d'exemption n'a été mis en place ont été respectées au 31 décembre 2024.

Au titre de ces emprunts, le Groupe s'est notamment engagé à respecter les ratios financiers. Sur l'exercice 2024, Nexity a obtenu de son pool bancaire,

Date d'émission des emprunts	Seuil ratio	Ratio au 31/12/2024
Ratio Endettement Net hors IFRS 16/Fonds Propres Consolidés	≤ 2	0,2

10.3 Emprunts et dettes financières divers

Ce poste est constitué :

- De titres de créances négociables sous forme de programme de NEU CP (*Negotiable European Commercial Paper*) pour 115.200 milliers d'euros :

(en milliers d'euros)	Autorisation	Encours
<i>Negotiable European Commercial Paper</i> < 1 an	300.000	115.200
<i>Negotiable European Medium Term Notes</i> > 1 an	450.000	-
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2024	750.000	115.200

Des avances en comptes courants financiers accordées par les filiales directes et indirectes dans le cadre de la centralisation de la trésorerie du Groupe pour un total de 683,5 millions d'euros.

COMPTE DE RÉSULTAT

Note 11 Produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Honoraires d'assistance	35.102	39.475
Redevances de marque	30.069	30.641
Prestations informatiques	31.143	47.774
Loyers de sous-location et prestations liées aux locaux	18.054	16.434
Mise à disposition de personnel	5.646	7.076
Refacturation des charges liées aux actions gratuites	(2.754)	4.006
Refacturation des autres frais de fonctionnement	22.841	3.514
Sous-total chiffre d'affaires	140.101	148.920
Reprises de provisions d'exploitation et autres produits	310	35
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites	10.020	13.063
Transfert de charges	(108)	14.568
Production immobilisée	10.812	21.605
Autres produits	7.535	352
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	168.670	198.543

Note 12 Charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Salaires et charges sociales	(59.714)	(69.945)
Actions gratuites	(3.829)	(12.880)
Loyers et charges locatives	(33.224)	(19.427)
Hébergements informatiques	(9.344)	(10.662)
Honoraires	(40.765)	(21.737)
Dotations aux amortissements	(18.562)	(17.479)
Dotations aux dépréciations d'actifs	-	-
Dotations aux provisions : actions gratuites	(1.853)	(8.691)
Dotations aux provisions : autres	(211)	(3.565)
Frais liés à la réalisation de la revue stratégique	-	-
Autres frais généraux	(76.566)	(76.125)
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	(244.068)	(240.513)

Note 13 Analyse du Résultat d'exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 140.101 milliers d'euros en 2024 contre 148.920 milliers d'euros en 2023. Le chiffre d'affaires correspond principalement à des facturations aux sociétés du Groupe.

Le chiffre d'affaires est réalisé à 99.57% en France.

En incluant les reprises de provision, transferts de charges et production immobilisée, les produits d'exploitation s'élèvent à 168.670 milliers d'euros en 2024, contre 198.543 milliers d'euros en 2023.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 244.068 milliers d'euros en 2024, contre 240.513 milliers d'euros en 2023, correspondent aux coûts des services centraux du Groupe et aux frais généraux de la holding.

Le résultat d'exploitation s'établit à -75.398 milliers d'euros contre -41.971 milliers d'euros en 2023.

Note 14 Impact du rachat d'actions sur le résultat d'exploitation

La charge nette au titre du rachat d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées s'établit à 792 milliers d'euros contre - 2.251 milliers d'euros en 2023 et se ventile comme suit dans les différents postes du compte de résultat :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Refacturation des charges liées aux actions gratuites (salariés des filiales)	(2.754)	4.006
Sous-total chiffre d'affaires	(2.754)	4.006
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites (livrées au cours de l'exercice)	10.020	13.063
Transfert de charges	(792)	2.251
Total produits d'exploitation	6.474	19.320
Salaires et charges sociales : titres livrés au cours de l'exercice et charges transférées	(3.829)	(12.880)
Dotations aux provisions pour charges : engagement de livraison	(1.853)	(8.691)
Total charges d'exploitation	(5.682)	(21.571)
CHARGE NETTE SUR ACTIONS GRATUITES	792	(2.251)

Note 15 Produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dividendes et quotes-parts de bénéfices	153.698	230.537
Reprises de dépréciations et de provisions	37.373	26.885
Boni de confusion	-	438
Intérêts des comptes courants financiers et prêts filiales	62.173	55.702
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement	-	-
Autres produits financiers	14	82
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	253.258	313.643

Note 16 Charges financières

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dotations aux dépréciations et provisions	(119.890)	(64.166)
Dotations aux amortissements des charges à répartir (emprunts)	(1.572)	(1.867)
Quotes-parts de pertes	(2)	(16.368)
Mali de confusion	-	(3.744)
Intérêts des comptes courants des filiales	(19.713)	(17.451)
Intérêts et commissions sur emprunts obligataires	(16.826)	(12.014)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	(32.200)	(34.464)
Subventions et abandons de créances	(2.298)	(5.646)
Perte de change	(2)	(2.046)
Autres charges financières	(216)	(1.256)
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	(192.718)	(159.023)

Les dotations aux dépréciations et aux provisions sont liées aux dépréciations des titres de participation ou des comptes courants des filiales et des autres titres immobilisés.

Note 17 Analyse du Résultat financier

Le résultat financier s'élève à 60.540 milliers d'euros en 2024, contre 154.621 milliers d'euros en 2023.

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 153.693 milliers d'euros au titre des dividendes nets des quotes-parts de résultats payées aux filiales et participations du Groupe (contre 214.168 milliers d'euros en 2023) ;
- -2.298 milliers d'euros au titre des abandons de créances ;
- -82.517 milliers d'euros au titre des différents mouvements de dotations nettes des reprises sur les comptes courants et titres de participation induits par les perspectives de résultat des filiales (contre -37.281 milliers d'euros en 2023) ; et
- -8.338 milliers d'euros au titre des charges financières de trésorerie (contre -10.013 milliers d'euros en 2023), résultant de 70.522 milliers d'euros de charges financières pour les intérêts et charges à répartir sur les concours bancaires et les comptes courants des filiales prêteuses à Nexity minorés de 62.184 milliers d'euros de produits nets sur cessions de VMP et d'intérêts sur les comptes courants octroyés aux filiales.

Note 18 Analyse du Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel, qui s'élève à -63.640 milliers d'euros, tient principalement compte du résultat sur cession de titres de participation, du résultat sur contrat de liquidité du titre, du rachat d'obligations convertibles ORNANE 2018 et des amortissements dérogatoires.

Note 19 Participation des salariés

La Société fait partie d'une Unité Économique et Sociale (UES). À ce titre la participation des salariés est calculée au niveau de l'UES par chaque société dégageant de la participation. La participation afférente aux salariés de l'UES est affectée dans les charges de chaque société employant les salariés bénéficiaires.

La quote-part de participation relative aux salariés de la Société estimée pour l'exercice 2024 est nulle.

Note 20 Impôt sur les bénéfices

La Société a opté en tant que société-mère pour le régime de l'intégration fiscale, prévu aux dispositions de l'article 223A du CGI. En conséquence, la Société se constitue comme seule redevable de l'impôt sur les sociétés de l'ensemble du Groupe fiscal intégré.

Le principe du Groupe est que l'option d'intégration au Groupe soit financièrement neutre pour chacune des filiales membres pendant la période d'intégration.

Le produit sur la ligne « Impôts sur les bénéfices » de 38.613 milliers d'euros (contre 20.422 milliers d'euros en 2022) est principalement constitué de la somme des impôts sur les bénéfices, de la contribution sociale de 3,3% de chacune des filiales intégrées sous déduction de l'impôt sur les bénéfices (contributions additionnelles incluses) calculé pour l'ensemble du Groupe.

Note 21 Résultat net

Le résultat net de la Société s'élève à une perte de 39.885 milliers d'euros (contre 195.157 milliers d'euros en 2023).

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 22 Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations	Reprises	Autre	31/12/2024
Amortissements dérogatoires	4.711	81	(1.151)	-	3.642
Amortissements exceptionnels	1.797	254	-	-	2.050
Provisions réglementées	6.508	335	(1.151)	-	5.692
Provisions pour litiges	4.540	211	(310)	-	4.441
Provisions pour perte de change	0	-	-	-	0
Provisions pour actions gratuites	11.611	1.853	(10.020)	-	3.444
Autres provisions	23.130	1.188	(10.520)	-	13.797
Provisions	39.280	3.252	(20.850)	-	21.682
Dépréciations sur concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-	-
Dépréciations sur titres de participation	275.308	104.781	(7.298)	-	372.791
Dépréciations sur créances rattachées à des participations	17.394	-	-	-	17.394
Dépréciations sur autres titres immobilisés	12.404	2.368	(1.982)	-	12.790
Dépréciations sur prêts	52.442	18	(1.850)	-	50.611
Dépréciations sur comptes clients	641	-	-	-	641
Autres dépréciations	68.632	11.535	(16.955)	-	63.211
Dépréciations	426.821	118.702	(28.085)	-	517.438
TOTAL	472.609	122.289	(50.086)	-	544.813
Dotations et reprises d'exploitation	-	2.064	(10.330)	-	-
Dotations et reprises financières	-	119.890	(37.373)	-	-
Dotations et reprises exceptionnelles	-	335	(2.383)	-	-
Dotations et reprises pour impôts sur les bénéfices	-	-	-	-	-

Note 23 Échéanciers des créances et des dettes

23.1 Créances

(en milliers d'euros)	Montant brut	Échéancier	
	31/12/2024	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	57.200	-	57.200
Prêts	304.025	-	304.024
Autres immobilisations financières	116.870	-	116.870
Créances clients et comptes rattachés	38.658	38.659	-
Autres créances	951.686	951.686	-
Charges constatées d'avance	4.272	4.272	-
TOTAL DES CRÉANCES	1.472.711	994.617	478.094
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	7.150	-	-
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	(2.098)	-	-

23.2 Dettes

	Montant brut	Échéancier		
	31/12/2024	1 an au plus	plus d'1 an, moins de 5 ans	plus de 5 ans
(en milliers d'euros)				
Emprunts obligataires convertibles	421.788	181.788	240.000	-
Emprunts obligataires	362.816	122.816	240.000	-
Emprunts, dettes financières divers	43	43	-	-
Titres de créances négociables	115.200	115.200	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	62.660	62.660	-	-
Dettes fiscales et sociales	96.791	96.791	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1.993	1.993	-	-
Groupe et associés	701.843	701.843	-	-
Autres dettes	10.339	10.339	-	-
Produits constatés d'avance	3.317	3.317	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-	-	-
TOTAL DES DETTES	1.776.791	1.296.790	480.000	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice	-	-	-	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	(422.210)	-	-	-

Note 24 Comptes de régularisation

24.1 État des produits à recevoir

(en milliers d'euros)	31/12/2024
Autres immobilisations financières	11.951
Créances clients et comptes rattachés	9.301
Autres créances	162.212
Trésorerie	-
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	183.464

24.2 État des charges à payer

(en milliers d'euros)	31/12/2024
Intérêts courus sur emprunts obligataires	2.415
Emprunts et dettes financières diverses	37.162
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	61.411
Dettes fiscales et sociales	23.316
Autres dettes	8.330
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-
TOTAL DES CHARGES À PAYER	132.634

Note 25 Analyse du tableau des flux de trésorerie et de la variation de l'endettement net

La trésorerie s'établit à 279.722 milliers d'euros (hors actions propres) au 31 décembre 2024 (comparés à 242.468 milliers d'euros au 31 décembre 2023), soit une augmentation de 37.253 milliers d'euros, principalement liée à :

- Des flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles de 9.948 milliers d'euros intégrant notamment la capacité d'autofinancement (122.307 milliers d'euros) augmentée par la diminution du besoin en fonds de roulement (112.359 milliers d'euros) ;
- Des flux de trésorerie liés aux activités d'investissements ;

- De 321.654 milliers d'euros correspondant principalement à -11.379 milliers d'euros d'acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles, 21.225 d'acquisitions de titres de participation et cession de titres de participations pour 379.159 milliers d'euros ; et
- Des flux de trésorerie liés aux activités de financement de -294.349 milliers d'euros, incluant notamment, le remboursement des dettes bancaires pour 170.000 milliers d'euros ainsi que des titres de créances négociables pour 233.400 milliers d'euros ;

L'endettement net de la Société s'établit à 396.045 milliers d'euros (contre 748.959 milliers d'euros en 2023). Il correspond au montant des emprunts obligataires et bancaires (899.805 milliers d'euros) et des créances (- 12.158 milliers d'euros) sous déduction de la trésorerie brute (- 298.511 milliers d'euros).

5

Note 26 Engagements hors bilan**26.1 Engagements donnés****Liés à l'exploitation courante des filiales du Groupe :**

En tant que société-mère du groupe Nexity, la Société garantit ou contre-garantit certains des engagements pris par ses filiales dans le cadre normal de leur activité.

Conformément aux dispositions contractuelles du crédit *corporate* syndiqué de juillet 2018, la Société est notamment tenue solidairement à l'égard des prêteurs pour toutes les sommes à leur devoir au titre des engagements par signature (garanties financières d'achèvement, cautions...) émis dans l'enveloppe d'1,6 milliard d'euros pour le compte de ses filiales de promotion.

Le tableau suivant reprend les autres engagements hors bilan en cours accordés dans le cadre de l'activité des filiales :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Garanties de paiement solde prix VEFA ou CPI	-	-
Garanties financières d'achèvement	45.811	89.351
Indemnités d'immobilisation	-	-
Autres garanties sur opérations immobilières	90.245	118.503
Garanties sur emprunts	11.522	42.028
Garanties de passif	48.345	48.345
Autres engagements	14.012	11.275
TOTAL	209.935	309.502

Autres engagements donnés

Dans le cadre des conventions d'intégration fiscale, le montant des déficits fiscaux susceptibles d'être utilisés par les filiales intégrées représenterait une charge d'impôt de 229,7 millions d'euros pour la Société.

Dans le cadre de diverses opérations de croissance externe, la Société a consenti plusieurs options de vente de leur participation au profit des actionnaires minoritaires. Ces options portent principalement sur les titres Bureaux à Partager, et Pantera. Sur la base du prix ou des formules de prix définis dans les contrats et de la date probable d'exécution des obligations contractuelles, le montant actualisé de ces engagements peut être estimé à 31,5 millions d'euros.

26.2 Engagements reçus

La Société est bénéficiaire de garanties de passif d'un montant total de 3,0 millions d'euros qui concernent l'acquisition de Bureaux à Partager.

26.3 Engagements envers le personnel**Retraite**

Les engagements de retraite s'établissent à 1,61 millions d'euros et sont évalués selon la méthode IAS 19 révisée.

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la

retraite de 62 ans pour les non-cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de turn-over moyen de 20,7% et un taux de charges sociales de 42%. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2019/2021, le taux d'actualisation à la fin de l'année est déterminé par référence au taux des obligations privées AA de la zone euro.

26.4 Situation fiscale différée et latente

Situation fiscale différée : les provisions et charges non déductibles temporairement généreront une économie d'impôt sur les sociétés d'un montant total de 129.616 milliers d'euros au cours des exercices de reprises.

Situation fiscale latente : les plus-values latentes en sursis d'imposition entraîneraient un accroissement de la charge d'impôt sur les sociétés de 18.798 milliers d'euros en cas de cession des actifs concernés.

Note 27 Effectif

En 2024, l'effectif moyen de la Société est en diminution avec 489 personnes contre 596 en 2023.

Note 28 Plans d'actions gratuites

Au cours de l'exercice, 224.566 actions gratuites ont été définitivement acquises et remises aux bénéficiaires en contrepartie d'actions existantes. À la clôture de l'exercice, le nombre d'actions gratuites en cours de période d'acquisition s'élève, tous plans confondus, à 1.046.970 actions.

L'acquisition des actions gratuites est soumise à des conditions de présence à l'issue des plans, et le cas échéant, à des conditions de performance (atteinte d'un niveau de résultat opérationnel ou d'EBITDA cumulé sur la durée du plan, et/ou backlog minimal à l'échéance du plan, et/ou niveau minimal résultat opérationnel ou d'EBITDA à l'échéance du plan, et/ou d'endettement net maximum à l'échéance du plan).

Le tableau suivant synthétise les plans échus en 2024 et en cours à la clôture :

PLANS NEXITY

(en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises *	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plans antérieurs*			255		
Plans mars et avril 2021	147.700	90.247	57.453	-	3ème trimestre 2024
Plan mai 2021	373.400	209.674	163.726	-	3ème trimestre 2024
Plan octobre 2021	22.000	19.248	2.752	-	4ème trimestre 2024
Plan avril 2022	165.800	66.700	-	99.100	2ème trimestre 2025
Plan mai 2022	100.000	-	-	100.000	2ème trimestre 2025
Plan mai 2022	89.200	38.600	-	50.600	2ème trimestre 2025
Plan mai 2022 démocratique	218.040	143.740	380	73.920	2ème trimestre 2025
Plan février 2024	130.750	18.750	-	112.000	1er trimestre 2027
Plan février 2024	285.400	56.100	-	229.300	1er trimestre 2027
Plan avril 2024	52.000	4.000	-	48.000	2ème trimestre 2027
Plan avril 2024	93.000	10.000	-	83.000	2ème trimestre 2027
Plan mai 2024	75.000	-	-	75.000	2ème trimestre 2027
Plan mai 2024	174.050	2.500	-	171.550	2ème trimestre 2027
TOTAL PLANS NEXITY	1.926.340	655.059	224.566	1.046.970	

* Dont 175 sur les exercices antérieurs.

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 23 juillet 2025 pour attribuer 1% du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins trois ans en fonction de la réalisation de certaines conditions). 249.050 actions gratuites ont été attribuées au 31 décembre 2024 dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale (en tenant compte des actions propres acquises et destinées à être remises à des bénéficiaires d'actions gratuites) ressortirait à 1,2% (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 1,8% y compris les actions gratuites attribuables. En 2024, 224.566 actions gratuites ont été définitivement acquises et remises aux bénéficiaires en contrepartie d'actions auto-détenues.

Note 29 Informations relatives aux parties liées

La rémunération des organes de Direction de Nexity (mandataires sociaux) s'est élevée à 2,3 millions d'euros en 2024.

La rémunération des administrateurs, ni salariés ni mandataires sociaux, s'est élevée à 342 milliers d'euros au titre de l'exercice 2024.

Note 30 Événements postérieurs à la clôture

Le Groupe a cédé sa participation de 18% dans Ægide en date du 14 février 2025. Cette opération est sans impact significatif sur les comptes consolidés.

Le Groupe a obtenu le 31 mars 2025 un accord sur son financement bancaire à moyen terme en l'adaptant aux besoins et au redimensionnement du Groupe, avec une ligne de crédit ajustée à 625 millions d'euros, et a revu le niveau de ratio de levier intégré dans les covenants comme suit : <8,5x à fin 2025, <7x à fin 2026 et ≤3,5x à fin 2027.

La prochaine période de test a été repoussée à fin 2025 avec une fréquence de revue annuelle jusqu'à la maturité de la ligne de crédit en février 2028. Par ailleurs, l'ICR (Interest Coverage Ratio) a été exclu des covenants.

Aucun autre événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2024 et le Conseil d'administration du 2 avril 2025 arrêtant les comptes au 31 décembre 2024.

Note 31 Liste des principales filiales et participations

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
(en milliers d'euros)					
1 – Filiales					
1.1 – Filiales françaises (plus de 50%)					
NEXITY LOGEMENT	6.562	100,00%	969.558	240.499	6.566
19, rue de Vienne – TSA 60030 – 75801 PARIS CEDEX 08	450.695	119.952	969.558	0	100.826
EDOUARD DENIS DÉVELOPPEMENT	32.625	89,00%	189.126	39.355	23.992
2, rue Leday – Le Nouvel Hermitage – 80100 ABBEVILLE	1.740	7.634	189.126	-	4.218
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	150	99,68%	68.632	8.891	20.588
19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 PARIS CEDEX 08	(14.214)	-	0	-	(9.348)
NEXITY LAMY	219.388	100,00%	258.632	53.159	202.273
19, rue de Vienne – TSA 10034 – 75801 PARIS CEDEX 08	21.993	-	258.632	-	86.383
ORALIA PARTENAIRES	33.098	100,00%	87.597	40.479	12.348
94, quai Charles-de-Gaulle – 69006 LYON	64.550	-	87.597	-	4.615
NEXITY PROPERTY MANAGEMENT	11.519	100,00%	30.712	0	56.597
2, rue Olympe-de-Gouges – 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	28.629	-	30.712	-	2.861
BUREAUX À PARTAGER	21	57,70%	108.806	-	5.773
21, place de la République – 75003 PARIS	10.071	0	108.806	-	1.422
ACCESSITE	80	100,00%	15.978	0	15.623
35, quai du Lazaret – 13006 MARSEILLE 06	5.942	0	15.978	1	1.293
PERL	3.568	100,00%	143.218	0	50.102
115, rue Réaumur – 75002 PARIS	88.174	-	143.218	0	8.067
ISELECTION	2.578	100,00%	154.688	0	51.809
400, promenade des Anglais – 06600 NICE	21.867	19.000	154.688	0	12.506
1.2 – Filiales étrangères (plus de 50%)					
NEXITY HOLDING ITALIA	17.771	100,00%	50.010	15.504	-
Corso Galileo Ferraris n° 110 – 10129 TURIN – Italie	9.774	0	26.052	0	-
NEXITY DEUTSCHLAND	47.150	100,00%	47.153	75.711	-
Carmertstrasse 2, 10623 Berlin	80.139	-	-	-	3.970

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
(en milliers d'euros)					
2 – Participations (10 à 50%)	-	-	-	-	-
3 – Filiales non reprises au § 1	-	-	-	-	-
Françaises	-	-	175.491	172.877	-
	-	29.900	55.603	166.805	-
Étrangères	-	-	20.640	128	-
	-	-	9.397	1	-
4 – Participations non reprises au § 2	-	-	-	-	-
Françaises	-	-	178.560	9.730	-
	-	1.160	176.254	1.390	-
Étrangères	-	-	31	-	-
	-	-	5	7.000	-
5 – Autres titres (moins de 10%)	-	-	9.550	-	-
	-	-	9.550	-	-
6 – Renseignements globaux	-	-	-	-	-
Filiales françaises	-	-	2.231.475	544.797	-
	-	226.392	2.042.955	191.043	-
Filiales étrangères	-	-	117.803	126.063	-
	-	-	33.355	18.631	-
Participations dans sociétés françaises	-	-	188.110	12.214	-
	-	1.160	185.804	1.390	-
Participations dans sociétés étrangères	-	-	31	323	-
	-	-	5	7.000	-
	-	-	2.537.419	683.397	-
TOTAL	-	227.552	2.262.119	218.064	-

5.2.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2024

À l'Assemblée générale des actionnaires de la société Nexity,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Nexity relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit et des comptes.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

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

Évaluation de la valeur actuelle des titres de participation

(Note 5.2 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les titres de participation, figurant au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de 1805 millions d'euros, représentent 49 % du total du bilan. Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de la valeur actuelle des titres lorsqu'elle devient inférieure à leur coût de revient.

La valeur actuelle des titres est déterminée par la Direction en fonction de la quote-part de situation nette détenue et des perspectives de rentabilité.

Les perspectives de rentabilité des filiales opérationnelles sont généralement déterminées par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, calculés à partir du plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale. Le plan d'affaires intègre des hypothèses différenciées de croissance en fonction des activités. Ces hypothèses prennent en compte les conditions de marché actuelles, leurs évolutions prévisibles, ainsi que les hypothèses de la société sur l'évolution du contexte réglementaire et de l'intensité concurrentielle.

L'estimation de la valeur actuelle de ces titres requiert l'exercice du jugement de la Direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon le cas à des éléments historiques (quote-part de situation nette du titre de participation) ou à des éléments prévisionnels (perspectives de rentabilité).

Dans ce contexte, nous avons considéré que l'évaluation des titres de participation constituait un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs actuelles des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminée par la Direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et, selon les titres concernés, à :

- Pour les évaluations reposant sur des éléments historiques : vérifier que les situations nettes retenues concordent avec les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit par leurs contrôleurs légaux ou de procédures analytiques et que les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres, sont fondés sur une documentation probante.
- Pour les évaluations reposant sur des éléments prévisionnels : apprécier les modalités de détermination de la valeur actuelle et notamment :
 - le caractère raisonnable de l'approche retenue pour déterminer le plan d'affaires à 5 ans notamment en comparant les prévisions retenues pour des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes afin d'apprécier la réalisation des objectifs passés ;
 - la cohérence des flux de trésorerie attendus utilisés pour le calcul de la valeur actuelle avec ceux du plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction ;
 - le caractère raisonnable des hypothèses retenues pour déterminer les taux d'actualisation et de croissance à perpétuité appliqués aux flux de trésorerie estimés attendus, avec l'assistance de nos experts en évaluation financière.
- Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :
 - apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
 - vérifier la comptabilisation d'une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise des informations requises par les articles L.225-37-4, L.22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité de la Présidente-Directrice générale.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes annuels qui seront effectivement inclus par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société par l'assemblée générale du 30 avril 2008 pour le cabinet Forvis Mazars SA et du 16 octobre 2003 pour le cabinet KPMG compte tenu des acquisitions ou fusions de cabinets intervenues depuis cette date.

Au 31 décembre 2024, le cabinet Mazars était dans la 17^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet KPMG dans la 22^{ème} année dont, respectivement, 17 et 21 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

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

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

Il incombe au comité d'audit et des comptes de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au comité d'audit et des comptes

Nous remettons au comité d'audit et des comptes un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit et des comptes figurent les risques d'anomalies significatives, que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit et des comptes la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537/2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit et des comptes des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris La Défense, le 02 avril 2025

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit IS
Stéphanie Millet
Associée

Forvis Mazars SA
Claire Gueydan-O'Quin
Associée