

5.2 COMPTES ANNUELS AU 31 DÉCEMBRE 2025

5.2.1 États de synthèse	380	Note 16 Charges financières	396
5.2.2 Notes aux comptes annuels	383	Note 17 Analyse du Résultat financier	397
Note 1 Présentation et faits marquants	383	Note 18 Analyse du Résultat exceptionnel	397
GÉNÉRALITÉS	384	Note 19 Participation des salariés	397
Note 2 Principes comptables	384	Note 20 Impôt sur les bénéfices	397
Note 3 Changement de méthode – Première application du règlement ANC 2022-06	384	Note 21 Résultat net	397
Note 4 Estimations et hypothèses	386	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	398
Note 5 Méthodes comptables	387	Note 22 Analyse par nature des provisions réglementées, provisions et dépréciations	398
BILAN – ACTIF	389	Note 23 Échéanciers des créances et des dettes	398
Note 6 Actif immobilisé	389	Note 24 Comptes de régularisation	399
Note 7 Actif circulant	391	Note 25 Engagements hors bilan	400
BILAN – PASSIF	392	Note 26 Effectif	401
Note 8 Capitaux propres	392	Note 27 Plans d’actions gratuites	401
Note 9 Provisions	393	Note 28 Informations relatives aux parties liées	402
Note 10 Dettes	393	Note 29 Événements postérieurs à la clôture	402
COMPTE DE RÉSULTAT	395	Note 30 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	402
Note 11 Produits d’exploitation	395	Note 31 Informations relatives aux crédits l’impôts obtenus	402
Note 12 Charges d’exploitation	395	Note 32 Informations relatives aux dettes garanties par des suretés réelles	402
Note 13 Analyse du Résultat d’exploitation	395	Note 33 Liste des principales filiales et participations	403
Note 14 Impact du rachat d’actions sur le résultat d’exploitation	396	5.2.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	405
Note 15 Produits financiers	396		

5.2.1 États de synthèse

Bilan

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025		31/12/2024	
		Montant Brut	Amortissements et dépréciations	Montant net	Montant net
Immobilisations incorporelles					
Concessions, brevets et droits similaires	6.1	163.349	(35.204)	128.145	139.805
Fonds commercial	6.1	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles en cours	6.1	19.402	-	19.402	34.277
Immobilisations corporelles					
Installations techniques, matériel, outillage	6.2	31.370	(8.689)	22.681	11.182
Immobilisations corporelles en cours		347	-	347	9.838
Immobilisations financières					
Titres de participation	6.3	2.157.775	(455.385)	1.702.390	1.805.227
Créances rattachées à des participations	6.4	57.620	(56.864)	756	39.806
Autres titres immobilisés	6.5	22.693	(12.377)	10.316	12.041
Prêts	6.6	308.122	(67.602)	240.520	253.414
Autres immobilisations financières	6.7	83.462	-	83.462	116.870
Actif immobilisé	6.8	2.844.140	(636.121)	2.208.019	2.422.460
Stocks et encours					
Avances et acomptes versés sur commandes		552	-	552	1.096
Créances					
Créances clients et comptes rattachés	7.1	35.815	(725)	35.090	38.017
Autres créances	7.2	770.727	(129.797)	640.930	888.474
Charges constatées d'avance	7.5	5.161	-	5.161	4.272
Divers					
Valeurs mobilières de placement		-	-	-	-
Actions propres détenues	7.3	5.013	-	5.013	8.789
Disponibilités	7.4	82.376	-	82.376	279.722
Actif circulant		899.644	(130.522)	769.122	1.220.370
Frais d'émission des emprunts	7.6	7.093	-	7.093	3.928
Écarts de conversion actif		-	-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF		3.750.877	(766.643)	2.984.234	3.646.758

PASSIF

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres			
Capital social (dont versé 280.649 k€)	8.1	280.649	280.649
Primes d'émission, de fusion, d'apport		1.130.173	1.130.173
Réserve légale		28.065	28.065
Autres réserves (dont achat œuvres originales)		-	-
Report à nouveau		403.195	443.079
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)		(292.322)	(39.885)
Provisions réglementées		5.808	5.692
TOTAL CAPITAUX PROPRES	8	1.555.568	1.847.773
Provisions pour risques		5.523	18.238
Provisions pour charges		3.268	3.444
TOTAL PROVISIONS	9	8.791	21.682
Dettes financières			
Emprunts obligataires convertibles	10.1	240.420	421.788
Emprunts obligataires EURO PP	10.1	240.293	362.816
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	10.2	150.668	-
Emprunts, dettes financières divers	10.3	678.940	816.713
Dettes d'exploitation			
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		276	512
Dettes fournisseurs et comptes rattachés		47.321	62.660
Dettes fiscales et sociales		41.457	96.791
Dettes diverses			
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		1.335	1.993
Autres dettes		16.293	10.712
Compte de régularisation			
Produits constatés d'avance		2.872	3.318
TOTAL DETTES		1.419.875	1.777.303
Écarts de conversion passif		-	-
TOTAL DU PASSIF		2.984.234	3.646.758

Compte de résultat

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Production vendue		126.178	140.101
Chiffre d'affaires		126.178	140.101
Production immobilisée		10.087	10.812
Subventions		161	9
Reprises sur amortissements, dépréciations et provisions		3.555	10.222
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		45	-
Autres produits		379	7.527
Produits d'exploitation	11	140.405	168.671
Achats de matières premières et autres approvisionnements		(47)	(40)
Autres achats et charges externes		(104.567)	(144.508)
Impôts, taxes et versements assimilés		(1.850)	(7.807)
Salaires et traitements		(43.256)	(46.893)
Cotisations sociales		(16.512)	(16.650)
Dotations d'exploitation			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements		(21.867)	(18.562)
Sur immobilisations : dotations aux provisions		-	-
Sur actif circulant : dotations aux provisions		(83)	-
Pour risques et charges : dotations aux provisions		(3.567)	(2.064)
Valeurs comptables des immobilisations incorp. et corp. cédées ou sorties		(24.437)	-
Autres charges		(9.977)	(7.545)
Charges d'exploitation	12	(226.163)	(244.069)
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	13	(85.758)	(75.398)
Produits financiers de participations		74.652	200.709
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé		12.788	10.883
Autres intérêts et produits assimilés		939	4.279
Reprises sur provisions et transferts de charges		42.283	37.374
Différences positives de change		4	-
Produits de cessions d'immobilisations financières		14.772	14
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement		5.959	-
Produits financiers	15	151.397	253.259
Dotations financières aux amortissements et provisions		(237.529)	(121.462)
Intérêts et charges assimilées		(65.832)	(71.250)
Différences négatives de change		(1)	(2)
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées		(87.626)	(4)
Charges financières	16	(390.988)	(192.718)
RÉSULTAT FINANCIER	17	(239.591)	60.541
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS		(325.349)	(14.857)
Produits exceptionnels		36	382.647
Charges exceptionnelles		(153)	(446.287)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	18	(117)	(63.640)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise	19	-	-
Impôts sur les bénéfices	20	33.144	38.613
Total des produits		291.838	804.577
Total des charges		(584.160)	(844.461)
BÉNÉFICE OU (PERTE)	21	(292.322)	(39.884)

5.2.2 Notes aux comptes annuels

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

Annexe au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2025 dont le total bilan est de 2.984.234.215 euros et au compte de résultat se soldant par une perte de 292.321.923 euros contre une perte de 39.884.538 euros au titre de l'exercice 2024.

L'exercice a une durée de 12 mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025.

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

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques et les comptes annuels de la Société sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : www.nexity.fr, et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 67, rue Arago, 93400 SAINT-OUEN.

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

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

Les comptes annuels ont été 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.

1.2 Faits marquants de l'exercice

L'année 2025 a été marquée 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 points de base par rapport à 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 deuxième semestre, Nexity affiche sur chacun de ses marchés des performances commerciales supérieures au marché pour le second semestre consécutif.

Autres faits marquants

Déménagement courant mars 2025 des équipes du siège sur le site REIWA à Saint-Ouen-sur-Seine.

Nexity a procédé, le 1^{er} octobre 2025 à la cession de 100% des activités de sa filiale de Property Management, spécialisée dans la gestion d'actifs *retail* au Groupe Promeo.

Nexity a procédé le 19 décembre 2025 à la cession de 100% de ses titres de la Neximmo 132 détenant l'actif immobilier de bureau situé au 77, rue Anatole France - 92300 Levallois-Perret au groupe OSAE.

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.

1.3 Filiales et participations

Les titres de participation et malis techniques de fusion rattachés passent de 1.915 millions d'euros au 31 décembre 2024 à 1.779 millions d'euros nets au 31 décembre 2025, soit une variation nette de -136,1 millions d'euros, qui correspond à :

- -42,8 millions d'euros d'actifs d'Ægide SA suite à la cession du solde des parts ;
- -34,0 millions d'euros de titres cédés dont Accessite, Weekin et Neximmo 132 ; et
- -82,6 millions d'euros de dépréciation financière nette de reprises sur titres de participation.

Partiellement compensé par :

- 10,4 millions d'euros liés à la recapitalisation de la société Neximmo 116.

GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes comptables

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du Code de commerce, du règlement 2022-06 de l'Autorité des Normes Comptables (ANC) relatif au Plan Comptable Général et aux règlements suivants en vigueur.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels. La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Note 3 Changement de méthode – Première application du règlement ANC 2022-06

À compter de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2025, la Société applique le règlement ANC 2022-06. Cette première application est mise en œuvre de manière prospective.

Ce règlement relatif à la modernisation des états financiers vient modifier le règlement ANC n° 2014-03. Les incidences de l'application du nouveau règlement constituent un changement de méthode comptable ayant une incidence sur la présentation des comptes annuels de l'exercice.

Les paragraphes ci-après présentent les informations pertinentes et nécessaires à la compréhension des changements induits.

- Modifications de présentation opérées sur le format des états financiers

Les principales modifications en termes de présentation portent sur :

- les charges constatées d'avance désormais classées parmi les créances,
- les produits constatés d'avance désormais classés parmi les dettes,
- les transferts de charges reclassés avec les reprises sur dépréciations, provisions (et amortissements), et
- les produits et charges exceptionnels regroupés sur deux lignes « Produits exceptionnels » et « Charges exceptionnelles » ; et

- Changements de présentation de certains agrégats comptables au titre de l'exercice.

Le règlement ANC 2022-06 est venu modifier le classement comptable de certaines natures de charges et produits.

Certains éléments auparavant classés au sein du résultat exceptionnel figurent désormais dans le résultat courant.

Le règlement supprime les comptes de transferts de charges : en production vendue, si elles correspondent à de la refacturation ; en diminution des charges concernées ; en autres produits d'exploitation pour celles représentatives de remboursements d'assurance.

L'information comparative retraitée ci-après a été préparée afin de mettre en évidence les principaux impacts de présentation sur les comptes clos au 31 décembre 2024 induits par l'application de ce nouveau règlement.

Le tableau ci-dessous présente un résumé des impacts par poste :

Poste	Montant publié	Retraitement	Montant retraité	31/12/2025
	31/12/2024		31/12/2024	
Compte de résultat				
Produits de cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	-	271	-	-
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées	-	(830)	-	-
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(75.398)	(558)	(75.956)	(85.758)
Produits financiers de participations	200.709	-	200.709	74.652
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé	10.883	-	10.883	12.788
Autres intérêts et produits assimilés	4.279	-	4.279	939
Reprises sur provisions et transferts de charges	37.374	-	37.374	42.283
Différences positives de change	-	-	-	4
Produits de cessions d'immobilisations financières	14	379.993	380.007	20.730
Produits financiers	253.259	379.993	633.252	151.396
Dotations financières aux amortissements et provisions	(121.462)	-	(121.462)	(237.529)
Intérêts et charges assimilées	(71.250)	-	(71.250)	(65.832)
Différences négatives de change	(2)	-	(2)	(1)
Valeurs comptables des immobilisations financières cédées	(4)	(445.122)	(445.126)	(87.626)
Charges financières	(192.718)	(445.122)	(637.840)	(390.988)
RÉSULTAT FINANCIER	60.541	(65.130)	(4.589)	(239.592)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	-	-	0	-
Produits exceptionnels sur opérations en capital	380.264	(380.264)	-	-
Reprises sur provisions et transferts de charges	2.383	-	2.383	36
Produits exceptionnel	382.647	(380.264)	2.383	36
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	-	-	-	-
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	(445.952)	445.952	-	-
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	(335)	-	(335)	(153)
Charges exceptionnelles	(446.287)	445.952	(335)	(153)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(63.640)	65.688	2.048	(117)

Synthèse du bilan et compte de résultat 2023 - 2024 suivant la norme ANC 2022-06 :

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024 Montant net	31/12/2023 Montant net
Immobilisations incorporelles	174.082	170.488
Immobilisations corporelles	21.020	15.508
Immobilisations financières	2.227.358	2.739.808
Actif immobilisé	2.422.460	2.925.804
Stocks et en-cours	1.096	559
Créance	930.763	855.032
Trésorerie	288.511	255.878
Actif circulant	1.220.370	1.111.469
Frais d'émission des emprunts	3.928	5.500
TOTAL DE L'ACTIF	3.646.758	4.042.773

5

RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2025

PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024 Montant net	31/12/2023 Montant net
Total capitaux propres	1.847.773	1.888.474
Total provisions	21.682	39.280
Dettes financières	1.601.317	1.972.079
Dettes d'exploitation	159.963	107.718
Dettes diverses	12.705	31.498
Comptes de régularisation	3.318	3.724
Total dettes	1.777.303	2.115.019
Écart de conversion passif	-	-
TOTAL DU PASSIF	3.646.758	4.042.773
COMPTE DE RESULTAT <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024 Montant net	31/12/2023 Montant net
Chiffre d'affaires	140.101	148.920
Produits d'exploitation	168.671	198.543
Charges de personnel	(63.543)	(82.825)
Autres charges	(158.050)	(131.126)
Impôts, taxes et versements assimilés	(1.850)	(3.807)
Dotations d'exploitation	(20.636)	(30.282)
Valeurs comptables des immobilisations incorporelles et corporelles cédées ou sorties	(558)	-
Résultat d'exploitation	(75.956)	41.970
Résultat financier	(4.589)	208.940
Résultat courant avant impôts	(80.545)	112.650
Résultat exceptionnel	2.048	15.602
BÉNÉFICE OU (PERTE)	(39.884)	195.157

Note 4 Estimations et hypothèses

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

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

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2025 ont été réalisées dans un contexte de marché toujours complexe marqué notamment par la dégradation de l'environnement politico-économique malgré une amélioration des conditions de financement pour les clients sur le deuxième semestre. À moyen terme, les besoins fondamentaux du Logement en France soutiendront la demande et l'activité du Groupe.

Note 5 Méthodes comptables

5.1 Immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires) ou pour leur valeur d'apport. En outre, conformément aux obligations posées par l'instruction B01 4 I-1-93 (§ 32), le coût d'entrée des biens ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine est ventilé entre valeur brute et amortissements.

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

- Logiciels - 1 à 7 ans - Linéaire ;

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

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

5.2 Immobilisations financières

Titres de participation

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

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

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

Les perspectives de rentabilité des filiales opérationnelles sont généralement déterminées par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, calculés à partir du plan d'affaires 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 5 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*.

Prêts

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

Autres immobilisations financières

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

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

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

5.3 Créances

Créances clients et comptes rattachés

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

Autres créances

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

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

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

5.4 Valeurs mobilières de placement

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

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

5.5 Actions propres

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

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

5.6 Charges à répartir sur plusieurs exercices

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

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

5.7 Provisions réglementées

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

5.8 Provisions

Les provisions sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation en application du règlement ANC n° 2022-06. En fin d'exercice, cette estimation est faite en fonction des informations connues à la date d'établissement des comptes.

La provision pour charge représentative de l'obligation de livrer des titres aux bénéficiaires d'actions gratuites a été évaluée en fonction du coût des actions rachetées, du nombre d'actions à remettre et des services rendus. Chaque plan d'actions gratuites prévoyant une période d'acquisition, la provision a été calculée pour chaque plan au *pro rata temporis* des périodes d'acquisition écoulées à la clôture.

BILAN – ACTIF

Note 6 Actif immobilisé

6.1 Immobilisations incorporelles

Ce poste est constitué :

- Des concessions, brevets et droits similaires pour 128.146 milliers d'euros nets d'amortissements, composés de la marque Nexity (56.463 milliers d'euros) et de divers logiciels utilisés dans le Groupe pour 71.682 milliers d'euros nets d'amortissements et de dépréciations ; et
- Des autres immobilisations incorporelles, constituées des dépenses liées aux projets informatiques en cours de développement pour 19.401 milliers d'euros.

6.2 Immobilisations corporelles

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

6.3 Titres de participation

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

6.4 Créances rattachées à des participations

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

6.5 Autres titres immobilisés

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

La part des engagements non versés à la clôture figure au passif en Dettes sur immobilisations et comptes rattachés pour 1.335 milliers d'euros.

6.6 Prêts

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

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

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

6.7 Autres immobilisations financières

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dépôts de garantie versés	3.150	3.192
Moyens alloués au contrat de liquidité :	-	-
Compte d'espèces	3.561	3.549
Actions auto-détenues	-	76
Malis techniques affectés à des titres de participation	76.752	110.053
TOTAL AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	83.462	116.870

5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2025

Détention d'actions propres

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale et mises en œuvre par le Conseil d'administration, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres à hauteur de maximum de 10% du capital, soit 5.612.972 actions au 31 décembre 2025.

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

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

(en nombre d'actions)	Autorisations	dont contrat de liquidité	dont en contrepartie d'actions gratuites	Détention totale (en date d'opération)
Position au 31 décembre 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

6.8 Immobilisations brutes : variations

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation acquisition créations	Reclassement restructuration	Cession, mise au rebut, remboursement	31/12/2025
Concessions, brevets et droits similaires	229.701	3.146	13.048	(82.547)	163.349
Autres immobilisations incorporelles	34.277	11.942	(13.048)	(13.770)	19.402
Immobilisations incorporelles	263.979	15.089	-	(96.316)	182.751
Instal. générales, agencements, aménagements	21.949	5.016	9.836	(14.051)	22.750
Matériel de transport	-	-	-	-	-
Matériel de bureau, informatique, mobilier	32.242	1.352	-	(24.974)	8.620
Emballages récupérables et divers	-	-	-	-	-
Immobilisations corporelles en cours	9.838	347	(9.836)	(2)	347
Immobilisations corporelles	64.029	6.716	-	(39.028)	31.717
Titres de participation	2.178.018	36.782	-	(57.025)	2.157.775
Créances rattachées à des participations	57.200	420	-	-	57.620
Autres titres immobilisés	24.831	962	-	(3.101)	22.693
Prêts	304.025	6.908	-	(2.811)	308.121,31
Autres immobilisations financières	116.870	4.306	-	(37.714)	83.461,95
Immobilisations financières	2.680.943	49.379	-	(100.652)	2.629.671
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	3.008.951	71.183	-	(235.995)	2.844.139

Les immobilisations incorporelles et corporelles présentent une diminution respective sur l'exercice de -81.227 milliers d'euros et -32.312 milliers d'euros. Cela fait suite à la sortie des immobilisations suite au déménagement du siège et à un inventaire des logiciels non utilisés à valeur comptable nulle.

Les immobilisations financières présentent une diminution de -51.273 milliers d'euros dont 42.830 milliers d'euros liés à la sortie du solde des participations Ægide.

6.9 Amortissements

MOUVEMENT DE LA PÉRIODE				
(en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Concessions, brevets et droits similaires (amortissements)	89.896	17.306,66	(71.999)	35.203,34
Concessions, brevets et droits similaires (dépréciations)	-	-	-	-
Immobilisations incorporelles	89.896	17.307	(71.999)	35.203
Installations générales, agencements	15.532	2.135,46	(13.963)	3.704
Matériel de transport	-	-	-	-
Matériel de bureau, informatique, mobilier	27.476,62	2.424,40	(24.916)	4.984,86
Immobilisations corporelles	43.009	4.559,86	(38.879,47)	8.689,32
TOTAL AMORTISSEMENTS	132.905	21.867	(110.879)	43.893

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

Note 7 Actif circulant

7.1 Créances clients et comptes rattachés

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

7.2 Autres créances

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Fournisseurs débiteurs	1.034	407
Personnel et organismes sociaux	137	286
État - Impôt sur les sociétés et TVA	15.437	73.878
Groupe : comptes courants financiers et quotes-parts de bénéfices	717.819	810.097
Dépréciations sur comptes courants Groupe	(129.797)	(63.211)
Groupe : comptes courants d'intégration fiscale	21.226	43.248
Groupe : débiteurs divers	13.089	23.182
Débiteurs divers	1.985	588
TOTAL AUTRES CRÉANCES	640.929	888.475

7.3 Actions propres

Au 31 décembre 2025, Nexity détient un total de 431.527 actions propres (0,77% du capital) pour un montant total de 5.013 milliers d'euros qui sont destinées à être remises aux salariés du Groupe à l'issue de la période d'acquisition dans le cadre des plans d'actions gratuites si les conditions d'acquisitions sont remplies.

7.4 Disponibilités

Les disponibilités de 82.376 milliers d'euros comprennent principalement les comptes bancaires rémunérés. Au 31 décembre 2024, les disponibilités s'établissaient à 279.722 milliers d'euros.

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Valeurs mobilières de placement	54.834	224.299
Comptes courants bancaires	27.542	55.423
TOTAL DISPONIBILITÉS	82.376	279.722

5

RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2025

7.5 Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance sont constituées des frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 5.162 milliers d'euros, contre 4.272 milliers d'euros au 31 décembre 2024.

7.6 Charges à répartir

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

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentations	Amortissements	31/12/2025
Frais d'émission d'emprunts à étaler	3.928	6.086	(2.921)	7.093

BILAN – PASSIF

Note 8 Capitaux propres

8.1 Capital social

Au 31 décembre 2025, le capital de la Société est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2024.

8.2 Capital social dilué

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les OCEANE et des actions gratuites attribuées non encore couvertes par un plan de rachat d'actions ressortirait à 10% (en % de détention du capital) sur la base du nombre d'actions en fin de période.

8.3 Variation des capitaux propres

(en milliers d'euros)	Capital	Prime d'émission, de fusion, d'apport	Réserve légale	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Provisions réglementées	Capitaux propres
AU 1^{ER} JANVIER 2025	280.649	1.130.173	28.065	443.079	(39.885)	5.692	1.847.773
Affectation résultat	-	-	-	(39.885)	39.885	-	-
Distribution	-	-	-	-	-	-	-
Dotations aux provisions réglementées	-	-	-	-	-	116	116
Résultat de l'exercice	-	-	-	-	(292.322)	-	(292.322)
AU 31 DÉCEMBRE 2025	280.649	1.130.173	28.065	403.194	(292.322)	5.808	1.555.568

Note 9 Provisions

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentations		Diminutions		Changement de méthode	Variation de périmètre	Autre	31/12/2025
		Dotations de l'exercice	Variation de périmètre	Provision utilisée	Provision non utilisée				
Provisions pour litiges	4.441	300	-	(111)	-	-	-	-	4.630
Provisions pour perte de change	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provisions pour engagement de remise d'actions gratuites	3.443	3.267	-	(3.443)	-	-	-	-	3.267
Autres provisions	13.798	-	-	(12.904)	-	-	-	-	894
TOTAL PROVISIONS	21.682	3.567	-	(16.458)	-	-	-	-	8.791

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

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

Note 10 Dettes

10.1 Emprunts obligataires

(en milliers d'euros)	Date d'émission	Montant ouverture	Montant clôture	Échéance	Taux annuel fixe
Emprunt obligataire convertible (ORNANE)	2 mars 2018	181.190		2 mars 2025	0,25%
Emprunt obligataire convertible (OCEANE)	13 avril 2021	240.000	240.000	19 avril 2028	0,88%
Intérêts courus		599	420		
Sous-total emprunts obligataires convertibles		421.788	240.420		
Emprunt obligataire EURO PP	29 juin 2017	121.000		29 juin 2025	2,60%
Emprunt obligataire EURO PP Green	20 décembre 2019	84.000	84.000	20 décembre 2026	2,26%
Emprunt obligataire EURO PP Green	20 décembre 2019	156.000	156.000	20 décembre 2027	2,46%
Intérêts courus		1.816	293		
Sous-total emprunts obligataires		362.816	240.293		
TOTAL		784.605	480.713		

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 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).

Autres emprunts obligataires – EURO PP

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.

5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2025

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.

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 respectées 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

10.2 Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

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.

10.3 Emprunts et dettes financières divers

Ce poste est constitué :

- De titres de créances négociables sous forme de programme de NEU CP (*Negotiable European Commercial Paper*) pour 131.000 milliers d'euros :

(en milliers d'euros)	Autorisation	Encours
<i>Negotiable European Commercial Paper</i> < 1 an	600.000	131.000
<i>Negotiable European Medium Term Notes</i> > 1 an	450.000	0
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2025	1.050.000	131.000

Des avances en comptes courants financiers accordées par les filiales directes et indirectes dans le cadre de la centralisation de la trésorerie du Groupe pour un total de 548 millions d'euros.

COMPTE DE RÉSULTAT

Note 11 Produits d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Honoraires d'assistance	37.552	35.102
Redevances de marque	30.697	30.069
Prestations informatiques	15.678	31.143
Loyers de sous-location et prestations liées aux locaux	15.908	18.054
Mise à disposition de personnels	3.516	5.646
Refacturation des charges liées aux actions gratuites	767	(2.754)
Refacturation des autres frais de fonctionnement	22.060	22.841
Sous-total chiffre d'affaires	126.178	140.101
Reprises de provisions d'exploitation et autres produits	111	310
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites	3.443	10.020
Transfert de charges	-	(108)
Production immobilisée	10.087	10.812
Produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles	44	-
Autres produits	541	7.427
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	140.405	168.562

Note 12 Charges d'exploitation

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Salaires et charges sociales	(54.114)	(59.714)
Actions gratuites	(5.654)	(3.829)
Loyers et charges locatives	(18.579)	(33.224)
Hébergements informatiques	(10.475)	(9.344)
Honoraires	(20.369)	(40.765)
Dotations aux amortissements	(21.867)	(18.562)
Dotations aux dépréciations d'actifs	(83)	-
Dotations aux provisions : actions gratuites	(3.267)	(1.853)
Dotations aux provisions : autres	(300)	(211)
Valeur nette des immos sorties	(24.437)	-
Autres frais généraux	(67.019)	(76.566)
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	(226.164)	(244.068)

Note 13 Analyse du Résultat d'exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 126.178 milliers d'euros en 2025 contre 140.101 milliers d'euros en 2024. Le chiffre d'affaires correspond principalement à des facturations aux sociétés du Groupe.

Le chiffre d'affaires est réalisé entièrement en France.

En incluant les reprises de provision, les produits des cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles, et les productions immobilisées, les produits d'exploitation s'élèvent à 140.405 milliers d'euros en 2025, contre 168.670 milliers d'euros en 2024.

Les charges d'exploitation qui s'élèvent à 226.163 milliers d'euros en 2025, contre 244.068 milliers d'euros en 2024, correspondent aux coûts des services centraux du Groupe et aux frais généraux de la *holding*.

Le résultat d'exploitation s'établit à -85.758 milliers d'euros contre -75.398 milliers d'euros en 2024.

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

La charge nette au titre du rachat d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées s'établit à -4.711 milliers d'euros contre 792 milliers d'euros en 2024 et se ventile comme suit dans les différents postes du compte de résultat :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Refacturation des charges liées aux actions gratuites (salariés des filiales)	767	(2.754)
Sous-total chiffre d'affaires	767	(2.754)
Reprise de provision pour charge d'actions gratuites (livrées au cours de l'exercice)	3.443	10.020
Transfert de charges	-	(792)
Total produits d'exploitation	4.210	6.474
Salaires et charges sociales : titres livrés au cours de l'exercice et charges transférées	(5.654)	(3.829)
Dotations aux provisions pour charges : engagement de livraison	(3.267)	(1.853)
Total charges d'exploitation	(8.921)	(5.682)
CHARGE NETTE SUR ACTIONS GRATUITES	(4.711)	792

Note 15 Produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dividendes et quotes-parts de bénéfices	47.624	153.698
Reprises de dépréciations et de provisions	42.283	37.373
Boni de confusion	-	-
Intérêts des comptes courants financiers et prêts filiales	40.755	62.173
Produits nets sur cessions valeurs mobilières de placement	20.730	14
Autres produits financiers	4	-
TOTAL PRODUITS FINANCIERS	151.397	253.258

Note 16 Charges financières

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dotations aux dépréciations et provisions	(234.608)	(119.890)
Dotations aux amortissements des charges à répartir (emprunts)	(2.921)	(1.572)
Quotes-parts de pertes	(18)	(2)
Mali de confusion	(570)	-
Intérêts des comptes courants des filiales	(13.014)	(19.713)
Intérêts et commissions sur emprunts obligataires	(2.171)	(16.826)
Intérêts et commissions sur emprunts bancaires	(27.986)	(32.200)
Subventions et abandons de créances	(22.055)	(2.298)
Perte de change	(2)	(2)
Autres Charges financières	(87.644)	(216)
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	(390.988)	(192.718)

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

Note 17 Analyse du Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -239.592 milliers d'euros en 2025, contre 60.541 milliers d'euros en 2024.

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 47.624 milliers d'euros au titre des dividendes nets des quotes-parts de résultats payées aux filiales et participations du Groupe (contre 153.698 milliers d'euros en 2024) ;
- -22.055 milliers au titre des abandons de créances ;
- -192.325 milliers d'euros au titre des différents mouvements de dotations nettes des reprises sur les comptes courants et titres de participation induits par les perspectives de résultat des filiales (contre -82.517 milliers d'euros en 2024) ;
- -28.360 milliers d'euros au titre des charges financières sur prêts bancaires (contre -47.899 milliers d'euros en 2024), compensés par 5.959 milliers d'euros de produits placés ; et
- -72.854 milliers d'euros du résultat net sur sortie des titres et participations.

Note 18 Analyse du Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel, qui s'élève à -117 milliers d'euros, comprend les variations des amortissements dérogatoires.

Note 19 Participation des salariés

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

La quote-part de participation relative aux salariés de la Société estimée pour l'exercice 2025 est nulle.

Note 20 Impôt sur les bénéfices

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

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

Le produit sur la ligne « Impôts sur les bénéfices » de 33.143 milliers d'euros (contre 38.613 milliers d'euros en 2024) est principalement constitué de la somme des impôts sur les bénéfices, de la contribution sociale de 3,3% de chacune des filiales intégrées sous déduction de l'impôt sur les bénéfices (contributions additionnelles incluses) calculé pour l'ensemble du Groupe.

Note 21 Résultat net

Le résultat net de la Société s'élève à une perte de 292.322 milliers d'euros (contre une perte de 39.885 milliers d'euros en 2024).

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Dotations	Reprises	31/12/2025
Provisions réglementées	-	-	-	-
Provisions pour litiges	4.441	300	(111)	4.630
Provisions pour perte de change	-	-	-	-
Provisions pour actions gratuites	3.444	3.267	(3.443)	3.268
Autres provisions	13.797	-	(12.904)	893
Provisions	21.682	3.567	(16.458)	8.791
Dépréciations sur concessions, brevets et droits similaires	-	-	-	-
Dépréciations sur titres de participation	372.791	95.736	(13.142)	455.385
Dépréciations sur créances rattachées à des participations	17.394	39.470	-	56.864
Dépréciations sur autres titres immobilisés	12.790	-	(413)	12.377
Dépréciations sur prêts	50.611	16.991	-	67.602
Dépréciations sur comptes clients	641	83	-	725
Autres dépréciations	63.211	82.410	(15.824)	129.797
Dépréciations	517.438	234.691	(29.379)	722.751
TOTAL	539.121	238.258	(45.837)	731.541
Dotations et reprises d'exploitation		3.651	(3.554)	
Dotations et reprises financières		234.608	(42.283)	

Note 23 Échéanciers des créances et des dettes

23.1 Créances

(en milliers d'euros)	Montant brut	Échéancier	
	31/12/2025	1 an au plus	plus d'un an
Créances rattachées à des participations	57.620	-	57.620
Prêts	308.122	-	308.121
Autres immobilisations financières	83.462	-	83.462
Créances clients et comptes rattachés	35.815	35.815	-
Autres créances	770.727	770.727	-
Charges constatées d'avance	5.162	5.162	-
TOTAL DES CRÉANCES	1.260.908	811.704	449.203
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	-	-	-
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	-	-	-

23.2 Dettes

(en milliers d'euros)	Montant brut	Échéancier		
		31/12/2025	1 an au plus	plus d'1 an, moins de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles	240.419	420	240.000	-
Emprunts obligataires	240.293	84.293	156.000	-
Emprunts, dettes financières diverses	151.040	151.040	-	-
Titres de créances négociables	131.000	131.000	-	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	47.321	47.321	-	-
Dettes fiscales et sociales	41.457	41.457	-	-
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	1.335	1.335	-	-
Groupe et associés	546.955	546.955	-	-
Autres dettes	17.182	17.182	-	-
Produits constatés d'avance	2.872	2.872	-	-
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	-	-	-	-
TOTAL DES DETTES	1.419.874	1.023.875	396.000	-
Emprunts souscrits en cours d'exercice	-	-	-	-
Emprunts remboursés en cours d'exercice	(302.190)	-	-	-

Note 24 Comptes de régularisation**24.1 État des produits à recevoir**

(en milliers d'euros)	31/12/2025
Autres immobilisations financières	-
Créances clients et comptes rattachés	7.101
Autres créances	35.378
Trésorerie	-
TOTAL DES PRODUITS À RECEVOIR	42.479

24.2 État des charges à payer

(en milliers d'euros)	31/12/2025
Intérêts courus sur emprunts obligataires	1.382
Emprunts et dettes financières diverses	-
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	4.233
Dettes fiscales et sociales	6.009
Autres dettes	15.626
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	-
TOTAL DES CHARGES À PAYER	27.250

Note 25 Engagements hors bilan

25.1 Engagements donnés

Liés à l'exploitation courante des filiales du Groupe :

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

Le conseil d'administration du 24 juillet 2025 a renouvelé l'autorisation de consentir, au mieux des intérêts sociaux, des cautionnements, avals et garanties au nom de la Société, pour la période s'étendant du 25 juillet 2025 au 24 juillet 2026 dans les limites ci-après :

- Pour l'ensemble des engagements contractés, dans la limite d'un montant de 500.000.000 € ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'engagements ; et
- Les engagements contractés, au cours de la même période, au titre des garanties financières d'achèvement ne devant pas dépasser, par opération, la somme de 150.000.000 € ou sa contre-valeur en devises ou en unités monétaires composites à la date de la décision d'engagement, cette limite s'appréciant hors du plafond visé ci-dessus.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Garanties de paiement solde prix VEFA ou CPI	-	-
Garanties financières d'achèvement	-	45.811
Indemnités d'immobilisation	-	-
Autres garanties sur opérations immobilières	69.987	90.245
Garanties sur emprunts	5.300	11.522
Garanties de passif	19.437	48.345
Autres engagements	14.012	14.012
TOTAL	108.736	209.935

Autres engagements donnés

Dans le cadre des conventions d'intégration fiscale, le montant des déficits fiscaux susceptibles d'être utilisés par les filiales intégrées représenterait une charge d'impôt de 430,4 millions d'euros pour la Société.

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

25.2 Engagements reçus

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

25.3 Engagements envers le personnel

Retraite

Les engagements de retraite s'établissent à 1,77 million d'euros et sont évalués selon la méthode IAS 19 révisée.

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 62 ans pour les non-cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de turn-over moyen de 19,8% et un taux de charges sociales de 42%. La table de mortalité utilisée est celle de l'INSEE 2019/2021, le taux d'actualisation est déterminé par référence au taux des obligations privées AA de la zone euro.

25.4 Situation fiscale différée et latente

Situation fiscale différée : les provisions et charges non déductibles temporairement généreront une économie d'impôt sur les sociétés d'un montant total de 93 milliers d'euros au cours des exercices de reprises.

Situation fiscale latente : les plus-values latentes en sursis d'imposition entraîneraient un accroissement de la charge d'impôt sur les sociétés de 14.100 milliers d'euros en cas de cession des actifs concernés.

Note 26 Effectif

En 2025, l'effectif moyen de la Société est en diminution avec 421 personnes contre 489 en 2024.

La répartition des effectifs est de 305 cadres et 116 non cadres.

Note 27 Plans d'actions gratuites

Au cours de l'exercice, 136.474 actions gratuites ont été définitivement acquises et remises aux bénéficiaires en contrepartie d'actions existantes. À la clôture de l'exercice, le nombre d'actions gratuites en cours de période d'acquisition s'élève, tous plans confondus, à 1.161.365 actions.

L'acquisition des actions gratuites est soumise à des conditions de présence à l'issue des plans, et le cas échéant, à des conditions de performance financières et relatives à la Responsabilité Sociétale et Environnementale.

Le tableau suivant synthétise les plans échus en 2025 et en cours à la clôture :

PLANS NEXITY

(en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plan avril 2022	165.800	139.327	26.473	-	2 ^{ème} trimestre 2025
Plan mai 2022	100.000	77.000	23.000	-	2 ^{ème} trimestre 2025
Plan mai 2022	89.200	69.729	19.471	-	2 ^{ème} trimestre 2025
Plan mai 2022 démocratique	218.040	150.510	67.530	-	2 ^{ème} trimestre 2025
Plan février 2024 mandataires sociaux	32.000	-	-	32.000	1 ^{er} trimestre 2027
Plan février 2024	384.150	126.775	-	257.375	1 ^{er} trimestre 2027
Plans avril 2024	145.000	39.000	-	106.000	2 ^{ème} trimestre 2027
Plans mai 2024 mandataires sociaux	75.000	-	-	75.000	2 ^{ème} trimestre 2027
Plan mai 2024	174.050	32.850	-	141.200	2 ^{ème} trimestre 2027
Plan avril 2025 démocratique	270.555	38.165	-	232.390	2 ^{ème} trimestre 2027
Plan avril 2025	40.000	3.000	-	37.000	2 ^{ème} trimestre 2028
Plan mai 2025 mandataires sociaux	75.000	-	-	75.000	2 ^{ème} trimestre 2028
Plan mai 2025	224.900	19.500	-	205.400	2 ^{ème} 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.

Note 28 Informations relatives aux parties liées

La rémunération des organes de direction de Nexity (mandataires sociaux) s'est élevée à 2.4 millions d'euros en 2025.

La rémunération des administrateurs, non salariés, s'est élevée à 317 milliers d'euros au titre de l'exercice 2025.

Note 29 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 30 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Au titre de l'exercice 2025, le montant des honoraires des Commissaires aux comptes, s'est élevé à 858 milliers d'euros, réparti entre KPMG pour 422 milliers d'euros et Mazars pour 436 milliers d'euros.

Note 31 Informations relatives aux crédits l'impôts obtenus

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025
	Montant
Crédit d'impôt mécénat	372.494
Crédit d'impôt famille	27.267
TOTAL	399.761

Note 32 Informations relatives aux dettes garanties par des suretés réelles

Aucune dette n'est garantie par une sureté réelle.

Note 33 Liste des principales filiales et participations

Dénomination	Capitaux propres	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances (net)	Chiffre d'affaires
Siège social		Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
<i>(en milliers d'euros)</i>					
1 – Filiales					
1.1 – Filiales françaises (plus de 50%)					
NEXITY LOGEMENT 67, rue Arago - 93400 SAINT OUEN	413 686	100,00%	969 558	240 000	0 (7 605)
EDOUARD DENIS DEVELOPPEMENT 35, allée du Chargement - 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ	(10 837)	100,00%	189 126		4 646 7 294
NEXITY STUDEA 67, rue Arago - 93400 SAINT OUEN	66 155	100,00%	162 699		121 976 14 167
ISELECTION 400, promenade des Anglais - 06600 NICE	8	100,00%	154 688		29 553 (6 769)
PERL 115,, rue Réaumur - 75002 PARIS	86 666	100,00%	143 218		51 897 8 002
BUREAUX A PARTAGER 10, rue de Penthièvre - 75008 PARIS	15 031	91,82%	108 806		3 543 75
NEXITY IMMOBILIER D'ENTREPRISE 67, rue Arago - 93400 SAINT OUEN	(15 807)	100,00%	96 580		405 (15 754)
TERENEO 10, rue Horus - 59491 VILLENEUVE D ASCQ	405	100,00%	46 724		1 260 (5 608)
NEXITY SOLUTIONS 67, rue Arago - 93400 SAINT OUEN	(1 767)	100,00%	29 763		25 (179)
COMPAGNIE IMMOBILIERE ET DIGITAL 67, rue Arago - 93400 SAINT OUEN	30 139	100,00%	29 037		0 473
1.2 – Filiales étrangères (plus de 50%)					
NEXITY HOLDING ITALIA Corso Galileo Ferraris n° 110 - 10129 TURIN - Italie	17 871	100,00%	50 010	-	918 (12 517)
NEXITY DEUTSCHLAND Carmertstrasse 2, 10623 Berlin	58 320	100,00%	47 153	-	- 4 715

5

RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2025

Dénomination	Capital	Quote-part détenue	Valeur brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social	Capitaux propres autres que capital	Dividendes encaissés	Valeur nette Titres	Cautions	Résultat
<i>(en milliers d'euros)</i>					
2 – Participations (10 à 50%)	-	-	-	-	-
3 – Filiales non reprises au § 1					
Françaises	-	-	89.714	-	-
	-	-	31.699	-	-
Étrangères	-	-	19.502	-	-
	-	-	1.651	-	-
4 – Participations non reprises au § 2					
Françaises	-	-	20.003	-	-
	-	-	10.766	-	-
Étrangères	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
5 – Autres titres (moins de 10%)	-	-	1.194	-	-
	-	-	-	-	-
6 – Renseignements globaux					
Filiales françaises	-	-	2.019.913	240.000	-
	-	-	1.664.647	-	-
Filiales étrangères	-	-	116.665	57.620	-
	-	-	14.638	-	-
Participations dans sociétés françaises	-	-	21.197	-	-
	-	-	10.766	-	-
Participations dans sociétés étrangères	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-
TOTAL VALEUR BRUTE	-	-	2.157.775	297.620	-
TOTAL	-	-	1.690.051	-	-

5.2.3 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société Nexity S.A. relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 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.

Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 3 de l'annexe des comptes annuels qui expose les incidences du changement de méthode comptable induit par la première application du règlement ANC n° 2022-06, relatif à la modernisation des états financiers.

Justification des appréciations – Points clés de l'audit

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

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

Évaluation de la valeur actuelle des titres de participation

(Note 5.2 de l'annexe aux comptes annuels)

Risque identifié

Les titres de participation figurant au bilan au 31 décembre 2025 pour un montant net de 1 702 millions d'euros, représentent 57% du total bilan. Les titres de participation sont comptabilisés à leur coût d'acquisition et dépréciés sur la base de la valeur actuelle des titres lorsqu'elle devient inférieure à leur coût de revient.

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

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

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

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

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

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

- pour les évaluations reposant sur des éléments historiques : vérifier que les situations nettes retenues concordent avec les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit par leurs contrôleurs légaux ou de procédures analytiques et que les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres, sont fondés sur une documentation probante.
- pour les évaluations reposant sur des éléments prévisionnels : apprécier les modalités de détermination de la valeur actuelle et notamment :
 - le caractère raisonnable de l'approche retenue pour déterminer le plan d'affaires notamment en comparant les prévisions retenues pour des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes afin d'apprécier la réalisation des objectifs passés ;
 - la cohérence des flux de trésorerie attendus utilisés pour le calcul de la valeur actuelle avec ceux du plan d'affaires retenu par la Direction ;
 - le caractère raisonnable des hypothèses retenues pour déterminer les taux d'actualisation et de croissance à perpétuité appliqués aux flux de trésorerie estimés attendus, avec l'assistance de nos experts en évaluation financière.

Au-delà de l'appréciation des valeurs d'utilité des titres de participation, nos travaux ont consisté également à :

- apprécier le caractère recouvrable des créances rattachées au regard des analyses effectuées sur les titres de participation ;
- vérifier la comptabilisation d'une provision pour risques dans les cas où la société est engagée à supporter les pertes d'une filiale présentant des capitaux propres négatifs.

Vérifications spécifiques

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

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

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

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

Informations relatives au gouvernement d'entreprise

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

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

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

Autres informations

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

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

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

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

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société 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 annuels

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

5 RAPPORT FINANCIER

Comptes annuels au 31 décembre 2025

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

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

Rapport au comité d'audit et des comptes

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

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

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

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