

ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2025

DES RÉSERVATIONS TOUJOURS TIRÉES PAR LES ACCÉDANTS

DES ACTIVITÉS D'EXPLOITATION EN FORTE CROISSANCE

PERSPECTIVES 2025 CONFIRMÉES

Un marché du logement en profonde mutation

- Un marché du détail en baisse de 9% sur le premier semestre, reflet :
 - De la fin du Pinel entraînant une baisse sur les investisseurs particuliers de -45%
 - De la poursuite de la dynamique des accédants : +11%
- Dans un contexte d'offre contrainte en amont des municipales

Dans ce nouveau marché, Nexity enregistre plus de 7 000 réservations sur 9M dont près de 2 000 accédants, soit 28% du mix commercial, confirmant ainsi la forte dynamique des accédants

- **Progression des accédants pour le 7^{ème} trimestre consécutif¹ ; +26% sur 9M**, portée par une offre prix / produit/ financement attractive alignée avec le pouvoir d'achat des clients et intégrant les premiers effets de l'extension du PTZ.
- **Volume de signatures en bloc en hausse comme attendu dès le T3** (près de 2 000 réservations signées sur le T3 soit 50% du volume cumulé sur 9 mois)
- **Offre commerciale adaptée au marché actuel** : près de 5 100 lots, soit un ratio offre / marché total² identique au niveau de 2019 ; des délais d'écoulement qui s'améliorent (5 mois), fruit du recalibrage mené en 2024 et de l'approche sélective du développement ; absence de logements achevés invendus (~100 lots).
- Forte reprise de l'activité Terrain à bâtir (+41% à près de 1 000 réservations) portée par l'extension du PTZ aux maisons individuelles

Poursuite de la croissance de nos activités d'exploitation dans le chiffre d'affaires

- **Chiffre d'affaires 9M** à 1 932 M€, intégrant comme attendu une baisse marquée sur l'activité tertiaire en raison de l'effet de base lié aux livraisons d'envergure réalisées en 2024
 - **-5%** pour l'aménagement et la promotion résidentielle, dû au ralentissement embarqué de l'activité depuis 2022
 - **+13%** sur nos activités d'exploitation grâce à la croissance du parc et à des taux d'occupation élevés

Plan de cession des métiers de gestion finalisé

- Cession finalisée d'Accessite le 1^{er} octobre

Perspectives 2025 confirmées³

- **Retour à la rentabilité opérationnelle** : Résultat opérationnel courant⁴ positif
- **Poursuite de la maîtrise du bilan** : Confirmation d'un endettement net IFRS inférieur à 380 M€
 - Intégrant la montée au capital d'Angelotti : exercice de l'option d'achat notifiée le 30 septembre portant ainsi la détention de 55% à 80%⁵

1 vs. même période N-1

2 Base donnée FPI

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

4 Base reporting IFRS - Hors activités cédées et activités à l'international en gestion extinctive

5 Un passage à 80% implique un engagement de la part de Nexity pour monter la participation à 100% d'ici le 31 août 2026 - Impact attendu sur la DFN au 31/12 : 45 M€ dont 20 M€ non cash

COMMENTAIRE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE

« L'activité commerciale de Nexity continue de s'améliorer au 3^{ème} trimestre, malgré un marché contraint par la fin du Pinel, un contexte politique instable et l'attentisme lié aux permis de construire avant les élections municipales. Cette dynamique confirme la pertinence de notre positionnement auprès des bailleurs et des particuliers, ainsi que notre capacité d'adaptation, avec une croissance continue des accédants depuis 7 trimestres (+26 % depuis début 2025). Elle s'appuie sur une offre attractive, adaptée à la demande et au pouvoir d'achat de nos clients. Cette inflexion se renforcera avec la montée en puissance de notre nouvelle organisation, axée sur un développement sélectif répondant à la demande de nos clients, pour renouer avec une croissance rentable dès 2025. »

CHIFFRES CLES

Activité commerciale - France	9M 2024	9M 2025	Variation vs. 9M 2024
Réservation immobilier résidentiel			
Volume	8 109 lots	7 106 lots	-12%
Valeur	1 690 M€	1 515 M€	-10%
	30-juin-2025	30-sept-2025	Variation vs juin-2025
Backlog Aménagement et Promotion	4 048 M€	3 867 M€	-4%
Promotion immobilier résidentiel	4 022 M€	3 844 M€	-4%
Promotion immobilier tertiaire	26 M€	23 M€	-10%

Comme annoncé lors de la publication des résultats annuels 2024, la communication financière est alignée avec le référentiel IFRS depuis le 1^{er} janvier 2025.

Chiffres d'affaires (M€)	9M 2024	9M 2025	Variation vs. 9M 2024
Aménagement et Promotion	2 013	1 620	-20%
Immobilier résidentiel	1 663	1 576	-5%
Immobilier tertiaire	350	44	-88%
Services	302	312	+3%
Exploitation	200	226	+13%
Distribution	88	73	-17%
Gestion	14	12	-14%
Autres activités	-	1	na
Chiffres d'affaires hors activités cédées	2 315	1 932	-17%
Activités à l'international	3	0	na
Activités cédées*	111	1	na
Chiffres d'affaires total	2 429	1 934	-20%

* Suite aux cessions des activités Administration de biens et Nexity Property Management, finalisées respectivement le 2 avril et le 31 octobre 2024, le chiffre d'affaires 2024 de ces activités est isolé dans les tableaux de ce document sur une ligne « activités cédées ». Cette ligne intègre également en 2025 le chiffre d'affaires de la filiale d'hospitality Week'in, cédée sur le T3.

I. CHIFFRE D'AFFAIRES ET ACTIVITÉ COMMERCIALE PAR PÔLE

Aménagement et Promotion - Immobilier Résidentiel

Le chiffre d'affaires de l'activité aménagement et promotion Immobilier résidentiel s'élève à 1 576 M€ à fin septembre, en diminution de 5% vs. 9M 2024, reflétant principalement la baisse embarquée de l'activité du fait du mécanisme de l'avancement.

Sur l'activité commerciale, le secteur évolue dans un marché en profonde mutation, marqué notamment par une baisse de plus de 40% en volume entre 2019 et 2024 et une déformation du mix au profit des ventes en bloc.

Le marché du détail est quant à lui en baisse de 9% sur le premier semestre 2025, reflétant notamment :

- La fin du Pinel avec des investisseurs particuliers en baisse de 45%
- La poursuite de la dynamique des accédants, en hausse de 11%

L'offre commerciale à fin septembre 2025 s'élève à 5 084 lots, soit une baisse de 12% par rapport à 9M 2024, liée au travail de recalibrage et d'adaptation de l'offre mené sur 2024, ainsi qu'à la poursuite du développement sélectif.

Dans le cadre de la revue permanente de l'offre commerciale en cours de projet, l'analyse ciblée de l'offre à fin T3 2025 a notamment amené le Groupe, au regard du contexte, à procéder à l'abandon de 11 programmes conçus avant fin 2023, entraînant l'annulation de notre fait de 570 réservations (bloc) enregistrées antérieurement à 2024.

Avec un ratio offre commerciale / marché total⁶ au niveau de 2019, la baisse de l'offre commerciale reflète l'adaptation du Groupe aux nouvelles conditions de marché.

- Le délai d'écoulement en amélioration à 5 mois (identique à celui observé en 2019) sécurise la rotation de l'offre et permet un nombre de logements achevés invendus toujours non significatif (~100 lots)
- L'offre commerciale en cours de travaux représente 45% de l'offre totale, dont plus de 85% des projets ont une date de livraison à plus de 6 mois et 58% à plus d'un an.
- Enfin, la part de l'offre commerciale en zones tendues représente 90% et la part éligible au PTZ est désormais de 100% depuis le 1er avril 2025.

Dans ce contexte, Nexity a enregistré un total de **7 106 réservations** sur la période, une baisse de 12% en volume, en ligne avec l'évolution de l'offre commerciale, soit une amélioration continue d'un trimestre à l'autre comme attendu (vs. -15% au S1 et -28% au T1), avec un effet prix toujours favorable.

- Les **réservations au détail** enregistrées sur les 9 premiers mois s'élèvent à 3 441 lots vs. 4 007 lots sur 9M 2024, une baisse de 14 % en volume, et une baisse de 10% en valeur qui démontre la bonne tenue de nos prix après le recalibrage mené en 2024. Cette évolution reflète les 2 dynamiques suivantes :
 - La baisse des investisseurs particuliers comme attendu du fait notamment de la fin du dispositif Pinel fin 2024, qui représentait pour mémoire 80% des investisseurs particuliers et 18% du total des réservations 2024.

- La **forte dynamique sur les accédants à +26% sur 9M 2025 à près de 2 000 réservations** (+31% pour les primo accédants), **et le 7^{ème} trimestre consécutif de hausse**, notamment portée par :
 - L'efficacité des offres produits et campagnes marketing intégrant des solutions de financement innovantes et attractives visant à favoriser l'accès au crédit et à la propriété pour les primo accédants et les jeunes, en permettant notamment pour un locataire d'aligner au maximum les mensualités de crédit à son niveau de loyer.
 - Une bonne dynamique dans les lancements commerciaux : avec 20 lancements sur le T3 portant à près de 70 le nombre de lancements sur les neuf premiers mois, et des taux de commercialisation très satisfaisants, reflet d'une offre adaptée.
 - Et bien sûr l'amélioration des conditions de financement avec la stabilisation des taux d'emprunt autour de 3,1%⁷, équivalent à un gain de pouvoir d'achat pour nos clients de près de 11% en un an, ainsi que l'extension du dispositif PTZ (Prêt à taux zéro) à l'ensemble du territoire.
- Les accédants représentent à fin septembre **28% du mix commercial**, + 9 pts vs. 9M 2024.
- Les **ventes en bloc**, non linéaires sur l'année, ont représenté sur les neuf premiers mois 3 665 réservations, dont 50% signés sur le T3 avec 1 848 réservations, démontrant bien la forte saisonnalité des ventes en bloc sur le second semestre de l'année.
- Par ailleurs, l'activité aménagement a représenté sur les neuf premiers mois près de 1 000 réservations de terrains à bâtir, en hausse de +41%, une dynamique amplifiée par l'extension du PTZ aux maisons individuelles depuis le 1^{er} avril 2025.

Le backlog s'élève à 3,9 Md€, soit l'équivalent de 1,5 année d'activité.

- Ce volume n'intègre pas encore les premières contributions du partenariat Carrefour au backlog, dont les deux premiers permis de construire ont été déposés sur le T4 2024 et sont en cours d'instruction (pour rappel, le chiffre d'affaires à terminaison sur une dizaine d'années d'activité à venir est estimé à plus de 2 Md€). Une dizaine d'autres permis sont en train d'être travaillés mais sont ralentis par le contexte des municipales à venir en mars 2026.

Aménagement et Promotion - Immobilier Tertiaire

Dans un contexte de marché toujours en bas de cycle, Nexity n'a pas enregistré comme anticipé de prises de commande significatives sur les neuf premiers mois (15 M€ au total dont près de 96% en régions).

La démarche du Groupe en matière de diversification des actifs tertiaires est bien engagée, 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 chiffre d'affaires de l'activité aménagement et promotion tertiaire s'élève à 44 M€ à fin septembre 2025, une baisse de 88% par rapport à fin septembre 2024 qui s'explique par la livraison des projets tertiaires d'envergure (LGC, Reiwa et Carré Invalides) en 2024, représentant pour rappel une surface de 175 000 m², et au non-rechargement du backlog sur les deux derniers exercices.

⁷ Source : Observatoire Crédit Logement – septembre 2025

Services

Le chiffre d'affaires des Services hors activités cédées s'élève à 312 M€ à fin septembre 2025, en légère progression, toujours porté par l'exploitation et impacté sur les neuf premiers mois par le ralentissement de l'activité sur la distribution.

En M€ (hors activités cédées)	9M 2024	9M 2025	Variation vs. 9M 2024
Exploitation	200	226	+13%
Distribution	88	73	-17%
Gestion	14	12	-14%
Chiffres d'affaires Services	302	312	+3%

- Les **activités d'exploitation** (résidences étudiantes, espaces de coworking) affichent un chiffre d'affaires en forte hausse de **+13%**, à 226 M€, toujours porté par :
 - La dynamique de croissance du parc des activités de coworking (+11 nouveaux sites sur 2024 et +2 sur 2025 pour un total de près de 170 000 m² gérés⁸)
 - L'ouverture de 4 nouvelles résidences étudiantes sur les neuf premiers mois, soit un parc en exploitation de plus de 17 000 lots dans 54 villes,
 - Ainsi que par des taux d'occupation toujours élevés tant sur les résidences étudiantes (98%) que les espaces de coworking (85%⁹).
- La baisse du chiffre d'affaires des activités de distribution de -17% est liée à une baisse du prix moyen, reflet de l'évolution du mix produit : forte contribution du Pinel en 2024 vs. repositionnement sur des investissements de plus petite taille tels que les résidences étudiantes en 2025.
- À la suite des cessions finalisées sur 2024 de l'ADB, de NPM et de Bien'ici, le chiffre d'affaires des activités de gestion, provenant principalement de l'activité Accessite, dont la cession a été finalisée le 1^{er} octobre, s'élève à 12 M€.

8 Surface totale nette des entrées / sorties

9 Méthode de calcul du taux d'occupation actualisée au 1^{er} janvier 2024 visant à intégrer l'environnement inflationniste et l'impact de l'indexation des loyers ; sur 12 mois glissants – Taux d'occupation sur les sites matures – ouverts depuis plus de 12 mois.

II. GOUVERNANCE : UN NOUVEAU COMITÉ EXÉCUTIF CENTRÉ SUR LE DÉVELOPPEMENT

Après avoir mis en place au 1^{er} janvier 2025 sa nouvelle organisation multiproduits par région, Nexity a fait évoluer sa gouvernance autour de ses métiers d'aménagement-promotion-exploitation pour nourrir sa trajectoire de croissance rentable.

Cette évolution, effective depuis fin septembre, vise à :

- Toujours mieux répondre aux nouveaux besoins des territoires avec en particulier la création d'un Pôle pluri-disciplinaire de développement de « nouvelles offres urbaines » ;
- Développer les offres les mieux adaptées à nos clients particuliers et institutionnels ;
- Simplifier et alléger encore les circuits de décision.

Ce nouveau Comité Exécutif, présidé par Véronique Bédague, Présidente-Directrice générale est composé de 7 membres au total :

Membres de l'actuelle Direction générale :

- Jean-Claude Bassien, Directeur général délégué ;
- Fabrice Aubert, Directeur général adjoint qui prend la Présidence du Pôle « Nouvelles Offres Urbaines » ;
- Pierre-Henry Pouchelon, nommé Directeur général adjoint, en charge des Finances et du Pôle « Performance Immobilier Résidentiel ». À compter du 1^{er} janvier 2026, il prendra la responsabilité du département croissance externe.

Ils ont été rejoints depuis fin septembre par :

- Joris Delapierre, Directeur général - Région Île-de-France.
- Lionel Séropian, Directeur général - Région Sud.
- Anne-Laure Joumas, Directrice de l'Immobilier et de la Performance est nommée également Directrice du Pôle Exploitation (Coworking, Résidences gérées).

[Lien vers le communiqué de presse](#)

III. PERSPECTIVES 2025 CONFIRMÉES

Sous réserve de la non-dégradation de l'environnement macro-économique, les guidances communiquées en février dernier pour l'ensemble de l'exercice 2025 sont maintenues :

- **Retour à la profitabilité opérationnelle** avec un résultat opérationnel courant IFRS positif, hors activités cédées et hors activités à l'international¹⁰.
- **Poursuite de la maîtrise du bilan** avec la confirmation d'un endettement net IFRS inférieur à 380 M€.

Cette guidance intègre la montée au capital d'Angelotti suite à l'exercice de l'option d'achat notifiée fin septembre dans le cadre de la fenêtre de liquidité, portant ainsi la détention de 55% à 80%¹¹.

¹⁰ Base reporting IFRS - Hors activités cédées et activités à l'international en gestion extinctive

¹¹ Un passage à 80% implique un engagement de la part de Nexity pour monter la participation à 100% d'ici le 31 août 2026 - Impact attendu sur la DFN au 31/12 : 45 M€ dont 20 M€ non cash

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Résultats annuels 2025
- Assemblée générale

Mercredi 25 février 2026 (après bourse)
Jeudi 21 mai 2026

Une conférence téléphonique se tiendra aujourd'hui à 18h30 (heure de Paris)

en français avec traduction simultanée en anglais

- [Lien vers le webcast](#)
- [Lien vers la conférence téléphonique \(pour poser des questions\)](#)
- Lien également accessible depuis la section Finance du site internet <https://nexity.group/finance>

La présentation accompagnant cette conférence sera disponible sur le site Internet du Groupe à partir de 18h15 (heure de Paris).

Possibilité de réécouter la conférence téléphonique sur www.nexity.group/finance à partir du lendemain.

Avertissement : Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 2 du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.25-0267 en date du 16 avril 2025 puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

NEXITY, LA VIE ENSEMBLE

Avec un chiffre d'affaires de 3,3 milliards d'euros en 2024, Nexity agit sur tout le territoire comme opérateur urbain au service de la régénération urbaine et des besoins des territoires et de ses clients. En nous appuyant sur notre double expertise d'aménageur-promoteur et de promoteur-exploitant, nous déployons une offre territoriale multiproduits. Engagés historiquement pour l'accès au logement pour tous et leader de la décarbonation dans notre secteur, nous nous mobilisons pour un immobilier abordable et durable, neuf et réhabilité. Alignés avec notre raison d'être « la vie ensemble », nous nous mettons au service d'une ville où l'on vit mieux ensemble, accueillante et abordable, respectueuse des personnes, du collectif et de la planète. En 2024, Nexity a été classée 1^{er} maître d'ouvrage de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) pour la sixième année consécutive, 5^e au palmarès relation clients HCG – Les Échos, et notée 5/5 par Humpact pour la 5^e année consécutive (au titre de 2023) au 1^{er} rang de notre secteur en matière de développement du capital humain. Nexity est coté au SRD, au Compartiment B d'Euronext et au SBF 120.

CONTACTS :

Anne-Sophie Lanaute – Directrice des relations investisseurs et de la communication financière

+33 (0)6 58 17 24 22 / investorrelations@nexity.fr

Mathieu Mascrez – Analyste relations investisseurs et communication financière

+33 (0)6 65 50 08 91 / investorrelations@nexity.fr

ANNEXES

1. Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations trimestrielles

	2023				2024				2025		
<i>Nombre de lots, en unités</i>	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
Logements neufs (France)	2 811	3 274	3 128	5 389	2 005	3 055	3 049	5 278	1 434	2 844	2 828
Terrains à bâtir	288	359	186	217	221	218	267	362	278	406	313
Total nombre de réservations France	3 099	3 633	3 314	5 606	2 226	3 273	3 316	5 640	1 712	3 250	3 141

	2023				2024				2025		
<i>Valeur, en M€ TTC</i>	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
Logements neufs (France)	575	685	605	1 099	446	614	630	1 028	312	618	585
Terrains à bâtir	28	28	25	20	18	17	24	36	26	32	34
Total montant réservations France	604	713	630	1 119	464	631	654	1 064	339	650	619

2. Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations cumulées

	2023				2024				2025		
<i>Nombre de lots, en unités</i>	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M
Logements neufs (France)	2 811	6 085	9 213	14 602	2 005	5 060	8 109	13 387	1 434	4 278	7 106
Terrains à bâtir	288	647	833	1 050	221	439	706	1 068	278	684	997
Total nombre de réservations France	3 099	6 732	10 046	15 652	2 226	5 499	8 815	14 455	1 712	4 962	8 103

	2023				2024				2025		
<i>Valeur, en M€ TTC</i>	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M
Logements neufs (France)	575	1 260	1 865	2 964	446	1 060	1 690	2 718	312	930	1 515
Terrains à bâtir	28	56	81	101	18	35	58	95	26	58	92
Total nombre de réservations France	604	1 316	1 946	3 065	464	1 095	1 748	2 812	338	988	1 607

3. Évolution de la répartition des réservations de logements neufs (France) par client

Évolution de la répartition des réservations de logements neufs par clients - France - nouveau périmètre	9M 2024		9M 2025		Variation
Clients accédants	1 579	19%	1 994	28%	26%
dont : - primo-accédants	1 337	16%	1 749	25%	31%
- autres accédants	242	3%	245	3%	1%
Investisseurs individuels	2 428	30%	1 447	20%	-40%
Bailleurs professionnels	4 102	51%	3 665	52%	-11%
dont : - investisseurs institutionnels	1 381	17%	1 249	18%	-10%
- bailleurs sociaux	2 721	34%	2 416	34%	-11%
Total	8 109	100%	7 106	100%	-12%

4. Backlog – Carnet de commandes

En millions d'euros, hors taxes	2023				2024				2025		
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M
Promotion Immobilier résidentiel France	5 225	5 168	5 041	5 019	4 845	4 699	4 411	4 354	4 036	4 022	3 844
Promotion Immobilier tertiaire	659	536	445	349	248	208	43	38	41	26	23
Total	5 883	5 704	5 485	5 367	5 093	4 907	4 455	4 392	4 077	4 048	3 867

5. Services

Exploitation	Décembre 24	Septembre 25	Variation
<i>Résidences étudiantes</i>			
Nombre de résidences en exploitation	134	138	+ 4
Taux d'occupation (12 mois glissants)	97,3%	97,6%	+ 0,3 pts
<i>Bureaux partagés</i>			
Nombre de sites ouverts Morning	50	54	+ 4
Nombre de sites ouverts Hiptown	41	39	- 2
Nombre de sites ouverts	91	93	+ 2
Surfaces gérées (en m ²) Morning	118 982	142 747	+23 765
Surfaces gérées (en m ²) Hiptown	29 870	26 615	-3 255
Surfaces gérées (en m²)	148 852	169 362	+20 510
Taux d'occupation (12 mois glissants) Morning	82,00%	82,00%	0 pts
Taux d'occupation (12 mois glissants) Hiptown	81,00%	78,67%	- 2,3 pts
Taux d'occupation (12 mois glissants)	81,8%	81,5%	- 0,3 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants) Morning	86,00%	86,00%	0,0 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants) Hiptown	91,00%	80,89%	- 10,1 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants)	87,1%	85,0%	- 2,1 pts
Distribution	9M 2024	9M 2025	Variation
Réservations totales	1 855	1 884	+ 2%
<i>Dont réservations pour compte de tiers</i>	1 057	1 562	+48%

6. Chiffre d'affaires - Séries trimestrielles

	2023				2024				2025		
<i>En millions d'euros</i>	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
Aménagement et Promotion	625	825	642	964	555	744	714	752	484	611	525
Immobilier résidentiel	515	694	552	857	451	666	546	728	470	594	513
Immobilier tertiaire ⁽¹⁾	110	131	91	107	104	78	168	24	15	17	12
Services	105	115	116	158	90	92	120	151	105	100	107
Exploitation	60	66	66	67	63	65	72	76	74	71	81
Distribution	40	45	45	85	22	22	44	70	27	25	22
Gestion	6	5	5	6	5	5	5	6	4	4	4
Autres activités	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	730	940	758	1122	645	836	834	904	589	711	632
Activités à l'international ⁽²⁾	1	29	0	2	0	3	1	-1	0	0	0
Chiffre d'affaires activités cédées ⁽³⁾	88	103	99	92	84	14	13	1	1	1	0
Chiffre d'affaires	819	1072	857	1216	729	852	848	904	590	712	632
Dont NPM	12	13	14	14	12	12	14	-1	0	0	0
Dont l'ADB	54	55	58	55	52	0	0	0	0	0	0
Dont International (Allemagne, Belgique & Italie)	1	29	0	2	0	3	1	-1	0	0	0

(1) NCG désormais inclut en Immobilier tertiaire (classée anciennement en Services)

(2) Activités à l'International en Gestion extinctive (Allemagne, Italie et Belgique)

(3) Activités cédées ADB et NPM en 2024 et Week'in en 2025

GLOSSAIRE

Backlog promotion (ou carnet de commandes) : représente le chiffre d'affaires futur du Groupe déjà sécurisé, exprimé en euros, pour les activités de promotion (Promotion Immobilier résidentiel et Promotion Immobilier d'entreprise). Le backlog comprend les réservations non actées et la partie du chiffre d'affaires restant à dégager sur les actes notariés déjà signés (partie restant à construire)

Cash-flow libre : représente la génération de cash par les activités opérationnelles après paiement des impôts, des charges financières, du remboursement des obligations locatives, prise en compte des variations du BFR, des dividendes des mises en équivalences et des investissements nets opérationnels

Chiffre d'affaires : Les chiffres d'affaires des activités de promotion sont reconnus selon la méthode de l'avancement pour les VEFA et les contrats de promotion immobilière, c'est-à-dire calculés sur la base des ventes notariées et au prorata de l'avancement de l'ensemble des coûts stockables engagés

Co-entreprises : entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Il s'agit principalement d'opérations de promotion immobilière (en Promotion Immobilier résidentiel et Promotion Immobilier d'entreprise) réalisées avec un autre promoteur (copromotion)

Délai d'écoulement : offre commerciale rapportée aux réservations des 12 derniers mois, exprimée en mois, pour l'activité du logement neuf en France

EBITDA : l'excédent brut d'exploitation défini par Nexity est égal au résultat opérationnel courant avant amortissement et dépréciation des immobilisations, dotations nettes aux provisions, charges de paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mises en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe. Les amortissements intègrent les droits d'utilisation des actifs loués calculés en application d'IFRS 16, et l'impact de la neutralisation des marges internes sur la cession d'un actif par les sociétés de promotion, suivi de la prise à bail par une société du Groupe

EBITDA après loyers : EBITDA diminué des charges comptabilisées pour les loyers qui sont retraitées pour l'application de la norme sur les contrats de location (IFRS 16)

Exploitation : exploitation de résidences pour étudiants ou d'espaces de travail flexibles

Gestion / Administration de biens (ADB) : gestion de biens immobiliers (location, transaction), de parties communes d'immeubles collectifs (en tant que syndic pour le compte des copropriétaires), ou de gestion d'immeubles tertiaires ou commerciaux, services aux utilisateurs.

Part de marché logement neuf en France : correspond aux réservations de Nexity (ventes au détail et ventes en bloc) rapportées aux réservations (ventes au détail et ventes en bloc) publiées par la FPI (Fédération des promoteurs Immobilier)

Pipeline : somme du backlog et du potentiel ; il peut être exprimé en nombre de mois ou d'année d'activité (comme le backlog ou le potentiel) sur la base du chiffre d'affaires des 12 derniers mois

Potentiel d'activité : représente le volume total à une date donnée (exprimé en nombre de logements et/ou en chiffre d'affaires hors taxes), des projets futurs en Promotion Immobilier résidentiel (logements neufs, terrains à bâtir et international) et en Promotion Immobilier d'entreprise, validés en Comité, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future (tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière)

Prises de commandes - Promotion Immobilier d'entreprise : prix de vente HT des contrats définitifs pour les opérations de la Promotion Immobilier d'entreprise, exprimés en euro sur une période donnée (actes notariés ou contrat de promotion)

Reporting opérationnel : comptes IFRS avec présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle. Cette présentation est utilisée par le management car elle reflète mieux la réalité économique des activités

Réservations en valeur - Immobilier résidentiel (ou chiffre d'affaires réservé) : prix de vente TTC des contrats de réservations des opérations de promotion immobilière exprimés en euro sur une période donnée, net de l'ensemble des désistements constatés sur la période

Réserves foncières (ou Land Bank) : représente le montant des acquisitions foncières pour les opérations en France réalisées avant l'obtention d'un permis de construire, et le cas échéant, d'autres autorisations administratives.

Résultat opérationnel courant : le résultat opérationnel courant reprend l'ensemble des éléments constituant le résultat opérationnel retraité des éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents. En particulier, les pertes de valeur des *goodwills* sont exclues du résultat opérationnel courant

Résultat net avant éléments non courants : représente le résultat net part du Groupe retraité des éléments ne rentrant pas dans l'activité courante par exemple : variation de la juste valeur d'ORNANE ou des éléments constitutifs du résultat opérationnel non courant (cession d'activités significatives, éventuelle perte de valeur des *goodwills*, réévaluation des titres mis en équivalence suite à la prise de contrôle).