5.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2024

5.1.1 États de synthèse 333

5.1.2 Notes aux états financiers consolidés 338

Note 1 Présentation et faits marquants 338

GÉNÉRALITÉS 339

Note 2 Principes généraux 339

Note 3 Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises 340

Note 4 Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel 342

Note 5 Indicateurs alternatifs de performance 343

Note 6 Information sectorielle 343

ANALYSE DES COMPTES 350

Note 7 Goodwills 350

Note 8 Droits d'utilisation des actifs loués, autres immobilisations incorporelles et corporelles 351

Note 9 Titres mis en équivalence 352

Note 10 Autres actifs financiers 353

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT 354

Note 11 Détail du besoin en fonds de roulement 354

Note 12 Stocks et travaux en cours 354

Note 13 Créances clients et autres débiteurs 354

Note 14 Autres actifs courants 355

Note 15 Autres passifs courants 355

CAPITAUX PROPRES 356

Note 16 Capital social 356

Note 17 Participations ne donnant pas le contrôle 356

Note 18 Plans d'attributions gratuites d'actions 356

Note 19 Détention d'actions propres 357

ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS 358

Note 20 Détail de l'endettement net 358

Note 21 Emprunts et dettes financières 359

Note 22 Autres créances financières 363

Note 23 Trésorerie et équivalents de trésorerie 363

Note 24 Facteurs de risques financiers 363

Note 25 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable 365

PROVISIONS 367

Note 26 Provisions courantes et non courantes 367

RÉSULTAT 369

Note 27 Charges de personnel 369

Note 28 Charges externes et autres charges 370

Note 29 Amortissements et dépréciations des immobilisations 370

Note 30 Résultat financier 370

Note 31 Impôts 371

Note 32 Résultats par action 373

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 374

Note 33 Engagements hors bilan 374

Note 34 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes 376

Note 35 Informations relatives aux parties liées 376

Note 36 Événements postérieurs à la clôture 377

Note 37 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2024 377

5.1.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés 380

5.1.1 États de synthèse

Bilan consolidé

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2024	Solde au 31/12/2023
Actifs non courants			
Goodwills	7	1.151.694	1.171.893
Autres immobilisations incorporelles	8	101.567	107.153
Droits d'utilisation des actifs loués	8	768.081	748.343
Immobilisations corporelles	8	87.864	81.505
Titres mis en équivalence	9	123.376	132.795
Autres actifs financiers	10	49.227	49.713
Impôts différés actifs	31	58.613	25.342
Total actifs non courants		**2.340.422**	**2.316.744**
Actifs courants			
Stocks et travaux en cours	12	1.669.110	1.909.849
Créances clients et autres débiteurs	13	799.402	1.163.205
Créances d'impôts	31	10.104	16.138
Autres actifs courants	14	671.374	700.453
Autres créances financières	22	339.508	370.296
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	667.613	715.947
Total actifs courants		**4.157.111**	**4.875.888**
Actifs destinés à la vente	3.2	-	1.303.942
TOTAL DE L'ACTIF		**6.497.533**	**8.496.574**

PASSIF

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2024	Solde au 31/12/2023
Capitaux propres			
Capital apporté	16	280.649	280.649
Primes liées au capital		521.060	521.060
Actions propres détenues	19	(8.983)	(16.633)
Réserves et résultats accumulés		1.080.589	1.073.184
Résultat de la période		(62.226)	19.206
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère		**1.811.089**	**1.877.466**
Participations ne donnant pas le contrôle	17	59.663	63.380
Capitaux propres de l'ensemble		**1.870.752**	**1.940.846**
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	21	564.345	581.780
Obligations locatives non courantes	21	744.774	719.731
Avantages du personnel	26	8.038	10.928
Impôts différés passifs	31	8.873	80.137
Total passifs non courants		**1.326.030**	**1.392.576**
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	21	772.330	1.161.677
Obligations locatives courantes	21	140.771	128.770
Provisions courantes	26	69.254	68.735
Fournisseurs et autres créditeurs		1.590.192	1.750.992
Dettes d'impôts	31	8.219	4.693
Autres passifs courants	15	719.985	890.033
Total passifs courants		**3.300.751**	**4.004.900**
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	3.2	-	1.158.252
TOTAL DU PASSIF		**6.497.533**	**8.496.574**

Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Chiffre d'affaires	4	3.332.952	3.964.311
Achats consommés		(2.557.404)	(2.605.277)
Charges de personnel	27	(432.549)	(664.045)
Charges externes et autres charges	28	(249.564)	(283.409)
Impôts et taxes		(32.089)	(35.657)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	29	(201.659)	(197.427)
Résultat opérationnel courant		**(140.313)**	**178.496**
Résultat opérationnel non courant	3.3	131.920	39.624
Résultat opérationnel		**(8.393)**	**218.120**
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	9	4.884	18.570
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence		**(3.509)**	**236.690**
Charges financières	30	(152.046)	(116.047)
Produits financiers	30	22.428	15.954
Résultat financier		**(129.618)**	**(100.093)**
Résultat des activités courantes avant impôts		**(133.127)**	**136.597**
Impôts sur les bénéfices	31	73.192	(50.780)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	9	(1.203)	(49.086)
RÉSULTAT NET		**(61.138)**	**36.731**
dont part des actionnaires de la société-mère		(62.226)	19.206
dont participations ne donnant pas le contrôle		1.088	17.525
(en euros)			
Résultat net par action	**32**	**(1,12)**	**0,35**
Résultat dilué par action	**32**	**(1,12)**	**0,33**

État du résultat net global consolidé

(en milliers d'euros)	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
RÉSULTAT NET	**(61.138)**	**36.731**
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	(993)	(2.656)
Écarts de conversion	(49)	2.703
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net	**(1.042)**	**47**
Pertes et gains actuariels sur indemnités de fin de carrière	1.877	2.150
Impôts différés sur pertes et gains actuariels	(485)	(555)
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	**1.392**	**1.595**
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (NET D'IMPÔT)	**350**	**1.642**
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	**(60.788)**	**38.373**
dont part des actionnaires de la société-mère	(61.876)	20.848
dont participations ne donnant pas le contrôle	1.088	17.525

Variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres détenues	Réserves et résultats accumulés	Autres éléments du résultat global	Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble
Mouvement de l'exercice 2023								
Au 1er janvier 2023	**280.649**	**548.489**	**(21.652)**	**1.159.068**	**7.540**	**1.974.094**	**61.629**	**2.035.723**
Actions propres			5.019	(9.488)	-	(4.469)	-	(4.469)
Paiements en actions	-	-	-	2.032	-	2.032	-	2.032
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle	-	-	-	25.066	-	25.066	-	25.066
Dividendes versés par Nexity (2,50 € par action)	-	-	-	(139.241)	-	(139.241)	-	(139.241)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	**-**	**-**	**5.019**	**(121.631)**	**-**	**(116.612)**	**-**	**(116.612)**
Résultat de la période	-	-	-	19.206	-	19.206	17.525	36.731
Autres éléments du résultat global	-	-	-		1.642	1.642	-	1.642
Résultat net global consolidé	**-**	**-**	**-**	**19.206**	**1.642**	**20.848**	**17.525**	**38.373**
Dividendes versés par les filiales	-	-	-	-	-	-	(15.898)	(15.898)
Impact des mouvements de périmètre	-	-	-	(864)	-	(864)	124	(740)
AU 31 DÉCEMBRE 2023	**280.649**	**548.489**	**(16.633)**	**1.055.779**	**9.182**	**1.877.466**	**63.380**	**1.940.846**
Mouvement de l'exercice 2024								
Au 1er janvier 2024	**280.649**	**548.489**	**(16.633)**	**1.055.779**	**9.182**	**1.877.466**	**63.380**	**1.940.846**
Actions propres	-	-	7.650	(8.244)	-	(594)	-	(594)
Paiements en actions	-	-	-	921	-	921	-	921
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle	-	-	-	(4.828)	-	(4.828)	-	(4.828)
Dividendes versés par Nexity	-	-	-	-	-	-	-	-
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	**-**	**-**	**7.650**	**(12.151)**	**-**	**(4.501)**	**-**	**(4.501)**
Résultat de la période	-	-	-	(62.226)		(62.226)	1.088	(61.138)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	350	350	-	350
Résultat net global consolidé	**-**	**-**	**-**	**(62.226)**	**350**	**(61.876)**	**1.088**	**(60.788)**
Dividendes versés par les filiales	-	-	-	-	-	-	(5.292)	(5.292)
Impact des mouvements de périmètre	-	(27.429)	-	27.429	-	-	487	487
AU 31 DÉCEMBRE 2024	**280.649**	**521.060**	**(8.983)**	**1.008.831**	**9.532**	**1.811.089**	**59.663**	**1.870.752**

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		(62.226)	19.206
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		1.088	17.525
Résultat net des sociétés intégrées		**(61.138)**	**36.731**
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		44.197	53.557
Élimination des amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		159.496	155.534
Élimination des plus ou moins-values de cession		(240.547)	(58.830)
Élimination impact des variations de juste valeur		-	-
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(3.681)	(18.570)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		-	49.086
Élimination impact des paiements en actions		921	2.032
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		**(100.752)**	**219.540**
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		92.375	78.786
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		(74.336)	49.507
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		**(82.713)**	**347.833**
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	11	371.872	213
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	9	22.918	26.089
Intérêts versés		(63.087)	(44.233)
Impôts payés		(17.541)	(91.056)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		**231.449**	**238.846**
Acquisitions de filiales, trésorerie acquise déduite	3.5	(2.896)	(6.763)
Cessions de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.6	374.803	134.820
Incidence des autres variations de périmètre		121	(1.059)
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5		-	(14.852)
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(47.148)	(59.738)
Acquisitions d'actifs financiers		(20.644)	(52.837)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		1.070	617
Cessions et remboursements d'actifs financiers		11.070	6.896
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		**316.376**	**7.084**
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère		-	(139.241)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(5.292)	(15.898)
Acquisition et cession d'actions propres		(1.833)	(7.065)
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)		(12.500)	(114.642)
Émission d'emprunts		74.299	181.189
Remboursement d'emprunts		(546.867)	(245.503)
Remboursement des obligations locatives		(177.436)	(143.144)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		7.629	27.678
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		**(662.000)**	**(456.626)**
Incidence de la variation des taux de change		(9)	(113)
VARIATION DE TRÉSORERIE		**(114.184)**	**(210.809)**
Trésorerie d'ouverture		650.507	861.316
Trésorerie de clôture	23	536.323	650.507

5.1.2 Notes aux états financiers consolidés

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

Nexity est un acteur immobilier intégré, présent sur les métiers de l'aménagement, de la promotion et de l'exploitation (résidences étudiantes et *coworking*). À travers son maillage territorial et ses filiales, Nexity est le premier opérateur urbain au service de la régénération urbaine et des territoires.

Le Groupe est implanté sur l'ensemble du territoire national, et est également présent marginalement en Europe.

Il s'organise autour des trois pôles d'activités suivantes :

- Le pôle Promotion, regroupant les activités suivantes :
  - La Promotion Immobilier résidentiel comprenant la promotion de logements neufs et de lotissements de terrains à bâtir, en France, la régénération urbaine et marginalement la promotion dans d'autres pays européens,
  - La promotion Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion d'immeubles de bureaux, de parcs d'activités, de plateformes logistiques, de commerces et d'hôtels ;
- Le pôle Services comprenant :
  - L'exploitation (gestion de résidences étudiantes, et *coworking*),
  - La gestion (services pour les particuliers et les entreprises),
  - La Distribution (commercialisation de produits immobiliers) ;
- Le pôle Autres activités qui regroupe les activités d'investissements, et la holding.

Nexity est cotée sur le marché Eurolist de NYSE Euronext Paris.

1.2 Faits marquants

L'exercice 2024 a été marqué par les événements suivants :

Activité commerciale

Dans un marché immobilier en repli de -4% sur l'année mais affichant quelques signaux positifs (cycle de baisse des taux confirmé, rebond de la production de crédit, fin de la hausse des coûts de construction), Nexity affiche une croissance des ventes au détail de 7% sur l'année, avec une accélération sur le second semestre (+14%), en particulier grâce à une forte dynamique des accédants (+48% sur le second semestre).

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 ;
- 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 l'essentiel de sa participation en équivalence dans Bien'ici.

Le solde des titres représentant 5,2% du capital est classé en titres non consolidés.

GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes généraux

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 31 décembre 2024 sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations et décisions de l'IFRS IC (*IFRS Interpretations Committee*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2024 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023, sauf pour les points décrits en 2.2.

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques et les comptes consolidés 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, 67 rue Arago – 93400 Saint-Ouen-sur-Seine.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 2 avril 2025 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 22 mai 2025.

2.2 Nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC

Les évolutions des normes et décisions IFRS IC sur 2024 n'ont pas d'impact sur les comptes consolidés du groupe Nexity.

2.3 Estimations et hypothèses

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, 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 de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions, des dépréciations des stocks et des charges à payer, ainsi que les actifs destinés à la vente et passifs associés. D'autres postes nécessitent aussi l'utilisation d'estimations en fonction d'hypothèses sur l'évolution des plans d'affaires, ou de l'évolution des taux prévisionnels retenus : évaluation des provisions, estimations liées au *goodwill*, aux options de vente accordées aux actionnaires minoritaires.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations, sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou de 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.

Par ailleurs, les états financiers du Groupe intègrent les effets identifiés des enjeux et risques liés aux changements climatiques. Compte tenu de ses activités, les enjeux ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) constituent un élément essentiel du développement du groupe Nexity et sont pris en compte dans ses décisions financières.

Le Groupe développe une stratégie ambitieuse pour une ville bas carbone et résiliente, participant ainsi à l'accélération de la transition environnementale du secteur de l'immobilier.

Ces engagements se matérialisent dans les comptes par :

- La prise en compte dans les budgets des opérations de promotion immobilières des coûts liés au respect de certains critères dans la conception et la construction des bâtiments ;
- Les modalités d'évaluation des *goodwills* qui se basent sur les projections des marges cibles des opérations, intégrant les coûts décrits ci-dessus ;
- Une prise en compte d'un critère lié à la réduction de l'empreinte carbone dans les objectifs de rémunérations variables des dirigeants et des plans d'actions gratuites.

La prise en compte du risque climat n'a pas représenté un enjeu particulier pour l'établissement des comptes.

2.4 Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe clos au 31 décembre 2024.

Note 3 Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises

3.1 Modalités de consolidation

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe détient le pouvoir sur l'entité, a droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité et a la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influer sur le montant de ces rendements.

Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels que le Groupe a la capacité pratique d'exercer sont pris en considération.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Entreprises associées et co-entreprises

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle.

Les co-entreprises sont les entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Il s'agit principalement d'opérations de promotion immobilière (en résidentiel ou d'entreprise) réalisées avec un autre promoteur (copromotions).

Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées et les co-entreprises, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable ou le contrôle conjoint est exercé et jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Il est procédé à l'élimination :

- Des comptes réciproques de créances et de dettes ; et
- Des opérations internes au Groupe (achats, ventes, dividendes, marges internes, provisions constituées au titre de sociétés consolidées, etc.).

3.2 Périmètre de consolidation

Périmètre au 31 décembre 2024

Méthode de consolidation	Promotion	Services	Autres activités	Total au 31/12/2024
Intégration globale	**1.422**	**40**	**26**	**1.488**
Co-entreprises	364	3	4	371
Entreprises associées	-	1	4	5
Mise en équivalence	**364**	**4**	**8**	**376**
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	**1.786**	**44**	**34**	**1.864**

Variation du périmètre

Le nombre de sociétés consolidées est passé de 2.124 sociétés à 1.864 au 31 décembre 2024.

La déconsolidation de 309 sociétés s'explique notamment par la procédure de TUP engagée sur 2024, la cession de notre activité d'ADB et par la sortie des programmes immobiliers terminés et devenus sans activité.

49 sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours de l'exercice. Il s'agit principalement de sociétés créées pour servir de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe.

Le Groupe réalise ses nouveaux projets immobiliers dans des sociétés multiprogrammes, ce qui explique le plus faible nombre de créations.

3.3 Résultat opérationnel non courant

Au 31 décembre 2024, le résultat opérationnel non courant de 131,9 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2024
Plus-value de cessions	216.001
Coûts de restructuration	(46.376)
Coûts d'abandon des opérations	(37.705)
Résultat opérationnel non courant	**131.920**

3.4 Entrées de périmètre

Les acquisitions externes de l'exercice 2024 concernent l'activité de *coworking*.

3.5 Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Acquisitions 2024	Acquisitions 2023
Prix d'achat	2.896	8.213
Trésorerie filiales acquises	-	(1.450)
ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE	**2.896**	**6.763**

En outre, les acquisitions de sociétés portant des actifs servant de support aux activités de promotion et ne correspondant pas à des regroupements d'entreprise selon IFRS 3, sont retraitées en mouvement de l'activité dans les comptes, et apparaissent en variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie.

3.6 Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Cessions 2024	Cessions 2023
Prix de cession encaissé	395.671	135.438
Trésorerie filiales vendues	(20.868)	(618)
CESSIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, APRÈS DÉDUCTION DE LA TRÉSORERIE CÉDÉE	**374.803**	**134.820**

Les cessions 2024 correspondent aux activités d'administration de biens, à la filiale Nexity Property Management ainsi qu'à une participation mise en équivalence (Bien'ici). En 2023, cela correspondait pour 128.8 millions d'euros aux activités de promotion au Portugal et en Pologne classées en IFRS 5 au 31 décembre 2022 et pour le solde à la cession d'une filiale en Belgique.

En outre, les cessions de sociétés portant des actifs servant de support aux activités de promotion et ne correspondant pas à des regroupements d'entreprise selon IFRS 3, pour lesquelles la norme IFRS 15 s'applique, sont retraitées en mouvement de l'activité dans les comptes, et apparaissent en variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie.

3.7 Répartition géographique du chiffre d'affaires

Le Groupe exerce une activité marginale à l'international en Europe (Allemagne, Belgique, Italie, Suisse) qui représente 0,2% du chiffre d'affaires réalisé par le Groupe en 2024 (contre 1,4% en 2023). Le chiffre d'affaires 2023 intègre par ailleurs la contribution de la Pologne et du Portugal jusqu'à leur date de cession.

EXERCICE 2024

(en milliers d'euros)	France	International	Total
Promotion	2.754.883	2.713	2.757.596
Services	570.218	5.138	575.356
	3.325.101	**7.851**	**3.332.952**

EXERCICE 2023

(en milliers d'euros)	France	International	Total
Promotion	3.061.934	50.083	3.112.017
Services	845.988	6.307	852.295
	3.907.922	**56.389**	**3.964.311**

Note 4 Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité des différents pôles du Groupe après élimination des opérations intragroupes.

Promotion

Les opérations de promotion immobilière sont réalisées en France, sous forme de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) ou de Contrat de Promotion Immobilière (CPI). Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière sont alors dégagés sur les produits vendus au fur et à mesure de l'avancement. La méthode est similaire en Allemagne et en Belgique.

Les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice sont comptabilisées suivant la méthode de l'avancement sur la base des derniers budgets d'opérations actualisés à la clôture.

Le pourcentage d'avancement est déterminé en fonction de l'avancement commercial (ventes notariées) et du pourcentage d'avancement des coûts réalisés à la date de l'arrêté.

Lorsque le résultat de l'opération ne peut être estimé de façon fiable, les produits ne sont comptabilisés qu'à hauteur des charges comptabilisées qui sont recouvrables.

Le dégagement des marges opérationnelles pour les opérations de promotion tient compte de l'ensemble des coûts affectables aux contrats :

- L'acquisition des terrains ;
- Les travaux d'aménagement et de construction ;
- Les taxes d'urbanisme ;
- Les études préalables qui sont stockées seulement si la réalisation de l'opération est probable ;
- Les coûts de maîtrise d'ouvrage de l'opération ;
- Les frais commerciaux affectables (commissions des vendeurs internes et externes...) ; et
- Les frais financiers affectés aux opérations (si la vente n'est pas possible avant l'achèvement).

Le chiffre d'affaires pour les activités de promotion dégagé à l'avancement s'élève à 2.675 millions d'euros en 2024.

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière réalisées en Italie sont dégagés au moment de la vente, qui n'est pas possible avant l'achèvement de l'immeuble.

Le chiffre d'affaires des activités de lotissement (terrains à bâtir) et de développement immobilier (achat puis revente de terrain après obtention des autorisations) est constaté à l'acte notarié.

Services et Autres activités

Le chiffre d'affaires est comptabilisé au moment de la signature de la transaction et sur la durée de réalisation de la prestation de services.

Pour les activités de distribution réalisées par PERL et iSelection, le produit est reconnu au moment de l'acte notarié, selon les contrats, sous forme d'honoraires ou de ventes de produits immobiliers. En effet, le contrat de vente résulte d'une cession de contrat de VEFA acquis auprès d'un promoteur tiers, ou de ventes sur des bâtiments déjà existants.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant reprend l'ensemble des éléments constituant le résultat opérationnel retraité des éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents classés en résultat non courant. En particulier, les pertes de valeur des *goodwills*, les coûts de restructuration du groupe ainsi que les résultats de cession des actifs destinés à la vente.

Note 5 Indicateurs alternatifs de performance

L'EBITDA ajusté permet de mesurer la génération de cash-flow opérationnel (voir note 6.2.2). L'EBITDA ajusté est égal au résultat opérationnel courant avant, amortissement et dépréciation des immobilisations, dotations nettes aux provisions, charges de paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe.

Les amortissements intègrent les droits d'utilisation calculés en application d'IFRS 16 et la neutralisation des marges internes pour les transactions de cession bail.

Le Groupe présente également l'EBITDA ajusté après loyers (avant application de la norme sur les contrats de location).

Le Groupe utilise le Besoin en Fonds de Roulement (voir note 11) et l'endettement net (voir note 20) pour analyser sa structure financière.

Note 6 Information sectorielle

6.1 Définition des secteurs

Un pôle d'activité est un sous-ensemble d'une entreprise pour lequel une information financière distincte est disponible et régulièrement revue par la Direction de l'entreprise, en vue de lui affecter des ressources et d'évaluer sa performance économique.

Promotion

Promotion Immobilier résidentiel :

- La promotion immobilière de logements ; en France et marginalement à l'étranger (Allemagne, Belgique, Italie) ;
- Les opérations de régénération urbaine développées dans leur phase de prépromotion ;
- L'aménagement de terrains à bâtir.

Promotion Immobilier d'entreprise :

La promotion immobilière de bureaux (neuf ou réhabilitation), d'immeubles de grande hauteur (IGH), de commerces et d'hôtels ; de locaux d'activité et logistique.

Services

- L'exploitation (gestion de résidences étudiantes, et *coworking*) ;
- La Distribution (commercialisation de produits immobiliers) ;
- La gestion (services pour les particuliers et les entreprises).

Autres activités

- Les participations dans des véhicules d'investissement ;
- La holding Nexity ;
- Les retraitements liés aux opérations de cession-bail.

Reporting opérationnel

L'information sectorielle reflète le *reporting* opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe. Dans celui-ci, Nexity intègre les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement.

Les notes 6.2.1 et 6.3.1 présentent les états de synthèse selon le *reporting* opérationnel, et une réconciliation avec les états financiers.

Les informations du *reporting* opérationnel sont analysées et commentées dans le rapport de gestion et le communiqué de presse sur les résultats annuels.

À noter qu'à partir de 2025 ce *reporting* opérationnel ne sera plus utilisé, l'information sectorielle reflétera le résultat publié.

6.2 Compte de résultat

Compte de résultat selon le *reporting* opérationnel

(en milliers d'euros)	31/12/2024 12 mois	Retraitement des co-entreprises	31/12/2024 *Reporting* opérationnel	31/12/2023 12 mois	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires	3.332.952	201.734	3.534.686	3.964.311	309.012	4.273.323
Achats consommés	(2.557.404)	(185.999)	(2.743.403)	(2.605.277)	(274.171)	(2.879.448)
Charges de personnel	(432.549)	-	(432.549)	(664.045)	-	(664.045)
Charges externes et autres charges	(249.564)	(4.773)	(254.337)	(283.409)	(6.207)	(289.616)
Impôts et taxes	(32.089)	(895)	(32.984)	(35.657)	(1.187)	(36.844)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(201.659)	-	(201.659)	(197.427)	-	(197.427)
Résultat opérationnel courant	**(140.313)**	**10.067**	**(130.246)**	**178.496**	**27.447**	**205.943**
Résultat opérationnel non courant	131.920	-	131.920	39.624	-	39.624
Résultat opérationnel	**(8.393)**	**10.067**	**1.674**	**218.120**	**27.447**	**245.567**
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	4.884	(4.884)	-	18.570	(18.570)	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	**(3.509)**	**5.183**	**1.674**	**236.690**	**8.877**	**245.567**
Charges financières	(152.046)	(7.984)	(160.030)	(116.047)	(7.807)	(123.854)
Produits financiers	22.428	661	23.089	15.954	(515)	15.439
Résultat financier	**(129.618)**	**(7.323)**	**(136.941)**	**(100.093)**	**(8.322)**	**(108.415)**
Résultat des activités courantes avant impôts	**(133.127)**	**(2.140)**	**(135.267)**	**136.597**	**555**	**137.152**
Impôts sur les bénéfices	73.192	2.140	75.332	(50.780)	(555)	(51.335)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(1.203)	-	(1.203)	(49.086)	-	(49.086)
RÉSULTAT NET	**(61.138)**	**-**	**(61.138)**	**36.731**	**-**	**36.731**
dont part des actionnaires de la société-mère	(62.226)	-	(62.226)	19.206	-	19.206
dont participations ne donnant pas le contrôle	1.088	-	1.088	17.525	-	17.525
(en euros)						
Résultat net par action	**(1,12)**	**-**	**(1,12)**	**0,35**	**-**	**0,35**
Résultat dilué par action	**(1,12)**	**-**	**(1,12)**	**0,33**	**-**	**0,33**

Ventilation par secteurs du compte de résultat

AU 31 DÉCEMBRE 2024

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Total *Reporting* opérationnel
Chiffre d'affaires total	2.954.443	579.301	942	3.534.686
Chiffre d'affaires	**2.954.443**	**579.301**	**942**	**3.534.686**
Charges opérationnelles	(3.044.312)	(405.012)	(9.202)	(3.458.526)
EBITDA	**(89.869)**	**174.289**	**(8.260)**	**76.160**
Loyers	(21.963)	(136.427)	(19.048)	(177.438)
EBITDA après loyers	**(111.832)**	**37.863**	**(27.308)**	**(101.277)**
Annulation loyers	21.963	136.427	19.048	177.438
Amortissements des droits d'utilisation	(20.484)	(123.545)	(15.468)	(159.497)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(11.626)	(15.209)	(15.328)	(42.164)
Dotations nettes aux provisions	(3.159)	(895)	239	(3.815)
Paiements en actions	(309)	(98)	(524)	(931)
Résultat opérationnel courant	**(125.447)**	**34.542**	**(39.341)**	**(130.246)**
Résultat opérationnel non courant	(60.917)	-	192.837	131.920
Résultat opérationnel	**(186.364)**	**34.542**	**153.496**	**1.674**
Charges financières	(100.809)	(1.356)	(33.117)	(135.282)
Produits financiers	11.134	1.609	17.856	30.600
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	**(89.675)**	**253**	**(15.261)**	**(104.682)**
Charges financières sur obligations locatives	(1.914)	(26.971)	(3.373)	(32.258)
Résultat financier	**(91.589)**	**(26.718)**	**(18.634)**	**(136.941)**
Résultat des activités courantes avant impôts	**(277.953)**	**7.824**	**134.862**	**(135.267)**
Impôts sur les bénéfices	154.795	(4.357)	(75.106)	75.332
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(326)	(31)	(845)	(1.203)
RÉSULTAT NET	**(123.484)**	**3.436**	**58.910**	**(61.138)**
dont part des actionnaires de la société-mère	(126.008)	4.872	58.911	(62.226)
dont participations ne donnant pas le contrôle	2.525	(1.437)	(1)	1.088

AU 31 DÉCEMBRE 2023

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Total *Reporting* opérationnel
Chiffre d'affaires total	3.401.251	872.072	-	4.273.323
Chiffre d'affaires	**3.401.251**	**872.072**	**-**	**4.273.323**
Charges opérationnelles	(3.185.965)	(654.455)	(20.896)	(3.861.317)
EBITDA	**215.286**	**217.616**	**(20.896)**	**412.006**
Loyers	(19.886)	(115.859)	(7.400)	(143.145)
EBITDA après loyers	**195.400**	**101.758**	**(28.296)**	**268.862**
Annulation loyers	19.886	115.859	7.400	143.145
Amortissements des droits d'utilisation	(19.603)	(126.588)	(9.344)	(155.535)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(6.867)	(20.050)	(14.976)	(41.893)
Dotations nettes aux provisions	(6.734)	2.587	(2.248)	(6.395)
Paiements en actions	(789)	(951)	(500)	(2.240)
Résultat opérationnel courant	**181.292**	**72.615**	**(47.964)**	**205.943**
Résultat opérationnel non courant	-	-	39.624	39.624
Résultat opérationnel	**181.292**	**72.615**	**(8.340)**	**245.567**
Charges financières	(56.971)	(2.473)	(38.204)	(97.648)
Produits financiers	7.345	453	7.640	15.439
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	**(49.626)**	**(2.019)**	**(30.564)**	**(82.210)**
Charges financières sur obligations locatives	(2.089)	(22.801)	(1.315)	(26.205)
Résultat financier	**(51.715)**	**(24.820)**	**(31.879)**	**(108.414)**
Résultat des activités courantes avant impôts	**129.577**	**47.795**	**(40.219)**	**137.153**
Impôts sur les bénéfices	(48.499)	(17.889)	15.054	(51.335)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(442)	325	(48.969)	(49.086)
RÉSULTAT NET	**80.635**	**30.231**	**(74.135)**	**36.732**
dont part des actionnaires de la société-mère	62.557	30.783	(74.134)	19.206
dont participations ne donnant pas le contrôle	18.078	(552)	(1)	17.525

6.3 Bilan

Bilan selon *reporting* opérationnel

ACTIF

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Retraitement des co-entreprises	31/12/2024 *Reporting* opérationnel	Solde au 31/12/2023	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 *Reporting* opérationnel
Actifs non courants						
Goodwills	**1.151.694**	**-**	**1.151.694**	**1.171.893**	**-**	**1.171.893**
Autres immobilisations incorporelles	101.567	-	101.567	107.153	-	107.153
Droits d'utilisation des actifs loués	768.081	-	768.081	748.343	-	748.343
Immobilisations corporelles	87.864	-	87.864	81.505	-	81.505
Titres mis en équivalence	123.376	(64.015)	59.361	132.795	(79.168)	53.627
Autres actifs financiers	49.227	285	49.512	49.713	290	50.003
Impôts différés actifs	58.613	5.398	64.011	25.342	4.463	29.805
Total actifs non courants	**2.340.422**	**(58.332)**	**2.282.090**	**2.316.744**	**(74.415)**	**2.242.329**
Actifs courants						
Stocks et travaux en cours	1.669.110	218.790	1.887.900	1.909.849	247.797	2.157.646
Créances clients et autres débiteurs	799.402	297.935	1.097.337	1.163.205	263.970	1.427.175
Créances d'impôts	10.104	916	11.020	16.138	(777)	15.361
Autres actifs courants	671.374	99.635	771.009	700.453	35.137	735.590
Autres créances financières	339.508	(145.241)	194.267	370.296	(123.986)	246.310
Trésorerie et équivalents de trésorerie	667.613	118.720	786.333	715.947	160.476	876.423
Total actifs courants	**4.157.111**	**590.755**	**4.747.866**	**4.875.888**	**582.617**	**5.458.505**
Actifs destinés à la vente	-	-		1.303.942	-	1.303.942
TOTAL DE L'ACTIF	**6.497.533**	**532.423**	**7.029.956**	**8.496.574**	**508.202**	**9.004.776**

PASSIF

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Retraitement des co-entreprises	31/12/2024 *Reporting* opérationnel	Solde au 31/12/2023	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 *Reporting* opérationnel
Capitaux propres						
Capital apporté	280.649	-	280.649	280.649	-	280.649
Primes liées au capital	521.060	-	521.060	521.060	-	521.060
Actions propres détenues	(8.983)	-	(8.983)	(16.633)	-	(16.633)
Réserves et résultats accumulés	1.080.589	-	1.080.589	1.073.184	-	1.073.184
Résultat de la période	(62.226)	-	(62.226)	19.206	-	19.206
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	**1.811.089**	**-**	**1.811.089**	**1.877.466**	**-**	**1.877.466**
Participations ne donnant pas le contrôle	59.663	-	59.663	63.380	-	63.380
Capitaux propres de l'ensemble	**1.870.752**	**-**	**1.870.752**	**1.940.846**	**-**	**1.940.846**
Passifs non courants						
Emprunts et dettes financières non courants	564.345	1.069	565.414	581.780	2.282	584.062
Obligations locatives non courantes	744.774	-	744.774	719.731	-	719.731
Avantages du personnel	8.038	-	8.038	10.928	-	10.928
Impôts différés passifs	8.873	4.781	13.654	80.137	7.265	87.402
Total passifs non courants	**1.326.030**	**5.850**	**1.331.880**	**1.392.576**	**9.547**	**1.402.123**
Passifs courants						
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	772.330	117.122	889.452	1.161.677	153.229	1.314.906
Obligations locatives courantes	140.771	-	140.771	128.770	-	128.770
Provisions courantes	69.254	2.147	71.401	68.735	1.725	70.460
Fournisseurs et autres créditeurs	1.590.192	127.600	1.717.792	1.750.992	124.472	1.875.464
Dettes d'impôts	8.219	444	8.663	4.693	4.133	8.826
Autres passifs courants	719.985	279.260	999.245	890.033	215.096	1.105.129
Total passifs courants	**3.300.751**	**526.573**	**3.827.324**	**4.004.900**	**498.655**	**4.503.555**
Passifs associés aux actifs destinés à la vente		-		1.158.252	-	1.158.252
TOTAL DU PASSIF	**6.497.533**	**532.423**	**7.029.956**	**8.496.574**	**508.202**	**9.004.776**

Ventilation par secteurs des actifs et passifs

AU 31 DÉCEMBRE 2024

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total *Reporting* opérationnel
Actif					
Actifs non courants sectoriels	426.158	1.030.733	1.057.911	(296.722)	2.218.079
Impôts différés actifs	-	-	-	64.011	64.011
Total actifs non courants	**426.158**	**1.030.733**	**1.057.911**	**(232.711)**	**2.282.090**
Actifs courants sectoriels	4.472.781	545.825	1.195.744	(1.477.505)	4.736.846
Créances d'impôts	-	-	-	11.020	11.020
Total actifs courants	**4.472.781**	**545.825**	**1.195.744**	**(1.466.484)**	**4.747.866**
Actifs destinés à la vente	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	**4.898.939**	**1.576.558**	**2.253.655**	**(1.699.196)**	**7.029.956**
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble	**-**	**-**	**-**	**1.870.752**	**1.870.752**
Passifs non courants sectoriels	333.661	643.001	638.286	(296.722)	1.318.226
Impôts différés passifs	-	-	-	13.654	13.654
Total passifs non courants	**333.661**	**643.001**	**638.286**	**(283.068)**	**1.331.880**
Passifs courants sectoriels	3.534.649	520.770	1.240.994	(1.477.752)	3.818.661
Dettes d'impôts	-	-	-	8.662	8.662
Total passifs courants	**3.534.649**	**520.770**	**1.240.994**	**(1.469.089)**	**3.827.324**
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	-	-	-	-	-
TOTAL PASSIF	**3.868.310**	**1.163.771**	**1.879.280**	**118.595**	**7.029.956**
Besoin en fonds de roulement	**1.057.602**	**20.646**	**(15.852)**	**(20.829)**	**1.041.566**

AU 31 DÉCEMBRE 2023

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total *Reporting* opérationnel
Actif					
Actifs non courants sectoriels	440.186	1.099.511	969.568	(296.740)	2.212.525
Impôts différés actifs	-	-	-	29.805	29.805
Total actifs non courants	**440.186**	**1.099.511**	**969.568**	**(266.935)**	**2.242.330**
Actifs courants sectoriels	4.852.797	825.661	1.184.636	(1.419.951)	5.443.144
Créances d'impôts	-	-	-	15.361	15.361
Total actifs courants	**4.852.797**	**825.661**	**1.184.636**	**(1.404.590)**	**5.458.505**
Actifs destinés à la vente	-	1.303.942	-	-	1.303.942
TOTAL ACTIF	**5.292.983**	**3.229.114**	**2.154.205**	**(1.671.526)**	**9.004.776**
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble	**-**	**-**	**-**	**1.940.846**	**1.940.846**
Passifs non courants sectoriels	358.672	660.712	592.077	(296.740)	1.314.721
Impôts différés passifs	-	-	-	87.402	87.402
Total passifs non courants	**358.672**	**660.712**	**592.077**	**(209.338)**	**1.402.123**
Passifs courants sectoriels	3.478.351	751.584	1.684.992	(1.420.198)	4.494.729
Dettes d'impôts	-	-	-	8.826	8.826
Total passifs courants	**3.478.351**	**751.584**	**1.684.992**	**(1.411.372)**	**4.503.555**
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	-	1.158.252	-	-	1.158.252
TOTAL PASSIF	**3.837.023**	**2.570.548**	**2.277.069**	**320.136**	**9.004.776**
Besoin en fonds de roulement	**1.315.924**	**62.377**	**(24.822)**	**(7.126)**	**1.346.353**

ANALYSE DES COMPTES

Actifs non courants

Note 7 *Goodwills*

Le *goodwill* de Nexity est ventilé sur 4 unités génératrices de trésorerie (UGT) :

- Promotion Immobilier résidentiel ;
- Promotion Immobilier d'entreprise ;
- Services ;
- Distribution.

Test de dépréciation des *goodwills*

Les *goodwills* correspondent notamment au savoir-faire et aux synergies attendues des sociétés acquises.

Les *goodwills* font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur.

Pour ce test, les *goodwills* sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec la valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, déterminée par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, à défaut d'une valeur disponible de transactions récentes, comparables et pertinentes. En cas de perte de valeur, la charge correspondante est comptabilisée au compte de résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'une UGT est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout *goodwill* affecté à l'UGT, puis à la réduction de la valeur comptable des autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'unité.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un *goodwill* ne peut pas être reprise.

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Acquisitions et réévaluations	Cessions et IFRS 5	Ajustements pendant le délai d'affectation	Solde au 31/12/2024
Promotion Immobilier résidentiel	804.829	-	-	-	804.829
Promotion Immobilier d'entreprise	74.110	-	-	-	74.110
Services	213.221	-	(20.200)	-	193.021
Distribution	79.733	-	-	-	79.733
TOTAL *GOODWILLS*	**1.171.893**	**-**	**(20.200)**	**-**	**1.151.694**

Présentation des principales hypothèses utilisées pour les tests

Au 31 décembre 2024, le taux d'actualisation des cash-flows futurs a été calculé pour les UGT par le même expert indépendant que l'exercice précédent selon l'approche du Modèle d'Évaluation des Actifs Financiers (MEDAF) pour mesurer le coût des capitaux propres et la méthode du coût effectif pour mesurer le coût de la dette.

Taux d'actualisation (CMPC après IS)	31/12/2024	31/12/2023
Promotion Immobilier résidentiel	8,4%	7,9%
Promotion Immobilier d'entreprise	8,9%	8,4%
Services	8,4%	7,9%
Distribution	8,4%	7,9%

Les tests de valeur utilisent le 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 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.

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*.

Dans le cadre de la détermination des flux de trésorerie prévisionnels, les impacts de la norme IFRS 16 sur l'EBITDA ajusté et sur le résultat opérationnel ont été neutralisés afin d'obtenir des flux d'exploitation cash après prise en compte des loyers.

Par symétrie, la valeur comptable testée ne prend pas en compte le droit d'utilisation IFRS 16.

Sensibilité des valeurs d'utilité aux hypothèses clés

Le Groupe a procédé à des tests de sensibilité au 31 décembre 2024. Ces tests ont conduit à faire varier le taux d'actualisation de +50 bps et +100 bps, cumulé avec une baisse de -50 bps et -100 bps de la marge sur le flux terminal.

Les résultats sont les suivants :

Taux d'actualisation	Taux de marge	Impact sur la valeur recouvrable			
Variation en bps		Promotion IR	Promotion IE	Services	Distribution
+100	*-100*	-21%	-30%	-25%	-26%
+100	*-50*	-17%	-22%	-20%	-19%
+50	*-100*	-15%	-22%	-18%	-20%
+50	*-50*	-11%	-13%	-13%	-13%

Aucune perte de valeur potentielle n'apparaît pour toutes les UGT avec les hypothèses dégradées décrites ci-avant.

Note 8 Droits d'utilisation des actifs loués, autres immobilisations incorporelles et corporelles

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2024	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2023
Autres immobilisations incorporelles	215.751	(114.184)	101.567	216.984	(109.831)	107.153
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16)	1.480.463	(712.382)	768.081	1.328.674	(580.332)	748.343
Immobilisations corporelles	202.835	(114.971)	87.864	189.382	(107.877)	81.505
TOTAL IMMOBILISATIONS DE L'ACTIF NON COURANT	**1.899.049**	**(941.537)**	**957.512**	**1.735.040**	**(798.039)**	**937.001**

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2024
Autres immobilisations incorporelles	107.153	16.371	(21.081)	(876)	101.567
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16)	748.343	185.970	(159.496)	(6.736)	768.081
Immobilisations corporelles	81.505	26.027	(16.719)	(2.950)	87.864
TOTAL IMMOBILISATIONS DE L'ACTIF NON COURANT	**937.001**	**228.368**	**(197.296)**	**(10.561)**	**957.512**

8.1 Autres immobilisations incorporelles et corporelles

Les autres immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels, de développements informatiques, et de la relation clientèle qui peut être reconnue au moment d'un regroupement d'entreprises.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue de chaque immobilisation : 1 à 7 ans pour les logiciels et développements informatiques, 2 ans pour la relation clientèle des activités de promotion immobilière. Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût d'acquisition ou à leur coût de production diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les immobilisations corporelles comprennent essentiellement les agencements, aménagements et installations, du matériel de bureaux et informatique, ainsi que du mobilier de bureau.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité des composants de chaque immobilisation. Les durées d'amortissement généralement utilisées varient entre 3 et 10 ans.

8.2 Droits d'utilisation des actifs loués

Les droits d'utilisation des actifs loués correspondent au montant de la valeur initiale des obligations locatives au sens IFRS 16 (voir note 21.3) diminuée du montant des amortissements et dépréciations réalisés, et du retraitement des opérations de cession-bail.

La durée du bail retenue est la durée exécutoire du contrat, correspondant à la période non résiliable du contrat pendant laquelle le preneur a le droit d'utiliser l'actif, à laquelle s'ajoutent les périodes couvertes par une option de renouvellement raisonnablement certaine d'être exercée ou une option de résiliation raisonnablement certaine de ne pas être exercée. Il convient d'évaluer la dette locative sur la durée « économique » du contrat (*vs* durée juridique) en tenant compte des travaux menés et pas complètement amortis qui supposerait la poursuite de l'exploitation. Les loyers pris en comptes sont fixes ou liés à un indice immobilier, les loyers variables basés sur les résultats du preneur sont exclus des obligations locatives et comptabilisés en résultat de période.

Dans le cadre de l'application de la norme IFRS 16, le Groupe retraite les contrats de location portant sur des actifs de plus de 5.000 euros et d'une durée supérieure à un an.

La norme oblige la neutralisation des marges dans le cas des transactions de cession-bail : chez Nexity, cela concerne les ventes de biens immobiliers à des investisseurs qui donnent ensuite en location ces biens à des filiales du Groupe (activités de résidences gérées et ponctuellement des immeubles de bureaux occupés par les collaborateurs de Nexity). La quote-part de marge afférente à la part des loyers actualisée rapportée au prix de vente est neutralisée pendant la période de construction par une diminution de la valeur des droits d'utilisation, ce qui diminue la dotation aux amortissements sur la durée du bail. Ces opérations sont réalisées dans le cadre de l'exploitation courante, et représentent des montants individuellement non significatifs. Au 31 décembre 2024, le total des marges neutralisées de la période est non significatif.

Les droits d'utilisation des actifs portent principalement sur des biens immobiliers : résidences étudiantes, et immeubles de bureaux gérés dans le cadre d'activités de *coworking* ou utilisés par les salariés du groupe.

Le montant des loyers non retraités s'élève à 11,9 millions d'euros au titre des exemptions pour faible valeur et durée du bail inférieur à un an notamment.

VENTILATION PAR TYPE D'ACTIFS DES DROITS D'UTILISATION

(en milliers d'euros)	Durée moyenne 2024 (en années)	Solde au 31/12/2024	Solde au 31/12/2023
Résidences étudiantes	5,2	313.750	317.909
Espaces de *coworking*	6,2	337.767	340.155
Activités de résidences gérées et d'espaces de *coworking*		651.517	658.064
Actifs *corporate*	**2,8**	**116.564**	**90.279**
TOTAL DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	**4,9**	**768.081**	**748.343**

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2024
Résidences étudiantes	317.909	64.666	(63.668)	(5.157)	313.750
Espaces de *coworking*	340.155	52.366	(54.754)	-	337.767
Actifs *corporate*	90.279	68.938	(41.081)	(1.572)	116.564
TOTAL DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	**748.343**	**185.970**	**(159.503)**	**(6.729)**	**768.081**

Les mouvements d'acquisitions et cessions sur les droits d'utilisation IFRS 16, d'un montant de 185,9 millions d'euros correspondent principalement à de nouveaux baux (contrats de location) ou à des renouvellements signés sur l'année 2024.

Note 9 Titres mis en équivalence

Les participations du Groupe comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont initialement enregistrées au coût d'acquisition, comprenant le cas échéant le *goodwill* dégagé. Leur valeur comptable est, par la suite, augmentée ou diminuée pour prendre en compte la part du Groupe dans les bénéfices ou les pertes, réalisés après la date d'acquisition.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée ou une co-entreprise est supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur comptable des titres mis en équivalence est ramenée à zéro et le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le Groupe n'ait une obligation légale ou implicite de participer aux pertes ou d'effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée ou de la co-entreprise.

S'il existe un indice de perte de valeur, un test est effectué en comparant la valeur comptable de l'investissement par rapport à sa valeur recouvrable.

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur des titres en début d'exercice	**132.795**	**109.326**
Variations de périmètre et écarts de conversion	(331)	52.003
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	10.148	28.071
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	4.885	18.570
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(1.203)	(49.086)
Dividendes distribués	(22.918)	(26.089)
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	**123.376**	**132.795**
dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	64.015	79.168
dont autres entreprises	59.361	53.627

Les entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe sont des co-entreprises. Il s'agit principalement d'opérations de promotion immobilière (en résidentiel ou d'entreprise) réalisées avec un autre promoteur (copromotions).

Les autres entreprises qui représentent une valeur de 59,4 millions d'euros, sont des entreprises associées, principalement les participations dans le véhicule foncier créé avec Carrefour pour 43,9 millions d'euros (Carrefour Villes & Commerces) et dans Urban Campus (entreprise d'exploitation de résidences en *coliving*).

Note 10 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2024
Investissement dans des sociétés non consolidées	23.031	(1.128)	(1.075)	551	21.379
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	1.203	2.346	-	-	3.549
Dépôts et cautionnements	20.060	46	(31)	(766)	19.309
Prêts acquéreurs	5.418	(428)	-	-	4.990
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	**49.712**	**836**	**(1.106)**	**(215)**	**49.227**

Les *Investissements dans des sociétés non consolidées* sont principalement des participations dans des FPCI (fonds professionnel de capital investissement) ou des sociétés non cotées, dont les secteurs d'activité, notamment dans le domaine du digital, sont susceptibles de générer à terme des synergies ou des relais de croissance, et des prises de participations dans des fonds d'investissement dédiés à l'immobilier.

La *Trésorerie allouée au contrat de liquidité* correspond aux moyens financiers disponibles pour le prestataire de services d'investissement (PSI), qui gère un contrat de liquidité sur la cotation de l'action Nexity dans le cadre des autorisations approuvées par l'Assemblée générale.

Les *Dépôts et cautionnements* sont versés auprès de tiers, et sont principalement liés à des dépôts de garantie sur des baux d'immeubles de bureaux qu'occupe le Groupe et sur les cautions professionnelles obtenues dans le cadre des activités de gestion dans les services immobiliers. Les dépôts et cautionnement liés à la réalisation des opérations de promotion immobilière sont classés dans le Besoin en Fonds de Roulement.

Les Prêts acquéreurs correspondent à une activité en cours d'extinction et s'élèvent à 4.990 milliers d'euros (dont 322 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2024, contre 5.418 milliers d'euros (dont 326 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2023.

Tous les autres actifs financiers sont principalement échéancés à plus d'un an.

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Note 11 Détail du besoin en fonds de roulement

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2024	Solde au 31/12/2023
Actifs courants			
Stocks et travaux en cours	12	1.669.110	1.909.849
Créances clients et autres débiteurs	13	799.402	1.163.205
Autres actifs courants	14	671.374	700.453
Passifs courants			
Fournisseurs et autres créditeurs		(1.590.194)	(1.750.991)
Autres passifs courants	15	(719.985)	(890.033)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT		**829.708**	**1.132.483**
Créances d'impôts	31	10.104	16.138
Dettes d'impôts	31	(8.219)	(4.693)
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		**831.593**	**1.143.928**

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Variation de la période
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2023	**1.132.483**
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	(371.872)
Impact des mouvements de périmètre	42.854
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	26.243
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2024	**829.708**

Note 12 Stocks et travaux en cours

Les stocks et travaux en cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en cours (coûts d'aménagement et de construction), des frais commerciaux affectables aux contrats (commissions des vendeurs internes et externes...), et de produits finis évalués au coût de revient.

Les frais d'études préalables au lancement des opérations de promotion sont inclus dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur coût de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2023
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS	**1.783.889**	**(114.779)**	**1.669.110**	**1.977.934**	**(68.085)**	**1.909.849**

Note 13 Créances clients et autres débiteurs

Créances clients

Les contrats en cours sont comptabilisés au coût d'origine diminué des règlements et augmenté du montant des profits comptabilisés jusqu'à la clôture (diminué des pertes attendues) et des factures intermédiaires émises.

Le montant des créances clients exigibles au 31 décembre 2024 s'élève à 174.099 milliers d'euros.

Autres créances clients et autres débiteurs

Les autres créances clients et autres débiteurs sont évalués à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2023
Actifs sur contrats en VEFA	625.304	-	625.304	886.422	-	886.422
Autres créances clients et autres débiteurs	195.859	(21.760)	174.099	298.504	(21.721)	276.783
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	**821.162**	**(21.760)**	**799.402**	**1.184.926**	**(21.721)**	**1.163.205**

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Mouvements liés à l'exploitation	Solde au 31/12/2024
Promotion Immobilier résidentiel	593.032	(99.182)	493.850
Promotion Immobilier d'entreprise	293.390	(161.936)	131.454
TOTAL ACTIFS SUR CONTRAT EN VEFA	**886.422**	**(261.118)**	**625.304**

Les actifs sur contrats correspondent à la part des obligations de performance déjà réalisées par le Groupe et pour lesquelles le droit définitif à percevoir de la trésorerie est subordonné à un échéancier contractuel des paiements. Les actifs sur contrats se transforment en créances au fur et à mesure des appels de fonds auprès du client, traduisant le droit inconditionnel du Groupe à recevoir de la trésorerie. Les actifs sur contrats sont donc représentatifs d'une partie des futurs paiements à recevoir par le Groupe sur les contrats en cours.

Le Groupe considère que le risque de crédit est non significatif, car l'essentiel de son activité s'exerce dans un cadre règlementaire qui sécurise le paiement des créances clients.

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente en VEFA mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent au 31 décembre 2024 à 2 milliards d'euros.

Note 14 Autres actifs courants

L'activité de Services immobiliers s'exerce au travers de mandats signés avec les clients. Au titre de ces mandats, le Groupe détient des fonds appartenant aux mandants. En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des mandants et leur présentation dans son propre bilan au travers de comptes spécifiques dans les postes Autres actifs courants et Autres passifs courants.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2023
Fournisseurs : avances & acomptes versés	99.474	(2.942)	96.532	63.543	(2.011)	61.532
Créances sur l'État	426.492	-	426.492	412.533	-	412.533
Charges constatées d'avance	25.252	-	25.252	25.928	-	25.928
Autres créances	114.469	(25.361)	89.108	72.964	(7.380)	65.584
Trésorerie des comptes mandants	33.990	-	33.990	134.876	-	134.876
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	**699.677**	**(28.303)**	**671.374**	**709.844**	**(9.391)**	**700.453**

Note 15 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Solde au 31/12/2023
Dettes fiscales et sociales	426.952	581.825
Produits constatés d'avances et autres comptes	103.330	103.514
Clients – avances & acomptes reçus	155.713	69.818
Comptes des mandants	33.990	134.876
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	**719.985**	**890.033**

Les produits constatés d'avance et autres comptes intègrent en 2024, 28.855 milliers d'euros de passifs sur contrats de l'immobilier d'entreprise qui correspondent à la part des obligations de performance non encore réalisées par le Groupe et pour lesquelles des paiements ont déjà été reçus. La diminution des comptes mandants provient de la cession d'activités de services.

CAPITAUX PROPRES

Note 16 Capital social

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

Note 17 Participations ne donnant pas le contrôle

Les participations ne donnant pas le contrôle sont principalement les intérêts minoritaires des filiales dont le Groupe ne détient pas 100% des titres. Depuis 2022, cela comprend les 45% du groupe Angelotti non détenus par Nexity.

Pour certaines sociétés, le Groupe s'est engagé à acheter le solde de la participation qu'il ne détient pas. Dans ce cas, la quote-part minoritaire est reclassée vers un poste de dettes financières (voir note 21.2). Il n'existe alors plus de participations ne donnant pas le contrôle et le résultat de la Société est comptabilisé à 100% par le Groupe.

Note 18 Plans d'attributions gratuites d'actions

Des actions gratuites peuvent être accordées par le Conseil d'administration sur autorisation de l'Assemblée générale, aux dirigeants et à des salariés du Groupe.

Les plans d'intéressement du personnel sous forme de plan d'attributions gratuites d'actions, en cours ou échus au cours de la période, sont les suivants :

PLANS NEXITY

(en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plans antérieurs [1]	-	-	485	-	-
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	51.100	-	233.800	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**	

(1) Régularisation années antérieures.

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 1,8% (en% de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 2,3% 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.

Valorisation des plans d'actions gratuites Nexity

Les actions gratuites sont évaluées à la date d'octroi à leur juste valeur. Les évolutions de valeur postérieures à la date d'octroi n'ont pas d'effet sur la valorisation initiale.

La valeur calculée des actions gratuites est enregistrée en charges de personnel linéairement sur la période d'acquisition des droits, avec une contrepartie directe en capitaux propres.

La valorisation globale des plans tient compte de la probabilité d'atteindre des conditions d'attribution pour chaque plan en fonction des critères suivants :

- Conditions de présence dans l'entreprise à l'issue du plan ; et
- Le cas échéant, conditions de performances financières ou extra-financières déterminées sur des objectifs pluriannuels.

La valorisation cumulée des plans d'actions gratuites ressort à 18.710 milliers d'euros représentant une charge de 776 milliers d'euros en 2024.

(en milliers d'euros)	Plan mars 2021	Plan avril 2021	Plan mai 2021	Plan oct. 2021	Plan avril 2022	Plans mai 2022	Plans février 2024	Plans avril 2024	Plans mai 2024	Total
Valorisation globale	1.814	152	5.899	81	546	2.332	4.085	1.124	2.677	18.710
Charges 2024	31	(44)	(580)	16	(184)	(408)	1.145	257	543	776
Hypothèses										
Prix de l'action à la date d'attribution *(€)*	43,2	46,0	45,2	39,0	29,0	30,3	13,3	9,5	12,4	
Durée de la période d'acquisition *(année)*	3	3	3	3	3,2	3,2	3,0	3,0	3,0	
Taux de dividende *	5%	5%	5%	5%	8,5%	8,5%	0,0%	0,0%	0,0%	

* Sur la base du sous-jacent Nexity.

Note 19 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 jusqu'à 10% du capital ajusté en fonction de son évolution.

Au 31 décembre 2024, 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) ;
- Dans le cadre de rachats de titres en vue de l'attribution gratuite d'actions dans le cadre des dispositions des articles L. 22-10-59, L. 22-10-60 et L. 225-197-1 et suivants du Code de commerce.

Ces titres sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres (déterminé suivant la méthode du premier entré/premier sorti) est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

(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	-	-	-	-
• 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 23 mai 2024	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	-	-	-
POSITION AU 31 DÉCEMBRE 2024	**5.612.972**	**-**	**368.001**	**368.001**

Les 368.001 actions propres détenues au 31 décembre 2024 sont comptabilisées en moins de la situation nette pour une valeur de 8.983 milliers d'euros.

ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

Note 20 Détail de l'endettement net

DÉTAIL ENDETTEMENT NET

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2024	Solde au 31/12/2023
Emprunts obligataires	21	771.434	786.195
Emprunts et dettes financières non courants	21	20.011	19.102
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	21	304.334	756.316
Emprunts sur établissements de crédit et autres		**1.095.779**	**1.561.613**
Comptes courants – passif et dettes assimilées	21	109.611	116.403
Comptes courants – actif et autres créances	22	(339.508)	(370.296)
Autres dettes et autres créances financières		**(229.897)**	**(253.893)**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	(667.613)	(715.947)
Banques créditrices (découverts bancaires)	23	131.290	65.440
Trésorerie nette et autres		**(536.323)**	**(650.507)**
TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES		**329.559**	**657.213**
Obligations locatives	**21**	**885.545**	**848.501**
TOTAL ENDETTEMENT NET		**1.215.104**	**1.505.714**

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Flux de trésorerie	Impact des mouvements de périmètre	Variation Juste valeur	Contrats de locations	Autres	Solde au 31/12/2024
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.561.613	(485.068)	14.195	4.828	-	211	1.095.779
Autres dettes et autres créances financières	(253.893)	7.629	10.185	-	-	6.182	(229.897)
Trésorerie nette et autres	(650.507)	114.184	-	-	-	-	(536.323)
TOTAL ENDETTEMENT NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	**657.213**	**(363.255)**	**24.380**	**4.828**	**-**	**6.393**	**329.559**
Obligations locatives	848.501	(177.436)	(11.624)	32.258	199.465	(5.619)	885.545
TOTAL ENDETTEMENT NET	**1.505.714**	**(540.691)**	**12.756**	**37.086**	**199.465**	**774**	**1.215.104**

ÉLÉMENTS DE L'ENDETTEMENT NET REPRIS DANS LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	Flux de trésorerie
Émissions d'emprunts	74.299
Remboursement d'emprunts	(546.867)
Acquisition intérêts minoritaires	(12.500)
VARIATION DETTES BANCAIRES ET D'ACQUISITION	**(485.068)**
REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS LOCATIVES	**(177.436)**
Variation autres dettes et autres créances financières	7.629
Variation de trésorerie	114.184
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT NET	**(540.691)**

Note 21 Emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024		Solde au 31/12/2023	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	544.334	227.100	562.678	223.517
Emprunts sur établissements de crédit et autres	20.011	304.334	19.102	756.316
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	109.611	-	116.403
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	131.290	-	65.440
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	**564.345**	**772.335**	**581.780**	**1.161.676**
Obligations locatives	744.774	140.771	719.731	128.770
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	**1.309.119**	**913.106**	**1.301.511**	**1.290.446**

5

21.1 Dettes obligataires

Au 31 décembre 2024, le montant nominal des emprunts obligataires (782 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (771 millions d'euros), compte tenu du retraitement de la composante capitaux propres de l'OCEANE et de l'étalement des frais d'émission.

Les emprunts obligataires peuvent faire l'objet d'un remboursement anticipé, en espèces, partiel ou total, si au minimum 50% des droits de vote attachés aux actions de Nexity viennent à être détenus de manière directe par un seul tiers.

Emprunts obligataires Euro PP Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES EURO PP

Date d'émission	Montant nominal au 31/12/2024 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2023 (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel (i)	Échéance
29/06/2017	121,0	121,0	2,60%	29/06/2025
20/12/2019 – Green Euro PP	84,0	84,0	2,26%	20/12/2026
20/12/2019 – Green Euro PP	156,0	156,0	2,46%	20/12/2027
TOTAL	**361,0**	**361,0**		

Le *Green Bond* sous forme d'Euro PP émis en 2019 respecte les critères d'éligibilité prévus dans le cadre relatif aux émissions vertes du Groupe (« Greenbond Framework 2019 »). Le produit de l'émission du *Green Bond* est alloué au financement et/ou au refinancement du développement et de la construction de projets d'immobilier résidentiel en France répondant à plusieurs critères dont notamment les standards européens NZEB (« Nearly Zero-Energy Buildings »). L'allocation des fonds aux projets fait l'objet d'un processus de traçabilité spécifique et d'un *reporting* annuel qui est audité et publié sur le site internet du Groupe.

Cette obligation verte s'inscrit dans la politique RSE du Groupe, la lutte contre le réchauffement climatique et la contribution à la transition vers une économie bas carbone.

En ligne avec cette démarche de finance responsable, Nexity a publié le 11 octobre 2023 un *framework* durable complétant le volet « Green » en vigueur depuis 2019 avec l'élément « social ». Le *framework* inclut également un volet relatif aux critères environnementaux « sustainability linked financing ». Ce *framework* a fait l'objet d'un SPO (*Second Party Opinion*) par ISS-ESG, qualifiant le niveau d'ambition de robuste et en ligne avec les meilleures pratiques de marché. Ces documents sont disponibles sur le site internet du Groupe.

Covenants financiers

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 ainsi que du pool bancaire, 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

Endettement sur *Reporting* Opérationnel

L'endettement net, hors obligations locatives du Groupe en *Reporting* Opérationnel s'élève à 474,3 millions d'euros à fin décembre 2024.

DÉTAIL ENDETTEMENT NET

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024
Emprunts obligataires	771.434
Emprunts sur établissements de crédits et autres dettes financières	375.147
Emprunts sur établissements de crédit et autres	**1.146.581**
Comptes courants – passif et dettes assimilées	163.902
Comptes courants – actif et autres créances	(194.267)
Autres dettes et autres créances financières	**(30.365)**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(786.333)
Banques créditrices (découverts bancaires)	144.383
Trésorerie nette et autres	**(641.949)**
TOTAL ENDETTEMENT NET	**474.267**

Emprunts Obligataires convertibles Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES

Date d'émission	Montant nominal au 31/12/2024 *(en millions d'euros)*	Montant nominal au 31/12/2023 *(en millions d'euros)*	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
ORNANE 2018 - 02-mars-18	181,2	200,0	0,250%	02-mars-25	2.629.369
OCEANE 2021 - 19-avr-21	240,0	240,0	0,875%	19-avr-28	4.012.706
TOTAL	**421,2**	**440,0**			

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

En date du 27 février 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 coupon 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. En l'absence de distribution de dividendes cette année et conformément à la clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été maintenu à 1,427 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 6,3% (en % de détention du capital).

Pour la comptabilisation de cet instrument, le groupe Nexity a opté pour l'option « juste valeur ».

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

En date du 19 avril 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. En l'absence de distribution de dividendes cette année et conformément à la clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été maintenu 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 8,3% (en % de détention du capital).

Au 31 décembre 2024, la composante capitaux propres de cet instrument s'élève à 12,9 millions d'euros et la composante dette à 221,1 millions d'euros.

21.2 Lignes de crédit

(en millions d'euros)	31/12/2024 Dettes non courantes	31/12/2024 Dettes courantes	31/12/2024 Total dettes	31/12/2023 Total dettes
Crédit *Corporate* Nexity	-	-	-	170,0
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	-	115,0	115,0	348,6
Options de vente accordées aux minoritaires	16,4	8,0	24,4	31,5
TOTAL DETTES *CORPORATE*	**16,4**	**123,0**	**139,4**	**550,1**
Crédits affectés aux opérations	-	184,9	184,9	225,3
TOTAL LIGNES DE CRÉDIT	**16,4**	**307,9**	**324,3**	**775,4**

Le montant au 31 décembre 2024 des lignes de crédit et des options de ventes accordées aux minoritaires s'élève à 340,3 millions d'euros. Le Groupe bénéficie de capacités d'emprunt dans le cadre de lignes de crédits renouvelables ou affectées à des programmes immobiliers. Les emprunts et dettes financières sont pour l'essentiel en euros et à taux variables indexés sur l'Euribor.

De façon classique, les contrats d'emprunts sont assortis de l'engagement par l'emprunteur au respect d'un certain nombre de conditions, essentiellement financières, telles que résumées ci-après :

Crédits *Corporate* Nexity

Nexity SA bénéficie d'un concours non affecté d'un montant maximum de 800 millions d'euros accordé par un pool bancaire à échéance février 2028. Ce crédit se matérialise par des tirages court terme. Une des clauses du contrat prévoit un remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de Nexity SA à hauteur de 30% de son capital, ou si le pourcentage de détention en capital de Nexity Logement par Nexity SA devient inférieur à 95%. Cette ligne de crédit n'est pas utilisée au 31 décembre 2024, soit 800 millions d'euros de lignes non tirées.

Les contrats bancaires sont soumis aux mêmes covenants financiers que les dettes obligataires. De même que pour les emprunts obligataires Euro PP, les établissements du pool bancaire ont accordé l'exonération temporaire de respecter le ratio de levier et de couverture de frais financiers sur l'exercice 2024.

Titres de créances négociables

Le Groupe bénéficie de créances négociables (billets de trésorerie) sous forme de programme de NEU CP (*Negotiable EUropean Commercial Paper*) et de NEU MTN (*Negotiable EUropean Medium Term Notes*) :

(en millions d'euros)	Autorisation	Encours
Negotiable European Commercial Paper < 1 an	300,0	115,0
Negotiable European Medium Term Notes > 1 an	450,0	-
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2024	**750,0**	**115,0**

Options de vente accordées aux minoritaires

Le montant des options de vente tient compte des paiements réalisés en 2024.

L'échéancier des dettes relatives aux options de vente accordées aux minoritaires est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

Au 31 décembre 2024, sont concernés principalement, Bureaux à Partager (Morning) et pantera AG.

Crédits affectés aux opérations

Des concours bancaires spécifiques peuvent être mis en place opération par opération pour couvrir les besoins de financements.

21.3 Obligations locatives

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Paiement de la période	Impact des mouvements de périmètre	Charges financières	Part à moins d'un an	Nouveaux contrats de locations	Autres	Solde au 31/12/2024
Obligations locatives courantes	128.770	(177.436)	(1.566)	4.896	138.770	28.908	18.429	140.771
Obligations locatives non courantes	719.731	-	(10.058)	27.362	(138.770)	170.557	(24.048)	744.774
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	**848.501**	**(177.436)**	**(11.624)**	**32.258**	**-**	**199.465**	**(5.619)**	**885.545**

Le taux d'actualisation est le taux marginal d'endettement du preneur à la date de début du bail. Ce taux est calculé chaque semestre par groupe de filiales présentant les mêmes profils de risques. Au 31 décembre 2024, ces taux se situent entre 1,36% et 6,7% contre une fourchette entre 1,36% et 5,9% en 2023. Le taux utilisé au 2nd semestre 2024 est de 6,7% contre 5,9% au 2nd semestre 2023.

21.4 Risque de liquidité

ÉCHÉANCIER DES DETTES UTILISÉES

	Utilisation 31/12/2024	Amortissement					
(en millions d'euros)		2025	2026	2027	2028	2029	> 5 ans
Emprunts obligataires	361,0	122,6	83,9	154,5	-	-	-
Obligations convertibles (OCEANE et ORNANE)	421,2	181,4	-	-	239,8	-	-
Options de vente accordées aux minoritaires	24,4	8,0	-	-	16,4	-	-
TOTAL DETTES OBLIGATAIRES ET OPTIONS DE VENTE	**806,6**	**312,0**	**83,9**	**154,5**	**256,2**	**-**	**-**
Crédit *Corporate* Holding	-	-	-	-	-	-	-
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	115,0	115,0	-	-	-	-	-
Crédits affectés aux opérations	184,9	80,0	76,5	14,3	14,1	-	-
TOTAL DETTES BANCAIRES ET BILLETS DE TRÉSORERIE	**299,9**	**195,0**	**76,5**	**14,3**	**14,1**	**-**	**-**
Total amortissement		**506,9**	**160,4**	**168,8**	**270,3**	**-**	**-**
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	**1.106,5**	**599,6**	**439,1**	**270,3**	**0,0**	**-**	**-**

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 20 sont à court terme.

Au 31 décembre 2024, l'échéance des emprunts et des dettes financières avant IFRS 16 utilisés est à 55% supérieure à un an.

La maturité moyenne de la dette utilisée au 31 décembre 2024 est de 1 an et 11 mois.

ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS DE LOYERS

	Utilisation 31/12/2024	Amortissement					
(en millions d'euros)		2025	2026	2027	2028	2029	> 5 ans
Engagements de loyers	**885,5**	**141,1**	**132,0**	**114,4**	**102,7**	**99,2**	**296,2**

21.5 Instruments dérivés

Le Groupe est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le Groupe peut avoir recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés (*swaps*, *caps*, *collars*). L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié, les fluctuations des flux de trésorerie liées à des variations des taux d'intérêt. Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture. Pour l'exercice 2024, l'ensemble de nos instruments dérivés est qualifié d'instruments de couverture et la variation de juste valeur inscrite dans les capitaux propres s'élève à 1 million d'euros.

Note 22 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2023
Comptes courants – actif et créances assimilées	364.790	(24.798)	339.992	379.553	(9.780)	369.773
Juste valeur des dérivés	(484)	-	(484)	523	-	523
TOTAL AUTRES CRÉANCES FINANCIÈRES	**364.306**	**(24.798)**	**339.508**	**380.076**	**(9.780)**	**370.296**

Note 23 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Solde au 31/12/2023
VMP – Équivalents de trésorerie	238.186	533
Disponibilités	429.427	715.414
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	**667.613**	**715.947**

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont majoritairement placés à taux variable sur des comptes bénéficiant d'une liquidité à vue.

La trésorerie de clôture figurant dans le tableau des flux de trésorerie correspond à l'agrégat suivant :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Solde au 31/12/2023
Trésorerie et équivalents de trésorerie	667.613	715.947
Banques créditrices (découverts bancaires)	(131.290)	(65.440)
TRÉSORERIE DU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	**536.323**	**650.507**
dont trésorerie disponible	*536.323*	*650.507*

Note 24 Facteurs de risques financiers

24.1 Risque de taux d'intérêt

Exposition au risque de taux

Les emprunts obligataires sont rémunérés sur la base d'un taux fixe. Les emprunts bancaires sont essentiellement rémunérés à taux variable.

La trésorerie du Groupe est placée dans des SICAV monétaires, dans des comptes à vue ou des comptes à terme offrant une disponibilité immédiate ou sans préavis significatif et dans des OPCVM bénéficiant d'une orientation dite de « gestion monétaire régulière », adossés à des portefeuilles privilégiant la liquidité et un niveau élevé de sécurité.

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 3,2% en 2024 (incluant les produits financiers et hors *waiver fees*) pour 3,9% en 2023.

Pour se protéger contre de trop fortes fluctuations des taux d'intérêt, le Groupe a mis en place des instruments de couverture de taux qui font l'objet d'une comptabilité de couverture, lorsque les conditions d'efficacité sont respectées. Ces instruments sont souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang.

Analyse de sensibilité au risque de taux

La part de l'endettement (avant IFRS 16) à taux fixe ou faisant l'objet d'un contrat de couverture représente environ 95% de l'endettement brut total au 31 décembre 2024.

L'exposition du Groupe au risque de taux exclut les dettes à taux fixe ou couvertes par des instruments financiers sous forme de *swaps* mais porte, en ce qui concerne l'impact en résultat net, sur les éléments suivants :

- Pour l'endettement, sur l'ensemble des dettes à taux variable, faisant ou non l'objet d'une couverture de taux d'intérêt sous forme de caps ou de tunnels, et des instruments financiers de couverture comptabilisés en transaction ;
- Pour les produits financiers, sur la trésorerie, équivalents de trésorerie et comptes à vue ; et
- Pour le Résultat Opérationnel du pôle Services, sur la rémunération de la trésorerie des comptes mandants (hors comptes séparés).

Le Groupe n'est pas exposé au risque de taux à long terme pour son résultat financier, car sa dette à taux variable est pour l'essentiel indexée sur l'Euribor 3 mois.

Les tableaux suivants présentent la sensibilité à une variation instantanée de +1% des taux d'intérêt à court terme (et symétriquement -1%) appliquée aux différents éléments décrits ci-dessus sur la base de la structure financière du Groupe au 31 décembre 2024.

Ce calcul ne traduit que l'impact purement arithmétique d'une variation des taux d'intérêt sur les actifs et passifs financiers du Groupe, et ne reflète pas les effets, bien plus importants, de la variation des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des clients et leur éventuelle conséquence sur l'activité commerciale du Groupe et sur ses résultats.

Sensibilité des variations de taux sur les montants de l'endettement net à taux variable après gestion et de la trésorerie des comptes mandants

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt
Sensibilité au 31 décembre 2024	
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	0,5
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(0,5)
Sensibilité au 31 décembre 2023	
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	(1,5)
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	1,5

24.2 Risque de change

Le Groupe n'est pas exposé au risque de taux de change.

24.3 Risque actions

Le Groupe ne détient pas d'actions cotées. Cependant, dans le cadre du contrat de liquidité mis en place, le Groupe peut disposer d'un pourcentage faible d'actions auto-détenues. Les autres actions auto-détenues sont affectées à la remise d'actions dans le cadre de plans d'actions gratuites.

Le Groupe estime donc qu'il n'est pas exposé à un risque actions significatif.

Note 25 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2024

		Catégories comptables					Juste valeur déterminée à partir de			
Rubriques au bilan *(en millions d'euros)*	**Notes**	**Instruments financiers à la juste valeur par résultat**	**Actif financier à la juste valeur par capitaux propres**	**Instruments financiers au coût amorti**	**Passifs au coût amorti**	**Total valeur nette comptable**	**Cotations sur un marché actif Niveau 1**	**Modèle interne sur des données observables Niveau 2**	**Modèle interne sur des données non observables Niveau 3**	**Total juste valeur**
Titres de participation non consolidés	10	8,6	-	-	-	8,6	-	8,6	-	8,6
Créances immobilisées	10	-	-	40,6	-	40,6	-	40,6	-	40,6
Instruments dérivés de couverture	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Comptes courants et autres créances financières	20	-	-	340,0	-	340,0	340,0	-	-	340,0
Disponibilités et trésorerie des réservataires	20	-	-	667,6	-	667,6	667,6	-	-	667,6
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		**8,6**	**-**	**1.048,2**	**-**	**1.056,8**	**1.007,6**	**49,2**	**-**	**1.056,8**
Instruments dérivés de couverture	20	-	3,4	-	-	3,4	-	3,4	-	3,4
Lignes de crédit	20	-	-	-	324,3	324,3	-	324,3	-	324,3
Emprunts obligataires	20	-	-	-	771,4	771,4	-	670,7	-	670,7
Dettes sur loyer (IFRS 16)	20	-	-	-	885,5	885,5	-	885,5	-	885,5
Comptes courants passifs	20	-	-	-	109,6	109,6	-	109,6	-	109,6
Banque créditrice (découverts bancaires)	20	-	-	-	131,3	131,3	131,3	-	-	131,3
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		**-**	**3,4**	**-**	**2.222,2**	**2.225,6**	**131,3**	**1.993,6**	**-**	**2.124,9**

5

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

		Catégories comptables					Juste valeur déterminée à partir de			
Rubriques au bilan *(en millions d'euros)*	**Notes**	**Instruments financiers à la juste valeur par résultat**	**Actif financier à la juste valeur par capitaux propres**	**Instruments financiers au coût amorti**	**Passifs au coût amorti**	**Total valeur nette comptable**	**Cotations sur un marché actif** **Niveau 1**	**Modèle interne sur des données observables** **Niveau 2**	**Modèle interne sur des données non observables** **Niveau 3**	**Total juste valeur**
Titres de participation non consolidés	10	5,0	-	-	-	5,0	-	5,0	-	5,0
Créances immobilisées	10	-	-	44,7	-	44,7	-	44,7	-	44,7
Comptes courants et autres créances financières	20	-	-	369,8	-	369,8	369,8	-	-	369,8
Disponibilités et trésorerie des réservataires	20	-	-	715,9	-	715,9	715,9	-	-	715,9
TOTAL ACTIFS FINANCIERS		**5,0**	**0,5**	**1.130,4**	**-**	**1.136,0**	**1.086,2**	**49,7**	**-**	**1.136,0**
Instruments dérivés de couverture	20	-	2,9	-	-	2,9	-	2,9	-	2,9
Lignes de crédit	20	-	-	-	775,4	775,4	-	775,4	-	775,4
Emprunts obligataires	20	-	-	-	786,2	786,2	-	638,0	-	638,0
Dettes sur loyer (IFRS 16)	20	-	-	-	848,5	848,5	-	848,5	-	848,5
Comptes courants passifs	20	-	-	-	116,4	116,4	-	116,4	-	116,4
Banque créditrice (découverts bancaires)	20	-	-	-	65,4	65,4	65,4	-	-	65,4
TOTAL PASSIFS FINANCIERS		**-**	**2,9**	**-**	**2.592,0**	**2.594,8**	**65,4**	**2.381,2**	**-**	**2.446,7**

En l'absence de marché actif, la juste valeur des emprunts obligataires est déterminée sur la base du taux sans risque et d'une prime de risque stable.

PROVISIONS

Note 26 Provisions courantes et non courantes

26.1 Provisions

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif.

DÉTAIL SUR LES MOUVEMENTS

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2024
Avantages du personnel	10.928	2.454	(2.018)	(299)	(3.027)	8.038
Total provisions non courantes	**10.928**	**2.454**	**(2.018)**	**(299)**	**(3.027)**	**8.038**
Contentieux	46.012	15.209	(4.770)	(8.852)	(2.247)	45.352
Risques fiscaux et participations	296	25	5	(9)	-	317
Avantages du personnel (part < 1 an)	706	-	(9)	-	(12)	685
Provisions pour risques et charges	21.721	5.634	(3.329)	(627)	(499)	22.900
Total provisions courantes	**68.735**	**20.868**	**(8.103)**	**(9.488)**	**(2.758)**	**69.254**
TOTAL DES PROVISIONS	**79.663**	**23.322**	**(10.121)**	**(9.787)**	**(5.785)**	**77.292**

DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2024
Avantages du personnel	10.928	137	-	-	(3.027)	8.038
Total provisions non courantes	**10.928**	**137**	**-**	**-**	**(3.027)**	**8.038**
Contentieux	46.012	1.587	-	-	(2.247)	45.352
Risques fiscaux et participations	296	-	21	-	-	317
Avantages du personnel (part < 1 an)	706	(9)	-	-	(12)	685
Provisions pour risques et charges	21.721	1.678	-	-	(499)	22.900
Total provisions courantes	**68.735**	**3.256**	**21**	**-**	**(2.758)**	**69.254**
TOTAL DES PROVISIONS	**79.663**	**3.393**	**21**	**-**	**(5.785)**	**77.292**

Les variations de périmètre et autres correspondent principalement aux cessions de filiales et aux écarts actuariels sur les avantages du personnel (voir note 26.2).

- Les provisions non courantes comprennent (pour leur partie à plus d'un an) les provisions pour avantages du personnel (voir note 26.2) ;
- Les provisions courantes comprennent notamment :
  - Les provisions destinées à couvrir les risques contentieux connus à la date d'arrêté des comptes. Leur évaluation est effectuée en fonction de l'état des procédures en cours et de l'estimation des risques encourus à la date d'arrêté des comptes. Ces contentieux sont élevés en nombre, mais pour des montants individuellement non significatifs à l'échelle du Groupe. Ces contentieux sont souvent longs, compte tenu de leur technicité et des temps d'expertise,
  - Les provisions pour impôts destinées à couvrir les risques encourus au titre des contrôles fiscaux. Les redressements fiscaux sont pris en charge dans l'exercice lorsqu'ils sont acceptés. Lorsqu'ils sont contestés, ils peuvent faire éventuellement l'objet d'une provision pour risques,
  - Les provisions pour risques et charges incluant des charges à payer principalement dans le cadre de l'exploitation courante. Il s'agit de montants individuellement non significatifs à l'échelle du Groupe.

26.2 Avantages du personnel

Pour le Groupe, les avantages du personnel relèvent du régime à prestations définies ou à cotisations définies. Ils concernent les indemnités de fin de carrière et les primes d'ancienneté, diminués de l'évaluation à la juste valeur des fonds de couverture (actifs du régime à prestations définies). Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses d'espérance de vie, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et d'une actualisation des sommes à verser.

Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle par un expert indépendant selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels sur les indemnités de fin de carrière sont comptabilisés directement en autres éléments du résultat global. Les écarts actuariels sur les primes d'ancienneté sont comptabilisés en compte de résultat.

DÉTAIL DES ENGAGEMENTS AU BILAN

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Solde au 31/12/2023
Évaluation des engagements		
Obligations à l'ouverture de l'exercice	11.634	21.834
Coût net d'une année de service additionnelle	1.111	1.922
Charge d'intérêt	607	578
Prestations payées	(1.201)	(1.670)
Changement de régime	(1.085)	2.355
Reclassement IFRS 5	-	(10.171)
Acquisitions	-	(346)
Cessions	(998)	-
VALEUR ATTENDUE À LA FIN DE L'EXERCICE	**10.069**	**14.503**
dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	8.723	11.634
dont perte ou gain actuariel	1.345	2.868
Changements d'hypothèses	(33)	174
Changement de taux d'actualisation	326	(351)
Changement d'hypothèse de turn-over	(839)	(2.723)
Changement de méthode	-	-
Effets d'expérience	(800)	31
Réconciliation de la situation financière (fin d'année)		
Valeur actuelle de la dette actuarielle	8.723	11.634
Valeur de marché des actifs de couverture	-	-
SOLDE NET AU PASSIF	**8.723**	**11.634**
dont provisions non courantes	*8.038*	*10.928*
dont provisions courantes	*685*	*706*
Hypothèses des passifs		
Taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite à la fin de l'année	2,79%	3,34%
Taux d'actualisation des médailles du travail à la fin de l'année	2,58%	3,26%
Augmentation des salaires (fin de l'année)	2,50%	2,50%

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 64 ans pour les non-cadres et les cadres, à l'initiative du salarié, sur un taux de turn-over moyen de 20,7% et un taux de charges sociales de 42%.

La table de mortalité utilisée reste celle de l'INSEE 2019/2021.

Le taux d'actualisation est déterminé par référence au taux des obligations privées AA de la zone euro.

L'écart actuariel (gain ou perte) est comptabilisé en :

- Autres éléments du résultat global pour la partie relative aux indemnités de fin de carrière ;
- Compte de résultat pour la partie relative aux médailles du travail.

DÉTAIL DES CHARGES DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Solde au 31/12/2023
Charges de l'année		
Coût net d'une année de service additionnelle	1.111	1.922
Charge d'intérêt	607	578
Changement de régime	(1.085)	2.355
Amortissement des écarts actuariels	63	(721)
CHARGE TOTALE DE L'EXERCICE EN RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	**696**	**4.134**
dont dotations nettes avantages du personnel	*(36)*	*2.465*
dont charges incluses dans charges de personnel	*732*	*1.670*
VARIATION DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	**(1.878)**	**(2.149)**
Perte ou gain actuariel sur indemnités de fin de carrière	(1.878)	(2.149)
dont changements d'hypothèses	*(26)*	*139*
dont changement de taux d'actualisation	*265*	*(303)*
dont changement d'hypothèse de turn-over	*(688)*	*(1.936)*
dont effets d'expérience	*(1.428)*	*(48)*

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global	Résultat	Mouvement de périmètre	Solde au 31/12/2024
Avantages du personnel	11.634	(1.878)	(36)	(998)	8.723

SENSIBILITÉ DES HYPOTHÈSES DE TAUX SUR LE MONTANT DE LA PROVISION POUR AVANTAGES DU PERSONNEL

(en milliers d'euros)	Montant de la provision pour avantages du personnel
Montant de la provision pour avantages du personnel au 31 décembre 2024	**8.723**
Sensibilité au 31 décembre 2024	
Impact d'une variation de +1,00% du taux d'actualisation	(569)
Impact d'une variation de -1,00% du taux d'actualisation	646
Impact d'une variation du taux de revalorisation des salaires de +0,50%	(292)

RÉSULTAT

Note 27 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Salaires et charges	(429.089)	(655.500)
Crédit d'impôt sur rémunérations	171	522
Intéressement et participation	(2.710)	(7.035)
Charges sur paiement en actions	(921)	(2.032)
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	**(432.549)**	**(664.045)**

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 5.148 collaborateurs au 31 décembre 2024 contre 8.349 collaborateurs au 31 décembre 2023. À périmètre constant, l'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 3.963 collaborateurs en 2024 contre 4.660 collaborateurs en 2023.

Au 31 décembre 2024, l'effectif inscrit compte 3.790 collaborateurs.

Les charges de personnel 2023 à périmètre constant (hors activités cédées) s'élevaient à 422,4 millions d'euros.

Note 28 Charges externes et autres charges

(en milliers d'euros)	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Loyers	(11.918)	(13.750)
Charges locatives	(14.724)	(15.056)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(61.061)	(64.416)
Autres services extérieurs	(167.985)	(192.076)
Autres produits	19.989	12.922
Autres charges	(18.492)	(16.883)
Résultat de cession des titres consolidés	4.627	5.851
TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES	**(249.564)**	**(283.409)**

Note 29 Amortissements et dépréciations des immobilisations

(en milliers d'euros)	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	(159.496)	(155.534)
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	(42.163)	(41.893)
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS DES IMMOBILISATIONS	**(201.659)**	**(197.427)**

Note 30 Résultat financier

30.1 Détail du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Charges d'intérêts	(78.640)	(63.871)
Produits d'intérêts	18.523	11.290
Coût de l'endettement financier avant charges d'intérêts sur obligations locatives	**(60.117)**	**(52.581)**
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(32.258)	(26.205)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	**(92.375)**	**(78.786)**
Autres charges financières	(41.147)	(25.971)
Autres produits financiers	3.905	4.664
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS	**(37.242)**	**(21.307)**
Total charges financières	**(152.046)**	**(116.046)**
Total produits financiers	**22.428**	**15.954**
TOTAL RÉSULTAT FINANCIER	**(129.618)**	**(100.093)**

30.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Autres charges financières	(27.229)	(16.461)
Autres produits financiers	4.721	4.258
Dotations financières nettes	(15.446)	(9.339)
Transfert des frais financiers en stocks	711	235
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS	**(37.243)**	**(21.307)**

Note 31 Impôts

31.1 Impôts sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	31/12/2024 12 mois	31/12/2023 12 mois
Impôts sur les sociétés	(22.281)	(70.478)
Impôts différés	99.702	24.563
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(4.229)	(4.865)
TOTAL IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	**73.192**	**(50.780)**

31.2 Évolution des postes d'impôts au bilan

ÉVOLUTION DES POSTES D'IMPÔT AU BILAN

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2023	Charge *	Crédits d'impôts	Hors résultat	Règlements nets*	Solde au 31/12/2024
Impôts courants						
Créances d'impôts	16.138	-	-	-	-	10.104
Dettes d'impôts	(4.693)	-	-	-	-	(8.219)
TOTAL IMPÔTS COURANTS	**11.445**	**(26.512)**	**1.146**	**(1.735)**	**17.541**	**1.885**
Impôts différés						
Actif	25.342	-	-	-	-	58.613
Passif	(80.137)	-	-	-	-	(8.873)
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS	**(54.795)**	**99.912**	**-**	**4.623**	**-**	**49.740**

* Inclus la CVAE.

31.3 Preuve de l'impôt

RAPPROCHEMENT ENTRE TAUX D'IMPÔT THÉORIQUE ET RÉEL AU COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Solde au 31/12/2023
Base imposable		
Résultat net	(62.226)	19.206
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	(4.884)	(18.570)
Quote-part de résultat des autres sociétés mises en équivalence	1.203	49.086
Part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	1.088	17.525
Impôts sur les bénéfices	(73.192)	50.780
Résultat des activités avant impôts	**(138.011)**	**118.027**
Part non imposable des plus-values de cessions	-	-
Résultat des activités courantes avant impôts	**(138.011)**	**118.027**
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	25,82%	25,82%
Taux d'imposition réel des activités courantes	53,03%	43,02%
Taux d'imposition réel des activités courantes hors CVAE	51,55%	40,57%
Charge d'impôt théorique	**35.634**	**(30.475)**
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	**37.558**	**(20.305)**
Cet écart s'explique comme suit :		
Impôts sur les entreprises transparentes mises en équivalence	2.539	(4.226)
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	(3.137)	(3.609)
Incidence des taux d'impôts	(1.821)	(43)
Impôts sur produits nets de la période non taxables	61.685	4.796
Impôts sur charges nettes de la période non déductibles ou non activées	(18.242)	(13.454)
Incidence des périodes antérieures	(3.466)	(3.769)
ÉCART NET	**37.558**	**(20.305)**

Les différences constatées entre la charge d'impôts basée sur le taux d'imposition théorique en vigueur en France et la charge d'impôts comptabilisée sur l'exercice s'expliquent principalement par les éléments suivants :

La plupart des entreprises mises en équivalence étant fiscalement transparentes, leur quote-part dans le compte de résultat est présentée avant impôts. La charge d'impôt correspondante est incluse dans la charge d'impôt du Groupe.

La CVAE est classée en Impôts sur les bénéfices. Hors CVAE, le taux d'impôt du groupe ressort à 51,6% en 2024.

L'incidence des taux d'impôts correspond pour l'essentiel à la différence entre le taux du groupe d'intégration fiscale Nexity (25,82%) et le taux des filiales consolidées non intégrées fiscalement (25%).

Les charges nettes non déductibles correspondent principalement à des pertes définitivement non déductibles sur des filiales étrangères et à des charges d'actualisation sur dettes calculées en IFRS.

Les produits nets non taxables correspondent principalement à des plus-values non imposables sur des cessions de titres (note 3.5)

Hors cession de titres et pertes étrangères, le taux d'impôt sur le résultat du Groupe est de 24,4% en 2024.

31.4 Ventilation des impôts différés comptabilisés par nature

Les impôts différés sont généralement comptabilisés sur toutes les différences temporelles entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé et sont déterminés selon la méthode du report variable. Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté par le Parlement. Les impôts différés actifs résultant des différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées. Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau de chaque groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Avantages du personnel	1.619	2.334
Reports déficitaires	18.415	8.539
Part du résultat lié à l'avancement	(16.886)	(98.225)
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	46.592	32.557
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	**49.740**	**(54.795)**
dont impôts différés actif	*58.613*	*25.342*
dont impôts différés passif	*(8.873)*	*(80.137)*

31.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Solde au 31/12/2023	Variation
Reports déficitaires	67.796	68.664	(868)
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	18.879	24.735	(5.856)
TOTAL DES BASES SANS IMPÔTS	**86.675**	**93.399**	**(6.724)**

Ces bases n'ont pas fait l'objet de calcul d'impôts différés en raison du caractère peu probable de leur récupération et/ou de la détermination d'une échéance de retournement insuffisamment fiable ou trop lointaine.

Note 32 Résultats par action

Le résultat de base par action présenté au compte de résultat est calculé en faisant le rapport entre le résultat net de l'exercice (part des actionnaires de la maison mère) et le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction du nombre moyen d'actions propres détenues au cours de l'exercice.

Pour les attributions gratuites d'actions, le résultat dilué par action est calculé par application de la méthode du rachat d'actions sur la base de la moyenne du cours de bourse sur la période en tenant compte du prix de l'option et de la valeur des services à recevoir. La dilution provient des plans d'attribution gratuite d'actions décrits dans la note 18. Le nombre moyen d'actions est calculé en moyenne annuelle pondérée en fonction de la date d'attribution des plans au cours de l'exercice. Le nombre d'actions dilutives potentielles ne prend en compte que les plans dont le prix ou les critères d'octrois relatifs au cours de bourse sont inférieurs au cours moyen de l'action sur la période.

Les obligations convertibles ont un impact dilutif sur le résultat dilué par action lorsque la charge d'intérêts comptabilisée, nette d'impôts, est inférieure pour chaque obligation au résultat de base par action. Le nombre moyen pondéré d'actions est alors augmenté du nombre moyen pondéré d'obligations convertibles et le résultat net part du Groupe est corrigé des frais financiers nets d'impôts des obligations convertibles.

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les obligations convertibles et de l'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées ressortirait en pourcentage de détention du capital sur la base du nombre d'actions en fin de période à 15%.

	31/12/2024 (en nombre d'actions)	Résultat par action (en euros)	31/12/2023 (en nombre d'actions)	Résultat par action (en euros)
Nombre d'actions en fin de période	56.129.724	-	56.129.724	-
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	55.523.722	(1,12)	55.586.633	0,35
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	-	-	24.484	-
Effet dilutif des emprunts convertibles	-	-	8.914.754	-
Nombre moyen d'actions après dilution	56.274.813	(1,12)	64.525.870	0,33

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 33 Engagements hors bilan

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2024.

33.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

GARANTIES DE PASSIF

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2024	Total au 31/12/2023
Garanties de passif reçues	13.002	19.294
Garanties de passif données	69.705	69.705

Les garanties de passif reçues sont liées aux acquisitions de sociétés et diminuent à l'échéance de la période garantie.

33.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Le Groupe n'a pas accordé aux établissements bancaires de garanties, de sûretés et de nantissements dans le cadre de ses lignes de crédit.

33.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

Les engagements reçus et donnés présentés ci-dessous intègrent l'activité des copromotions et reflètent le *reporting* opérationnel.

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2024	Total au 31/12/2023
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	60.849	459.112
Autres engagements	38.703	61.839
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	**99.552**	**520.951**

Les garanties de paiement des contrats de promotion concernent principalement l'activité Immobilier d'entreprise. Ces garanties sont émises par des établissements financiers. Leur montant est calculé semestriellement par rapport au total du solde restant dû par le client. Corrélativement, le Groupe donne au client une garantie financière d'achèvement (voir ci-dessous).

Les autres engagements concernent principalement la garantie de paiement de diverses indemnités.

En outre, dans le cadre de son activité courante en France, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent (dans la limite de 5% du montant des travaux) les retenues de garanties.

Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2024	Total au 31/12/2023
Immobilier résidentiel	*1.951.914*	*2.724.865*
Immobilier d'entreprise	*71.278*	*395.853*
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	2.023.192	3.120.718
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	46.784	52.969
Autres engagements donnés	227.401	529.203
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	**2.297.377**	**3.702.890**

Les garanties financières d'achèvement sont délivrées par les établissements financiers, opération par opération, au profit des clients dans le cadre de leur acquisition, et conformément aux dispositions légales. En contrepartie, Nexity accorde aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non-cession de parts de la société support de l'opération.

Une valorisation trimestrielle des garanties financières d'achèvement est réalisée en interne, puis fait l'objet d'un rapprochement et d'une mise à jour en fonction des valorisations retenues par les établissements financiers pour la mise à jour de leurs propres engagements. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé.

Les indemnités d'immobilisation données sous forme de cautions bancaires remplacent les versements en numéraire sur les promesses d'achat de terrains (voir paragraphe ci-dessous sur les engagements réciproques) et font l'objet d'une contre garantie de Nexity auprès des établissements financiers qui les ont délivrées.

Les autres engagements donnés concernent principalement des garanties de paiements sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et des taxes d'urbanisme.

Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité, le Groupe est amené à contracter les engagements réciproques suivants :

- Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques avec les propriétaires de terrains :
  - Dans le cas d'une promesse de vente unilatérale, le propriétaire s'engage à vendre son terrain. En contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation, qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas,
  - Dans le cas d'une promesse de vente synallagmatique, le propriétaire s'engage à vendre son terrain, et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité, ou clause pénale s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives,
  - À la signature des promesses, les indemnités d'immobilisation sont soit versées par le Groupe et séquestrées chez le notaire soit font l'objet d'une caution bancaire ;
- Pour réaliser la commercialisation de ses opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des contrats de réservation ou des promesses de vente avec ses clients :
  - La transformation en actes authentiques de vente est conditionnée par la levée ou non de conditions en faveur des clients (notamment liées à l'obtention de leurs financements),
  - En contrepartie de l'immobilisation du bien, les clients versent un dépôt de garantie (ou remettent une caution), qui leur est restitué si la vente ne se réalise pas.

33.4 Échéancier des engagements et obligations contractuelles

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2024	Échéancier au 31 décembre 2024		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	587.144	-	587.144	-
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	524.590	494.434	30.156	-
Garanties Financières d'Achèvement	2.023.192	1.030.031	993.161	-
Autres engagements hors bilan	227.401	67.250	160.151	-
TOTAL ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS CONTRACTUELLES	**3.362.327**	**1.591.715**	**1.770.612**	**-**

Note 34 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

EXERCICES COUVERTS : 2024 ET 2023 (1)	KPMG				Mazars				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
(en milliers d'euros)	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés (2)												
Émetteur : Nexity SA	380	433	16%	17%	380	422	27%	23%	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	1.941	2.065	81%	83%	960	1.277	67%	71%	58	49	100%	100%
Services autres que la certification des comptes (3)												
Émetteur : Nexity SA	88	-	4%	-	85	0	6%	0%	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	-	4	-	0%	-	111	0%	6%	-	-	-	-
TOTAL	**2.409**	**2.502**	**100%**	**100%**	**1.425**	**1.810**	**100%**	**100%**	**58**	**49**	**100%**	**100%**

(1) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.
(2) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du Commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes.
(3) Essentiellement certification informations RSE, audits de préacquisition et attestations diverses.

Note 35 Informations relatives aux parties liées

35.1 Prestations entre parties liées

Ægide-Domitys

Nexity détient 18% de cette société qui est le leader français dans la promotion et la gestion de résidences non médicalisées pour seniors. Plusieurs résidences sont construites en copromotion chaque année.

Villes et Commerces

Un accord visant la revalorisation de 76 sites Carrefour et la création d'un véhicule foncier a été signé en 2023. Cet accord porte sur 800.000 m^2 à régénérer et développer pour permettre entre autres la création de 12.000 logements.

Opérations réalisées en copromotion

Le Groupe réalise de nombreuses opérations en copromotion au travers de sociétés supports de programmes. En application de la norme IFRS 11, ces dernières sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Leur activité est traduite dans la colonne « Retraitements des co-entreprises » de la note 6.

35.2 Rémunération des organes de Direction et d'administration

La rémunération des organes de Direction concerne les mandataires sociaux.

Les montants correspondent à la charge comptabilisée dans le compte de résultat de l'exercice.

(en milliers d'euros)	31/12/2024
Avantages à court terme	2.300
Avantages postérieurs à l'emploi	NA
Avantages à long terme	NA
Indemnités de fin de contrat de travail	NA
Paiements en actions	306

NA : Non Applicable.

Note 36 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 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 37 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2024

PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
NEXITY	**19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08**	**444.346.795**	**SA**	**100.00%**
ACCESSITE	35, quai du Lazaret – 13002 MARSEILLE	394.232.300	SAS	100.00%
ANGELOTTI AMÉNAGEMENT	180, rue de la Ginieisse – 34500 BÉZIERS	392.322.343	SAS	55.00%
APOLLONIA	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	332.540.087	SAS	100.00%
BUREAUX À PARTAGER	21, place de la République – 75003 PARIS	789.597.317	SAS	92.00%
BYM STUDIO	21, place de la République – 75003 PARIS	879.907.020	SAS	92.00%
CARCASSONNE CARMINA (copro Ægide)	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	891.664.740	SCCV	65.00%
CASTRIES LES LAVANDIÈRES SAS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	843.402.785	SAS	51.00%
CERGY BOULEVARD DE L'OISE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	814.368.023	SNC	100.00%
CHARENTON-LE-PONT RUE DE GRAVELL SCI	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	789.700.630	SCI	100.00%
COLOMBES ÎLOT MAGELLAN	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	835.177.478	SCI	100.00%
CONSTRUGESTION SARL	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	430.342.667	SARL	100.00%
CORBEIL SO GREEN SCI	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	514.015.973	SCI	100.00%
EDMP AQUITAINE	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	879.768.661	SAS	100.00%
EDMP ARA	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	879.768.224	SAS	100.00%
EDMP – HAUTS-DE-FRANCE	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	879.769.115	SAS	100.00%
EDMP – IDF	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	879.767.887	SAS	100.00%
EDMP PACA	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	879.726.933	SAS	100.00%
EDMP PAYS-DE-LOIRE	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	879.768.760	SAS	100.00%
EDMP ROUEN	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	879.768.703	SAS	100.00%
EDMP STRASBOURG	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	879.768.612	SAS	100.00%
EDOUARD DENIS DÉVELOPPEMENT	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE D'ASCQ	531.728.889	SAS	100.00%
FONCIER CONSEIL	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	732.014.964	SNC	100.00%
GARENNE AMÉNAGEMENT	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	837.487.172	SAS	100.00%
GARENNE DÉVELOPPEMENT	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	839.944.352	SCI	100.00%
GEORGE V GESTION	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	327.256.947	SAS	100.00%
HIPTOWN EXPLOITATION	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	853.953.735	SAS	74.30%
HLPA	180, rue de la Ginieisse – 34500 BÉZIERS	440.290.708	SAS	55.00%
I INVEST	400, promenade des Anglais – 06200 NICE	479.020.893	SAS	100.00%
IMMOPERL 2	115, rue Réaumur – 75002 PARIS	820.891.612	SNC	100.00%
ISELECTION	400, promenade des Anglais – 06200 NICE	432.316.032	SAS	100.00%
L'ESPACE	21, place de la République – 75003 PARIS	811.806.215	SAS	92.00%

PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
LE BLANC-MESNIL ARISTIDE BRIAND SCCV	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	843.563.370	SCCV	100.00%
LES DUNES DE FLANDRES	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	408.888.659	SARL	100.00%
MARSEILLE RUE CALLELONGUE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	838.039.105	SCI	100.00%
MAUREPAS LA QUARTEFEUILLE SCCV (copro Ægide)	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	889.634.820	SCCV	65.00%
MONTREUIL LES RÉSERVOIRS BOULEVARD DE LA FOISSIÈRE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	480.556.042	SCI	70.00%
NEXIMMO 106	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	823.421.482	SAS	100.00%
NEXIMMO 109 (opérations ywood)	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	823.425.806	SAS	100.00%
NEXIMMO 110	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	823.425.889	SAS	100.00%
NEXIMMO 120	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	834.215.865	SAS	100.00%
NEXIMMO 121 (carré invalide)	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	841.203.961	SAS	100.00%
NEXIMMO 122 SAS	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	841.203.839	SAS	100.00%
NEXITY DOMAINES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	415.120.955	SNC	100.00%
NEXITY DEUTSCHLAND	Carmerstraße 2 – D-10623 Berlin	HRB24493	GmbH	100.00%
NEXITY ESPRIT VILLAGE SUD PROGRAMMES SAS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	880.136.684	SAS	100.00%
NEXITY GRAND PARIS	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	334.850.690	SA	100.00%
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	332.335.769	SA	100.00%
NEXITY IR PROGR ALPES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.214	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR APOLLONIA SAS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.263	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR AQUITAINE SAS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.289	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR ATLANTIQUE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.305	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR BRETAGNE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.354	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR DOMAINES	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.309.751	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR EST	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.485.304	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR GFI	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.586	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR GRAND PARIS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.350.763	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR LOIRE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.485.353	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR MIDI PYRÉNÉES SAS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.448.815	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR NORD SAS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.685	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR NORMANDIE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.418.503	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR PAYS BASQUE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.768	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR RÉGION SUD	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.485.320	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR RHÔNE BOURGOGNE AUVERGNE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.350.813	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGR SEERI	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.350.797	SAS	100.00%
NEXITY IR PROGRAMMES ESPRIT VILLAGE AQUITAINE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	834.116.261	SAS	100.00%
NEXITY LOGEMENT	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	399.381.821	SAS	100.00%
NEXITY PATRIMOINE	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	329.087.118	SNC	100.00%
NEXITY RÉGION SUD	5, rue René Cassin – 13331 MARSEILLE	351.039.193	SNC	100.00%
NEXITY STUDEA	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	342.090.834	SA	100.00%

PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
NEXITY RHÔNE BOURGOGNE AUV.	32, rue Joannes-Carret – 69009 LYON	385.116.025	SAS	100.00%
NEXITY VILLAGES NORD PROGRAMMES SAS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	880.162.235	SAS	100.00%
OTHIS JALAISE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	879.850.451	SAS	65.00%
OZOIR CHEVALIER SCCV	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	895.391.571	SCCV	100.00%
PARC MULTILOM	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	817.479.090	SNC	100.00%
PERL	115, rue Réaumur – 75002 PARIS	438.411.035	SAS	100.00%
PLOMBIÈRES DIJON LES VANTELLES SCCV (copro Ægide)	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	848.898.714	SCCV	65.00%
POISSY MAURICE CLERC SAS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	829.155.175	SAS	80.00%
PONTAULT COMBAULT LIBÉRATION SCCV	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	844.605.527	SCCV	70.00%
PRIMOSUD	30 rue Louis Rège – 13008 MARSEILLE	339.901.365	SAS	100.00%
ROUEN ST JULIEN NOR SCCV	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	833.450.265	SCCV	100.00%
RUE MAL LECLERC CLERMONT-FERRAND SCCV	35 Allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	833.023.369	SCI	100.00%
RUEIL TERRAY SAS	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	832.284.202	SAS	70.00%
ST-OUEN COURS DES DOCKS N11	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	825.382.393	SCI	100.00%
TERENEO	10, rue Horus – 59491 VILLENEUVE-D'ASCQ	502.931.777	SAS	100.00%

PRINCIPALES SOCIÉTÉS COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
Co-entreprises				
AQUEDUC	12, place des États-Unis – 92545 MONTROUGE	831.208.590	SAS	50.00%
BAGNEUX VICTOR HUGO	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	825.193.329	SAS	50.00%
CLAMART BOURCILLIÈRE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	880.137.435	SCCV	41.00%
SAINT-OUEN HÉRITAGE	25, allée Vauban – 59562 LA MADELEINE CEDEX	879.895.381	SCI	37.50%
12 14 FRUCTIDOR	19, rue de Vienne – 75801 PARIS CEDEX 08	903.078.673	SCI	50.00%
Entreprises associées				
ÆGIDE	42, avenue Raymond Poincaré – 75116 PARIS	401.397.765	SA	18.00%
VILLES ET COMMERCES	93 Avenue de Paris – 91300 Massy	977.819.747	SNC	20.00%
THE BOSON PROJECT	39, rue d'Aboukir – 75002 PARIS CEDEX 02	789.508.843	SAS	49.00%
URBAN CAMPUS	16, rue Sainte-Apolline – 75002 Paris	840.172.670	SAS	39.20%

5.1.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

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 consolidés 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 consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé, ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

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 consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, 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 consolidés 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 consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Évaluation des goodwills

(Note 7 aux états financiers consolidés)

Risque identifié

Dans le cadre de son développement, le groupe a réalisé des opérations de croissance externe ciblées et a reconnu en conséquence plusieurs goodwills, figurant au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant de 1 151,7 millions d'euros et représente 18 % du total de l'actif consolidé du Groupe.

La Direction s'assure lors de chaque clôture annuelle que la valeur comptable des goodwills ne présente pas de risque de perte de valeur. Ces goodwills font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour les tests de perte de valeur, les goodwills sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de perte de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec sa valeur recouvrable.

Les modalités de ces tests de perte de valeur et le détail des hypothèses retenues sont décrits dans la note 7 aux états financiers consolidés. La valeur recouvrable a été déterminée par référence à la valeur d'utilité calculée à partir de la valeur actualisée des flux de trésorerie attendus de chaque UGT, en utilisant le dernier plan d'affaires à 5 ans approuvé par la Direction générale, intégrant des hypothèses d'activité dégradées sur les périmètres promotion résidentiel et bureau et un taux de croissance à perpétuité au-delà de l'horizon du plan à 5 ans.

Une analyse de sensibilité des valeurs d'utilité aux hypothèses clés a été réalisée par le groupe et est présentée dans la note 7 des états financiers consolidés.

Compte tenu des modalités de détermination de la valeur recouvrable de chaque UGT, qui reposent sur le jugement et des estimations de la Direction, de l'analyse de sensibilité menée, de l'incidence des cessions réalisées au cours de l'exercice 2024 (Notes 1.2 et 3.6) et au regard de la matérialité des goodwills, nous avons considéré l'évaluation des goodwills comme un point clé de l'audit.

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

Nous avons apprécié la conformité de la méthodologie appliquée par la société aux normes comptables en vigueur, ainsi que les modalités de mise en œuvre de cette méthodologie et notamment :

- le caractère raisonnable de l'approche retenue, notamment à la suite des cessions, pour déterminer l'affectation de la quote-part du goodwill aux éléments cédés ;
- la pertinence de l'approche retenue pour déterminer les UGT sur lesquelles sont réalisées les tests de dépréciation ;
- le caractère raisonnable du processus d'établissement du 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 d'utilité de chaque UGT avec ceux du plan d'affaires à 5 ans retenu par la Direction générale ;
- le caractère raisonnable des hypothèses retenues pour déterminer les taux d'actualisation et de croissance à perpétuité appliqués aux flux de trésorerie estimés attendus de chaque UGT, avec l'assistance de nos experts en évaluation financière ;
- l'analyse de la sensibilité à une variation des principales hypothèses retenues de la valeur d'utilité, effectuée par la Direction.

Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié de l'information financière donnée dans la note 7 des états financiers consolidés.

Évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des opérations de promotion immobilière réalisées sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou de CPI (contrat de promotion immobilière)

(Note 4 aux états financiers consolidés)

Risque identifié

Comme indiqué dans la note 4 aux états financiers consolidés, le chiffre d'affaires réalisé par le Groupe au titre des activités de promotion immobilière résidentielle et d'entreprise sous forme de VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) ou de CPI (contrat de promotion immobilière) s'élève à 2 675 millions d'euros et représente 80 % du chiffre d'affaires consolidé du Groupe.

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière réalisées sous forme de VEFA ou CPI sont dégagés sur les produits vendus suivant la méthode de l'avancement.

Le pourcentage d'avancement est déterminé en fonction des avancements commercial et des dépenses, sur la base d'évaluations du montant des dépenses à la date de l'arrêté par rapport aux derniers budgets d'opérations actualisés à la clôture.

Dans la mesure où la détermination des budgets d'opérations sur lesquels repose la comptabilisation à l'avancement implique des jugements et estimations importants de la Direction, nous avons considéré l'évaluation du chiffre d'affaires et de la marge à l'avancement des opérations de promotion immobilière réalisées sous forme de VEFA ou de CPI comme un point clé de l'audit.

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

Nous avons adopté une approche spécifique en fonction de la maturité du dispositif de contrôle interne de chaque métier ou filiale.

Soit une première approche, fondée notamment sur les travaux suivants :

- évaluation des contrôles clés mis en place par la Direction relatifs à l'établissement et à l'actualisation des budgets d'opérations afin d'évaluer leur fiabilité ;
- évaluation des contrôles clés mis en place par la Direction relatifs aux procédures d'achats et ventes afin d'apprécier la fiabilité des éléments pris en compte dans le calcul du pourcentage d'avancement des dépenses et du taux d'avancement commercial ;
- réalisation de procédures analytiques de substance (variations de chiffre d'affaires et de taux de marge significatives d'une période à l'autre, revue des ventes avec des conditions résolutoires, revue des risques d'abandon des opérations, etc.).

Soit une seconde approche, fondée notamment sur les travaux suivants :

- appréciation de la cohérence des derniers budgets actualisés des opérations contributrices sur l'exercice avec les pièces justificatives probantes et les informations obtenues des contrôleurs de gestion et/ou responsables de programmes ;
- rapprochement des données comptables avec le suivi de l'opération et rapprochement du degré d'avancement retenu avec la situation d'avancement de la construction obtenue ou les attestations d'architectes concernés et les actes notariés.

Enfin, nous avons apprécié le caractère approprié de l'information financière y afférente donnée dans les notes aux états financiers consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés 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 consolidés 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. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés 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 consolidés qui seront effectivement inclus 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 Nexity par votre Assemblée générale du 30 avril 2008 pour le cabinet Forvis Mazars SA, et du 16 octobre 2003 pour le cabinet KPMG Audit IS compte tenu des acquisitions ou fusions de cabinets intervenues depuis cette date.

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

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

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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 consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

En outre :

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

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 consolidés 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	MAZARS
Stéphanie Millet	Claire Gueydan-O'Quin
Associée	*Associée*