



Société anonyme au capital de 280 648 620 euros

Siège social : 67 rue arago, – 93400 Saint-Ouen-sur-Seine

444 346 795 RCS BOBIGNY

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2026

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.

1	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RESULTAT DU 1ER SEMESTRE	5
1.1	FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2026	6
1.2	TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES COMPTES DU GROUPE AU 30 JUIN 2026	7
1.3	ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2026	9
1.4	RÉSULTATS CONSOLIDÉS - IFRS	12
1.5	PERSPECTIVES 2026 CONFIRMÉES	15
1.6	ÉVÈNEMENT POST-CLOTURE DU 30 JUIN 2026	15
1.7	ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE	15
1.8	PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE	15
2	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU 1ER SEMESTRE 2026	16
2.1	ÉTATS DE SYNTHÈSE	17
2.2	NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	22
2.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE	52
3	ATTESTATION DU RESPONSABLE	53

MESSAGE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE



« Dans un environnement de marché encore sous pression, marqué par l'attentisme lié au contexte géopolitique, notre performance confirme que notre trajectoire repose sur nos propres leviers actionnés depuis 2024 : marge cible des nouvelles opérations, réduction des coûts, contribution croissante des activités d'exploitation, et nous confirmons notre guidance 2026. Le New Nexity monte en puissance : qualité de l'offre, succès sur la requalification des sites commerciaux, et projet de partenariat avec le Groupe BPCE dans la distribution de logements neufs. Notre cap reste inchangé : recomposition de la marge, désendettement et, génération de cash, et notre pipeline de 42 000 logements sous promesse nous positionne pour capter pleinement le rebond du cycle dès sa concrétisation. »

1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1^{ER} SEMESTRE

1.1 FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2026	6
1.2 TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES COMPTES DU GROUPE AU 30 JUIN 2026	7
1.3 ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2026	9
2.1.1 AMÉNAGEMENT ET PROMOTION	9
2.1.2 SERVICES	11
1.4 RÉSULTATS CONSOLIDÉS IFRS AU 30 JUIN 2026	12
1.5 PERSPECTIVES 2026 CONFIRMÉES	15
1.6 ÉVÈNEMENT POST-CLOTURE DU 30 JUIN 2026	15
1.7 ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE	15
1.8 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE	15

1.1 FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2026

Un premier semestre 2026 en ligne avec la trajectoire du Groupe

- ROC à 12 M€ au 30 juin : poursuite de la recomposition des marges de l'aménagement et promotion, contribution récurrente des activités d'exploitation et effets du plan d'économies de coûts
- ~3 900 réservations sur le S1 2026 : Indicateurs commerciaux mieux orientés que le marché (-9% au détail vs. -15% pour le marché¹) dans le contexte d'une offre commerciale en repli de -9% vs. Dec 2025 lié à notre sélectivité assumée
- Liquidité solide supérieure à 560 M€ à fin juin

Le New Nexity en action

- 2 projets d'envergure de requalification de sites commerciaux (Carrefour Lomme et première opération avec Immo Mousquetaires à Villeneuve Loubet) : Confirmation du savoir-faire de Nexity dans la régénération urbaine
- Pivot continu vers une offre commerciale de qualité, abordable et bas carbone, en adéquation avec la demande des clients
- Partenariat² stratégique avec BPCE dans la distribution de logements neufs : soutenir la production et l'acquisition de logements et augmenter ainsi la part de marché du Groupe dans la distribution

Un cap clair et inchangé

- Des fondamentaux solides :
 - Un bilan dérisqué et désendetté : DFN au 30 juin 2026 équivalente au 30 juin 2025
 - Un pipeline représentant 5 ans d'activité, dont 42 000 logements sous promesse à nos marges d'engagement cible Groupe de 7 %
- Une trajectoire de réduction du levier d'endettement balisée : amélioration de la rentabilité opérationnelle et discipline financière

Guidance 2026 confirmée³

- **Amélioration de la rentabilité opérationnelle** avec un ROC New Nexity⁴ en hausse sur 2026
- **Poursuite de la baisse du ratio de levier⁵** avec le retour le plus rapidement possible à un niveau inférieur à 3,5x au plus tard en 2027

CHIFFRES CLÉS

Activité commerciale - France	S1 2025	S1 2026	Var. vs. S1 2025
Réservations Immobilier résidentiel			
Volume	4 278 lots	3 858 lots	-10%
Valeur	930 M€	809 M€	-13%
	T1 2026	S1 2026	Var. vs. T1 2026
Backlog Aménagement et Promotion	3,7 Md€	3,7 Md€	stable
Promotion immobilier résidentiel	3,7 Md€	3,6 Md€	-1%
Promotion immobilier tertiaire	66 M€	56 M€	ns

Résultats financiers (En millions d'euros)	S1 2025	S1 2026	Var. vs. S1 2025
Chiffre d'affaires « New Nexity »⁽¹⁾	1 294	1 057	-18%
Résultat opérationnel courant « New Nexity »⁽¹⁾	6	12	+6 M€
Marge opérationnelle (en % du chiffre d'affaires)	0,5%	1,2%	+0,7 pt
Résultat net part du Groupe	(44)	(31)	+13 M€

Endettement net ⁽²⁾	30-juin-25	31-déc-25	30-juin-26	Var. vs. 31-déc-25	Var. vs. 30-juin-25
	398	328	394	+66 M€	(4) M€

¹ Source Adéquation – période janvier – juin 2026

² Cf. communiqué ad hoc du 2 juillet 2026 sur l'entrée en négociations exclusives entre Nexity et BPCE

³ Sous réserve de la non-détérioration de l'environnement macro-économique

⁴ Périmètre New Nexity – hors activités cédées et activité à l'international (en gestion extinctive)

⁵ Niveau de ratio de levier d'endettement intégré dans les covenants bancaires : <7x à fin 2026 et ≤3,5x à fin 2027

1.2 TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES COMPTES DU GROUPE AU 30 JUIN 2026

.Compte de résultat consolidé résumé

<i>En millions d'euros</i>	S1 2025	S1 2026	<i>Variation vs. S1 2025</i>
Chiffre d'affaires consolidé	1 302	1 064	-18%
Résultat opérationnel courant New Nexity	6	12	+6 M€
Résultat opérationnel courant activités à l'international	(6)	(2)	+4 M €
Résultat opérationnel courant activités cédées	0	0	0
Résultat opérationnel courant	0	11	+11 M€
Résultat opérationnel non courant	(10)	(12)	-2 M€
Résultat opérationnel	(10)	(2)	+8 M€
Quote-part dans les résultats d'entreprises mises en équivalence	2	5	+3 M€
Résultat opérationnel après quote-part dans les résultats d'entreprises mises en équivalence	(9)	3	+12 M€
Résultat financier	(42)	(39)	+3 M€
Impôts sur les bénéfices	13	7	-6 M€
Quote-part dans les résultats des autres entreprises mises en équivalence	(3)	0	+3 M€
Résultat net	(40)	(29)	+11 M€
Dont participations ne donnant pas le contrôle	4	3	-1 M€
Résultat net part du Groupe	(44)	(31)	+ 13 M€

Bilan consolidé simplifié

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2026 IFRS	31/12/2025 IFRS
Goodwills	1 145,7	1 145,7
Autres immobilisations	914,9	970,0
Titres mis en équivalence	58,0	61,5
Impôts différés nets	128,2	119,6
Total actifs non courants	2 246,8	2 296,8
BFR net	641,2	606,0
Total de l'actif	2 888,0	2 902,8
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2026 IFRS	31/12/2025 IFRS
Capital et Réserves	1 611,7	1 797,8
Résultat de la période	(31,3)	(188,4)
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 580,4	1 609,4
Participations ne donnant pas le contrôle	13,9	9,8
Capitaux propres de l'ensemble	1 594,3	1 619,2
Endettement net hors obligations locatives	394,4	327,8
Obligations locatives	807,3	856,6
Provisions	91,9	99,2
Total du passif	2 888,0	2 902,8

1.3 ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2026

Les indicateurs d'activité du premier semestre s'inscrivent dans un contexte d'attente pour nos clients, alors que les mesures de soutien annoncées par le gouvernement en début d'année, en faveur de

l'investissement locatif notamment avec le dispositif Jeanbrun, n'ont pas produit d'effet encore significatif sur la période, comme anticipé.

1.3.1 AMÉNAGEMENT ET PROMOTION

Aménagement et Promotion Immobilier Résidentiel

L'offre commerciale à fin juin 2026 s'élève à 4 947 lots. Elle est en baisse de 9% vs. décembre 2025 et de 6% vs. juin liée notamment à la poursuite assumée de la sélectivité accrue et à une dynamique deancements concentrée sur le deuxième semestre 2026.

- La qualité d'implantation de l'offre commerciale est solidement établie avec 93% des lots disponibles à la vente situés en zones tendues à forte demande Abis / A et B1, une contribution en hausse de 17 pts vs. 2022.
- L'offre commerciale apparaît ainsi bien adaptée aux conditions actuelles du marché, comme en témoignent :
 - Un taux de pré commercialisation élevé, atteignant 74 % pour les opérations lancées sur la période ;
 - La stabilité du délai d'écoulement, maintenu à 5 mois (vs. un délai d'écoulement pour le marché à fin 2025 de plus de 20⁶ mois) ;
 - Un volume de logements achevés invendus toujours non significatif.

Activité commerciale :

Nexity a enregistré un total de 3 858 réservations sur la période.

- Les ventes au détail ont représenté sur le premier semestre 2 230 réservations, en recul de -9% en volume dans un marché en repli de 15%⁷ sur la même période.
 - A noter la bonne dynamique des investisseurs : +16% à 1 127 réservations intégrant la montée en puissance du dispositif Jeanbrun mis en place sur le T1 avec ~200 réservations sur la période
 - Les ventes accédants (-26%) ont été pénalisées sur la période par le contexte de fortes incertitudes et l'attente de la part des clients

- Les ventes en bloc, non linéaires sur l'année, ont représenté sur la période un volume de 1 628 lots. Pour rappel, le T4 2025, avait représenté 3 800 lots et 51% des ventes en bloc de l'année 2025.

Par ailleurs, l'activité aménagement a représenté près de 550 réservations de terrains à bâtir sur le semestre, représentant 51 M€.

Indicateurs avancés :

- Le *backlog* s'élève à fin juin à 3,6 Md€, soit l'équivalent de 1,6 année d'activité. Pour rappel, le potentiel d'activité hors aménagement représentait à fin décembre 2025 l'équivalent de 42 000 logements, 3,5 années d'activité, soit un *pipeline* rentable et recalibré aux conditions de marché de près de 13 Md€ au total.

Ce potentiel arrêté à fin 2025 n'intègre pas encore les premières contributions du partenariat avec Carrefour dont le premier permis de construire a été obtenu à Lomme (59). Ce projet prévoit la revalorisation et la renaturation d'une friche de plus de 8 000 m², avec le développement de près de 430 logements, dont 120 logements familiaux, commercialisés majoritairement en bloc et une résidence étudiante de 300 lots, et 2 500m² de pleine terre. Sur ce projet, près de 400 ventes en bloc ont d'ores et déjà été signées à date, dont 300 dès la fin juin et donc déjà intégrées au backlog mentionné ci-dessus. Pour rappel, le chiffre d'affaires à terminaison sur une dizaine d'années d'activité à venir est estimé à plus de 2 Md€

6 Données FPI

7 Source Adéquation

Aménagement et Promotion Immobilier Tertiaire

Dans un contexte de marché toujours en bas de cycle, Nexity enregistre un niveau limité de prises de commande de 16 M€, principalement concentrées en régions.

La démarche du Groupe en matière de diversification des actifs tertiaires se poursuit, avec une bonne dynamique

dans les appels à projets, couvrant une large typologie de biens : hôtels, cinémas, hôpitaux, centres régionaux, etc. et également l'activité de contractant général.

Le backlog s'élève à fin juin 2026 à 56 M€.

Aménagement et Promotion : performances financières du premier semestre 2026

<i>En millions d'euros (Hors activités cédées et à l'international)</i>	S1 2025	S1 2026	<i>Variation vs. S1 2025</i>
Chiffre d'affaires à l'avancement	1 095	857	-22%
Résultat opérationnel courant à l'avancement	5	7	+2 M€
<i>Marge opérationnelle (en % du CA)</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,8%</i>	<i>+0,4 pt</i>

Le chiffre d'affaires de l'activité Aménagement et Promotion, hors activité à l'International atteint 857 M€ sur le premier semestre 2026, en recul de 22% par rapport au premier semestre 2025. Cette évolution reflète principalement et conformément à nos anticipations :

- La baisse embarquée depuis 2022 de l'activité en immobilier Résidentiel, du fait du mécanisme de reconnaissance du chiffre d'affaires à l'avancement
- Un rechargement limité du *backlog* en immobilier tertiaire depuis 3 ans

Pour rappel, le chiffre d'affaires des activités de promotion est reconnu selon la méthode de l'avancement pour les VEFA et les contrats de promotion immobilière, c'est-à-dire calculé sur la base des ventes notariées et au prorata de l'avancement de l'ensemble des coûts stockables engagés.

Le résultat opérationnel courant est positif à 7 M€ vs. 5 M€ au premier semestre 2025 et reflète comme attendu la recomposition des marges avec principalement la contribution à l'avancement en hausse des mises en production de nouvelles opérations aux marges d'engagement cibles⁸ depuis début 2024.

⁸ Marges d'engagements cibles : Détail : 9,5% / Bloc : 8% / Social : 6,5%

1.3.2 SERVICES

A la suite de la finalisation en 2025 du plan de cession des métiers de gestion avec la cession des filiales Accessite et d'hospitality Week'in, les Services sont désormais

centrés sur les seules activités d'exploitation et de distribution

Performances financières du premier semestre 2026

En millions d'euros (hors activités cédées)	S1 2025	S1 2026	Variation vs. S1 2025
Chiffre d'affaires	197	198	+1%
Exploitation	145	158	+9%
Distribution	51	41	-21%
Résultat opérationnel courant	14	15	+1 M€
Exploitation	18	19	+1 M€
Distribution	(4)	(4)	+0,1 M€
Marge opérationnelle (en % du CA)	7,1%	7,4%	+ 0,3 pt

Le chiffre d'affaires des Services sur la période est quasi stable à 198 M€ :

- Le chiffre d'affaires des activités d'exploitation représente 80% du chiffre d'affaires des Services et progresse de 9% à 158 M€, porté par des taux d'occupation toujours élevés tant sur les résidences étudiantes (97%) que les espaces de coworking (83%⁹). Pour rappel le parc en exploitation comprend 17 000 lots répartis dans 54 villes pour les résidences étudiantes et plus de 170 000 m² gérés¹⁰ pour les activités de coworking.
- Le chiffre d'affaires de la Distribution, représentant 20 % du chiffre d'affaires des Services, recule de 10 M€ (-21 %) à 41 M€. Cette évolution intègre un effet de base lié à la livraison du projet Carré Invalides en avril 2025 ainsi qu'à la baisse du volume d'actes enregistrés sur la période vs. S1 2025, en lien avec la baisse du marché (-15% pour les ventes au détail¹¹).

Le résultat opérationnel courant des activités de Services, hors activités cédées s'élève à 15 M€, en légère

amélioration. A noter un taux de marge pour les métiers d'exploitation toujours de l'ordre de 12% et une maîtrise des frais de structure pour les activités de distribution.

Projet de partenariat¹² stratégique avec BPCE dans la distribution de logements neufs et réhabilités

Nexity a annoncé le 2 juillet dernier être entré en négociations exclusives avec le Groupe BPCE en vue d'une double opération concernant leurs activités de distribution BPCE Solutions immobilières d'une part, iSelection et Perl d'autre part :

- La création d'une entreprise commune dédiée à la sélection, l'acquisition et la structuration d'une offre de programmes immobiliers neufs ou réhabilités en France sourcée auprès des promoteurs ;

La consolidation par BPCE des opérations de distribution réalisées par iSelection auprès des Banques Populaires et des Caisses d'Epargne

9 Taux d'occupation sur les sites matures – ouverts depuis plus de 12 mois.

10 Surface totale nette des entrées / sorties

11 Données Adéquation – S1 2026

12 BPCE et Nexity procéderont aux consultations nécessaires auprès de leurs instances représentatives du personnel. La nouvelle structure commune et la

réorganisation des opérations de distribution au sein des Banques Populaires et des Caisses d'Epargne ont pour objectif d'être opérationnelles au plus tard le 1er janvier 2027.

1.4 RÉSULTATS CONSOLIDÉS - IFRS

Compte de résultat consolidé simplifié au 30 juin 2026

	30/06/2026 IFRS	30/06/2025 IFRS
<i>(en millions d'euros)</i>		
Chiffre d'affaires	1 063,7	1 301,6
Charges opérationnelles	(963,1)	(1 205,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	2,1	0,2
EBITDA ajusté	102,6	96,8
Loyers	(90,3)	(92,0)
EBITDA ajusté après loyers	12,3	4,7
Retraitement des loyers (IFRS 16)	90,3	92,0
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(74,5)	(79,5)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(21,3)	(16,1)
Dotations nettes aux provisions	7,3	(0,0)
Paiements en actions	(1,5)	(0,7)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(2,1)	(0,2)
Résultat opérationnel courant	10,5	0,3
Résultat non courant	(12,2)	(10,4)
Résultat opérationnel	(1,6)	(10,1)
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	5,1	1,6
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	3,5	(8,6)
Coût de l'endettement financier net	(20,6)	(18,2)
Autres charges et produits financiers	(2,9)	(7,2)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(16,0)	(16,8)
Résultat financier	(39,5)	(42,2)
Résultat des activités courantes avant impôts	(36,0)	(50,8)
Impôts sur les bénéfices	7,0	13,3
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	0,2	(2,8)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(28,8)	(40,3)
dont participations ne donnant pas le contrôle	2,5	4,1
dont part des actionnaires de la société mère	(31,3)	(44,4)
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	-0,56	-0,80

Bilan consolidé simplifié au 30 juin 2026

ACTIF (en millions d'euros)	30/06/2026 IFRS	31/12/2025 IFRS
Goodwills	1 145,7	1 145,7
Autres immobilisations	914,9	970,0
Titres mis en équivalence	58,0	61,5
Impôts différés nets	128,2	119,6
Total actifs non courants	2 246,8	2 296,8
BFR net	641,2	606,0
Total de l'actif	2 888,0	2 902,8
PASSIF (en millions d'euros)	30/06/2026 IFRS	31/12/2025 IFRS
Capital et Réserves	1 611,7	1 797,8
Résultat de la période	(31,3)	(188,4)
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 580,4	1 609,4
Participations ne donnant pas le contrôle	13,9	9,8
Capitaux propres de l'ensemble	1 594,3	1 619,2
Endettement net hors obligations locatives	394,4	327,8
Obligations locatives	807,3	856,6
Provisions	91,9	99,2
Total du passif	2 888,0	2 902,8

Endettement net consolidé au 30 juin 2026

(en millions d'euros)	30/06/2026 IFRS	31/12/2025 IFRS
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	475,2	468,0
Options de ventes accordées à des minoritaires	45,1	44,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	396,7	402,0
Emprunts sur établissements de crédit et autres	916,9	914,4
Autres dettes et autres créances financières	(167,2)	(185,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(370,9)	(421,5)
Banques créditrices (découverts bancaires)	15,6	19,9
Trésorerie nette	(355,3)	(401,6)
Total endettement financier net avant obligations locatives	394,4	327,8
Obligations locatives	807,3	856,6
Total obligations locatives	807,3	856,6
Total endettement net	1 201,8	1 184,4
Total endettement net	1 201,8	1 184,4

L'endettement net du Groupe avant obligations locatives s'élève à 394M€, en hausse limitée de 66 M€ vs. fin 2025, en ligne avec la saisonnalité de l'activité (endettement net en légère baisse vs. Juin 2025).

La variation de l'endettement intègre notamment un cash-flow libre opérationnel en amélioration de 22 M€ à (52) M€, et une bonne maîtrise des charges financières.

Tableau simplifié des flux de trésorerie au 30 juin 2026

	30/06/2026 IFRS	30/06/2025 IFRS
<i>(en millions d'euros)</i>		
Résultat net des sociétés intégrées	(28,8)	(40,3)
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	83,8	106,3
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	55,0	66,0
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	36,6	35,0
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	(7,1)	(13,4)
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	84,4	87,6
Remboursement des obligations locatives	(90,3)	(92,2)
Capacité d'autofinancement après loyers avant coût du financement et impôts	(5,9)	(4,6)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(35,7)	(45,3)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	2,1	0,2
Intérêts versés	(14,1)	(14,1)
Impôts payés	3,3	0,4
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(50,4)	(63,3)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(16,8)	(23,6)
Cash flow libre	(67,2)	(86,9)
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	4,2	27,3
Autres investissements financiers nets	2,6	(3,2)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	6,8	24,1
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(0,0)	0,0
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	1,3	1,5
Acquisition et cession d'actions propres	(0,1)	(0,4)
Variation des dettes et créances financières (nets)	12,8	(66,5)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	14,1	(65,3)
Incidence de la variation des taux de change	0,0	0,0
Variation de trésorerie	(46,3)	(128,2)
Trésorerie d'ouverture	401,6	536,3
Trésorerie de clôture	355,3	408,1

1.5 GUIDANCE 2026 CONFIRMÉE

Sous réserve de la non-détérioration de l'environnement macro-économique, la guidance communiquée en février dernier pour l'ensemble de l'exercice 2026 est confirmée :

- **Amélioration de la rentabilité opérationnelle** avec un ROC New Nexity¹³ en hausse sur 2026
- **Poursuite de la baisse du ratio de levier**¹⁴ avec le retour le plus rapidement possible à un niveau inférieur à la cible de 3,5x au plus tard en 2027

1.6 ÉVÈNEMENTS POST CLÔTURE DU 30 JUIN 2026

Le 2 juillet 2026, le groupe a annoncé l'entrée en négociations exclusives avec le groupe BPCE en vue d'une double opération concernant leurs activités de distribution : BPCE Solutions immobilières d'une part, iSelection et Perl d'autre part :

- La création d'une entreprise commune détenue dédiée à la sélection, l'acquisition et la structuration d'une offre de programmes immobiliers neufs ou réhabilités en France sourcée auprès des promoteurs.

- La consolidation par BPCE des opérations de distribution réalisées par iSelection auprès des Banques Populaires et des Caisses d'Epargne, le Groupe BPCE souhaitant, dans le cadre de son projet stratégique Vision 2030, renforcer sa capacité de distribution de produits immobiliers dans ses réseaux bancaires.

L'entreprise commune aura vocation à sourcer et structurer auprès des promoteurs immobiliers une offre de logements neufs ou réhabilités destinés aux investisseurs comme aux accédants à la propriété, diffusée via deux accords de distribution : au sein des Banques Populaires et des Caisses d'Epargne par l'intermédiaire de BPCE Solutions immobilières, et à travers les réseaux partenaires d'iSelection et de Perl, parmi lesquels figurent des acteurs majeurs de la banque-assurance, de la gestion de patrimoine et du courtage.

Aucun autre événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2026 et le Conseil d'administration du 23 juillet 2026 arrêtant les comptes au 30 juin 2026.

1.7 ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE

Toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée générale du 21 mai 2026 ont été largement adoptées à plus de 90%.

Cette assemblée a également marqué le départ de Monsieur Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué, annoncé le 25 février 2026, dont le mandat a pris fin à l'issue de la séance

1.8 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE

Les principaux risques et les principales incertitudes pour les 6 mois restants de l'exercice sont de même nature que ceux présentés pour l'ensemble de l'exercice et qui sont détaillés dans le chapitre 2 – Facteurs de risques et Gestion des risques du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org et www.nexity.group).

La cartographie des risques prend notamment en compte le contexte d'incertitude macroéconomique, politique et géopolitique.

¹³ ROC New Nexity – hors activités cédées et activités à l'international (en gestion extinctive)

¹⁴ Niveau de ratio de levier d'endettement intégré dans les covenants bancaires : <8,5x à fin 2025, <7x à fin 2026 et ≤3,5x à fin 2027

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS DU 1^{ER} SEMESTRE 2026

2.1	ÉTAT DE SYNTHESE	17
2.1.1	BILAN CONSOLIDÉ	17
2.1.2	COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ	18
2.1.3	ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	19
2.1.4	VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	20
2.1.5	TABEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	21
2.2	NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	22
2.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE	52

2.1 ÉTAT DE SYNTHÈSE

2.1.1 BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF			
(En milliers d'euros)	Notes	Solde au 30/06/2026	Solde au 31/12/2025
Actifs non courants			
Goodwills	5	1 145 660	1 145 660
Autres immobilisations incorporelles	6	90 459	92 445
Droits d'utilisation des actifs loués	6	684 990	734 583
Immobilisations corporelles	6	94 858	95 919
Titres mis en équivalence	7	58 048	61 540
Autres actifs financiers	8	44 609	47 099
Impôts différés actifs	28	131 536	121 635
Total actifs non courants		2 250 160	2 298 881
Actifs courants			
Stocks et travaux en-cours	10	1 246 223	1 271 248
Créances clients et autres débiteurs	11	446 047	581 320
Créances d'impôts	28	629	10 100
Autres actifs courants	12	556 661	576 667
Autres créances financières	19	283 810	294 005
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	370 852	421 462
Total actifs courants		2 904 222	3 154 802
Total de l'actif		5 154 382	5 453 683
PASSIF			
(En milliers d'euros)		Solde au 30/06/2026	Solde au 31/12/2025
Capitaux propres			
Capital apporté	14	280 649	280 649
Primes liées au capital		521 060	521 060
Actions propres détenues	16	(5 104)	(5 013)
Réserves et résultats accumulés		815 124	1 001 090
Résultat de la période		(31 291)	(188 388)
Capitaux propres part des actionnaires de la société mère		1 580 438	1 609 398
Participations ne donnant pas le contrôle		13 912	9 800
Capitaux propres de l'ensemble		1 594 350	1 619 198
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	18	394 114	397 560
Obligations locatives non courantes	18	666 862	711 724
Avantages du personnel	23	6 740	6 750
Impôts différés passifs	28	3 369	2 054
Total passifs non courants		1 071 085	1 118 088
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	18	654 985	645 689
Obligations locatives courantes	18	140 457	144 924
Provisions courantes	23	85 190	92 406
Fournisseurs et autres créditeurs		1 033 234	1 100 340
Dettes d'impôts	28	3 912	6 736
Autres passifs courants	13	571 169	726 302
Total passifs courants		2 488 947	2 716 397
Total du passif		5 154 382	5 453 683

2.1.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

		30/06/2026	30/06/2025
		6 mois	6 mois
<i>(En milliers d'euros)</i>	Notes		
Chiffre d'affaires		1 063 675	1 301 578
Achats consommés		(709 796)	(928 672)
Charges de personnel	24	(149 161)	(161 638)
Charges externes et autres charges	25	(87 197)	(102 486)
Impôts et taxes		(11 201)	(12 941)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	26	(95 779)	(95 540)
Résultat opérationnel courant		10 541	299
Résultat opérationnel non courant	3	(12 165)	(10 442)
Résultat opérationnel		(1 624)	(10 143)
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7	5 108	1 578
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence		3 484	(8 565)
Charges financières	27	(44 912)	(49 017)
Produits financiers	27	5 434	6 779
Résultat financier		(39 478)	(42 238)
Résultat des activités courantes avant impôts		(35 994)	(50 802)
Impôts sur les bénéfices	28	6 981	13 305
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	7	234	(2 778)
Résultat net		(28 779)	(40 275)
dont part des actionnaires de la société-mère		(31 291)	(44 390)
dont participations ne donnant pas le contrôle		2 512	4 115
<i>(En euros)</i>			
Résultat net par action	29	(0,56)	(0,80)
Résultat dilué par action	29	(0,56)	(0,80)

2.1.3 ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ

(En milliers d'euros)		Notes	30/06/2026 6 mois	30/06/2025 6 mois
Résultat net			(28 779)	(40 275)
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture			1 103	203
Impôts différés			(285)	(52)
Écarts de conversion			15	(6)
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net			833	145
Total des autres éléments du résultat global (net d'impôt)			833	145
Résultat net global consolidé			(27 946)	(40 130)
dont part des actionnaires de la société-mère			(30 458)	(44 245)
dont participations ne donnant pas le contrôle			2 512	4 115

2.1.4 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

<i>(En milliers d'euros)</i>	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 2025	280 649	521 060	(8 983)	1 008 831	9 532	1 811 089	59 663	1 870 752
Actions propres			(257)	(156)		(413)		(413)
Paielements en actions				712		712		712
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle						-		-
Dividendes versés par Nexity						-	1 522	1 522
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	(257)	556	-	299	1 522	1 821
Résultat de la période				(44 390)		(44 390)	4 115	(40 275)
Autres éléments du résultat global				145		145		145
Résultat net global consolidé	-	-	-	(44 245)	-	(44 245)	4 115	(40 130)
Dividendes versés par les filiales						-		-
Impact des mouvements de périmètre				-		-	461	461
Au 30 juin 2025	280 649	521 060	(9 240)	965 142	9 532	1 767 143	65 761	1 832 904
Mouvements de l'exercice 2025								
Au 1^{er} janvier 2026	280 649	521 060	(5 013)	803 170	9 532	1 609 398	9 800	1 619 198
Actions propres			(91)	(22)		(113)		(113)
Paielements en actions				1 539		1 539		1 539
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle						-		-
Dividendes versés par Nexity						-	1 347	1 347
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	(91)	1 517	-	1 426	1 347	2 773
Résultat de la période				(31 291)		(31 291)	2 512	(28 779)
Autres éléments du résultat global				833		833		833
Résultat net global consolidé	-	-	-	(30 458)	-	(30 458)	2 512	(27 946)
Dividendes versés par les filiales						-		-
Impact des mouvements de périmètre				72		72	253	325
Au 30 juin 2026	280 649	521 060	(5 104)	774 301	9 532	1 580 438	13 912	1 594 350

2.1.5 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(En milliers d'euros)		30/06/2026	30/06/2025
	Notes	6 mois	6 mois
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		(31 291)	(44 390)
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		2 512	4 115
Résultat net des sociétés intégrées		(28 779)	(40 275)
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		13 557	23 456
Élimination des amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		74 470	79 453
Élimination de la perte de valeur des goodwill		-	-
Élimination des plus ou moins-values de cession		(457)	1 474
Élimination impact des variations de juste valeur		-	-
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(5 108)	(1 578)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		(234)	2 778
Élimination impact des paiements en actions		1 539	712
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		54 988	66 020
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		36 574	35 032
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		(7 111)	(13 441)
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		84 451	87 611
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	9	(35 710)	(45 283)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	7	2 059	197
Intérêts versés		(14 130)	(14 053)
Impôts payés		3 301	440
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		39 971	28 912
Acquisitions de filiales, trésorerie acquise déduite	3.3	-	-
Cessions de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.4	4 187	27 500
Incidence des autres variations de périmètre			(233)
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5		-	-
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(16 859)	(23 769)
Acquisitions d'actifs financiers		-	(7 127)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		40	129
Cessions et remboursements d'actifs financiers		2 628	3 927
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(10 004)	427
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		-	-
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		1 347	1 522
Acquisition et cession d'actions propres		(113)	(403)
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perde de contrôle)		-	-
Emission d'emprunts		25 306	240 862
Remboursement d'emprunts		(31 426)	(339 145)
Remboursement des obligations locatives		(90 334)	(92 172)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		18 951	31 819
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(76 269)	(157 517)
Incidence de la variation des taux de change		28	4
Variation de trésorerie		(46 274)	(128 174)
Trésorerie d'ouverture		401 554	536 323
Trésorerie de clôture	20	355 280	408 149

2.2 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). A travers son maillage territorial et ses filiales, Nexity est le premier opérateur urbain au service de la régénération urbaine et des territoires.

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

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

- Le pôle 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 ;

- 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 co-working);
 - la distribution (commercialisation de produits immobiliers);
- Le pôle Autres activités qui regroupe les activités d'investissements, et la holding.

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

1.2 Faits marquants

Le premier semestre 2026 a été marqué par les événements suivants :

Activité commerciale

Le Groupe enregistre 3858 réservations et surperforme versus un marché du détail en bas de cycle (-9% de ventes au détail contre -15% pour le marché. Les ventes en bloc, dont le volume n'est pas linéaire, sont en baisse de -10%.

En immobilier tertiaire, les prises de commandes atteignent 16 M€, principalement en régions. Les activités d'exploitation confirment leur résilience avec des taux d'occupation élevés

GÉNÉRALITÉS

Note 2 Principes généraux

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 30 juin 2026 sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations et décisions de l'IFRS IC (*IFRS Interpretations Committee*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Ces états financiers consolidés du 1^{er} semestre ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2026 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, 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 du 1^{er} semestre ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 23 juillet 2026.

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

Les évolutions des normes et décisions IFRS IC sur 2026 n'ont pas d'impact sur les comptes consolidés semestriels 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.

Le groupe Nexity a poursuivi 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 introduit par ailleurs le concept des indicateurs de performance du management (MPM) comme étant des indicateurs, sous-totaux de produits et de charges, utilisés dans la communication financière. Le groupe devra publier des informations spécifiques sur ces MPM

dans une note dédiée, en précisant leurs définitions et en effectuant des rapprochements avec les agrégats de résultat IFRS 18.

Le process d'identification des MPM est en cours sur la base des publications du groupe.

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 nécessitent l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions, des dépréciations des stocks et des charges à payer, ainsi que les actifs destinés à la vente et passifs associés. D'autres postes nécessitent aussi l'utilisation d'estimations en fonction d'hypothèses sur l'évolution des plans d'affaires, ou de l'évolution des taux prévisionnels retenus : évaluation des provisions, estimations liées au goodwill, aux options de vente accordées aux actionnaires minoritaires.

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

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 30 juin 2026 ont été réalisées dans un contexte de marché toujours marqué par un environnement politico-économique instable.

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

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

Ces engagements se matérialisent dans les comptes par :

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

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

Note 3 Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises**3.1 Périmètre de consolidation****3.1.1 Périmètre au 30 juin 2026**

	Promotion	Services	Autres activités	Total au 30/06/2026
Méthode de consolidation				
Intégration globale	1 359	30	27	1 416
Co-entreprises	345	-	4	349
Entreprises associées	2	2	2	6
Mise en équivalence	347	2	6	355
Total périmètre de consolidation	1 706	32	33	1 771

3.1.2 Variation du périmètre

Le nombre de sociétés consolidées est passé de 1.768 sociétés à 1.771 au 30 juin 2026.

La déconsolidation de 9 sociétés s'explique notamment par la cession de 2 sociétés mise en équivalence Urban Campus et de Boson Project ainsi que par la sortie des programmes immobiliers terminés et devenus sans activité.

13 sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours de l'exercice.

Il s'agit principalement de sociétés créées pour servir de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe.

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

3.2 Résultat opérationnel non courant

Au 30 juin 2026, le résultat opérationnel non courant est de -12,2 millions d'euros.

(En milliers d'euros)	30/06/2026
Coûts de restructuration	(4 121)
Coûts d'abandon des opérations	(8 044)
Résultat opérationnel non courant	(12 165)

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

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

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	Cessions 2026	Cessions 2025
Prix de cession encaissé	4 187	27 500
Trésorerie filiales vendues	-	-
Cessions de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	4 187	27 500

Les cessions 2026 correspondent à l'encaissement du produit de cession de Boson Project et Urban Campus.

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

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

Note 4 Information sectorielle

4.1 Définition des secteurs

4.1.1 Ventilation par secteur

AU 30 JUIN 2026

(En milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Total
Chiffre d'affaires	863 574	198 390	1 711	1 063 675
Chiffre d'affaires	863 574	198 390	1 711	1 063 675
Charges opérationnelles	(856 068)	(109 047)	2 015	(963 100)
Dividendes des mise en equivalence opérationnelles	2 059	-	-	2 059
EBITDA ajusté	9 565	89 343	3 726	102 634
Loyers	(7 530)	(77 497)	(5 307)	(90 334)
EBITDA ajusté après loyers	2 035	11 846	(1 581)	12 300
Annulation loyers	7 530	77 497	5 307	90 334
Annulation des dividendes des mise en equivalence opérationnelles	(2 059)	-	-	(2 059)
Amortissements des droits d'utilisation	(6 262)	(64 990)	(3 219)	(74 471)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(698)	(10 546)	(10 065)	(21 309)
Dotations nettes aux provisions	5 424	1 327	540	7 291
Paiements en actions	(715)	(508)	(322)	(1 545)
Résultat opérationnel courant	5 255	14 627	(9 340)	10 542
Réévaluation après prise de contrôle des mises en équivalence	-	-	-	-
Résultat opérationnel courant	5 255	14 627	(9 340)	10 542
Résultat opérationnel non courant	(8 871)	-	(3 294)	(12 165)
Résultat opérationnel	(3 616)	14 627	(12 634)	(1 623)
Quote part du résultat net des d'entreprises en équivalence	5 108	-	-	5 108
Résultat opérationnel après quote part du résultat net d'entreprises en équivalence	1 492	14 627	(12 634)	3 484
Charges financières	(27 618)	386	(6 499)	(33 731)
Produits financiers	4 076	235	5 910	10 221
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(23 542)	621	(589)	(23 510)
Charges financières sur obligations locatives	(391)	(13 657)	(1 920)	(15 968)
Résultat financier	(23 933)	(13 036)	(2 509)	(39 478)
Résultat des activités courantes avant impôts	(22 441)	1 591	(15 143)	(35 993)
Impôts sur les bénéfices	3 812	(270)	2 572	6 981
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(14)	-	247	234
Résultat net	(18 643)	1 321	(12 324)	(28 779)
dont part des actionnaires de la société-mère	(21 345)	1 513	(12 327)	(31 291)
dont participations ne donnant pas le contrôle	2 702	(193)	3	2 512

AU 30 JUIN 2025

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

4.1.2 Ventilation par secteurs des actifs et passifs

AU 30 JUIN 2026

(En milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Elimination intersecteur et non sectorisé	Total
Actif					
Actifs non courants sectoriels	417 507	961 885	1 038 890	(299 658)	2 118 624
Impôts différés actifs				131 536	131 536
Total actifs non courants	417 507	961 885	1 038 890	(168 122)	2 250 160
Actifs courants sectoriels	3 540 537	380 054	1 405 561	(2 422 559)	2 903 593
Créances d'impôts				628	628
Total actifs courants	3 540 537	380 054	1 405 561	(2 421 930)	2 904 222
Actifs destinés à la vente	-	-	-		-
Total actif	3 958 044	1 341 940	2 444 450	(2 590 052)	5 154 382
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble				1 594 350	1 594 350
Passifs non courants sectoriels	322 150	579 912	465 308	(299 654)	1 067 716
Impôts différés passifs				3 369	3 369
Total passifs non courants	322 150	579 912	465 308	(296 285)	1 071 085
Passifs courants sectoriels	2 958 055	411 455	1 538 685	(2 423 161)	2 485 035
Dettes d'impôts				3 912	3 912
Total passifs courants	2 958 055	411 455	1 538 685	(2 419 249)	2 488 947
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	-	-	-		-
Total passif	3 280 205	991 368	2 003 993	(1 121 184)	5 154 382

AU 31 DECEMBRE 2025

(En milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Elimination 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

ANALYSE DES COMPTES

ACTIFS NON COURANT

Note 5 Goodwills

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2025	Acquisitions et réévaluations	Cessions et IFRS 5	Fusion UGT	Solde au 30/06/2026
Promotion Immobilier résidentiel	804 829	-	-	74 110	878 939
Promotion Immobilier d'entreprise	74 110	-	-	(74 110)	-
Services	186 987	-	-	-	186 987
Distribution	79 733	-	-	-	79 733
Total goodwill	1 145 660	-	-	-	1 145 660

Regroupement des UGT Promotion Immobilier résidentiel et Promotion Immobilier d'entreprise

Le Groupe a profondément revu son organisation en 2024 et 2025 afin de mettre en place un modèle multimarque et multiproduit, avec un pilotage commun des activités résidentiel et tertiaire. La simplification et l'adaptation des structures juridiques ainsi que les transferts d'effectifs s'achèvent sur 2026. La disparition des lignes hiérarchiques entre les activités constitue un changement organisationnel substantiel et explique la révision de la définition des UGT, conformément à IAS36.87. Préalablement au regroupement de ces deux UGT, un test a été mené sur la base du dernier plan à moyen terme et ne fait pas apparaître de dépréciation nécessaire.

Valorisation des goodwill

Les tests de dépréciation des goodwill et tests de sensibilité (sur le taux d'actualisation et sur les flux) effectués au 31 décembre 2025 faisaient apparaître des marges de manœuvre significatives. Aucun indice de perte de valeur n'est intervenu au premier semestre 2026. Par ailleurs, les taux d'actualisation des cash-flow futurs n'ont pas varié depuis le 31 décembre 2025.

Sur ces bases, il n'a pas été mis en œuvre de test de dépréciation au 30 juin 2026, hormis ceux réalisés préalablement au regroupement des UGT.

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

(En milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 30/06/2026	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2025
Autres immobilisations incorporelles	165 358	(74 899)	90 459	160 325	(67 880)	92 445
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS16)	1 474 504	(789 514)	684 990	1 476 453	(741 870)	734 583
Immobilisations corporelles	195 458	(100 600)	94 858	186 075	(90 158)	95 917
Total immobilisations de l'actif non courant	1 835 320	(965 013)	870 307	1 822 853	(899 908)	922 945

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2026
Autres immobilisations incorporelles	92 445	5 028	(7 572)	558	90 459
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS16)	734 583	31 213	(74 470)	(6 336)	684 990
Immobilisations corporelles	95 917	11 508	(12 586)	18	94 858
Total immobilisations de l'actif non courant	922 945	47 749	(94 627)	(5 760)	870 307

VENTILATION PAR TYPE D'ACTIFS DES DROITS D'UTILISATION

(En milliers d'euros)	Durée moyenne 2026 (en années)	Solde au 30/06/2026	Solde au 31/12/2025
- Résidences étudiantes	4,6	292 669	304 082
- Espaces de coworking	4,8	296 308	323 342
Activités de résidences gérées et d'espaces de coworking		588 977	627 424
Actifs corporate	4,5	96 013	107 159
Total droits d'utilisation des actifs loués	4,6	684 990	734 583

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2026
Résidences étudiantes	304 082	20 946	(32 861)	502	292 669
Espaces de coworking	331 597	4 523	(31 147)	(6 837)	298 136
Actifs corporate	98 904	5 743	(10 462)		94 185
Total droits d'utilisation des actifs loués	734 583	31 212	(74 470)	(6 335)	684 990

Les mouvements d'acquisitions et cessions sur les droits d'utilisation IFRS 16, d'un montant de 31,2 millions d'euros correspondent principalement à de nouveaux baux (contrats de location) ou à des renouvellements signés sur le 1^{er} semestre 2026.

Note 7 Titres mise en équivalence

VARIATION AU COURS DE LA PERIODE		
(en milliers d'euros)	30/06/2026	31/12/2025
Valeur des titres en début d'exercice	61 540	123 376
Variations de périmètre	(6 788)	(569)
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	12	
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	5 109	(37 917)
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	234	(7 484)
Dividendes distribués	(2 059)	(15 866)
Valeur des titres en fin d'exercice	58 048	61 540
dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	12 930	10 019
dont autres entreprises	45 118	51 521

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 45,1 millions d'euros, sont des entreprises associées,

principalement la participations dans le véhicule foncier créé avec Carrefour pour 44,6 millions d'euros (Carrefour Villes & Commerces)

Note 8 Autres actifs financiers

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2026
Investissement dans des sociétés non consolidées	19 741	(5 384)	(636)	3 496	17 217
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	3 561	(113)			3 448
Dépôts et cautionnements	19 326	363			19 689
Prêts acquéreurs	4 471	(216)			4 255
Total autres actifs financiers	47 099	(5 350)	(636)	3 496	44 609

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

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

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

Les *Prêts acquéreurs* correspondent à une activité en cours d'extinction et s'élèvent à 4.255 milliers d'euros (dont 294.4 milliers d'euros à moins d'un an) au 30 juin 2026, contre 4.990 milliers d'euros (dont 303 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2025.

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT**Note 9 Détail du besoin en fonds de roulement**

	Notes	Solde au 30/06/2026	Solde au 31/12/2025
<i>(En milliers d'euros)</i>			
Actifs courants			
Stocks et travaux en-cours	10	1 246 223	1 271 248
Créances clients et autres débiteurs	11	446 047	581 320
Autres actifs courants	12	556 661	576 667
Passifs courants			
Fournisseurs et autres créditeurs		(1 033 237)	(1 100 343)
Autres passifs courants	13	(571 169)	(726 302)
Besoin en fonds de roulement avant impôt		644 525	602 590
Créances d'impôts	28	629	10 100
Dettes d'impôts	28	(3 912)	(6 736)
Total besoin en fonds de roulement		641 242	605 955

VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

	Variation de la période
<i>(En milliers d'euros)</i>	
Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 31/12/2025	602 590
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	35 710
Impact des mouvements de périmètre	3 454
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	2 771
Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 30/06/2026	644 525

Note 10 Stocks et travaux en-cours

	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2026	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2025
<i>(En milliers d'euros)</i>						
Total stocks et travaux en-cours	1 399 481	(153 258)	1 246 223	1 423 683	(152 435)	1 271 248

Note 11 Créances clients et autres débiteurs

(En milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2026	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2025
Actifs sur contrats en VEFA	339 676		339 676	341 518		341 518
Autres créances clients et autres débiteurs	131 181	(24 810)	106 371	261 736	(21 933)	239 803
Total créances clients et autres débiteurs	470 857	(24 810)	446 047	603 254	(21 933)	581 321

Le montant des créances clients exigibles au 30 juin 2026 s'élève à 106 millions d'euros.

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Mouvements liés à l'exploitation	Autres	Solde au 30/06/2026
Promotion Immobilier résidentiel	338 080	(2 594)		335 486
Promotion Immobilier d'entreprise	3 437	753		4 190
Total actifs sur contrat en VEFA	341 517	(1 841)		339 676

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'élèvent au 30 juin 2026 à 1,4 milliards d'euros.

Note 12 Autres actifs courants

(En milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2026	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2025
Fournisseurs : avances & acomptes versés	24 421	(558)	23 863	42 920	(1 508)	41 412
Créances sur l'État	459 599	-	459 599	458 592	-	458 592
Charges constatées d'avance	21 610	-	21 610	27 382	-	27 382
Autres créances	78 411	(26 960)	51 451	76 391	(27 296)	49 095
Trésorerie des comptes mandants	138	-	138	186	-	186
Total autres actifs courants	584 179	(27 518)	556 661	605 471	(28 804)	576 667

Note 13 Autres passifs courants

(En milliers d'euros)	Solde au 30/06/2026	Solde au 31/12/2025
Dettes fiscales et sociales	361 678	468 890
Produits constatés d'avances et autres comptes	92 285	104 286
Clients - avances & acomptes reçus	117 068	152 940
Comptes des mandants	138	186
Total autres passifs courants	571 169	726 303

Les produits constatés d'avance et autres comptes intègrent en 2026, 9 549 milliers d'euros de passifs sur contrats de l'immobilier d'entreprise qui correspondent à la part des obligations de performance non encore réalisées par le Groupe et pour lesquelles des paiements ont déjà été reçus.

CAPITAUX PROPRES**Note 14 Capital social**

Au 30 juin 2026, le capital de la société-mère est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2025.

Note 15 Plans d'attributions d'actions gratuites

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	Attribuées	Annulées	Acquises	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
(en nombre d'actions)					
Plan février 2024 mandataires sociaux	32 000	12 000	-	20 000	1er trimestre 2027
Plans février 2024	384 150	152 650	-	231 500	1er trimestre 2027
Plans avril 2024	145 000	47 000	-	98 000	2ème trimestre 2027
Plan mai 2024 mandataires sociaux	75 000	28 000	-	47 000	2ème trimestre 2027
Plan mai 2024	174 050	41 150	-	132 900	2ème trimestre 2027
Plan avril 2025 démocratique	270 555	61 965	85	208 505	2ème trimestre 2028
Plan avril 2025	40 000	6 000	-	34 000	2ème trimestre 2028
Plan mai 2025 mandataires sociaux	75 000	28 000	-	47 000	2ème trimestre 2028
Plans mai 2025	224 900	31 700	-	193 200	2ème trimestre 2028
Plan avril 2026 démocratique	243 015	1 530	-	241 485	2ème trimestre 2029
Total plans Nexity	1 663 670	409 995	85	1 253 590	

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). Aucune action n'a été attribuée au 30 juin dans le cadre de cette autorisation. S'agissant de l'autorisation précédente, celle-ci avait été utilisée à hauteur de 97%

La dilution potentielle maximale (en tenant compte des actions propres acquises et destinées à être remises à des bénéficiaires d'actions gratuites) ressortirait à 1,4% (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et 2,4% y compris les actions gratuites attribuables.

Au 1er semestre 2026, aucun plan d'action gratuites n'est arrivé à échéance.

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 9 410 milliers d'euros représentant une charge de 1 180 milliers d'euros au 1er semestre 2026

Note 16 Détention d'actions propres

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale et mises en œuvre par le Conseil d'administration, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres jusqu'à 10% du capital ajusté en fonction de son évolution.

Au 30 juin 2026, cette détention s'exerce par le biais de deux objectifs :

- dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI) ;

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

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

(en nombre d'actions)	Autorisations	dont contrat de liquidité	dont en contrepartie d'actions gratuites	Détention totale (en date d'opération)
Position au 31 décembre 2025	5 612 972	-	431 527	431 527
Achats, cessions et remises d'actions				
- via le contrat de liquidité	-	20 000	-	20 000
- destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées	-	-	-	-
- remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises	-	-	(85)	(85)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 21 mai 2026	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution			
Position au 30 juin 2026	5 612 972	20 000	431 442	451 442

Les 451 442 actions propres détenues au 30 juin 2026 sont comptabilisées en moins de la situation nette.

ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

Note 17 Détail de l'endettement net

Détail endettement net			
(En milliers d'euros)	Notes	Solde au 30/06/2026	Solde au 31/12/2025
Emprunts obligataires	18	475 206	227 238
Emprunts et dettes financières non courants	18	161 467	170 322
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	18	280 257	516 853
Emprunts sur établissements de crédit et autres		916 930	914 413
Comptes courants - passif et dettes assimilées	21	116 597	108 929
Comptes courants - actif et autres créances	19	(283 812)	(294 005)
Autres dettes et autres créances financières		(167 215)	(185 076)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	(370 852)	(421 462)
Banques créditrices (découverts bancaires)	20	15 572	19 908
Trésorerie nette et autres		(355 280)	(401 554)
Total endettement financier net avant obligations locatives		394 435	327 783
Obligations locatives	18	807 319	856 648
Total endettement net		1 201 754	1 184 431

VARIATION AU COURS DE LA
PERIODE

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Flux de trésorerie	Impact des mouvements de périmètre	Variation Juste valeur	Options de vente accordées aux minoritaires	Contrats de locations	Impact IFRS 5	Autres	Solde au 30/06/2026
Emprunts sur établissements de crédit et autres	914 413	(6 119)	1 720	1 293	-	-	-	5 621	916 928
Autres dettes et autres créances financières	(185 076)	18 951	-	-	-	-	-	(1 088)	(167 213)
Trésorerie nette et autres	(401 554)	46 274	-	-	-	-	-	-	(355 280)
Total endettement net avant obligations locatives	327 783	59 106	1 720	1 293	-	-	-	4 533	394 435
Obligations locatives	856 648	(90 334)	-	15 968	-	35 055	-	(10 018)	807 319
Total endettement net	1 184 431	(31 228)	1 720	17 261	-	35 055	-	(5 485)	1 201 754

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

(En milliers d'euros)	Flux de trésorerie
Emissions d'emprunts	25 306
Remboursement d'emprunts	(31 425)
Variation dettes bancaires et d'acquisition	(6 119)
Remboursement des obligations locatives	(90 334)
Variation autres dettes et autres créances financières	18 951
Variation de trésorerie	46 274
Total variation endettement net	(31 228)

Note 18 Emprunts et dettes financières

	Solde au 30/06/2026		Solde au 31/12/2025	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
<i>(En milliers d'euros)</i>				
Emprunts obligataires	235 206	240 000	227 238	240 713
Emprunts sur établissements de crédit et autres	161 467	280 257	170 322	276 138
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	116 597	-	108 929
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	15 572	-	19 908
Total emprunts et dettes financières avant obligations locatives	396 673	652 426	397 560	645 688
Obligations locatives	666 862	140 457	711 724	144 924
Total emprunts et dettes financières	1 063 535	792 883	1 109 284	790 612

18.1 Dettes obligataires

Au 30 juin 2026, le montant nominal des emprunts obligataires (480 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (475 millions d'euros), compte tenu du retraitement de la composante capitaux propres de l'OCEANE, de l'étalement des frais d'émission et des intérêts courus non échus.

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

Date d'émission	Montant nominal au 30/06/2026 <i>(En millions d'euros)</i>	Montant nominal au 31/12/2025 <i>(En millions d'euros)</i>	Taux d'intérêt annuel (i)	Échéance
20-déc-19 - Green Euro PP	84,0	84,0	3,46%	20-déc-26
20-déc-19 - Green Euro PP	156,0	156,0	3,66%	20-déc-27
Total	240,0	240,0		

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.

Emprunts Obligataires convertibles Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES

Date d'émission	Montant nominal au 30/06/2026 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2025 (en millions d'euros)	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
OCEANE 2021 - 19-avr-21	240,0	240,0	0,875%	19-avr-28	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'Echange en Actionis Nouvelles et/ou Existantes (OCEANE) pour une valeur nominale de 59,81 euros, soit un montant de 240 millions d'euros au coupon annuel de 0,875% pour un remboursement in fine à 7 ans (avril 2028).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2021 a été fixée à 59,81 euros. En l'absence de distribution de dividendes cette année et

conformément à la clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été maintenu à 1,272 action de 5 euros nominal pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 8,3% (en % de détention du capital).

Au 30 juin 2026, la composante capitaux propres de cet instrument s'élève à 7,4 millions d'euros et la composante dette à 232,6 millions d'euros.

18.2 Lignes de crédit

	30/06/2026			31/12/2025
(En millions d'euros)	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total dettes	Total dettes
Crédit Corporate Nexity	137,3		137,3	146,4
Titres de créances négociables (NEU CP)		142,5	142,5	131,0
Options de vente accordées aux minoritaires	24,2	20,8	45,1	44,5
Total dettes corporate	161,5	163,3	324,8	321,9
Crédits affectés aux opérations		115,6	115,6	124,5
Total lignes de crédit	161,5	278,9	440,4	446,4

Le montant au 30 juin 2026 des lignes de crédit et des options de ventes accordées aux minoritaires s'élève à 440,4 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 (Hors NEU CP) 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 140 millions d'euros au 30 juin 2026, soit 485 millions d'euros de lignes non tirées

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) :

<i>En millions d'euros</i>	Autorisation	Encours
Negotiable European Commercial Paper < 1an	600,0	142,5
Negotiable European Medium Term Notes > 1an	450,0	
Total au 30 Juin 2025	1050,0	142,5

Options de vente accordées aux minoritaires

Le montant des options de vente tient compte des paiements réalisés en 2026.

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

Au 30 juin 2026, 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.

18.3 Covenants afférents aux emprunts obligataires et aux lignes de crédit (Crédit Corporate Nexity)

Le Groupe a obtenu le 31 mars 2025, un accord sur son financement bancaire à moyen terme en l'adaptant aux besoins et au redimensionnement du Groupe. La documentation obligataire a également fait l'objet d'un avenant visant à aligner la documentation obligataire aux termes convenus avec les banques. Les résolutions sur la documentation obligataire ont été approuvés le 18 juin 2025 à l'unanimité des porteurs.

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

- un ratio de levier : <8,5x à fin 2025, <7x à fin 2026 et ≤3,5x à fin 2027 testé annuellement
- un ratio de structure ≤ 2 testé semi-annuellement

Date d'émission des emprunts	Seuil ratio	Ratio au 30/06/2026
Ratio Endettement Net hors IFRS 16 / Fonds Propres Consolidés	≤ 2	0,25

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

18.4 Obligations locatives

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Remboursement de la période	Charges financières	Reclassement	Nouveaux contrats de locations	Autres	Solde au 30/06/2026
Obligations locatives courantes	144 924	(90 334)	2 538	73 025	4 956	5 348	140 457
Obligations locatives non courantes	711 724	-	13 430	(73 025)	30 099	(15 366)	666 862
Total obligations locatives	856 648	(90 334)	15 968	-	35 055	(10 018)	807 319

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%. Le taux utilisé au 1er semestre 2026 est de 4,98 % contre 6,75 % au 1er semestre 2025.

18.5 Risque de liquidité

ÉCHÉANCIER DES DETTES UTILISÉES

(En millions d'euros)	Utilisation 30/06/2026	Amortissement					
		2026 (6 mois)	2027	2028	2029	2030	> 5 ans
Emprunts obligataires	242,3	87,6	154,7				
Obligations convertibles (Océane)	232,7			232,7			
Options de vente accordées aux minoritaires	45,1	20,8	7,2	17,0			
Total dettes obligataires et options de vente	520,1	108,4	155,0	256,6	-	-	-
Crédit Corporate Holding	138,7			138,7			
Titres de créances négociables (NEU CP)	142,5	127,5	15,0				
Crédits affectés aux opérations	115,6	88,9	11,8	15,0			
Total dettes bancaires et billets de trésorerie	396,8	216,4	16,6	203,5	0,2	-	-
Total amortissement		324,8	171,6	460,1	0,2	-	-
Total emprunts et dettes financières	916,9	592,1	(57,1)	(517,2)	(517,4)	(517,4)	(517,4)

Au 30 juin 2026 l'échéance des emprunts et des dettes financières avant IFRS 16 utilisés est à 64 % supérieure à un an.

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

Le montant nominal des obligations convertibles (240 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (233 millions d'euros) compte tenu du retraitement de la composante capitaux propres.

La maturité moyenne de la dette utilisée au 30 juin 2026 est de 1,1 an.

ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS DE LOYERS

(En millions d'euros)	Utilisation 30/06/2026	Amortissement					
		2026 (6 mois)	2027	2028	2029	2030	> 5 ans
Engagements de loyers	1 119	175	157	137	126	120	404

18.6 Instruments dérivés

Le Groupe est exposé au risque de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le Groupe peut avoir recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés (swaps, caps, collars). L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié, les fluctuations des flux de trésorerie liées à des variations des taux d'intérêt.

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture. Pour le 1^{er} semestre 2026, l'ensemble de nos instruments dérivés sont qualifiés d'instruments de couverture et la variation de juste valeur inscrite dans les capitaux propres s'élèvent à 1,1 millions d'euros

Note 19 Autres créances financières

(En milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2026	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2025
Comptes courants - actif et créances assimilées	311 456	(27 653)	283 803	321 767	(27 762)	294 005
Juste valeur des dérivés	7	-	7	-	-	-
Total autres créances financières	311 463	(27 653)	283 810	321 767	(27 762)	294 005

Note 20 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(En milliers d'euros)	Solde au 30/06/2026	Solde au 31/12/2025
VMP - Équivalents de trésorerie	102 013	58 101
Disponibilités	268 839	363 361
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	370 852	421 462

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

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

(En milliers d'euros)	Solde au 30/06/2026	Solde au 31/12/2025
Trésorerie et équivalents de trésorerie	370 852	421 462
Banques créditrices (découverts bancaires)	(15 572)	(19 908)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	355 280	401 554
<i>dont trésorerie disponible</i>	<i>355 280</i>	<i>401 554</i>

Note 21 Facteurs de risques financiers

21.1 Risque de taux d'intérêt

Risque de taux

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 3,2% au 1^{er} semestre 2026 (contre 3,1 % au S1 2025 en incluant les produits financiers et hors waiver fees).

Risque de liquidité

Nexity bénéficie d'une liquidité importante avec 485 millions d'euros de lignes de crédit non tirées (hors

crédits affectés aux opérations) lui permettant de faire face à ses engagements et à la poursuite de son développement.

Risque de solvabilité

Nexity s'engage à respecter certains covenants financiers dans le cadre des crédits corporate et des emprunts obligataires Euro PP (voir note 18.1).

Note 22 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE COMPTABLE

SITUATION AU 30 JUIN 2026

SITUATION AU 30 JUIN 2026

Catégories comptables						Juste valeur déterminée à partir de				
Rubriques au bilan (En millions d'euros)	Notes	Instruments financiers à la juste valeur par résultat	Actif financier à la juste valeur par capitaux propres	Instruments financiers au coût amorti	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
							Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	
Titres de participation non consolidés	8	17,2				17,2		17,2		17,2
Créances immobilisées	8			27,4		27,4		27,4		27,4
Instruments dérivés de couverture	17					-				-
Comptes courants et autres créances financières	17			283,8		283,8	283,8	-		283,8
Disponibilités et trésorerie	17			370,9		370,9	370,9			370,9
Valeurs mobilières de placement	17	-				-	-			-
Total actifs financiers		17,2	-	682,0	-	699,3	654,7	44,6	-	699,3
Instruments dérivés de transaction		-				-		-		-
Instruments dérivés de couverture	17		0,5			0,5		0,5		0,5
Lignes de crédit	17				441,7	441,7		441,7		441,7
Emprunts obligataires	17				475,2	475,2		371,7		371,7
Dettes sur loyer (IFRS16)	17				807,3	807,3		807,3		807,3
Comptes courants passifs	17				116,6	116,6		116,6		116,6
Banque créditrice (découverts bancaires)	17				15,6	15,6	15,6			15,6
Total passifs financiers		-	0,5	-	1 856,4	1 856,9	15,6	1 737,8	-	1 753,4

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

PROVISIONS

Note 23 Provisions courantes et non courantes

23.1 Provisions

DÉTAIL SUR LES MOUVEMENTS

	Solde au 31/12/2025	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2026
<i>(En milliers d'euros)</i>						
Avantages du personnel	6 750	119	(145)	-	16	6 740
Total provisions non courantes	6 750	119	(145)	-	16	6 740
Contentieux	50 210	5 837	(5 185)	(3 345)	1	47 518
Risques fiscaux et participations	373	50	1	(1)	(16)	408
Engagements de versement de loyers	-	-	-	-	-	-
Avantages du personnel (part < 1 an)	671	-	-	-	-	671
Provisions pour risques et charges	41 152	1 056	(4 618)	(1 005)	8	36 593
Total provisions courantes	92 406	6 943	(9 802)	(4 351)	(7)	85 190
Total des provisions	99 156	7 062	(9 947)	(4 351)	9	91 930

DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

	Solde au 31/12/2025	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2026
<i>(En milliers d'euros)</i>						
Avantages du personnel	6 750	(26)	-	-	16	6 740
Total provisions non courantes	6 750	(26)	-	-	16	6 740
Contentieux	50 210	(2 693)	-	-	1	47 518
Risques fiscaux et participations	373	-	50	-	(16)	408
Avantages du personnel (part < 1 an)	671	-	-	-	-	671
Provisions pour risques et charges	41 152	(4 567)	-	-	8	36 593
Total provisions courantes	92 406	(7 260)	50	-	(7)	85 190
Total des provisions	99 156	(7 286)	50	-	9	91 930

RÉSULTAT

Note 24 Charges de personnel

(En milliers d'euros)	30/06/2026 6 mois	30/06/2025 6 mois
Salaires et charges	(146 762)	(160 181)
Crédit d'impôt sur rémunérations	21	34
Intéressement et participation	(881)	(779)
Charges sur paiement en actions	(1 539)	(712)
Total charges de personnel	(149 161)	(161 638)

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 3.113 collaborateurs au 30 juin 2026 contre 3.684 collaborateurs au 30 juin 2025.

À périmètre constant, l'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élevait à 3.524 collaborateurs au S1 2025.

Les charges de personnel 2026 à périmètre constant (hors activités cédées) s'élevaient à 146,7 millions d'euros.

Note 25 Charges externes et autres charges

(En milliers d'euros)	30/06/2026 6 mois	30/06/2025 6 mois
Loyers	(3 283)	(3 232)
Charges locatives	(5 134)	(5 639)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(18 657)	(25 568)
Autres services extérieurs	(62 990)	(68 873)
Autres produits	5 490	4 649
Autres charges	(3 828)	(3 752)
Résultat de cession des titres consolidés	1 205	(72)
Total charges externes et autres charges	(87 197)	(102 486)

Note 26 Amortissements et dépréciations des immobilisations

(En milliers d'euros)	30/06/2026 6 mois	30/06/2025 6 mois
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	(74 471)	(79 453)
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	(21 309)	(16 088)
Total amortissements et dépréciations des immobilisations	(95 779)	(95 540)

Note 27 Résultats financiers**27.1 Détail du résultat financier**

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2026 6 mois	30/06/2025 6 mois
Charges d'intérêts	(24 471)	(23 574)
Produits d'intérêts	3 865	5 390
Coût de l'endettement financier avant charges d'intérêts sur obligations locatives	(20 606)	(18 184)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(15 968)	(16 848)
Coût de l'endettement financier net	(36 574)	(35 032)
Autres charges financières	(4 473)	(8 595)
Autres produits financiers	1 569	1 389
Autres charges et produits financiers nets	(2 904)	(7 206)
Total charges financières	(44 912)	(49 017)
Total produits financiers	5 434	6 779
Total résultat financier	(39 478)	(42 238)

27.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2026 6 mois	30/06/2025 6 mois
Autres charges financières	(4 470)	(5 980)
Autres produits financiers	991	977
Dotations financières nettes	575	(2 203)
Transfert des frais financiers en stocks	-	-
Autres charges et produits financiers nets	(2 904)	(7 206)

Note 28 Impôts**28.1 Impôts sur les bénéfices**

<i>(En milliers d'euros)</i>	30/06/2026 6 mois	30/06/2025 6 mois
Impôts sur les sociétés	(2 074)	4 885
Impôts différés	9 089	10 001
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(34)	(1 580)
Total impôts sur les bénéfices	6 981	13 305

28.2 Évolution des postes d'impôts au bilan

ÉVOLUTION DES POSTES D'IMPÔT AU BILAN

(En milliers d'euros)	Solde au 31/12/2025	Charge *	Crédits d'impôts	Hors résultat	Règlements nets*	Solde au 30/06/2026
Impôts courants						
Créances d'impôts	10 100					629
Dettes d'impôts	(6 736)					(3 912)
Total impôts courants	3 364	(2 108)	96	(1 334)	(3 301)	(3 283)
Impôts différés						
Actif	121 636					131 536
Passif	(2 054)					(3 369)
Total impôts différés	119 581	9 089		(503)		128 168

* Inclus la CVAE

Note 29 Résultats par action

	30/06/2026 (en nombre d'actions)	Résultat par action (en euros)	31/12/2025 (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	55 728 491	(0,56)	55 405 882	(3,4)
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	-		-	
Effet dilutif des emprunts convertibles	-		-	
Nombre moyen d'actions après dilution	55 728 491	(0,56)	55 405 882	(3,4)

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES**Note 30 Engagements hors bilan**

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

30.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

GARANTIES DE PASSIF

(en milliers d'euros)	Total au 30/06/2026	Total au 31/12/2025
Garanties de passif reçues	13 002	13 002
Garanties de passif données	19 437	19 437

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

30.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

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

30.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles**Engagements reçus**

ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(En milliers d'euros)	Total au 30/06/2026	Total au 31/12/2025
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	771	2 571
Autres engagements	3	3
Total engagements reçus	774	2 574

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

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

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

Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

(En milliers d'euros)	Total au 30/06/2026	Total au 31/12/2025
Immobilier résidentiel	1 234 967	1 032 475
Immobilier d'entreprise	25 304	3 226
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	1 260 271	1 035 701
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	35 694	37 055
Autres engagements donnés	125 580	165 227
Total engagements donnés	1 421 545	1 237 983

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

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

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

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

Engagements réciproques

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

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

Note 31 Informations relatives aux parties liées

31.1 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 co-promotion

Le Groupe réalise de nombreuses opérations en co-promotion au travers de sociétés supports de programmes. En application de la norme IFRS 11, ces dernières sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence.

31.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux

Les critères de rémunérations des mandataires sociaux sont présentés au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel (URD) 2025.

Note 32 Événements postérieurs à la clôture

Le 2 juillet 2026, le groupe a annoncé l'entrée en négociations exclusives avec le groupe BPCE en vue d'une double opération concernant leurs activités de distribution : BPCE Solutions immobilières d'une part, iSelection et Perl d'autre part :

- La création d'une entreprise commune détenue dédiée à la sélection, l'acquisition et la structuration d'une offre de programmes immobiliers neufs ou réhabilités en France sourcée auprès des promoteurs.
- La consolidation par BPCE des opérations de distribution réalisées par iSelection auprès des Banques Populaires et des Caisses d'Epargne, le Groupe BPCE souhaitant, dans le cadre de son projet stratégique Vision 2030, renforcer sa capacité de distribution de produits immobiliers dans ses réseaux bancaires.

L'entreprise commune aura vocation à sourcer et structurer auprès des promoteurs immobiliers une offre de logements neufs ou réhabilités destinés aux investisseurs comme aux accédants à la propriété, diffusée via deux accords de distribution : au sein des Banques Populaires et des Caisses d'Epargne par l'intermédiaire de BPCE Solutions immobilières, et à travers les réseaux partenaires d'iSelection et de Perl, parmi lesquels figurent des acteurs majeurs de la banque-assurance, de la gestion de patrimoine et du courtage

Aucun autre événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2026 et le Conseil d'administration du 23 juillet 2026 arrêtant les comptes au 30 juin 2026.

2.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

Période du 1er janvier 2026 au 30 juin 2026

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

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

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Nexity, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

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

I - Conclusion sur les comptes

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

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

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

II - Vérification spécifique

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

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

Les commissaires aux comptes

Paris La Défense, le 23 juillet 2026
KPMG AUDIT IS SAS

Levallois-Perret, le 23 juillet 2026
FORVIS MAZARS SA

Stéphanie MILLET
Associée

Olivier THIREAU
Associé

3 ATTESTATION DU RESPONSABLE

Situation semestrielle au 30 juin 2026

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément au corps de normes comptables applicables et donnent une image fidèle et honnête du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice et de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Saint-Ouen, le 23 juillet 2026

Véronique Bédague

Présidente-Directrice Générale