

5.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2025

5.1.1	États de synthèse	331	ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS	353	
5.1.2	Notes aux états financiers consolidés	336	Note 20	Détail de l'endettement net	353
Note 1	Présentation et faits marquants	336	Note 21	Emprunts et dettes financières	354
GÉNÉRALITÉS		337	Note 22	Autres créances financières	357
Note 2	Principes généraux	337	Note 23	Trésorerie et équivalents de trésorerie	357
Note 3	Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises	338	Note 24	Facteurs de risques financiers	357
Note 4	Reconnaissance du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel	340	Note 25	Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable	359
Note 5	Indicateurs alternatifs de performance	341	PROVISIONS		361
Note 6	Information sectorielle	341	Note 26	Provisions courantes et non courantes	361
ANALYSE DES COMPTES		345	RÉSULTAT		363
Note 7	Goodwills	345	Note 27	Charges de personnel	363
Note 8	Droits d'utilisation des actifs loués, autres immobilisations incorporelles et corporelles	346	Note 28	Charges externes et autres charges	364
Note 9	Titres mis en équivalence	348	Note 29	Amortissements et dépréciations des immobilisations	364
Note 10	Autres actifs financiers	348	Note 30	Résultat financier	364
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		349	Note 31	Impôts	365
Note 11	Détail du besoin en fonds de roulement	349	Note 32	Résultats par action	367
Note 12	Stocks et travaux encours	349	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES		368
Note 13	Créances clients et autres débiteurs	349	Note 33	Engagements hors bilan	368
Note 14	Autres actifs courants	350	Note 34	Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	370
Note 15	Autres passifs courants	350	Note 35	Informations relatives aux parties liées	370
CAPITAUX PROPRES		351	Note 36	Événements postérieurs à la clôture	370
Note 16	Capital social	351	Note 37	Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2025	371
Note 17	Participations ne donnant pas le contrôle	351	5.1.3	Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	374
Note 18	Plans d'attributions gratuites d'actions	351			
Note 19	Détention d'actions propres	352			

5.1.1 États de synthèse

Bilan consolidé

ACTIF			
<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Actifs non courants			
Goodwills	7	1.145.660	1.151.694
Autres immobilisations incorporelles	8	92.445	101.567
Droits d'utilisation des actifs loués	8	734.583	768.081
Immobilisations corporelles	8	95.919	87.864
Titres mis en équivalence	9	61.540	123.376
Autres actifs financiers	10	47.099	49.227
Impôts différés actifs	31	121.635	58.613
Total actifs non courants		2.298.881	2.340.422
Actifs courants			
Stocks et travaux en cours	12	1.271.248	1.669.110
Créances clients et autres débiteurs	13	581.320	799.402
Créances d'impôts	31	10.100	10.104
Autres actifs courants	14	576.667	671.374
Autres créances financières	22	294.005	339.508
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	421.462	667.613
Total actifs courants		3.154.802	4.157.111
TOTAL DE L'ACTIF		5.453.683	6.497.533

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2025

PASSIF			
<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Capitaux propres			
Capital apporté	16	280.649	280.649
Primes liées au capital		521.060	521.060
Actions propres détenues	19	(5.013)	(8.983)
Réserves et résultats accumulés		1.001.090	1.080.589
Résultat de la période		(188.388)	(62.226)
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère		1.609.398	1.811.089
Participations ne donnant pas le contrôle	17	9.800	59.663
Capitaux propres de l'ensemble		1.619.198	1.870.752
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	21	397.560	564.345
Obligations locatives non courantes	21	711.724	744.774
Avantages du personnel	26	6.750	8.038
Impôts différés passifs	31	2.054	8.873
Total passifs non courants		1.118.088	1.326.030
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	21	645.689	772.330
Obligations locatives courantes	21	144.924	140.771
Provisions courantes	26	92.406	69.254
Fournisseurs et autres créditeurs		1.100.340	1.590.192
Dettes d'impôts	31	6.736	8.219
Autres passifs courants	15	726.302	719.985
Total passifs courants		2.716.397	3.300.751
TOTAL DU PASSIF		5.453.683	6.497.533

Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Chiffre d'affaires	4	2.821.010	3.332.952
Achats consommés		(2.049.885)	(2.557.404)
Charges de personnel	27	(334.999)	(432.549)
Charges externes et autres charges	28	(202.219)	(249.564)
Impôts et taxes		(26.517)	(32.089)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	29	(192.352)	(201.659)
Résultat opérationnel courant		15.038	(140.313)
Résultat opérationnel non courant	3	(128.404)	131.920
Résultat opérationnel		(113.366)	(8.393)
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	9	(37.917)	4.884
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence		(151.283)	(3.509)
Charges financières	30	(112.823)	(152.046)
Produits financiers	30	23.505	22.428
Résultat financier		(89.318)	(129.618)
Résultat des activités courantes avant impôts		(240.601)	(133.127)
Impôts sur les bénéfices	31	64.545	73.192
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	9	(7.484)	(1.203)
RÉSULTAT NET		(183.540)	(61.138)
<i>Dont part des actionnaires de la société-mère</i>		<i>(188.388)</i>	<i>(62.226)</i>
<i>Dont participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>4.848</i>	<i>1.088</i>
(en euros)			
Résultat net par action	32	(3,40)	(1,12)
Résultat dilué par action	32	(3,40)	(1,12)

État du résultat net global consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
RÉSULTAT NET		(183.540)	(61.138)
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture		1.876	(993)
Écarts de conversion		(3)	(49)
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net		1.873	(1.042)
Pertes et gains actuariels sur indemnités de fin de carrière		1.792	1.877
Impôts différés sur pertes et gains actuariels		(448)	(485)
Total gains et pertes non recyclables en résultat net		1.344	1.392
TOTAL DES AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL (NET D'IMPÔT)		3.217	350
RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ		(180.323)	(60.788)
<i>Dont part des actionnaires de la société-mère</i>		<i>(185.171)</i>	<i>(61.876)</i>
<i>Dont participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>4.848</i>	<i>1.088</i>

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 1^{er} 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
Mouvements de l'exercice 2025								
Au 1^{er} janvier 2025	280.649	521.060	(8.983)	1.008.831	9.532	1.811.089	59.663	1.870.752
Actions propres	-	-	3.970	(6.624)	-	(2.654)	-	(2.654)
Paiements en actions	-	-	-	2.184	-	2.184	-	2.184
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle	-	-	-	(16.050)	-	(16.050)	-	(16.050)
Dividendes versés par Nexity	-	-	-	-	-	-	-	-
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	3.970	(20.490)	-	(16.520)	-	(16.520)
Résultat de la période	-	-	-	(188.388)	-	(188.388)	4.848	(183.540)
Autres éléments du résultat global	-	-	-	-	3.217	3.217	-	3.217
Résultat net global consolidé	-	-	-	(188.388)	3.217	(185.171)	4.848	(180.323)
Dividendes versés par les filiales	-	-	-	-	-	-	(16.247)	(16.247)
Impact des mouvements de périmètre	-	-	-	-	-	-	(38.464)	(38.464)
AU 31 DÉCEMBRE 2025	280.649	521.060	(5.013)	799.953	12.749	1.609.398	9.800	1.619.198

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		(188.388)	(62.226)
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		4.848	1.088
Résultat net des sociétés intégrées		(183.540)	(61.138)
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		57.771	44.197
Élimination des amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		154.675	159.496
Élimination des plus ou moins-values de cession		20.044	(240.547)
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		37.917	(3.681)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		7.484	-
Élimination impact des paiements en actions		2.184	921
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		96.535	(100.752)
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		67.526	92.375
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		(66.196)	(74.336)
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		97.865	(82.713)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	11	145.049	371.872
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	9	15.866	22.918
Intérêts versés		(29.434)	(63.087)
Impôts payés		(6.806)	(17.541)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		222.540	231.449
Acquisitions de filiales, trésorerie acquise déduite	3.5	-	(2.896)
Cessions de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.6	34.625	374.803
Incidence des autres variations de périmètre		(34.160)	121
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(45.185)	(47.148)
Acquisitions d'actifs financiers		(5.782)	(20.644)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		-	1.070
Cessions et remboursements d'actifs financiers		6.260	11.070
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(44.242)	316.376
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(16.247)	(5.292)
Acquisition et cession d'actions propres		(1.886)	(1.833)
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)		-	(12.500)
Émission d'emprunts		195.736	74.299
Remboursement d'emprunts		(400.747)	(546.867)
Remboursement des obligations locatives		(180.232)	(177.436)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		90.306	7.629
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(313.070)	(662.000)
Incidence de la variation des taux de change		3	(9)
VARIATION DE TRÉSORERIE		(134.769)	(114.184)
Trésorerie d'ouverture		536.323	650.507
Trésorerie de clôture	20	401.554	536.323

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 Aménagement et Promotion, regroupant les activités suivantes :
 - la promotion Immobilier résidentiel comprenant la promotion de logements neufs et de lotissements de terrains à bâtir, la régénération urbaine en France et marginalement la promotion dans d'autres pays européens, et

- la promotion Immobilier tertiaire, 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*), et
 - la distribution (commercialisation de produits immobiliers) ; et
- 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 2025 a été marqué par les événements suivants :

Activité commerciale

Malgré un marché du logement impacté par la fin du dispositif Pinel fin 2024, Nexity consolide sa position de leader en enregistrant un total de 12.008 réservations sur la période, soit une part de marché de 13% qui se consolide de 10 pb vs 2024. Nexity enregistre une baisse de -10% dans un marché en baisse de -11% sur l'année. Avec une amélioration continue de la tendance sur 2025 notamment soutenue par la dynamique des accédants et les ventes en bloc sur le S2, Nexity affiche sur chacun de ses marchés des performances commerciales supérieures au marché pour le second semestre consécutif.

En immobilier tertiaire, Nexity enregistre un niveau stable de prises de commandes sur l'année 2025 par rapport à 2024, soit 75 millions d'euros au total dans un marché toujours en base de cycle.

Les activités d'exploitation affichent des performances en hausse, grâce à l'ouverture de nouvelles résidences étudiantes et une dynamique de croissance du parc des activités de *coworking*.

Les activités de Distribution, malgré la fin du Pinel fin 2024, progressent grâce au repositionnement sur des investissements de plus petites tailles tels que les résidences étudiantes en 2025.

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 1^{er} semestre sous la forme d'une Rupture Conventionnelle Collective. L'accord a été validé par la Dreets au mois de juillet 2025. Le coût 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 obligatoire a également fait l'objet d'un avenant visant à aligner la documentation obligatoire aux termes convenus avec les banques. Les résolutions sur la documentation obligatoire ont été approuvées 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 31 décembre 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.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 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.group, et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 67, rue Arago - 93400 Saint-Ouen-sur-Seine.

Les états financiers consolidés seront arrêtés par le Conseil d'administration en date du 1^{er} avril 2026 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 21 mai 2026.

5

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.

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

Cette norme va remplacer la norme IAS 1 sur la présentation des états financiers et amender les normes IAS 7 « Tableau des flux de trésorerie » et IAS 8 « Méthodes comptables, changements d'estimations comptables et erreurs ». Elle s'applique à partir des exercices comptables ouverts le 1^{er} janvier 2027.

Elle vise à améliorer la comparabilité du compte de résultat en fixant une nouvelle présentation de cet état incluant 3 nouveaux sous-totaux de charges et produits : « Exploitation », « Investissement » et « Financement » ; les sous-totaux « Impôts » et « Activités abandonnées » sont conservés.

Des tableaux indiquant le passage entre le compte de résultat et certains indicateurs alternatifs de performance devront être ajoutés.

Le groupe Nexity a commencé ses travaux concernant la mise en place de cette norme en étudiant la classification de ses produits et charges selon les 3 nouveaux sous-totaux ainsi que les adaptations de ses outils de *reporting*.

IFRS 18 sera appliquée de manière rétrospective : les périodes comparatives publiées (2026) devront donc être retraitées.

À ce stade, le Groupe n'envisage pas d'appliquer IFRS 18 de façon anticipée.

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 2025 ont été réalisées dans un contexte de marché toujours marqué par un environnement politico-économique instable. Néanmoins, la prise de conscience politique, matérialisée par les annonces gouvernementales pour soutenir la production ainsi que les besoins fondamentaux du logement en France, soutiendra 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.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2025

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 ; et

- 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 2025.

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 influencer 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 2025

Méthode de consolidation	Promotion	Services	Autres activités	Total au 31/12/2025
Intégration globale	1.363	33	15	1.411
Co-entreprises	348	-	-	348
Entreprises associées	4	2	3	9
Mise en équivalence	352	2	3	357
TOTAL PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION	1.715	35	18	1.768

Variation du périmètre

Le nombre de sociétés consolidées est passé de 1.864 sociétés à 1.768 au 31 décembre 2025.

La déconsolidation de 128 sociétés s'explique notamment par la procédure de TUP engagée sur 2025, par la sortie des programmes immobiliers terminés et devenus sans activité.

32 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.

3.3 Résultat opérationnel non courant

Au 31 décembre 2025, le résultat opérationnel non courant est de 128,4 millions d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2025
Plus-value de cessions	(55.020)
Coûts de restructuration	(9.506)
Coûts d'abandon des opérations	(63.878)
Résultat opérationnel non courant	(128.404)

3.4 Entrées de périmètre

Aucune acquisition externe n'a eu lieu en 2025. Il n'y a eu que les créations de sociétés support de programme.

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

(en milliers d'euros)	Acquisitions 2025	Acquisitions 2024
Prix d'achat	-	2.896
Trésorerie filiales acquises	-	-
ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, TRÉSORERIE ACQUISE DÉDUITE	-	2.896

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 2025	Cessions 2024
Prix de cession encaissé	34.962	395.671
Trésorerie filiales vendues	(337)	(20.868)
CESSIONS DE SOCIÉTÉS INTÉGRÉES, APRÈS DÉDUCTION DE LA TRÉSORERIE CÉDÉE	34.625	374.803

Les cessions 2025 correspondent au solde du paiement de la vente en 2024 de la filiale Nexity Property Management et d'une participation mise en équivalence (Bien'ici) complétée par la vente de la société Accessite.

En 2024, cela correspondait aux cessions des activités d'administration de biens, à la filiale Nexity Property Management ainsi qu'à une participation mise en équivalence (Bien'ici).

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 Rachat des minoritaires du groupe Angelotti

Le montant de 34 millions d'euros en incidence des autres variations de périmètre dans le TFT correspond à l'achat en octobre 2025 des 25% des parts supplémentaires du groupe Angelotti. Le solde de 20% des titres restants fait l'objet d'une promesse croisée d'achat et de vente qui a donné lieu à la comptabilisation d'une dette financière.

3.8 Répartition géographique du chiffre d'affaires

Le Groupe exerce une activité marginale à l'international en Europe (Allemagne, Belgique, Italie, Suisse) qui représente 2,6% du chiffre d'affaires réalisé par le Groupe en 2025 (contre 0,2% en 2024) et qui s'explique par la livraison d'un projet en Italie.

EXERCICE 2025

(en milliers d'euros)	France	International	Total
Promotion	2.308.509	67.172	2.375.681
Services	440.051	5.278	445.329
	2.748.560	72.450	2.821.010

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

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'arrêt.

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 2.218 millions d'euros en 2025 relatif à l'activité VEFA.

Le chiffre d'affaires et la marge des opérations de promotion immobilière réalisés 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 ; et
- L'aménagement de terrains à bâtir.

Promotion Immobilier tertiaire :

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

Services

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

Autres activités

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

6.2 Compte de résultat

Ventilation par secteurs du compte de résultat

AU 31 DÉCEMBRE 2025

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Total
Chiffre d'affaires total	2.393.232	422.695	5.083	2.821.010
Chiffre d'affaires	2.393.232	422.695	5.083	2.821.010
Charges opérationnelles	(2.344.487)	(236.055)	(8.647)	(2.589.189)
Dividendes des mises en équivalences opérationnelles	15.866	-	-	15.866
EBITDA ajusté	64.611	186.640	(3.564)	247.687
Loyers	(18.819)	(147.283)	(14.447)	(180.549)
EBITDA ajusté après loyers	45.792	39.357	(18.011)	67.138
Annulation loyers	18.819	147.283	14.447	180.549
Annulation des dividendes des mises en équivalence opérationnelles	(15.866)	-	-	(15.866)
Amortissements des droits d'utilisation	(16.606)	(128.382)	(9.687)	(154.675)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(1.786)	(17.068)	(18.824)	(37.678)
Dotations nettes aux provisions	(22.815)	664	(95)	(22.246)
Paiements en actions	(1.131)	(533)	(520)	(2.184)
Résultat opérationnel courant	6.407	41.321	(32.690)	15.038
Résultat opérationnel non courant	(76.541)	-	(51.863)	(128.404)
Résultat opérationnel	(70.134)	41.321	(84.553)	(113.366)
Quote-part du résultat net des entreprises en équivalence	(37.917)	-	-	(37.917)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises en équivalence	(108.051)	41.321	(84.553)	(151.283)
Charges financières	(55.598)	1.828	(29.473)	(83.243)
Produits financiers	9.969	374	17.211	27.554
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(45.629)	2.202	(12.262)	(55.689)
Charges financières sur obligations locatives	(1.482)	(28.256)	(3.891)	(33.629)
Résultat financier	(47.111)	(26.054)	(16.153)	(89.318)
Résultat des activités courantes avant impôts	(155.162)	15.267	(100.706)	(240.601)
Impôts sur les bénéfices	41.624	(4.096)	27.016	64.544
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(19)	-	(7.465)	(7.484)
RÉSULTAT NET	(113.557)	11.171	(81.155)	(183.540)
Dont part des actionnaires de la société-mère	(119.326)	12.093	(81.155)	(188.388)
Dont participations ne donnant pas le contrôle	5.769	(922)	-	4.848

AU 31 DÉCEMBRE 2024

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Total
Chiffre d'affaires total	2.767.932	560.084	4.936	3.332.952
Chiffre d'affaires	2.767.932	560.084	4.936	3.332.952
Charges opérationnelles	(2.868.242)	(386.488)	(12.550)	(3.267.280)
Dividendes des mises en équivalence opérationnelles	22.918	-	-	22.918
EBITDA ajusté	(77.392)	173.597	(7.614)	88.591
Loyers	(22.409)	(136.070)	(18.959)	(177.438)
EBITDA ajusté après loyers	(99.801)	37.527	(26.573)	(88.847)
Annulation loyers	22.409	136.070	18.959	177.438
Annulation des dividendes des mises en équivalence opérationnelles	(22.918)	-	-	(22.918)
Amortissements des droits d'utilisation	(20.609)	(123.212)	(15.676)	(159.497)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(11.626)	(14.942)	(15.595)	(42.163)
Dotations nettes aux provisions	(2.832)	(789)	228	(3.393)
Paiements en actions	(305)	(104)	(522)	(931)
Résultat opérationnel courant	(135.682)	34.550	(39.179)	(140.311)
Résultat opérationnel non courant	(60.917)	-	192.837	131.920
Résultat opérationnel	(196.599)	34.550	153.658	(8.391)
Quote-part du résultat net des d'entreprises en équivalence	4.885	(2)	-	4.883
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises en équivalence	(191.714)	34.548	153.658	(3.508)
Charges financières	(92.166)	(1.175)	(33.958)	(127.299)
Produits financiers	9.894	1.589	18.455	29.938
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(82.272)	414	(15.503)	(97.361)
Charges financières sur obligations locatives	(1.915)	(26.956)	(3.387)	(32.258)
Résultat financier	(84.187)	(26.543)	(18.890)	(129.620)
Résultat des activités courantes avant impôts	(275.901)	8.006	134.768	(133.127)
Impôts sur les bénéfices	151.685	(4.401)	(74.093)	73.191
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(475)	-	(728)	(1.203)
RÉSULTAT NET	(124.690)	3.604	59.947	(61.139)
<i>Dont part des actionnaires de la société-mère</i>	<i>(127.215)</i>	<i>5.041</i>	<i>59.947</i>	<i>(62.227)</i>
<i>Dont participations ne donnant pas le contrôle</i>	<i>2.525</i>	<i>(1.437)</i>	<i>(1)</i>	<i>1.088</i>

6.3 Bilan

Ventilation par secteurs des actifs et passifs

AU 31 DÉCEMBRE 2025

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total
Actif					
Actifs non courants sectoriels	421.982	1.008.326	1.043.808	(296.868)	2.177.248
Impôts différés actifs	-	-	-	121.636	121.636
Total actifs non courants	421.982	1.008.326	1.043.808	(175.232)	2.298.883
Actifs courants sectoriels	3.065.181	388.787	872.026	(1.181.292)	3.144.702
Créances d'impôts	-	-	-	10.100	10.100
Total actifs courants	3.065.181	388.787	872.026	(1.171.192)	3.154.802
Actifs destinés à la vente	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIF	3.487.162	1.397.113	1.915.834	(1.346.424)	5.453.684
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble	-	-	-	1.619.196	1.619.196
Passifs non courants sectoriels	329.538	622.459	460.759	(296.722)	1.116.034
Impôts différés passifs	-	-	-	2.054	2.054
Total passifs non courants	329.538	622.459	460.759	(294.668)	1.118.088
Passifs courants sectoriels	2.402.125	392.488	1.096.849	(1.181.799)	2.709.664
Dettes d'impôts	-	-	-	6.736	6.736
Total passifs courants	2.402.125	392.488	1.096.849	(1.175.063)	2.716.400
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	-	-	-	-	-
TOTAL PASSIF	2.731.663	1.014.947	1.557.608	149.465	5.453.684
Besoin en fonds de roulement	670.879	(17.276)	(50.922)	(92)	602.590

AU 31 DÉCEMBRE 2024

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Élimination intersecteur et non sectorisé	Total
Actif					
Actifs non courants sectoriels	489.871	1.017.182	1.071.129	(296.376)	2.281.807
Impôts différés actifs	-	-	-	58.614	58.614
Total actifs non courants	489.871	1.017.182	1.071.129	(237.762)	2.340.421
Actifs courants sectoriels	3.912.699	524.817	1.152.241	(1.442.750)	4.147.007
Créances d'impôts	-	-	-	10.104	10.104
Total actifs courants	3.912.699	524.817	1.152.241	(1.432.646)	4.157.111
TOTAL ACTIF	4.402.570	1.541.999	2.223.370	(1.670.407)	6.497.533
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble	-	-	-	1.870.751	1.870.751
Passifs non courants sectoriels	332.672	642.771	638.436	(296.722)	1.317.157
Impôts différés passifs	-	-	-	8.873	8.873
Total passifs non courants	332.672	642.771	638.436	(287.849)	1.326.030
Passifs courants sectoriels	3.028.945	499.032	1.208.151	(1.443.596)	3.292.533
Dettes d'impôts	-	-	-	8.219	8.219
Total passifs courants	3.028.945	499.032	1.208.151	(1.435.377)	3.300.752
TOTAL PASSIF	3.361.617	1.141.803	1.846.587	147.525	6.497.533
Besoin en fonds de roulement	864.281	17.997	(36.789)	(15.781)	829.708

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 ; et
- 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 31/12/2024	Acquisitions et réévaluations	Cessions	Ajustements pendant le délai d'affectation	Solde au 31/12/2025
Promotion Immobilier résidentiel	804.829	-	-	-	804.829
Promotion Immobilier d'entreprise	74.110	-	-	-	74.110
Services	193.021	-	(6.034)	-	186.987
Distribution	79.733	-	-	-	79.733
TOTAL GOODWILLS	1.151.694	-	(6.034)	-	1.145.660

Présentation des principales hypothèses utilisées pour les tests

Au 31 décembre 2025, 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)	31/12/2025	31/12/2024
Promotion Immobilier résidentiel	7,7%	8,4%
Promotion Immobilier d'entreprise	8,2%	8,9%
Services	8,3%	8,4%
Distribution	7,7%	8,4%
Groupe	8,2%	8,4%

Les tests de valeur utilisent le plan d'affaires projeté à 10 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.

Au-delà de l'horizon du plan à 10 ans, le taux de croissance à perpétuité utilisé pour calculer la valeur du flux terminal est égal à 2% comme au 31 décembre 2024, 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.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2025

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.

Les résultats sont les suivants :

Taux d'actualisation	Taux de marge	Impact sur la valeur recouvrable			
		Variable en bps	Promotion IR	Promotion IE	Services
+100	-100	-15%	-24%	-21%	-20%
+100	-50	-12%	-20%	-18%	-18%
+50	-100	-9%	-17%	-15%	-14%
+50	-50	-6%	-13%	-10%	-11%

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 31/12/2025	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2024
Autres immobilisations incorporelles	160.325	(67.880)	92.445	215.751	(114.184)	101.567
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16)	1.476.453	(741.870)	734.583	1.480.463	(712.382)	768.081
Immobilisations corporelles	186.075	(90.158)	95.917	202.834	(114.971)	87.863
TOTAL IMMOBILISATIONS DE L'ACTIF NON COURANT	1.822.853	(899.908)	922.945	1.899.048	(941.537)	957.511

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 31/12/2025
Autres immobilisations incorporelles	101.567	9.379	(16.281)	(2.220)	92.445
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS16)	768.081	121.374	(154.675)	(197)	734.583
Immobilisations corporelles	87.863	30.049	(21.264)	(727)	95.919
TOTAL IMMOBILISATIONS DE L'ACTIF NON COURANT	957.512	160.802	(192.220)	(3.144)	922.947

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.

Sensibilité des valeurs d'utilité aux hypothèses clés

Le Groupe a procédé à des tests de sensibilité au 31 décembre 2025. Ces tests ont conduit d'une part 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.

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 supposeraient 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 2025, 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 6,6 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 2025 (en années)	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Résidences étudiantes	4,8	304.082	313.750
Espaces de <i>coworking</i>	5,4	332.059	337.767
Activités de résidences gérées et d'espaces de <i>coworking</i>		636.141	651.517
Actifs corporate	3,6	98.442	116.564
TOTAL DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	4,8	734.583	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 31/12/2025
Résidences étudiantes	313.750	54.420	(64.552)	464	304.082
Espaces de <i>coworking</i>	337.767	55.254	(60.990)	28	332.059
Actifs corporate	116.564	11.700	(29.133)	(689)	98.442
TOTAL DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS	768.081	121.374	(154.675)	(197)	734.583

Les mouvements d'acquisitions et cessions sur les droits d'utilisation IFRS 16, d'un montant de 121,3 millions d'euros correspondent principalement à de nouveaux baux (contrats de location) ou à des renouvellements signés sur l'année 2025.

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)	31/12/2025	31/12/2024
Valeur des titres en début d'exercice	123.376	132.795
Variations de périmètre et écarts de conversion	(569)	(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	(37.917)	4.885
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(7.484)	(1.203)
Dividendes distribués	(15.866)	(22.918)
VALEUR DES TITRES EN FIN D'EXERCICE	61.540	123.376
<i>Dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe</i>	10.019	64.015
<i>Dont autres entreprises</i>	51.521	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 51,5 millions d'euros, sont des entreprises associées, principalement les participations dans le véhicule foncier créé avec Carrefour pour 44,6 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 31/12/2024	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2025
Investissement dans des sociétés non consolidées	21.379	(1.490)	(148)	-	19.741
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	3.549	12	-	-	3.561
Dépôts et cautionnements	19.309	6	11	-	19.326
Prêts acquéreurs	4.990	(519)	-	-	4.471
TOTAL AUTRES ACTIFS FINANCIERS	49.227	(1.991)	(137)	-	47.099

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 cautionnements 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 4.471 milliers d'euros (dont 303 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 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 11 Détail du besoin en fonds de roulement

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Actifs courants			
Stocks et travaux encours	12	1.271.248	1.669.110
Créances clients et autres débiteurs	13	581.320	799.402
Autres actifs courants	14	576.667	671.374
Passifs courants			
Fournisseurs et autres créditeurs		(1.100.343)	(1.590.194)
Autres passifs courants	15	(726.302)	(719.985)
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT		602.590	829.708
Créances d'impôts	31	10.100	10.104
Dettes d'impôts	31	(6.736)	(8.219)
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT		605.955	831.593

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Variation de la période
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2024	829.708
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	(145.049)
Impact des mouvements de périmètre	(55.213)
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(26.856)
TOTAL BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT AVANT IMPÔT AU 31/12/2025	602.590

Note 12 Stocks et travaux encours

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 encours est inférieure à leur coût de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2025	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024
TOTAL STOCKS ET TRAVAUX EN COURS	1.423.683	(152.435)	1.271.248	1.783.889	(114.779)	1.669.110

La variation de dépréciation de stocks s'explique principalement par les dotations sur l'international et la promotion immobilière France.

Note 13 Créances clients et autres débiteurs

Créances clients

Les contrats en cours sont comptabilisés au coût d'origine diminué des règlements et augmentés 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 2025 s'élève à 239.803 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.

5

RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2025

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2025	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024
Actifs sur contrats en VEFA	341.517	-	341.517	625.304	-	625.304
Autres créances clients et autres débiteurs	261.736	(21.933)	239.803	195.859	(21.760)	174.099
TOTAL CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS	603.253	(21.933)	581.320	821.163	(21.760)	799.403

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Mouvements liés à l'exploitation	Solde au 31/12/2025
Promotion Immobilier résidentiel	493.850	(155.770)	338.080
Promotion Immobilier d'entreprise	131.454	(128.017)	3.437
TOTAL ACTIFS SUR CONTRAT EN VEFA	625.304	(283.787)	341.517

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 réglementaire 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'élevaient au 31 décembre 2025 à 1,8 milliard 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 31/12/2025	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024
Fournisseurs : avances & acomptes versés	42.920	(1.508)	41.412	99.474	(2.942)	96.532
Créances sur l'État	458.592	-	458.592	426.492	-	426.492
Charges constatées d'avance	27.382	-	27.382	25.252	-	25.252
Autres créances	76.391	(27.296)	49.095	114.469	(25.361)	89.108
Trésorerie des comptes mandants	186	-	186	33.990	-	33.990
TOTAL AUTRES ACTIFS COURANTS	605.471	(28.804)	576.667	699.677	(28.303)	671.374

Note 15 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Dettes fiscales et sociales	468.890	426.952
Produits constatés d'avances et autres comptes	104.285	103.330
Clients - avances & acomptes reçus	152.940	155.713
Comptes des mandants	186	33.990
TOTAL AUTRES PASSIFS COURANTS	726.302	719.985

Les produits constatés d'avance et autres comptes intègrent en 2025, 22,122 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 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 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. Entre 2022 et 2025, cela comprenait les 45% du groupe Angelotti racheté par Nexity en octobre 2025.

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
Plan avril 2022	165.800	139.327	26.473	-	2 ^e trimestre 2025
Plan mai 2022	100.000	77.000	23.000	-	2 ^e trimestre 2025
Plan mai 2022	89.200	69.729	19.471	-	2 ^e trimestre 2025
Plan mai 2022 démocratique	218.040	150.510	67.530	-	2 ^e trimestre 2025
Plan février 2024 mandataires sociaux	32.000	-	-	32.000	1 ^{er} trimestre 2027
Plans février 2024	384.150	126.775	-	257.375	1 ^{er} trimestre 2027
Plans avril 2024	145.000	39.000	-	106.000	2 ^e trimestre 2027
Plan mai 2024 mandataires sociaux	75.000	-	-	75.000	2 ^e trimestre 2027
Plan mai 2024	174.050	32.850	-	141.200	2 ^e trimestre 2027
Plan avril 2025 démocratique	270.555	38.165	-	232.390	2 ^e trimestre 2027
Plan avril 2025	40.000	3.000	-	37.000	2 ^e trimestre 2028
Plan mai 2025 mandataires sociaux	75.000	-	-	75.000	2 ^e trimestre 2028
Plans mai 2025	224.900	19.500	-	205.400	2 ^e trimestre 2028
TOTAL PLANS NEXITY	1.993.695	695.856	136.474	1.161.365	

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 31 décembre 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 1,3% (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et 1,7% y compris les actions gratuites attribuables.

En 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.

La valorisation cumulée des plans d'actions gratuites ressort à 11.380 milliers d'euros représentant une charge de 1.880 milliers d'euros en 2025.

(en milliers d'euros)	Plan avril 2022	Plans mai 2022	Plans février 2024	Plans avril 2024	Plans mai 2024	Plans avril 2025	Plans mai 2025	Total
Valorisation globale	504	2.256	1.829	785	2.078	1.956	1.973	11.380
Charges 2025	(44)	(294)	23	(184)	(571)	(422)	(388)	(1.880)
Hypothèses								
Prix de l'action à la date d'attribution (€)	29,0	30,3	13,3	9,5	12,4	9,3	9,1	
Durée de la période d'acquisition (année)	3,2	3,2	3,0	3,0	3,0	3,2	3,1	
Taux de dividende ⁽¹⁾	8,5%	8,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	

(1) Sur la base du sous-jacent Nexity.

En 2025, la charge d'actions gratuites du groupe Nexity intègre également 300 milliers d'euros relatifs aux actions d'une de ses filiales.

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 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) ; et
- 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	-	-	200.000	200.000
• 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 31 DÉCEMBRE 2025	5.612.972		431.527	431.527

Les 431.527 actions propres détenues au 31 décembre 2025 sont comptabilisées en moins de la situation nette pour une valeur de 5.013 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 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Emprunts obligataires	21	227.238	771.434
Emprunts et dettes financières non courants	21	170.322	20.011
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	21	516.853	304.334
Emprunts sur établissements de crédit et autres		914.413	1.095.779
Comptes courants – passif et dettes assimilées	21	108.929	109.611
Comptes courants – actif et autres créances	22	(294.005)	(339.508)
Autres dettes et autres créances financières		(185.076)	(229.897)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	23	(421.462)	(667.613)
Banques créditrices (découverts bancaires)	23	19.908	131.290
Trésorerie nette et autres		(401.554)	(536.323)
TOTAL ENDETTEMENT FINANCIER NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES		327.783	329.559
Obligations locatives	21	856.648	885.545
TOTAL ENDETTEMENT NET		1.184.431	1.215.104

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE							
(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 31/12/2025
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.095.779	(205.011)	21.330	-	-	2.315	914.413
Autres dettes et autres créances financières	(229.897)	90.305	(44.710)	-	-	(774)	(185.076)
Trésorerie nette et autres	(536.323)	134.769	-	-	-	-	(401.554)
TOTAL ENDETTEMENT NET AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	329.559	20.063	(23.380)	-	-	1.541	327.783
Obligations locatives	885.545	(180.232)	(814)	33.629	140.324	(21.804)	856.648
TOTAL ENDETTEMENT NET	1.215.104	(160.169)	(24.194)	33.629	140.324	(20.263)	1.184.431

ÉLÉMENTS DE L'ENDETTEMENT NET REPRIS DANS LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE	
(en milliers d'euros)	Flux de trésorerie
Émissions d'emprunts	195.736
Remboursement d'emprunts	(400.747)
VARIATION DETTES BANCAIRES ET D'ACQUISITION	(205.011)
REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS LOCATIVES	(180.232)
Variation autres dettes et autres créances financières	90.305
Variation de trésorerie	134.769
TOTAL VARIATION ENDETTEMENT NET	(160.169)

Note 21 Emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025		Solde au 31/12/2024	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	227.238	240.713	547.917	223.517
Emprunts sur établissements de crédit et autres	170.322	276.138	20.011	304.334
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	108.929	-	109.611
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	19.908	-	131.290
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES AVANT OBLIGATIONS LOCATIVES	397.560	645.688	567.928	768.752
Obligations locatives	711.724	144.924	744.774	140.771
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	1.109.284	790.612	1.312.702	909.523

21.1 Dettes obligataires

Au 31 décembre 2025, le montant nominal des emprunts obligataires (480 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (468 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 31/12/2025 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2024 (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance
29/06/2017	-	181,0	2,05%	10/11/2023
20/12/2019 – Green Euro PP	84,0	84,0	3,46%	20/12/2026
20/12/2019 – Green Euro PP	156,0	156,0	3,66%	20/12/2027
TOTAL	240,0	421,0		

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 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 2025, Nexity a obtenu de ses porteurs obligataires Euro PP ainsi que du pool bancaire, l'exonération de l'engagement à respecter le ratio de couverture de frais financiers.

Les limites des ratios pour lesquels aucun dispositif d'exemption n'a été mis en place sont respectés au 31 décembre 2025.

Date d'émission des emprunts	Seuil ratio	Ratio au 31/12/2025
Ratio Endettement Net hors IFRS 16/Fonds Propres Consolidés	≤ 2	0,2
Ratio Endettement Net hors IFRS 16 et Hors Dettes Projets ⁽¹⁾ /EBITDA après loyers	< 8,5	4,88

(1) Les Dettes Projets correspondent aux dettes adossées à des programmes d'immobilier d'entreprise ayant fait l'objet d'une vente, et des dettes adossées à des actifs immobiliers, contractées par Nexity ou une de ses filiales, n'offrant aucune possibilité de recours sur les autres membres du Groupe

Emprunts Obligataires convertibles Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES

Date d'émission	Montant nominal au 31/12/2025 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2024 (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
OCEANE 2021 - 19/04/2021	240,0	240,0	0,875%	19/04/2028	4.012.706
TOTAL	240,0	240,0			

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 2025, la composante capitaux propres de cet instrument s'élève à 9,2 millions d'euros et la composante dette à 230,8 millions d'euros.

21.2 Lignes de crédit

(en millions d'euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total dettes	Total dettes
Crédit Corporate Nexity	146,4	-	146,4	-
Titres de créances négociables NEU CP	-	131,0	131,0	115,0
Options de vente accordées aux minoritaires	23,9	20,6	44,5	24,4
TOTAL DETTES CORPORATE	170,3	151,6	321,9	139,4
Crédits affectés aux opérations	-	124,5	124,5	184,9
TOTAL LIGNES DE CRÉDIT	170,3	276,1	446,4	324,3

Le montant au 31 décembre 2025 des lignes de crédit et des options de ventes accordées aux minoritaires s'élève à 446,4 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 150 millions d'euros au 31 décembre 2025, soit 475 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
<i>Negotiable European Commercial Paper</i> < 1 an	600,0	131,0
<i>Negotiable European Medium Term Notes</i> > 1 an	450,0	-
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2025	1.050,0	131,0

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2025

Options de vente accordées aux minoritaires

Le montant des options de vente tient compte des paiements réalisés en 2025.

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 2025, sont concernés principalement, Bureaux à Partager (Morning), pantera AG et le groupe Angelotti.

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 31/12/2024	Paielement de la période	Impact des mouvements de périmètre	Charges financières	Part à moins d'un an	Nouveaux contrats de locations	Autres	Solde au 31/12/2025
Obligations locatives courantes	140.771	(180.232)	(405)	5.346	159.380	18.733	1.331	144.924
Obligations locatives non courantes	744.774	-	(409)	28.283	(159.380)	121.591	(23.135)	711.724
TOTAL OBLIGATIONS LOCATIVES	885.545	(180.232)	(814)	33.629	-	140.324	(21.804)	856.648

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 2025, ces taux se

situent entre 1,93% et 6,75% contre une fourchette entre 1,36% et 6,7% en 2024. Le taux utilisé au 2nd semestre 2025 est de 6,75% contre 6,7% au 2nd semestre 2024.

21.4 Risque de liquidité

ÉCHÉANCIER DES DETTES UTILISÉES

(en millions d'euros)	Utilisation 31/12/2025	Amortissement					
		2026	2027	2028	2029	2030	> 5 ans
Emprunts obligataires	237,1	82,3	154,7	-	-	-	-
Obligations convertibles (OCEANE)	230,8	-	-	230,8	-	-	-
Options de vente accordées aux minoritaires	44,5	20,5	7,1	16,8	-	-	-
TOTAL DETTES OBLIGATAIRES ET OPTIONS DE VENTE	512,3	102,9	161,9	247,6	-	-	-
Crédit Corporate Holding	149,1	-	-	149,1	-	-	-
Titres de créances négociables NEU CP	130,5	130,5	-	-	-	-	-
Crédits affectés aux opérations	119,5	88,9	11,8	18,9	-	-	-
TOTAL DETTES BANCAIRES ET BILLETS DE TRÉSORERIE	399,0	219,4	11,8	167,9	-	-	-
TOTAL EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	911,3	322,2	173,6	415,5	-	-	-

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

Au 31 décembre 2025, 65% des emprunts et dettes financières ont une échéance supérieure à un an.

La maturité moyenne de la dette utilisée au 31 décembre 2025 est de 2 ans et 1 mois.

ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS DE LOYERS

(en millions d'euros)	Utilisation 31/12/2025	Amortissement					
		2026	2027	2028	2029	2030	> 5 ans
Engagements de loyers	857,0	145,1	127,6	113,6	107,2	104,5	259,0

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 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'élève à 1,7 million d'euros.

Note 22 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2025	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2024
Comptes courants – actif et créances assimilées	321.767	(27.762)	294.005	364.790	(24.798)	339.992
Juste valeur des dérivés	-	-	-	(484)	-	(484)
TOTAL AUTRES CRÉANCES FINANCIÈRES	321.767	(27.762)	294.005	364.306	(24.798)	339.508

Note 23 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
VMP – Équivalents de trésorerie	58.101	238.186
Disponibilités	363.361	429.427
TOTAL TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE	421.462	667.613

La trésorerie et les 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 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Trésorerie et équivalents de trésorerie	421.462	667.613
Banques créditrices (découverts bancaires)	(19.908)	(131.290)
TRÉSORERIE DU TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE	401.554	536.323
<i>Dont trésorerie disponible</i>	401.554	536.323

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 2,8% en 2025 (incluant les produits financiers et hors *waiver fees*) pour 3,2% en 2024.

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.

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2025

Analyse de sensibilité au risque de taux

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet d'un contrat de couverture représente environ 87% de l'endettement brut total au 31 décembre 2025.

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 ; et
- Pour les produits financiers, sur la trésorerie, équivalents de trésorerie et comptes à vue.

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 2025.

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 2025	
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	(1,4)
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	1,4
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)

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 autodétenues 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 2025

Rubriques au bilan <i>(en millions d'euros)</i>	Notes	Catégories comptables				Total valeur nette comptable	Juste valeur déterminée à partir de			Total juste valeur	
		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		Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables			Modèle interne sur des données non observables
								Niveau 1	Niveau 2		
Titres de participation non consolidés	10	19,7	-	-	-	19,7	-	19,7	-	19,7	
Créances immobilisées	10	-	-	27,4	-	27,4	-	27,4	-	27,4	
Instruments dérivés de transaction	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Instruments dérivés de couverture	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comptes courants et autres créances financières	20	-	-	294,0	-	294,0	294,0	-	-	294,0	
Disponibilités et trésorerie des réservataires	20	-	-	421,5	-	421,5	421,5	-	-	421,5	
Valeurs mobilières de placement	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	-	19,7	-	742,9	-	762,6	715,5	47,1	-	762,6	
Instruments dérivés de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Instruments dérivés de couverture	20	-	1,7	-	-	1,7	-	1,7	-	1,7	
Lignes de crédit	20	-	-	-	446,5	446,5	-	446,5	-	446,5	
Emprunts obligataires	20	-	-	-	468,0	468,0	-	367,0	-	367,0	
Dettes sur loyer (IFRS 16)	20	-	-	-	856,6	856,6	-	856,6	-	856,6	
Comptes courants passifs	20	-	-	-	108,9	108,9	-	108,9	-	108,9	
Banque créditrice (découverts bancaires)	20	-	-	-	19,9	19,9	19,9	-	-	19,9	
TOTAL PASSIFS FINANCIERS	-	-	1,7	-	1.899,9	1.901,6	19,9	1.780,7	-	1.800,6	

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2025

SITUATION AU 31 DÉCEMBRE 2024

Rubriques au bilan <i>(en millions d'euros)</i>	Notes	Catégories comptables				Total valeur nette comptable	Juste valeur déterminée à partir de			Total juste valeur
		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		Cotations sur un marché actif Niveau 1	Modèle interne sur des données observables Niveau 2	Modèle interne sur des données non observables Niveau 3	
Titres de participation non consolidés	10	21,7	-	-	-	21,7	-	21,7	-	21,7
Créances immobilisées	10	-	-	27,5	-	27,5	-	27,5	-	27,5
Instruments dérivés de transaction	20	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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
Valeurs mobilières de placement	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIFS FINANCIERS	-	21,7	-	1.035,1	-	1.056,8	1.007,6	49,2	-	1.056,8
Instruments dérivés de transaction	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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

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 31/12/2024	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2025
Avantages du personnel	8.038	1.197	(1.001)	-	(1.484)	6.750
Total provisions non courantes	8.038	1.197	(1.001)	-	(1.484)	6.750
Contentieux	45.352	17.908	(5.283)	(7.845)	78	50.210
Risques fiscaux et participations	317	64	(352)	-	344	373
Engagements de versement de loyers	-	-	-	-	-	-
Avantages du personnel (part < 1 an)	685	-	-	-	(14)	671
Provisions pour risques et charges	22.900	30.914	(11.293)	(1.004)	(364)	41.152
Total provisions courantes	69.254	48.886	(16.928)	(8.849)	43	92.406
TOTAL DES PROVISIONS	77.292	50.083	(17.929)	(8.849)	(1.441)	99.156

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 31/12/2025
Avantages du personnel	8.038	196	-	-	(1.484)	6.750
Total provisions non courantes	8.038	196	-	-	(1.484)	6.750
Contentieux	45.352	4.780	-	-	78	50.210
Risques fiscaux et participations	317	-	(288)	-	344	373
Engagements de versement de loyers	-	-	-	-	-	-
Avantages du personnel (part < 1 an)	685	-	-	-	(14)	671
Provisions pour risques et charges	22.900	18.617	-	-	(364)	41.152
Total provisions courantes	69.254	23.397	(288)	-	43	92.406
TOTAL DES PROVISIONS	77.292	23.593	(288)	-	(1.441)	99.156

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) ; et
- 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, et
- 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 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Évaluation des engagements		
Obligations à l'ouverture de l'exercice	8.723	11.634
Correction d'ouverture	(1.686)	-
Coût net d'une année de service additionnelle	432	1.111
Charge d'intérêt	173	607
Prestations payées	(450)	(1.201)
Changement de régime	-	(1.085)
Reclassement IFRS 5	-	-
Acquisitions	-	-
Cessions	(153)	(998)
VALEUR ATTENDUE À LA FIN DE L'EXERCICE	7.039	10.069
<i>Dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice</i>	7.421	8.723
<i>Dont perte ou gain actuariel</i>	(381)	1.345
Changements d'hypothèses	35	(33)
Changement de taux d'actualisation	284	326
Changement d'hypothèse de turn-over	(549)	(839)
Changement de méthode	-	-
Effets d'expérience	(150)	(800)
Produits d'intérêts des actifs de couverture et versements complémentaires	-	-
Prestations payées	-	-
Prestations dues, remboursées en N+1	-	-
Réconciliation de la situation financière (fin d'année)		
Valeur actuelle de la dette actuarielle	7.421	8.723
Valeur de marché des actifs de couverture	-	-
SOLDE NET AU PASSIF	7.421	8.723
<i>Dont provisions non courantes</i>	6.736	8.038
<i>Dont provisions courantes</i>	685	685
Hypothèses des passifs		
Taux d'actualisation des indemnités de départ à la retraite à la fin de l'année	3,25%	2,79%
Taux d'actualisation des médailles du travail à la fin de l'année	2,76%	2,58%
Augmentation des salaires (fin de l'année)	2,00%	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 19,8% 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 ; et
- Compte de résultat pour la partie relative aux médailles du travail.

DÉTAIL DES CHARGES DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Charges de l'année		
Coût net d'une année de service additionnelle	432	1.111
Charge d'intérêt	173	607
Changement de régime	-	(1.085)
Amortissement des écarts actuariels	40	63
CHARGE TOTALE DE L'EXERCICE EN RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	646	696
<i>Dont dotations nettes avantages du personnel</i>	195	(36)
<i>Dont charges incluses dans charges de personnel</i>	450	732
VARIATION DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN AUTRES ÉLÉMENTS DU RÉSULTAT GLOBAL	341	(1.878)
Perte ou gain actuariel sur indemnités de fin de carrière	341	(1.878)
<i>Dont changements d'hypothèses</i>	(34)	(26)
<i>Dont changement de taux d'actualisation</i>	(284)	265
<i>Dont changement d'hypothèse de turn-over</i>	506	(688)
<i>Dont effets d'expérience</i>	153	(1.428)

VARIATION AU COURS DE LA PÉRIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2024	Gains et pertes comptabilisés directement en autres éléments du résultat global	Résultat	Autres mouvements	Mouvement de périmètre	Solde au 31/12/2025
Avantages du personnel	8.723	341	195	(1.686)	(153)	7.421

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 2025	7.421
Sensibilité au 31 décembre 2025	
Impact d'une variation de +1,00% du taux d'actualisation	(584)
Impact d'une variation de -1,00% du taux d'actualisation	665
Impact d'une variation du taux de revalorisation des salaires de +0,50%	324

RÉSULTAT

Note 27 Charges de personnel

(en milliers d'euros)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Salaires et charges	(329.606)	(429.089)
Crédit d'impôt sur rémunérations	159	171
Intéressement et participation	(3.378)	(2.710)
Charges sur paiement en actions	(2.174)	(921)
TOTAL CHARGES DE PERSONNEL	(334.999)	(432.549)

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 3.558 collaborateurs au 31 décembre 2025 contre 5.148 collaborateurs au 31 décembre 2024. À périmètre constant, l'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 3.375 collaborateurs en 2025 contre 3.752 collaborateurs en 2024.

Au 31 décembre 2025, l'effectif inscrit compte 3.223 collaborateurs.

Les charges de personnel 2025 à périmètre constant (hors activités cédées) s'élevaient à 330,4 millions d'euros.

Note 28 Charges externes et autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Loyers	(6.629)	(11.918)
Charges locatives	(10.518)	(14.724)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(57.271)	(61.061)
Autres services extérieurs	(138.455)	(167.985)
Autres produits	12.959	19.989
Autres charges	(2.284)	(18.492)
Résultat de cession des titres consolidés	(21)	4.627
TOTAL CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES	(202.219)	(249.564)

Note 29 Amortissements et dépréciations des immobilisations

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	(154.675)	(159.496)
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	(37.678)	(42.163)
Reprises dépréciations	-	-
TOTAL AMORTISSEMENTS ET DÉPRÉCIATIONS DES IMMOBILISATIONS	(192.353)	(201.659)

Note 30 Résultat financier**30.1 Détail du résultat financier**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Charges d'intérêts	(51.550)	(78.640)
Produits d'intérêts	17.653	18.523
Coût de l'endettement financier avant charges d'intérêts sur obligations locatives	(33.897)	(60.117)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(33.629)	(32.258)
COÛT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET	(67.526)	(92.375)
Autres charges financières	(27.644)	(48.659)
Autres produits financiers	5.852	11.415
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS	(21.792)	(37.244)
Total charges financières	(112.823)	(159.558)
Total produits financiers	23.505	29.938
TOTAL RÉSULTAT FINANCIER	(89.318)	(129.620)

30.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

(en milliers d'euros)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Autres charges financières	(22.947)	(34.741)
Autres produits financiers	4.753	4.721
Dotations financières nettes	(3.598)	(7.935)
Transfert des frais financiers en stocks	-	711
AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS NETS	(21.792)	(37.244)

Note 31 Impôts**31.1 Impôts sur les bénéfices**

(en milliers d'euros)	31/12/2025 12 mois	31/12/2024 12 mois
Impôts sur les sociétés	(6.504)	(22.283)
Impôts différés	71.025	99.703
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	24	(4.229)
TOTAL IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	64.545	73.191

31.2 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 31/12/2025
Impôts courants						
Créances d'impôts	10.104	-	-	-	-	10.100
Dettes d'impôts	(8.219)	-	-	-	-	(6.736)
TOTAL IMPÔTS COURANTS	1.885	(6.516)	1.675	(486)	6.806	3.364
Impôts différés						
Actif	58.614	-	-	-	-	121.635
Passif	(8.873)	-	-	-	-	(2.054)
TOTAL IMPÔTS DIFFÉRÉS	49.741	71.025	-	(1.186)	-	119.580

* Inklus la CVAE

31.3 Preuve de l'impôt

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Base imposable		
Résultat net	(188.387)	(62.226)
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	37.917	(4.884)
Quote-part de résultat des autres sociétés mises en équivalence	7.484	1.203
Part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle	4.848	1.088
Impôts sur les bénéfices	(64.544)	(73.192)
Résultat des activités avant impôts	(202.682)	(138.011)
Part non imposable des plus-values de cessions	-	-
Résultat des activités courantes avant impôts	(202.682)	(138.011)
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	25,82%	25,82%
Taux d'imposition réel des activités courantes	31,84%	53,03%
Taux d'imposition réel des activités courantes hors CVAE	31,85%	51,55%
Charge d'impôt théorique	52.332	35.634
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	12.212	37.558
Cet écart s'explique comme suit :		
Impôts sur les entreprises transparentes mises en équivalence	9.474	2.539
Impact de la CVAE (nette de son économie d'IS)	18	(3.137)
Incidence des taux d'impôts	356	(1.821)
Impôts sur produits nets de la période non taxables	3.628	61.685
Impôts sur charges nettes de la période non déductibles ou non activées	(20.774)	(18.242)
Incidence des périodes antérieures	19.510	(3.466)
ÉCART NET	12.212	37.558

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 31,8% en 2025.

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)

Le taux d'impôt sur le résultat du Groupe est de 31,8% en 2025.

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)	31/12/2025	31/12/2024
Avantages du personnel	1.660	1.619
Reports déficitaires	92.258	18.415
Part du résultat lié à l'avancement	(7.814)	(16.886)
IFRS 16	22.237	28.087
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	15.348	18.505
IMPÔTS DIFFÉRÉS NETS	123.689	49.740
<i>Dont impôts différés actif</i>	<i>121.635</i>	<i>58.613</i>
<i>Dont impôts différés passif</i>	<i>2.054</i>	<i>(8.873)</i>

31.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Solde au 31/12/2024
Reports déficitaires	91.087	67.796
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	28.155	18.879
TOTAL DES BASES SANS IMPÔTS	119.242	86.675

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 9%.

5

RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2025

	31/12/2025 (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	55.405.882	(3,4)	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	55.405.882	(3,4)	55.523.722	(1,12)

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 33 Engagements hors bilan

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2025.

33.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

GARANTIES DE PASSIF

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2025	Total au 31/12/2024
Garanties de passif reçues	13.002	13.002
Garanties de passif données	19.437	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 31/12/2025	Total au 31/12/2024
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	2.571	60.849
Autres engagements	3	38.703
TOTAL ENGAGEMENTS REÇUS	2.574	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 31/12/2025	Total au 31/12/2024
<i>Immobilier résidentiel</i>	1.032.475	1.951.914
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	1.035.701	2.023.192
Autres engagements donnés	165.227	227.401
TOTAL ENGAGEMENTS DONNÉS	1.237.983	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, et
 - 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), et
 - 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 31/12/2025	Échéancier au 31 décembre 2025		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	397.572	-	397.572	-
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	516.851	516.851	-	-
Garanties Financières d'Achèvement	1.035.701	507.433	528.268	-
Autres engagements hors bilan	165.227	45.710	114.431	5.086
TOTAL ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS CONTRACTUELLES	2.115.351	1.069.994	1.040.271	5.086

Note 34 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

EXERCICES COUVERTS : 2025 ET 2024 ⁽¹⁾	KPMG				Forvis Mazars				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
(en milliers d'euros)												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾												
Émetteur : Nexity SA	422	380	19%	16%	436	380	24%	27%	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	1.718	1.941	75%	81%	1.116	960	62%	67%	33	58	100%	100%
Audit de durabilité	70	73	3%	3%	80	73	4%	5%				
Services autres que la certification des comptes ⁽²⁾												
Émetteur : Nexity SA	5	15	0%	1%	11	12	1%	1%	-	-	-	-
Filiales intégrées globalement	61	0	3%	-	158	0	9%	0%	-	-	-	-
TOTAL	2.276	2.409	100%	100%	1.801	1.425	100%	100%	33	58	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) Essentiellement audits contractuels et attestations diverses

Note 35 Informations relatives aux parties liées

35.1 Prestations entre parties liées

Villes et Commerces

Un accord visant la revalorisation de 74 sites Carrefour et la création d'un véhicule foncier a été signé en 2024.

Cet accord porte sur un nombre de sites à régénérer et développer pour permettre entre autres la création de 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.

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)	31/12/2025
Avantages à court terme	2.358
Avantages à court terme (Rémunération différée)	-
Avantages postérieurs à l'emploi	NA
Avantages à long terme	NA
Indemnités de fin de contrat de travail	NA
Paiements en actions	197

NA : Non Applicable

Note 36 Événements postérieurs à la clôture

Le conflit au Moyen-Orient modifie le contexte géopolitique et pourrait avoir un impact sur l'environnement macro-économique. Nexity, qui exerce son activité en France (gestion extinctive des activités à l'international), n'a pas d'exposition directe au Moyen-Orient. Le Groupe reste attentif à l'évolution de la situation, dont les conséquences de ce conflit, si elles étaient durables, pourraient se traduire

par une hausse de l'inflation, notamment du coût des matières premières, des taux d'intérêt ou des tensions dans les chaînes d'approvisionnement.

Aucun autre événement significatif ne s'est produit entre le 31 décembre 2025 et le Conseil d'administration du 1^{er} avril 2026 arrêtant les comptes au 31 décembre 2025.

Note 37 Principales sociétés consolidées au 31 décembre 2025

PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
NEXITY (Ex. HOLDING)	67, rue Arago 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE	444.346.795	SA	100%
FONCIER CONSEIL	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	732.014.964	SNC	100%
NEXITY STUDEA	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	342.090.834	SA	100%
SARI INVESTISSEMENTS	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	422.331.306	SAS	100%
NEXITY PATRIMOINE	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	329.087.118	SNC	100%
NEXITY MILANO PIRANESI	Corso Galileo Ferraris 110 – 10129 TORINO (TO)	Italie – Turin 1022.284.0018	SRL	100%
NEXITY CONTRACTANT GENERAL	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	813.337.136	SAS	100%
LESPACE	34, rue Laffitte – 75009 PARIS	811.806.215	SAS	100%
BYM STUDIO	21, place de la république – 75003 Paris	879.907.020	SAS	100%
SAINTE JEAN DE LA RUELLÉ	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	837.487.255	SAS	55%
ISelection	400, promenade des Anglais – 06000 NICE	432.316.032	SAS	100%
I INVEST SAS	400, promenade des Anglais – 06000 NICE	479.020.893	SAS	100%
PERL	115, rue Réaumur – 75002 PARIS	438.411.035	SAS	100%
HIPTOWN EXPLOITATION	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	853.953.735	SAS	74%
IMMOPERL 2	115, rue Réaumur – 75002 PARIS	820.891.612	SNC	100%
AM PROMOTION	180, rue de la Ginieisse – 34500 BÉZIERS	810.200.568	SAS	100%
AMK PROMOTION	180, rue de la Ginieisse – 34500 BÉZIERS	811.768.787	SNC	67%
ANGELOTTI AMENAGEMENT	180, rue de la Ginieisse – 34500 BÉZIERS	392.322.343	SAS	100%
TOULOUSE MALEPERE 233 ROUTE DE REVEL SNC	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	508.639.937	SNC	100%
NEXITY LOGEMENT SAS	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	399.381.821	SAS	100%
NEXITY GRAND PARIS	2, RUE Olympe de Gouges – 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE	334.850.690	SA	100%
GEORGE V GESTION SAS	67, rue Arago – CS 70058 – 93585 SAINT-OUEN CEDEX	327.256.947	SAS	100%
MONTREUIL LES RÉSERVOIRS BOULEVARD DE LA BOISSIÈRE (SCI)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	480.556.042	SCI	70%
PARC MULTILOM SNC	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	817.479.090	SNC	100%
NEXITY IR PROGR DOMAINES SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.309.751	SAS	100%
NEXITY IR PROGR GRAND PARIS SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.350.763	SAS	100%
NEXITY IR PROGR RHONE BOURGOGNE AUVERGNE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.350.813	SAS	100%
NEXITY IR PROGR SEERI	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.350.797	SAS	100%
NEXITY IR PROGR NORD SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.685	SAS	100%
NEXITY IR PROGR ALPES SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.214	SAS	100%
NEXITY IR PROGR APOLLONIA SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.263	SAS	100%
NEXITY IR PROGR PAYS BASQUE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.768	SAS	100%
NEXITY IR PROGR ATLANTIQUE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.305	SAS	100%
NEXITY IR PROGR AQUITAINE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.289	SAS	100%
NEXITY IR PROGR BRETAGNE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.354	SAS	100%
NEXITY IR PROGR GFI SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.381.586	SAS	100%
NEXITY IR PROGR LOIRE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.485.353	SAS	100%
NEXITY IR PROGR MIDI PYRÉNÉES SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.448.815	SAS	100%
NEXITY IR PROGR RÉGION SUD	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.485.320	SAS	100%
NEXITY IR PROGR NORMANDIE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.418.503	SAS	100%
NEXITY IR PROGR EST SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	824.485.304	SAS	100%
AMIENS AVENUE LOUIS BLANC SNC	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	830.853.669	SNC	100%

PRINCIPALES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION GLOBALE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
VITRY GARE ARDOINES SCCV	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	833.756.182	SCCV	100%
NEXITY IR PROGRAMMES ESPRIT VILLAGE AQUITAINE	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	834.116.261	SAS	100%
AMIENS SAMARA SCCV	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	841.831.076	SCCV	60%
CASTRIES LES LAVANDIÈRES SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	843.402.785	SAS	51%
LA MERINDOLE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	844.183.269	SAS	100%
COGNAC LES AMBRES SCCV (copro Aegide)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	852.173.350	SCCV	65%
CITAPROVENCE TRETS SCCV	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	879.022.598	SCCV	51%
NEXITY ESPRIT VILLAGE SUD PROGRAMMES SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	880.136.684	SAS	100%
NEXITY VILLAGES NORD PROGRAMMES SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	880.162.235	SAS	100%
NEXITY ESPRIT VILLAGE EST PROGRAMMES SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	880.107.230	SAS	100%
MURET LES AVIATEURS (Copro AEGIDE)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	884.139.718	SCCV	65%
CHATELLERAULT LES TRÉFLES SCCV (copro Aegide)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	892.739.418	SCCV	65%
ARGENTEUIL LES CANOTIERS SCCV (copro Aegide)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	898.391.586	SCCV	65%
VÉLIZY FRÈRES CAUDRON SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	899.864.441	SAS	80%
AUBENAS LE MAS DES OLIVIERS SCCV (copro Aegide)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	901.171.413	SCCV	65%
SEG COURS DU LOUP SNC	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	903.207.454	SNC	100%
PLOUFRAGAN MARGOT SCCV (copro Aegide)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	908.212.350	SCCV	65%
MÉZIÈRES NATIONALE SAS	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	909.397.853	SAS	51%
DIJON KENNEDY CASTEL SCCV	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	909.171.480	SCCV	100%
LENS LA GAILLETTE 2 SAS (copro Aegide)	25, allée Vauban – CS 50068 – 59562 LA MADELEINE CEDEX	911.103.299	SAS	65%
CONSTRUGESTION SARL	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	430.342.667	SARL	100%
CLERMONT BD COTE BLATIN RA SCCV	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	843.609.314	SCCV	100%
EDMP AQUITAINE	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.768.661	SAS	100%
EDMP ARA	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.768.224	SAS	100%
EDMP CENTRE	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.769.131	SAS	100%
EDMP HAUTS de France	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.769.115	SAS	100%
EDMP IDF	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.767.887	SAS	100%
EDMP PACA	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.726.933	SAS	100%
EDMP PAYS DE LOIRE	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.768.760	SAS	100%
EDMP ROUEN	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.768.703	SAS	100%
EDMP STRASBOURG	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	879.768.612	SAS	100%
JUVISY RUE ARGELIES IDF SNC	2, rue Leday – Résidence Le Nouvel Hermitage – 80100 ABBEVILLE	898.040.118	SCCV	51%
ISSY 2 SNC	2, rue Leday – Résidence Le Nouvel Hermitage – 80100 ABBEVILLE	852.458.264	SNC	100%
SARREGUEMINES LE JARDIN D'HIVER SCCV (copro Aegide)	35, ALLEE DU CHARGEMENT 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	903.078.558	SCCV	65%
SAINT ÉTIENNE RUE BAPT MARCET RA SCCV	35, allée du chargement – 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	918.416.074	SCCV	51%

PRINCIPALES SOCIÉTÉS COMPTABILISÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

Dénomination sociale	Adresse	Siren	Forme juridique	% de détention
Co-entreprises				
AQUEDUC	12, place des États-Unis - 92120 MONTRouGE	831.208.590	SAS	50%
BAGNEUX VICTOR HUGO	67, rue Arago - CS 70058 - 93585 SAINT-OUEN CEDEX	825.193.329	SAS	50%
CLAMART BOURCILLIÈRE	25, allée Vauban - CS 50068 - 59562 LA MADELEINE CEDEX	880.137.435	SCCV	41%
SAINt-OUEN HÉRITAGE	25, allée Vauban - CS 50068 - 59562 LA MADELEINE CEDEX	879.895.381	SCI	38%
12 14 FRUCTIDOR	67, rue Arago - CS 70058 - 93585 SAINT-OUEN CEDEX	903.078.673	SCI	50%
Entreprises associées				
VILLES ET COMMERCEs	93, avenue de Paris - 91300 MASSY	977.819.747	SNC	20%
THE BOSON PROJECT	69, avenue Jean-Moulin - 63200 MOZAC	789.508.843	SAS	49%
URBAN CAMPUS	16, rue Sainte-Apolline - 75002 PARIS	840.172.670	SAS	39%

5.1.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

À l'assemblée générale de la société Nexity,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société Nexity relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 1^{er} janvier 2025 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 goodwill

(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 goodwill, figurant au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant de 1 146 millions d'euros et représentant 21% du total de l'actif consolidé du Groupe.

La Direction s'assure lors de chaque clôture annuelle que la valeur comptable des goodwill ne présente pas de risque de perte de valeur. Ces goodwill 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 goodwill 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 sur la base de la valeur d'utilité, calculée à partir des flux de trésorerie futurs actualisés de chaque UGT, en utilisant le dernier plan d'affaires approuvé par la Direction générale, intégrant des hypothèses différenciées de croissance en fonction des activités

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 2025 (Note 3.6) et au regard de la matérialité des goodwill, nous avons considéré l'évaluation des goodwill 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, 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 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 2 218 millions d'euros et représente 79% 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'arrêt 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 par votre société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société Nexity S.A. par l'assemblée générale du 16 octobre 2003 pour le cabinet KPMG AUDIT IS SAS et du 30 avril 2008 pour le cabinet FORVIS MAZARS SA compte-tenu des acquisitions ou fusions de cabinets intervenues depuis cette date.

Au 31 décembre 2025, le cabinet KPMG AUDIT IS SAS était dans la 23^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet FORVIS MAZARS SA dans la 18^{ème} année, dont respectivement 22 et 18 années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

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

5 RAPPORT FINANCIER

États financiers consolidés au 31 décembre 2025

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.

Les Commissaires aux comptes

Levallois-Perret, le 1^{er} avril 2026

Forvis Mazars SA

Claire Gueydan-O'Quin

Associée

Paris La Défense, le 1^{er} avril 2026

KPMG Audit IS

Stéphanie Millet

Associée