KPMG AUDIT IS SAS
Tour EQHO
2 Avenue Gambetta
CS 60055
92066 Paris La Défense Cedex

FORVIS MAZARS
Carré Vert
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret

Nexity

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2025

Période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025
Nexity
67 rue Arago - 93400 Saint-Ouen-sur-Seine

Nexity - Société Anonyme

67 rue Arago - 93400 Saint-Ouen-sur-Seine

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2025

Période du 1er janvier 2025 au 30 juin 2025

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Nexity, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I - Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

II - Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 24 juillet 2025

KPMG AUDIT IS SAS

Stéphanie MILLET

Associée

Levallois-Perret, le 24 juillet 2025

FORVIS MAZARS

Claire GUEYDAN-O'QUIN

Associée

ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
1ER SEMESTRE 2025

BILAN CONSOLIDÉ 2

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ 3

ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ 4

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS 5

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS 6

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 7

Note 1 Présentation et faits marquants 7
Note 2 Principes généraux 8
Note 3 Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises 9
Note 4 Information sectorielle 11

ANALYSE DES COMPTES 13

ACTIFS NON COURANTS 14

Note 5 Goodwills 14
Note 6 Droits d'utilisation des actifs loués, autres immobilisations incorporelles et corporelles 14
Note 7 Titres mis en équivalence 15
Note 8 Autres actifs financiers 16

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT 16

Note 9 Détail du besoin en fonds de roulement 16
Note 10 Stocks et travaux en-cours 17
Note 11 Créances clients et autres débiteurs 17
Note 12 Autres actifs courants 18
Note 13 Autres passifs courants 18

CAPITAUX PROPRES 19

Note 14 Capital social 19
Note 15 Plans d'attributions gratuites d'actions 19
Note 16 Détention d'actions propres 20

ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS 21

Note 17 Détail de l'endettement net 21
Note 18 Emprunts et dettes financières 22
Note 19 Autres créances financières 26
Note 20 Trésorerie et équivalents de trésorerie 26
Note 21 Facteurs de risques financiers 26
Note 22 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable 27

PROVISIONS 28

Note 23 Provisions courantes et non courantes 28

RÉSULTAT 28

Note 24 Charges de personnel 28
Note 25 Charges externes et autres charges 29
Note 26 Amortissements et dépréciations des immobilisations 29
Note 27 Résultat financier 29
Note 28 Impôts 30
Note 29 Résultats par action 31

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES 32

Note 30 Engagements hors bilan 32
Note 31 Informations relatives aux parties liées 34
Note 32 Événements postérieurs à la clôture 34

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF

(En milliers d'euros)	Notes	Solde au 30/06/2025	Solde au 31/12/2024
Actifs non courants			
Goodwills	5	1 151 694	1 151 694
Autres immobilisations incorporelles	6	97 171	101 567
Droits d'utilisation des actifs loués	6	774 742	768 081
Immobilisations corporelles	6	98 536	87 864
Titres mis en équivalence	7	122 844	123 376
Autres actifs financiers	8	48 998	49 227
Impôts différés actifs	28	61 589	58 613
Total actifs non courants		2 355 574	2 340 422
Actifs courants			
Stocks et travaux en-cours	10	1 607 469	1 669 110
Créances clients et autres débiteurs	11	523 424	799 402
Créances d'impôts	28	6 091	10 104
Autres actifs courants	12	664 909	671 374
Autres créances financières	19	297 627	339 508
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	419 465	667 613
Total actifs courants		3 518 985	4 157 111
Total de l'actif		**5 874 559**	**6 497 533**

PASSIF

(En milliers d'euros)		Solde au 30/06/2025	Solde au 31/12/2024
Capitaux propres			
Capital apporté	14	280 649	280 649
Primes liées au capital		521 060	521 060
Actions propres détenues	16	(9 240)	(8 983)
Réserves et résultats accumulés		1 019 064	1 080 589
Résultat de la période		(44 390)	(62 226)
Capitaux propres part des actionnaires de la société mère		1 767 143	1 811 089
Participations ne donnant pas le contrôle		65 761	59 663
Capitaux propres de l'ensemble		1 832 904	1 870 752
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	18	670 397	564 345
Obligations locatives non courantes	18	756 168	744 774
Avantages du personnel	23	6 265	8 038
Impôts différés passifs	28	3 390	8 873
Total passifs non courants		1 436 220	1 326 030
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	18	445 171	772 330
Obligations locatives courantes	18	140 189	140 771
Provisions courantes	23	73 838	69 254
Fournisseurs et autres créditeurs		1 282 740	1 590 192
Dettes d'impôts	28	756	8 219
Autres passifs courants	13	662 741	719 985
Total passifs courants		2 605 435	3 300 751
Total du passif		**5 874 559**	**6 497 533**

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2025 6 mois	30/06/2024 6 mois
Chiffre d'affaires		1 301 578	1 580 996
Production stockée		-	
Achats consommés		(928 672)	(1 156 455)
Charges de personnel	24	(161 638)	(251 844)
Charges externes et autres charges	25	(102 486)	(119 556)
Impôts et taxes		(12 941)	(16 193)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	26	(95 540)	(100 954)
Résultat opérationnel courant		299	(64 006)
Résultat opérationnel non courant	27	(10 442)	116 768
Résultat opérationnel		(10 143)	52 762
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7	1 578	(390)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence		(8 565)	52 372
Charges financières	28	(49 017)	(60 023)
Produits financiers	28	6 779	8 009
Résultat financier		(42 238)	(52 014)
Résultat des activités courantes avant impôts		(50 802)	358
Impôts sur les bénéfices	29	13 305	43 805
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	7	(2 778)	(1 725)
Résultat net		**(40 275)**	**42 438**
dont part des actionnaires de la société-mère		(44 390)	45 069
dont participations ne donnant pas le contrôle		4 115	(2 631)
(en euros)			
Résultat net par action	30	**(0,80)**	**0,81**
Résultat dilué par action	30	**(0,80)**	**0,71**

RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2025 6 mois	30/06/2024 6 mois
Résultat net		**(40 275)**	**42 438**
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture		203	1 652
Impôts différés		(52)	(427)
Écarts de conversion		(6)	(84)
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net		145	1 141
Total des autres éléments du résultat global (net d'impôt)		**145**	**1 141**
Résultat net global consolidé		**(40 130)**	**43 579**
Dont part des actionnaires de la société-mère		(44 245)	46 210
Dont participations ne donnant pas le contrôle		4 115	(2 631)

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
Mouvements 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			1 343	(609)		734		734
Paiements en actions						-		-
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle						-		-
Dividendes versés par Nexity						-	375	375
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	1 343	(609)	-	734	375	1 109
Résultat de la période				45 069		45 069	(2 632)	42 437
Autres éléments du résultat global					1 141	1 141		1 141
Résultat net global consolidé	-	-	-	45 069	1 141	46 210	(2 632)	43 578
Dividendes versés par les filiales						-	837	837
Impact des mouvements de périmètre				209		209		209
Au 30 juin 2024	**280 649**	**548 489**	**(15 290)**	**1 100 448**	**10 323**	**1 924 619**	**61 960**	**1 986 579**
Mouvements de l'exercice 2025								
Au 1er janvier 2025	**280 649**	**521 060**	**(8 983)**	**1 008 831**	**9 532**	**1 811 089**	**59 663**	**1 870 752**
Actions propres			(257)	(156)		(413)		(413)
Paiements en actions				712		712		712
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle						-		-
Dividendes versés par Nexity						-	1 522	1 522
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	(257)	556	-	299	1 522	1 821
Résultat de la période				(44 390)		(44 390)	4 115	(40 275)
Autres éléments du résultat global				145		145		145
Résultat net global consolidé	-	-	-	(44 245)	-	(44 245)	4 115	(40 130)
Dividendes versés par les filiales						-		-
Impact des mouvements de périmètre				-		-	461	461
Au 30 juin 2025	**280 649**	**521 060**	**(9 240)**	**965 142**	**9 532**	**1 767 143**	**65 761**	**1 832 904**

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(En milliers d'euros)	Notes	30/06/2025 6 mois	30/06/2024 6 mois
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		(44 390)	45 069
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		4 115	(2 631)
Résultat net des sociétés intégrées		(40 275)	42 438
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		23 456	49 301
Élimination des amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		79 453	80 706
Élimination de la perte de valeur des goodwills		-	-
Élimination des plus ou moins-values de cession		1 474	(197 637)
Élimination impact des variations de juste valeur		-	-
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(1 578)	390
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		2 778	1 725
Élimination impact des paiements en actions		712	
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		66 020	(23 077)
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		35 032	44 794
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		(13 441)	(44 241)
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		87 611	(22 524)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	9	(45 283)	65 068
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	7	197	4 164
Intérêts versés		(14 053)	(24 390)
Impôts payés		440	(3 408)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		28 912	18 910
Acquisitions de filiales, trésorerie acquise déduite	3.3	-	
Cessions de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.4	27 500	324 686
Incidence des autres variations de périmètre		(233)	411
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5		-	199
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(23 769)	(23 672)
Acquisitions d'actifs financiers		(7 127)	(11 367)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		129	819
Cessions et remboursements d'actifs financiers		3 927	2 263
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		427	293 339
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		-	
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		1 522	375
Acquisition et cession d'actions propres		(403)	734
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)		-	(12 500)
Emission d'emprunts		240 862	239 559
Remboursement d'emprunts		(339 145)	(527 378)
Remboursement des obligations locatives		(92 172)	(83 135)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		31 819	50 843
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(157 517)	(331 502)
Incidence de la variation des taux de change		4	(118)
Variation de trésorerie		**(128 174)**	**(19 371)**

Trésorerie d'ouverture		536 323	650 507
Trésorerie de clôture	20	408 149	631 136

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). A 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 :
  - la gestion (gestion et transactions pour les particuliers et les entreprises) ;
  - l'exploitation (gestion de résidences étudiantes, (et co-working) ;
  - 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

Le premier semestre 2025 a été marqué par les événements suivants :

Activité commerciale

Dans un marché du logement qui reste dégradé depuis le début de l'année, impacté par l'effet des premiers ralentissements dans la délivrance des permis de construire et la fin du dispositif Pinel fin 2024, Nexity a enregistré un total de 4 278 réservations sur la période, une baisse de 15% en volume mais avec un effet prix favorable (-12% en valeur) qui démontre la bonne tenue de nos prix après le recalibrage mené en 2024. Les réservations au détail sont en baisse, comme attendu, sur les investisseurs mais en hausse de 34% sur les accédants portés par une offre prix / produit et financement attractive alignée avec le pouvoir d'achat des clients et intégrant les premiers effets de l'extension du PTZ. Les activités d'exploitation affichent une forte croissance (+13% de chiffre d'affaires).

Rupture Conventionnelle Collective Edouard Denis

Dans le cadre de la rationalisation du territoire de marques au sein du groupe Nexity et pour répondre à la baisse d'activité du Groupe Edouard Denis, un projet de réorganisation a été présenté et adopté par le CSE au 1er semestre sous la forme d'une Rupture Conventionnelle Collective. L'accord a été validé par la Dreets au mois de juillet 2025. Le cout de la restructuration a été provisionné en résultat non courant.

Financement

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. La documentation obligataire a également fait l'objet d'un avenant visant à aligner la documentation obligataire aux termes convenus avec les banques. Les résolutions sur la documentation obligataire ont été approuvés à l'unanimité des porteurs le 18 juin 2025.

GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes généraux

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 30 juin 2025 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.

Ces états financiers consolidés du 1er semestre ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2025 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024, 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.groupe, et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 67, rue Arago – 93400 Saint-Ouen-sur-Seine.

Les états financiers consolidés du 1er semestre ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 24 juillet 2025.

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

Les évolutions des normes et décisions IFRS IC sur 2025 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 nécessitent 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 et au taux annuel d'impôt Groupe appliqué au résultat du 1er semestre.

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 30 juin 2025 ont été réalisées dans un contexte de marché toujours complexe marqué par un environnement politico-économique dégradé malgré des conditions de financement plus favorables pour les clients. 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.

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

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.

Note 3 Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises

3.1 Périmètre de consolidation

3.1.1 Périmètre au 30 juin 2025

Méthode de consolidation	Promotion	Services	Autres activités	Total au 30/06/2025
Intégration globale	**1 442**	**38**	**14**	**1 494**
Co-entreprises	366	1	-	367
Entreprises associées	4	3	2	9
Mise en équivalence	**370**	**4**	**2**	**376**
Total périmètre de consolidation	**1 812**	**42**	**16**	**1 870**

3.1.2 Variation du périmètre

Le nombre de sociétés consolidées est passé de 1.864 sociétés à 1.870 au 30 juin 2025.

La déconsolidation de 9 sociétés s'explique notamment par la cession Aegide et par la sortie des programmes immobiliers terminés et devenus sans activité.

15 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.

3.2 Résultat opérationnel non courant

Au 30 juin 2025, le résultat opérationnel non courant est de -10,4 millions d'euros.

(En milliers d'euros)	**30/06/2025**
Coûts de restructuration	(10 442)
Résultat opérationnel non courant	**(10 442)**

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

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.

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

(En milliers d'euros)	**Cessions 2025**	**Cessions 2024**
Prix de cession encaissé	27 500	342 377
Trésorerie filiales vendues	-	(17 691)
Cessions de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	**27 500**	**324 686**

Les cessions 2025 correspondent à l'encaissement du solde du prix des titres de Nexity Property Management et de la participation mise en équivalence (Bien'ici) cédés fin 2024.
Les cessions 2024 correspondent aux activités d'administration de biens.

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.

Note 4 Information sectorielle

4.1 Définition des secteurs

4.1.1 Ventilation par secteur

AU 30 JUIN 2025

(En milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	**Total**
Chiffre d'affaires total	1 095 532	205 628	418	1 301 578
Chiffre d'affaires	1 095 532	205 628	418	1 301 578
Charges opérationnelles	(1 087 003)	(120 248)	2 257	(1 204 994)
Dividendes des mises en équivalence opérationnelles	197	-	-	197
EBITDA ajusté	8 726	85 380	2 675	96 781
Loyers	(9 506)	(73 219)	(9 324)	(92 049)
EBITDA ajusté après loyers	(780)	12 160	(6 649)	4 731
Annulation loyers	9 506	73 219	9 324	92 049
Annulation des dividendes des mise en equivalence opérationnelles	(197)	-	-	(197)
Amortissements des droits d'utilisation	(8 395)	(64 151)	(6 907)	(79 453)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(366)	(7 239)	(8 483)	(16 088)
Dotations nettes aux provisions	(124)	67	25	(32)
Paiements en actions	(666)	(66)	20	(712)
Résultat opérationnel courant	(1 022)	13 991	(12 670)	299
Résultat opérationnel non courant	(10 302)	-	(140)	(10 442)
Résultat opérationnel	(11 324)	13 991	(12 810)	(10 143)
Quote part du résultat net des d'entreprises en équivalence	1 371	206	-	1 577
Résultat opérationnel après quote part du résultat net d'entreprises en équivalence	(9 953)	14 197	(12 810)	(8 565)
Charges financières	(22 757)	868	(10 280)	(32 169)
Produits financiers	5 642	283	854	6 779
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(17 115)	1 151	(9 426)	(25 390)
Charges financières sur obligations locatives	(838)	(14 033)	(1 977)	(16 848)
Résultat financier	(17 953)	(12 882)	(11 403)	(42 238)
Résultat des activités courantes avant impôts	(27 906)	1 316	(24 213)	(50 803)
Impôts sur les bénéfices	7 309	(345)	6 341	13 305
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(104)	(27)	(2 647)	(2 778)
Résultat net	**(20 701)**	**944**	**(20 519)**	**(40 275)**
Dont part des actionnaires de la société-mère	(25 350)	1 478	(20 518)	(44 390)
Dont participations ne donnant pas le contrôle	4 650	(534)	(1)	4 115

AU 30 JUIN 2024

(En milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	**Total**
Chiffre d'affaires total	1 301 859	279 137	-	1 580 996
Chiffre d'affaires	1 301 859	279 137	-	1 580 996
Charges opérationnelles	(1 351 582)	(201 376)	7 642	(1 545 316)
Dividendes des mises en équivalence opérationnelles	4 164	-	-	4 164
EBITDA ajusté	(45 559)	77 760	7 642	39 843
Loyers	(11 209)	(67 022)	(4 829)	(83 060)
EBITDA ajusté après loyers	(56 768)	10 738	2 813	(43 217)
Annulation loyers	11 209	67 022	4 829	83 060
Annulation des dividendes des mise en équivalence opérationnelles	(4 164)	-	-	(4 164)
Amortissements des droits d'utilisation	(10 423)	(64 355)	(5 930)	(80 708)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(3 685)	(8 449)	(8 114)	(20 248)
Dotations nettes aux provisions	506	539	225	1 270
Paiements en actions	(650)	(275)	925	-
Résultat opérationnel courant	(63 975)	5 220	(5 252)	(64 007)
Résultat opérationnel non courant	(25 858)	-	142 626	116 768
Résultat opérationnel	(89 833)	5 220	137 374	52 761
Quote-part du résultat net des d'entreprises en équivalence	(368)	(22)	-	(390)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises en équivalence	(90 201)	5 198	137 374	52 371
Charges financières	(36 512)	(1 066)	(10 848)	(48 426)
Produits financiers	6 144	634	5 392	12 170
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(30 368)	(432)	(5 456)	(36 256)
Charges financières sur obligations locatives	(1 032)	(13 471)	(1 254)	(15 757)
Résultat financier	(31 400)	(13 904)	(6 710)	(52 014)
Résultat des activités courantes avant impôts	(121 601)	(8 705)	130 664	358
Impôts sur les bénéfices	(14 896 275)	(1 066 406)	16 006 486	43 805
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(264)	-	(1 461)	(1 725)
Résultat net	**(15 018 140)**	**(1 075 111)**	**16 135 688**	**42 438**
Dont part des actionnaires de la société-mère	(15 016 434)	(1 074 185)	16 135 688	45 069
Dont participations ne donnant pas le contrôle	(1 705)	(926)		(2 631)

4.1.2 Ventilation par secteurs des actifs et passifs

AU 30 JUIN 2025

(En milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Elimination intersecteur et non sectorisé	Total
Actif					
Actifs non courants sectoriels	486 626	1 057 902	1 049 096	(299 638)	2 293 986
Impôts différés actifs				61 589	61 589
Total actifs non courants	486 626	1 057 902	1 049 096	(238 049)	2 355 575
Actifs courants sectoriels	3 535 911	473 806	1 056 138	(1 552 963)	3 512 893
Créances d'impôts				6 091	6 091
Total actifs courants	3 535 911	473 806	1 056 138	(1 546 872)	3 518 984
Actifs destinés à la vente	-	-	-		-
Total actif	**4 022 537**	**1 531 709**	**2 105 234**	**(1 784 921)**	**5 874 559**
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble				1 832 902	1 832 902
Passifs non courants sectoriels	328 718	658 877	744 873	(299 638)	1 432 830
Impôts différés passifs				3 390	3 390
Total passifs non courants	328 718	658 877	744 873	(296 248)	1 436 220
Passifs courants sectoriels	2 764 329	480 700	913 462	(1 553 809)	2 604 682
Dettes d'impôts				756	756
Total passifs courants	2 764 329	480 700	913 462	(1 553 053)	2 605 438
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	-	-	-		-
Total passif	**3 093 047**	**1 139 577**	**1 658 335**	**(16 399)**	**5 874 559**

AU 31 DECEMBRE 2024

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Elimination intersecteur et non sectorisé	Total
Actif					
Actifs non courants sectoriels	489 861	1 030 715	1 057 954	(296 722)	2 281 807
Impôts différés actifs				58 614	58 614
Total actifs non courants	489 861	1 030 715	1 057 954	(238 108)	2 340 422
Actifs courants sectoriels	3 861 008	531 691	1 197 058	(1 442 750)	4 147 007
Créances d'impôts				10 104	10 104
Total actifs courants	3 861 008	531 691	1 197 058	(1 432 646)	4 157 111
Actifs destinés à la vente	-	-	-		-
Total actif	**4 350 869**	**1 562 406**	**2 255 012**	**(1 670 753)**	**6 497 533**
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble				1 870 751	1 870 751
Passifs non courants sectoriels	332 668	642 972	638 239	(296 722)	1 317 157
Impôts différés passifs				8 873	8 873
Total passifs non courants	332 668	642 972	638 239	(287 849)	1 326 030
Passifs courants sectoriels	3 026 006	507 929	1 202 193	(1 443 596)	3 292 533
Dettes d'impôts				8 219	8 219
Total passifs courants	3 026 006	507 929	1 202 193	(1 435 377)	3 300 752
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	-	-	-		-
Total passif	**3 358 674**	**1 150 901**	**1 840 432**	**147 525**	**6 497 533**

ANALYSE DES COMPTES

ACTIFS NON COURANTS

Note 5 Goodwills

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Acquisitions et réévaluations	Cessions et IFRS 5	Ajustements pendant le délai d'affectation	Solde au 30/06/2025
Promotion Immobilier résidentiel	804 829	-	-	-	804 829
Promotion Immobilier d'entreprise	74 110	-	-	-	74 110
Services	193 021	-	-	-	193 021
Distribution	79 734	-	-	-	79 734
Total goodwills	**1 151 694**	**-**	**-**	**-**	**1 151 694**

Compte tenu de l'évolution du cours de bourse au premier semestre 2025, la valorisation boursière du Groupe est inférieure à ses capitaux propres consolidés, ce qui constitue un indice de perte de valeur. Néanmoins, le développement à moyen terme de Nexity n'est pas remis en cause.

Les tests de dépréciation des goodwills et tests de sensibilité (sur le taux d'actualisation et sur les flux) effectués au 31 décembre 2024 faisaient apparaître des marges de manœuvre significatives.

Au 30 juin 2025, il n'a pas été mis en œuvre de test de dépréciation.

Note 6 Droits d'utilisation des actifs loués, autres immobilisations incorporelles et corporelles

(En milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 30/06/2025	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2024
Autres immobilisations incorporelles	218 200	(121 029)	97 171	215 751	(114 184)	101 567
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS16)	1 562 317	(787 575)	774 742	1 480 463	(712 382)	768 081
Immobilisations corporelles	209 745	(111 211)	98 534	202 835	(114 971)	87 864
Total immobilisations de l'actif non courant	**1 990 262**	**(1 019 814)**	**970 447**	**1 899 049**	**(941 537)**	**957 512**

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2025
Autres immobilisations incorporelles	101 567	4 170	(7 255)	(1 311)	97 171
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS16)	768 081	85 105	(79 453)	1 009	774 742
Immobilisations corporelles	87 864	18 267	(8 835)	1 241	98 534
Total immobilisations de l'actif non courant	**957 512**	**107 542**	**(95 542)**	**939**	**970 447**

VENTILATION PAR TYPE D'ACTIFS DES DROITS D'UTILISATION

(En milliers d'euros)	Durée moyenne 2025 (en années)	Solde au 30/06/2025	Solde au 31/12/2024
- Résidences étudiantes	*5,0*	*313 112*	*313 750*
- Espaces de coworking	*5,9*	*358 030*	*337 767*
Activités de résidences gérées et d'espaces de coworking		**671 142**	**651 517**
Actifs corporate	**3,2**	**103 600**	**116 564**
Total droits d'utilisation des actifs loués	**5,0**	**774 742**	**768 081**

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2025
Résidences étudiantes	313 750	31 749	(32 430)	43	313 112
Espaces de coworking	337 767	50 644	(30 193)	(188)	358 030
Actifs corporate	116 564	2 712	(16 830)	1 154	103 600
Total droits d'utilisation des actifs loués	**768 081**	**85 105**	**(79 453)**	**1 009**	**774 742**

Les mouvements d'acquisitions et cessions sur les droits d'utilisation IFRS 16, d'un montant de 85,1 millions d'euros correspondent principalement à de nouveaux baux (contrats de location) ou à des renouvellements signés sur le 1er semestre 2025.

Note 7 Titres mis en équivalence

VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

(En milliers d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Valeur des titres en début d'exercice	123 376	132 795
Variations de périmètre et écarts de conversion	865	(331)
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	-	10 148
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	1 578	4 885
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(2 778)	(1 203)
Dividendes distribués	(197)	(22 918)
Valeur des titres en fin d'exercice	**122 844**	**123 376**
Dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	66 225	64 015
Dont autres entreprises	56 619	59 361

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 56,6 millions d'euros, sont des entreprises associées, principalement les participations dans le véhicule foncier créé avec Carrefour pour 44,1 millions d'euros (Carrefour Villes & Commerces) et dans Urban campus (entreprise d'exploitation de résidences en co-living).

Note 8 Autres actifs financiers

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2025
Investissement dans des sociétés non consolidées	21 379	2 763	(2 151)	(357)	21 634
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	3 549	(405)			3 144
Dépôts et cautionnements	19 309	258			19 567
Prêts acquéreurs	4 990	(337)			4 653
Total autres actifs financiers	**49 227**	**2 279**	**(2 151)**	**(357)**	**48 998**

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 4.653 milliers d'euros (dont312 milliers d'euros à moins d'un an) au 30 juin 2025, contre 4.990 milliers d'euros (dont 322 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2024.

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Note 9 Détail du besoin en fonds de roulement

(En milliers d'euros)	Notes	Solde au 30/06/2025	Solde au 31/12/2024
Actifs courants			
Stocks et travaux en-cours	10	1 607 469	1 669 110
Créances clients et autres débiteurs	11	523 424	799 403
Autres actifs courants	12	664 909	671 374
Passifs courants			
Fournisseurs et autres créditeurs		(1 282 743)	(1 590 194)
Autres passifs courants	13	(662 741)	(719 986)
Besoin en fonds de roulement avant impôt		**850 319**	**829 708**
Créances d'impôts	28	6 091	10 104
Dettes d'impôts	28	(756)	(8 219)
Total besoin en fonds de roulement		**855 654**	**831 593**

VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

(En milliers d'euros)	Variation de la période
Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 31/12/2024	**829 708**
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	45 281
Impact des mouvements de périmètre	2 243
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(26 913)
Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 30/06/2025	**850 319**

Note 10 Stocks et travaux en-cours

(En milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2025	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024
Total stocks et travaux en-cours	**1 713 214**	**(105 745)**	**1 607 469**	**1 783 889**	**(114 779)**	**1 669 110**

Note 11 Créances clients et autres débiteurs

(En milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2025	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024
Actifs sur contrats en VEFA	407 414		407 414	625 304		625 304
Autres créances clients et autres débiteurs	138 782	(22 771)	116 011	195 859	(21 760)	174 099
Total créances clients et autres débiteurs	**546 195**	**(22 771)**	**523 424**	**821 162**	**(21 760)**	**799 402**

Le montant des créances clients exigibles au 30 juin 2025 s'élève à 116 millions d'euros.

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Mouvements liés à l'exploitation	Solde au 30/06/2025
Promotion Immobilier résidentiel	493 850	(123 577)	370 273
Promotion Immobilier d'entreprise	131 454	(94 314)	37 140
Total actifs sur contrat en VEFA	**625 304**	**(217 891)**	**407 413**

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 30 juin 2025 à 1,7 milliards d'euros.

Note 12 Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2025	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024
Fournisseurs : avances & acomptes versés	42 059	(2 723)	39 336	99 474	(2 942)	96 532
Créances sur l'État	490 097	-	490 097	426 492	-	426 492
Charges constatées d'avance	32 612	-	32 612	25 252	-	25 252
Autres créances	95 399	(26 483)	68 916	114 469	(25 361)	89 108
Trésorerie des comptes mandants	33 948	-	33 948	33 990	-	33 990
Total autres actifs courants	**694 115**	**(29 206)**	**664 909**	**699 677**	**(28 303)**	**671 374**

Note 13 Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Solde au 30/06/2025	Solde au 31/12/2024
Dettes fiscales et sociales	432 536	426 952
Produits constatés d'avances et autres comptes	95 298	103 330
Clients - avances & acomptes reçus	100 959	155 713
Comptes des mandants	33 948	33 990
Total autres passifs courants	**662 741**	**719 985**

Les produits constatés d'avance et autres comptes intègrent en 2025, 20.197 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.

CAPITAUX PROPRES

Note 14 Capital social

Au 30 juin 2025, le capital de la société-mère est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2024.

Note 15 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
Plan avril 2022	165 800	139 327	26 473	-	2ème trimestre 2025
Plan mai 2022	100 000	77 000	23 000	-	2ème trimestre 2025
Plan mai 2022	89 200	69 729	19 471	-	2ème trimestre 2025
Plan mai 2022 démocratique	218 040	150 510	67 530	-	2ème trimestre 2025
Plan février 2024 mandataires sociaux	32 000	-	-	32 000	1er trimestre 2027
Plans février 2024	384 150	83 900	-	300 250	1er trimestre 2027
Plans avril 2024	145 000	14 000	-	131 000	2ème trimestre 2027
Plan mai 2024 mandataires sociaux	75 000	-	-	75 000	2ème trimestre 2027
Plan mai 2024	174 050	10 550	-	163 500	2ème trimestre 2027
Plan avril 2025 démocratique	270 555	1 105	-	269 450	2ème trimestre 2027
Plan avril 2025	40 000	-	-	40 000	2ème trimestre 2028
Plan mai 2025 mandataires sociaux	75 000	-	-	75 000	2ème trimestre 2028
Plans mai 2025	224 900	-	-	224 900	2ème trimestre 2028
Total plans Nexity	**1 993 695**	**546 121**	**136 474**	**1 311 100**	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 21 juillet 2026 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). 299 900 actions gratuites ont été attribuées au 30 juin 2025 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 1,9% (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 2,4% y compris les actions gratuites attribuables.

Au 1er semestre 2025, 136 474 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.

Note 16 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 30 juin 2025, 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 2024	**5 612 972**	**-**	**368 001**	**368 001**
Achats, cessions et remises d'actions				
- via le contrat de liquidité	-	-	-	-
- destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées	-	-	-	-
- remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises	-	-	(136 474)	(136 474)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 22 mai 2025	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution			
Position au 30 juin 2025	**5 612 972**	**-**	**231 527**	**231 527**

Les 231 527 actions propres détenues au 30 juin 2025 sont comptabilisées en moins de la situation nette.

ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

Note 17 Détail de l'endettement net

Détail endettement net

(En milliers d'euros)	Notes	Solde au 30/06/2025	Solde au 31/12/2024
Emprunts obligataires	21	471 222	771 434
Emprunts et dettes financières non courants	21	202 752	20 011
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	21	328 796	304 334
Emprunts sur établissements de crédit et autres		**1 002 770**	**1 095 779**
Comptes courants - passif et dettes assimilées	21	101 484	109 611
Comptes courants - actif et autres créances	22	(297 629)	(339 508)
Autres dettes et autres créances financières		**(196 145)**	**(229 897)**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	(419 465)	(667 613)
Banques créditrices (découverts bancaires)	23	11 316	131 290
Trésorerie nette et autres		**(408 149)**	**(536 323)**
Total endettement financier net avant obligations locatives		**398 476**	**329 559**
Obligations locatives	21	**896 357**	**885 545**
Total endettement net		**1 294 833**	**1 215 104**

VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Flux de trésorerie	Impact des mouvements de périmètre	Variation Juste valeur	Contrats de locations	Autres	Solde au 30/06/2025
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1 095 779	(98 283)	1 850	2 318	-	1 104	1 002 768
Autres dettes et autres créances financières	(229 897)	31 819	2 422		-	(487)	(196 143)
Trésorerie nette et autres	(536 323)	128 174		-	-	()	(408 149)
Total endettement net avant obligations locatives	**329 559**	**61 710**	**4 272**	**2 318**	**-**	**617**	**398 476**
Obligations locatives	885 545	(92 172)		16 848	89 326	(3 190)	896 357
Total endettement net	**1 215 104**	**(30 462)**	**4 272**	**19 166**	**89 326**	**(2 573)**	**1 294 833**

ELEMENTS DE L'ENDETTEMENT NET REPRIS DANS LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(En milliers d'euros)	Flux de trésorerie
Emissions d'emprunts	240 862
Remboursement d'emprunts	(339 145)
Acquisition intérêts minoritaires	-
Variation dettes bancaires et d'acquisition	**(98 283)**
Remboursement des obligations locatives	**(92 172)**
Variation autres dettes et autres créances financières	31 819
Variation de trésorerie	128 174
Total variation endettement net	**(30 462)**

Note 18 Emprunts et dettes financières

(En milliers d'euros)	Solde au 30/06/2025 Non courant	Solde au 30/06/2025 Courant	Solde au 31/12/2024 Non courant	Solde au 31/12/2024 Courant
Emprunts obligataires	467 647	3 575	544 334	227 100
Emprunts sur établissements de crédit et autres	202 752	328 796	20 011	304 334
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	101 484	-	109 611
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	11 316	-	131 290
Total emprunts et dettes financières avant obligations locatives	**670 399**	**445 171**	**564 345**	**772 335**
Obligations locatives	756 168	140 189	744 774	140 771
Total emprunts et dettes financières	**1 426 567**	**585 360**	**1 309 119**	**913 106**

18.1 Dettes obligataires

Au 30 juin 2025, le montant nominal des emprunts obligataires (480 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (471 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 30/06/2025 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2024 (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel (i)	Échéance
29-juin-17	-	121,0	2,60%	29-juin-25
20-déc-19 - Green Euro PP	84,0	84,0	3,46%	20-déc-26
20-déc-19 - Green Euro PP	156,0	156,0	3,66%	20-déc-27
Total	**240,0**	**361,0**		

Le Green Bond sous forme d'EuroPP 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 25 juillet 2024 un framework durable complétant le volet « Green » en vigueur depuis novembre 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 meilleurs pratiques de marché. Ces documents sont disponibles sur le site internet du Groupe.

Emprunts Obligataires convertibles Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES

Date d'émission	Montant nominal au 30/06/2025 *(en millions d'euros)*	Montant nominal au 31/12/2024 *(en millions d'euros)*	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
ORNANE 2018 - 02-mars-18	-	181,2	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	**240,0**	**421,2**			

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'Echange 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 30 juin 2025, la composante capitaux propres de cet instrument s'élève à 11,1 millions d'euros et la composante dette à 228,9 millions d'euros.

18.2 Lignes de crédit

	30/06/2025			31/12/2024
(En millions d'euros)	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total dettes	Total dettes
Crédit Corporate Nexity	186,2	-	186,2	-
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	-	130,4	130,4	115,0
Options de vente accordées aux minoritaires	16,6	8,1	24,7	24,4
Total dettes corporate	**202,8**	**138,5**	**341,3**	**139,4**
Crédits affectés aux opérations	-	190,3	190,3	184,9
Total lignes de crédit	**202,8**	**328,8**	**531,6**	**324,3**

Le montant au 30 juin 2025 des lignes de crédit et des options de ventes accordées aux minoritaires s'élève à 531,6 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 625 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 est utilisée à hauteur de 190 millions d'euros au 30 juin 2025, soit 435 millions d'euros de lignes non tirées.
Les crédits Corporate Nexity sont soumis aux mêmes covenants financiers que les dettes obligataires.

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 < 1an	300,0	130.4
Negotiable European Medium Term Notes > 1an	450,0	
Total au 30 Juin 2025	**750,0**	**130.4**

Options de vente accordées aux minoritaires

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

Au 30 juin 2025, sont concernés 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.

18.3 Covenants afférents aux emprunts obligataires et aux lignes de crédit

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. La documentation obligataire a également fait l'objet d'un avenant visant à aligner la documentation obligataire aux termes convenus avec les banques. Les résolutions sur la documentation obligataire ont été approuvés le 18 juin 2025 à l'unanimité des porteurs.

Au titre de ces emprunts, le Groupe s'est notamment engagé à respecter deux ratios financiers :

-un ratio de levier : <8,5x à fin 2025, <7x à fin 2026 et ≤3,5x à fin 2027 testé annuellement

-un ratio de structure ≤ 2 testé semi-annuellement

Ratio de structure	Seuil ratio	Ratio au 30/06/2025
Ratio Endettement Net hors IFRS 16 / Fonds Propres Consolidés	≤ 2	0,22

De plus, le Groupe s'est engagé à maintenir semestriellement, le montant d'Endettement Net Hors Projets inférieur à 500 millions d'euros.

18.4 Obligations locatives

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Paiement de la période	Impact des mouvements de périmètre	Charges financières	Part à moins d'un an	Nouveaux contrats de locations	Autres	Solde au 30/06/2025
Obligations locatives courantes	140 771	(92 172)	-	2 678	72 841		16 071	140 189
Obligations locatives non courantes	744 774		-	14 170	(72 841)	89 326	(19 261)	756 168
Total obligations locatives	**885 545**	**(92 172)**	**-**	**16 848**		**89 326**	**(3 190)**	**896 357**

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%. Le taux utilisé au 1er semestre 2025 est de 6.4 % contre 5.4 % au 1er semestre 2024.

18.5 Risque de liquidité

ÉCHÉANCIER DES DETTES UTILISÉES

(en millions d'euros)	Utilisation 30/06/2025	Amortissement 2025 (6 mois)	2026	2027	2028	2029	> 5 ans
Emprunts obligataires EuroPP	241,9	3,1	83,9	155,0		-	-
Obligations convertibles (Océane)	240,0				240,0	-	-
Options de vente accordées aux minoritaires	24,7	-	8,1	-	16,6	-	-
Total dettes obligataires et options de vente	**506,6**	**3,1**	**91,9**	**155,0**	**256,6**	**-**	**-**
Crédit Corporate Holding	186,2	-	-	-	186,2	-	-
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	130,4	130,4	-	-	-	-	-
Crédits affectés aux opérations	190,3	51,4	90,6	16,6	17,3	0,2	14,2
Total dettes bancaires et billets de trésorerie	**506,9**	**181,8**	**90,6**	**16,6**	**203,5**	**0,2**	**14,2**
Total amortissement		**184,8**	**182,6**	**171,6**	**460,1**	**0,2**	**14,2**
Total emprunts et dettes financières	**1 013,5**	**828,7**	**646,1**	**474,5**	**14,4**	**14,2**	**(0,0)**

Au 30 juin 2025 l'échéance des emprunts et des dettes financières avant IFRS 16 utilisés est à 77 % supérieure à un an.

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

Le montant nominal des obligations convertibles (240 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (228 millions d'euros) compte tenu du retraitement de la composante capitaux propres.

La maturité moyenne de la dette utilisée au 30 juin 2025 est de 1,9 an.

ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS DE LOYERS

(En millions d'euros)	Utilisation 30/06/2025	Amortissement 2025 (6 mois)	2026	2027	2028	2029	> 5 ans
Engagements de loyers	898	140	131	115	108	106	298

18.6 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 le 1er semestre 2025, l'ensemble de nos instruments dérivés sont qualifiés d'instruments de couverture et la variation de juste valeur inscrite dans les capitaux propres s'élèvent à 203 milliers d'euros.

Note 19 Autres créances financières

(En milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2025	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024
Comptes courants - actif et créances assimilées	301 891	(3 852)	298 039	364 790	(24 798)	339 992
Juste valeur des dérivés	(412)	-	(412)	(484)	-	(484)
Total autres créances financières	**301 479**	**(3 852)**	**297 627**	**364 306**	**(24 798)**	**339 508**

Note 20 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Solde au 30/06/2025	Solde au 31/12/2024
VMP - Équivalents de trésorerie	76 081	238 186
Disponibilités	343 384	429 427
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	**419 465**	**667 613**

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 30/06/2025	Solde au 31/12/2024
Trésorerie et équivalents de trésorerie	419 465	667 613
Banques créditrices (découverts bancaires)	(11 316)	(131 290)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	**408 149**	**536 323**
Dont trésorerie disponible	*408 149*	*536 323*

Note 21 Facteurs de risques financiers

21.1 Risque de taux d'intérêt

Risque de taux

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 3,1 % au 1er semestre 2025 (contre 3,2 % en 2024 en incluant les produits financiers et hors waiver fees).

Risque de liquidité

Nexity bénéficie d'une liquidité importante avec 435 millions d'euros de lignes de crédit non tirées (hors crédits affectés aux opérations) lui permettant de faire face à ses engagements et à la poursuite de son développement.

Risque de solvabilité

Nexity s'engage à respecter certains covenants financiers dans le cadre des crédits corporate et des emprunts obligataires Euro PP (voir note 17.1).

Note 22 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE COMPTABLE

SITUATION AU 30 JUIN 2025

		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	8	9,6				**9,6**		9,6		**9,6**
Créances immobilisées	8			39,4		**39,4**		39,4		**39,4**
Instruments dérivés de couverture	17					**-**				**-**
Comptes courants et autres créances financières	17			298,0		**298,0**	298,0	-		**298,0**
Disponibilités et trésorerie	17			419,5		**419,5**	419,5			**419,5**
Total actifs financiers		**9,6**	**-**	**756,9**	**-**	**766,5**	**717,5**	**49,0**	**-**	**766,5**
Instruments dérivés de couverture	17		3,2			**3,2**		3,2		**3,2**
Lignes de crédit	17				531,5	**531,5**		531,5		**531,5**
Emprunts obligataires	17				471,2	**471,2**		343,4		**343,4**
Dettes sur loyer (IFRS16)	17				896,4	**896,4**		896,4		**896,4**
Comptes courants passifs	17				101,5	**101,5**		101,5		**101,5**
Banque créditrice (découverts bancaires)	17				11,3	**11,3**	11,3			**11,3**
Total passifs financiers		**-**	**3,2**	**-**	**2 011,9**	**2 015,2**	**11,3**	**1 876,0**	**-**	**1 887,3**

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 23 Provisions courantes et non courantes

23.1 Provisions

DÉTAIL SUR LES MOUVEMENTS

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2025
Avantages du personnel	8 038	138	(225)	-	(1 686)	6 265
Total provisions non courantes	8 038	138	(225)	-	(1 686)	6 265
Contentieux	45 352	5 440	(2 017)	(1 437)	141	47 479
Risques fiscaux et participations	317	55	(3)	-	-	369
Engagements de versement de loyers	-	-	-	-	-	-
Avantages du personnel (part < 1 an)	685	-	-	-	-	685
Provisions pour risques et charges	22 900	4 853	(1 588)	-	(860)	25 305
Total provisions courantes	69 254	10 348	(3 608)	(1 437)	(718)	73 838
Total des provisions	**77 292**	**10 486**	**(3 833)**	**(1 437)**	**(2 404)**	**80 103**

DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2025
Avantages du personnel	8 038	(87)	-	-	(1 686)	6 265
Total provisions non courantes	8 038	(87)	-	-	(1 686)	6 265
Contentieux	45 352	1 986	-	-	141	47 479
Risques fiscaux et participations	317	-	52	-	-	369
Avantages du personnel (part < 1 an)	685	-	-	-	-	685
Provisions pour risques et charges	22 900	3 265	-	-	(860)	25 305
Total provisions courantes	69 254	5 251	52	-	(718)	73 838
Total des provisions	**77 292**	**5 164**	**52**	**-**	**(2 404)**	**80 103**

RÉSULTAT

Note 24 Charges de personnel

(En milliers d'euros)	30/06/2025 6 mois	30/06/2024 6 mois
Salaires et charges	(160 181)	(250 373)
Crédit d'impôt sur rémunérations	34	5
Intéressement et participation	(779)	(1 476)
Charges sur paiement en actions	(712)	-
Total charges de personnel	**(161 638)**	**(251 844)**

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 3.684 collaborateurs au 30 juin 2025 contre 4.619 collaborateurs au 30 juin 2024.
À périmètre constant, l'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élevait à 4.062 collaborateurs au S1 2024.

Les charges de personnel 2024 à périmètre constant (hors activités cédées) s'élevaient à 184,4 millions d'euros.
Le solde de la baisse est principalement lié aux effets du PSE 2024.

Note 25 Charges externes et autres charges

(En milliers d'euros)	30/06/2025 6 mois	30/06/2024 6 mois
Loyers	(3 232)	(4 962)
Charges locatives	(5 639)	(6 759)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(25 568)	(27 200)
Autres services extérieurs	(68 873)	(82 395)
Autres produits	4 649	8 778
Autres charges	(3 752)	(6 800)
Résultat de cession des titres consolidés	(72)	(218)
Total charges externes et autres charges	**(102 486)**	**(119 556)**

Note 26 Amortissements et dépréciations des immobilisations

(En milliers d'euros)	30/06/2025 6 mois	30/06/2024 6 mois
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	(79 453)	(80 708)
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	(16 088)	(20 248)
Total amortissements et dépréciations des immobilisations	**(95 540)**	**(100 956)**

Note 27 Résultat financier

27.1 Détail du résultat financier

(En milliers d'euros)	30/06/2025 6 mois	30/06/2024 6 mois
Charges d'intérêts	(23 574)	(35 669)
Produits d'intérêts	5 390	6 632
Coût de l'endettement financier avant charges d'intérêts sur obligations locatives	**(18 184)**	**(29 037)**
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(16 848)	(15 757)
Coût de l'endettement financier net	**(35 032)**	**(44 794)**
Autres charges financières	(8 595)	(8 596)
Autres produits financiers	1 389	1 377
Autres charges et produits financiers nets	**(7 206)**	**(7 219)**
Total charges financières	(49 017)	(60 023)
Total produits financiers	6 779	8 009
Total résultat financier	**(42 238)**	**(52 014)**

27.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

(En milliers d'euros)	30/06/2025 6 mois	30/06/2024 6 mois
Autres charges financières	(5 980)	(8 656)
Autres produits financiers	977	1 064
Dotations financières nettes	(2 203)	52
Transfert des frais financiers en stocks	-	321
Autres charges et produits financiers nets	**(7 206)**	**(7 219)**

Note 28 Impôts

28.1 Impôts sur les bénéfices

(En milliers d'euros)	30/06/2025 6 mois	30/06/2024 6 mois
Impôts sur les sociétés	4 885	(299)
Impôts différés	10 001	46 447
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(1 580)	(2 043)
Total impôts sur les bénéfices	**13 305**	**43 805**

28.2 Évolution des postes d'impôts au bilan

ÉVOLUTION DES POSTES D'IMPÔT AU BILAN

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Charge *	Crédits d'impôts	Hors résultat	Règlements nets*	Solde au 30/06/2025
Impôts courants						
Créances d'impôts	10 104					6 091
Dettes d'impôts	(8 219)					(756)
Total impôts courants	**1 885**	**3 305**	**408**	**177**	**(440)**	**5 335**
Impôts différés						
Actif	58 614					61 589
Passif	(8 873)					(3 390)
Total impôts différés	**49 741**	**10 001**		**(1 543)**		**58 199**

Note 29 Résultats par action

	30/06/2025 (en nombre d'actions)	Résultat par action (en euros)	31/12/2024 (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	55 829 960	(0,80)	55 523 722	(1,12)
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	-		-	
Effet dilutif des emprunts convertibles	-		-	
Nombre moyen d'actions après dilution	56 799 462	(0,80)	56 274 813	(1,12)

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 30 Engagements hors bilan

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

30.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

GARANTIES DE PASSIF

(En milliers d'euros)	Total au 30/06/2025	Total au 31/12/2024
Garanties de passif reçues	3 002	13 002
Garanties de passif données	12 645	69 705

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

30.2 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.

30.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(En milliers d'euros)	Total au 30/06/2025	Total au 31/12/2024
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	21 802	60 849
Autres engagements	1 400	38 703
Total engagements reçus	**23 202**	**99 552**

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 30/06/2025**	**Total au 31/12/2024**
Immobilier résidentiel	1 611 141	1 951 914
Immobilier d'entreprise	1 004	71 278
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	1 612 145	2 023 192
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	42 451	46 784
Autres engagements donnés	157 352	227 401
Total engagements donnés	**1 811 948**	**2 297 377**

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
- 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 :
- 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

Note 31 Informations relatives aux parties liées

31.1 Prestations entre parties liées

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 m2 à régénérer et développer pour permettre entre autres la création de 12 000 logements.

Opérations réalisées en co-promotion

Le Groupe réalise de nombreuses opérations en co-promotion 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.

31.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux.

Les critères de rémunérations des mandataires sociaux sont présentés au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel (URD) 2024.

Note 32 Événements postérieurs à la clôture

Le Groupe a signé le 22 juillet 2025 l'entrée en négociation exclusive pour la cession de sa filiale Accessite. Ceci n'aura pas d'impact significatif sur les comptes consolidés 2025.

Aucun autre événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2025 et le Conseil d'administration du 24 juillet 2025 arrêtant les comptes au 30 juin 2025.