



Résultats annuels 2024

PLAN DE TRANSFORMATION FINALISÉ CONFIRMATION DE LA REPRISE DES VENTES AU DÉTAIL BILAN ALLÉGÉ ET LIQUIDITÉ ASSURÉE RÉSULTAT OPÉRATIONNEL POSITIF

Plan de transformation finalisé à fin 2024 ; Nexity adapté à la nouvelle donne de marché

- **Recentrage** : déploiement du plan de cession conformément au calendrier avec 3 cessions majeures : produits des cessions nets de **435 M€**, intégralement alloués au désendettement du Groupe ; gestion stricte du BFR (**-301 M€**)
- **Redimensionnement : réduction des charges d'exploitation intégrant la mise en œuvre du PSE** ; économies totales attendues à horizon 2026 et confirmées à **95 M€**, 16% de la base de coûts du Groupe, dont 75% effectif dès 2025
- **Recalibrage : finalisation de l'adaptation de l'offre commerciale à la nouvelle donne de marché**
 - Baisse de l'offre commerciale (-27% vs. Déc 2023) et du délai d'écoulement (5 mois) et absence de logements achevés non vendus (~100 unités)
- **Redéploiement : lancement du « New Nexity » début janvier 2025** : organisation territoriale et multiproduits, axée sur le développement et la régénération urbaine et recentrée sur nos métiers d'aménageur, promoteur, exploitant

Accélération soutenue des ventes au détail sur 2024

- **Croissance des ventes au détail de +7% sur l'année** (dans un marché en repli de -4%¹), avec une accélération sur le second semestre (+14%)
- **Forte dynamique des accédants (+48% sur le S2)** portée par l'amélioration des conditions de financement (baisse des taux d'emprunt immobiliers de ~100pb depuis janvier 2024, soit une amélioration du pouvoir d'achat de ~+10%) et des offres marketing/produits efficaces sur l'année

Bilan allégé et liquidité assurée

- **Désendettement très significatif de -44% (-369 M€) : dette financière nette à fin 2024 à 474 M€, inférieure au seuil cible annoncé en début d'année de 500 M€ à fin 2025**
- **Niveau de liquidité à 1 Md€, très supérieur aux échéances à court et moyen terme**
- **Un financement bancaire sécurisé à moyen terme**, adapté aux besoins et au redimensionnement du Groupe ; et par voie de conséquence, revue des covenants intégrant le contexte de marché, et ce jusqu'à la maturité de la ligne de crédit en 2028

Résultats financiers 2024

- Chiffre d'affaires à 3,5 Md€
- **Résultat opérationnel positif, en ligne avec la guidance**, à +2 M€ : impacté comme attendu par le plan de transformation, intégralement compensé par les plus-values de cession

Perspectives 2025

- **Retour à la rentabilité** : Résultat opérationnel courant² positif
- **Poursuite de la maîtrise du bilan** : Confirmation d'un endettement net IFRS inférieur à 380 M€³
- **Priorités mises sur un retour à la croissance rentable et à la génération de cash-flow** permettant d'envisager à moyen terme la reprise du versement de dividende⁴, sous réserve que le ratio de levier soit inférieur à 3,5x.

1 Données FPI publiées le 13/02/25

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

3 Equivalent à l'objectif de dette financière nette de 500 M€ en reporting opérationnel communiqué début 2024

4 Politique de dividende en ligne avec l'historique du Groupe. Compte tenu des résultats 2024 et de l'environnement qui reste incertain, le conseil d'administration ne proposera pas de distribution de dividende au titre de l'année 2024 (proposition soumise à l'approbation de l'assemblée générale du 22 mai 2025)

COMMENTAIRE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE

« Les résultats annuels 2024 de Nexity sont conformes à la trajectoire que nous avons annoncée, et le scénario de la crise de notre secteur se déroule comme je le décris depuis plus d'un an. Notre capacité à anticiper cette crise et à prendre des décisions rapides nous ont permis d'engager avant nos concurrents les mesures d'adaptation nécessaires, et une transformation en profondeur de notre organisation.

L'allègement du bilan de Nexity, porté par une réduction très significative de son endettement et l'exécution de notre feuille de route pour redimensionner notre base de coûts et recalibrer notre offre, a été conduit avec succès. Notre capacité de réaction nous a permis dans le même temps de retrouver une très solide dynamique commerciale, avec en particulier au second semestre des ventes au détail en nette croissance de 14%, malgré un contexte marché qui reste en repli.

La transformation du Groupe est désormais opérationnelle, conformément au calendrier défini. Nexity est aujourd'hui profilé pour les nouvelles conditions de marché, désendetté et agile, dont l'offre multiproduits est désormais redéployée dans les territoires, et adossé à une organisation resserrée et simplifiée pour se concentrer sur le développement de l'activité.

Nexity est aujourd'hui le premier opérateur urbain en France, au service de la régénération urbaine et des territoires, et aborde l'année qui s'ouvre avec la même méthode et la même exigence, pour poursuivre la maîtrise de notre bilan, stimuler la qualité de notre offre commerciale et retrouver une croissance rentable dès 2025. »

CHIFFRES CLÉS 2024

Activité commerciale - France	2023	2024	Variation 2024 vs 2023
Réservations Immobilier résidentiel			
Volume	14 602 lots	13 387 lots	- 8 %
Valeur	2 964 M€	2 718 M€	- 8 %
Backlog Promotion	5,4 Mds€	4,4 Md€	-18%

Résultats financiers (en M€)	2023	2024	Variation 2024 vs 2023
Chiffre d'affaires	4 273	3 535	-17% -12% à périmètre constant
Résultat opérationnel	246	2	
Marge opérationnelle (en % du chiffre d'affaires)	5,7%	0,1%	
Résultat net part du Groupe	19	(62)	na
Endettement net¹	843	474	-369
Endettement net IFRS	725	330	-395

¹ Endettement net avant obligations locatives et avant retraitement IFRS 5 à fin décembre 2023

Suite à la cession des activités d'Administration de biens et de Nexity Property Management, finalisées respectivement le 2 avril et le 31 octobre dernier, le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel de ces activités sont isolés dans les tableaux suivants sur une ligne « activités cédées » en 2023 et en 2024. Cette ligne intègre également pour 2023 les indicateurs relatifs aux activités en Pologne et au Portugal, cédées en 2023.

I - PLAN DE TRANSFORMATION FINALISÉ À FIN 2024

Après avoir initié en 2023 le recentrage de ses activités, Nexity a déployé comme prévu un plan de transformation en profondeur autour des « 4R » et a ainsi accéléré la mise en œuvre de ses décisions volontaristes en matière de désendettement lié au recentrage, de réduction de charges d'exploitation pour redimensionner sa base de coûts, et d'adaptation de l'offre aux nouvelles données de marché.

Recentrage : Activation des leviers de désendettement

Après avoir finalisé sur le premier semestre 2024 la cession des activités d'ADB, Nexity a poursuivi le déploiement du plan de cession sur le second semestre avec les opérations suivantes :

- NPM : Finalisation de la cession de NPM à Crédit Agricole Immobilier le 31 octobre (plus-value de 14 M€).
- Bien'ici : Cession de 50% des titres dans la plateforme d'annonces immobilières *Bien'ici* au groupe Arche pour un montant de 35 M€ (valeur d'entreprise de 70 M€ à 100%).

Ces 3 cessions ont été intégralement allouées au désendettement du Groupe pour un montant net de 435 M€. La plus-value totale s'élève à 216 M€.

Le Groupe a par ailleurs poursuivi tout au long de l'année une gestion saine et disciplinée de son bilan et de sa liquidité. Le montant des lignes de crédit confirmées et non tirées à fin décembre s'élève ainsi à 800 M€.

Ces mesures ont conduit à un désendettement très significatif de 369 M€, soit -44%. La dette financière nette à fin 2024 s'élève à 474 M€, inférieure au seuil cible attendu fin 2025 de 500 M€.

Nexity entend poursuivre en 2025 la maîtrise de son bilan, via la gestion stricte du BFR d'une part et une approche opportuniste en matière de recentrage portant sur des actifs *non core* d'autre part.

Redimensionnement : Exécution du plan de réduction des charges d'exploitation en soutien à la transformation du Groupe

Le plan de départ dont la procédure d'information-consultation avait débuté en avril dernier a été approuvé sur le T3 par l'ensemble des représentants du personnel et par l'administration du travail. Sa mise en œuvre est effective depuis novembre 2024, conformément au planning envisagé et dans l'enveloppe budgétée.

- 500 postes, dont 227 départs contraints, après phase de reclassements internes et départs volontaires.
- Les économies sur la base de coûts sont attendues dès 2025 et représenteront une économie totale en année pleine de 45 M€.

La **réduction totale de la base de coûts** attendue à horizon 2026 en année pleine est confirmée à **95 M€, soit une réduction de 16%**, dont 75% effectif dès 2025.

Recalibrage : Adaptation de l'offre commerciale

Le Groupe a mené sur l'année l'adaptation de l'offre commerciale à la nouvelle donne de marché via des mesures volontaristes et assumées.

- Pour l'offre en cours de travaux et conçue dans l'ancien cycle immobilier, les mesures ont principalement porté sur le réalignement des prix de sortie au pouvoir d'achat de nos clients, impacté par l'environnement de taux actuel, et aux coûts travaux, impactés notamment par des défaillances d'entreprises.
- Pour l'offre en projet, le Groupe a notamment procédé à l'abandon de 103 opérations conçues dans l'ancien cycle, dont 39 sur le T4. Ces abandons d'opérations ont entraîné l'annulation de notre fait de 2 844 réservations qui avaient été enregistrées antérieurement au 1^{er} janvier 2024 (451 au détail et 2 393 en bloc).

L'ensemble de ces mesures se reflète dans la baisse de l'offre commerciale (-27% vs. décembre 2023), la baisse de nos délais d'écoulement, ramenés au niveau de 2019 (5 mois), et l'absence de logements achevés non vendus à fin décembre (~100 lots).

Les coûts d'adaptation de l'offre commerciale se sont élevés à (172) M€ sur l'année :

- (134) M€ comptabilisés en résultat opérationnel courant, principalement liés à un effet prix (réduction du prix de certains programmes et évolution du mix client) et à un effet prix de revient.
- (38) M€ comptabilisés en résultat non courant, liés à des coûts d'abandon de projets et de dépréciation de terrains sans opération affectée.

Redéploiement : Vers une organisation territoriale, multiproduits, axée sur le développement et la régénération urbaine et recentrée sur nos métiers d'aménageur, promoteur, exploitant

- La nouvelle organisation est opérationnelle depuis le 9 janvier 2025. Elle s'appuie sur le réseau et les compétences régionales ainsi que sur les expertises métiers en central.
- Concernant l'accélération dans la régénération urbaine, plus de 400 comités d'engagements se sont notamment tenus sur 2024, portant sur l'étude de près de 28 000 logements, dont 17% sur des projets mixtes en régénération urbaine. Nos partenariats dont ceux avec Carrefour ou Mirabaud nous permettent de passer à l'échelle sur la régénération urbaine sans impacter le bilan du Groupe dans la phase de portage. Les dépôts de permis de construire dans le cadre du partenariat avec Carrefour ont démarré sur le T4 et vont se poursuivre sur 2025.

Le déploiement du plan de transformation, conformément au calendrier prévu, a été rendu possible grâce à l'engagement de l'ensemble des collaborateurs, mais aussi au soutien des actionnaires et de nos partenaires financiers. En effet, et pour rappel, le Groupe a obtenu sur le T1 2024, de ses porteurs obligataires EuroPP et de l'ensemble des partenaires bancaires, une exonération au titre des ratios financiers jusqu'à la clôture de l'exercice 2024. De plus, fort de l'exécution du plan de transformation, le Groupe a pu adapter le financement à moyen terme, en l'adaptant au redimensionnement du Groupe et en revoyant les niveaux de *covenants*.

II - PERFORMANCES PAR PÔLE

Aménagement et Promotion - Immobilier Résidentiel

Activité commerciale

Dans un marché du logement qui reste marqué par un recul des réservations, avec une baisse globale de -6%⁵ à fin 2024, Nexity a enregistré un total de **13 387 réservations** sur la période, en baisse de -8%.

- Les **réservations au détail** enregistrées sur 2024 s'élèvent à **5 235 lots, en hausse de 7%**, dans un marché en repli de -4%, confirmant ainsi notre hypothèse d'un point bas commercial atteint en 2023 pour les ventes au détail.

A noter une accélération de la reprise sur le second semestre (+14%) portée par une forte dynamique des accédants (+21% sur 2024 et +48% sur le S2) :

- Amélioration des conditions de financements (baisse des taux d'emprunt immobilier de 100 pb depuis janvier 2024, équivalent à un gain de pouvoir d'achat pour nos clients de près de 10%).
- Efficacité des offres produits et des campagnes marketing mises en place sur 2024, et succès de l'offre commerciale lancée fin septembre en partenariat avec LCL pour favoriser l'accès au crédit et à la propriété pour les primo-accédants et les jeunes. La hausse du trafic sur nos plateformes de ventes de 30% et le triplement du nombre de prospects reflètent le regain d'appétit des investisseurs individuels et notamment des primo-accédants.

- Les **ventes en bloc** ont représenté sur l'année **8 152 réservations** (vs. 9 712 à 2023).

Si les ventes en bloc aux bailleurs sociaux sont restées quasi stables à un niveau significatif de 5 748 lots, la baisse des ventes en bloc aux investisseurs s'explique principalement par un recul des investisseurs LLI et un fléchage accru à nouveau vers les ventes au détail.

Par ailleurs, l'activité aménagement a représenté sur 2024 1 068 réservations de terrains à bâtir, en hausse de 2%.

L'offre commerciale en 2024 s'élève à 5 683 lots, une baisse de 27% par rapport à fin 2023, avec des délais d'écoulement en baisse de près de 2 mois depuis 2022 à 5,1 mois (même niveau qu'en 2019).

- Ces tendances reflètent :
 - La poursuite de la sélectivité accrue en matière de lancement d'opérations (avec un taux moyen de pré-commercialisation à 78%⁶ sur les programmes lancés sur l'année),
 - La capacité du Groupe à écouler la nouvelle offre, grâce notamment à des prix adaptés et en ligne avec le pouvoir d'achat de nos clients et l'environnement de taux actuel,
 - Et l'effet de la décision d'abandonner 103 opérations conçues dans l'ancien cycle et dont la rentabilité n'est pas assurée (Ces abandons représentent 2 844 réservations enregistrées antérieurement au 1^{er} janvier 2024).
- Le stock de lots achevés et invendus demeure non significatif à ~100 lots, soit un niveau inférieur à 2% de l'offre commerciale totale.
- L'offre commerciale en cours de travaux représente 47% de l'offre totale, dont 88% des projets ont une date de livraison à plus de 6 mois.

⁵ Données FPI du 13/02/2025

⁶ En incluant les ventes aux particuliers et aux institutionnels

Le **backlog** s'élève à **4,4 Mds€**, soit l'équivalent de 1,5 année d'activité.

- Le niveau sécurisé par des ventes actées est de 50%.
- Ce volume n'intègre pas encore les premières contributions du partenariat Carrefour au backlog, dont les premiers permis de construire ont été déposés sur le T4 2024.
- Pour rappel : Le partenariat Carrefour annoncé en 2023 et qui s'inscrit pleinement dans l'accélération de la régénération urbaine porte sur la revalorisation à terme de 74⁷ sites Carrefour via des opérations de mixité urbaine sur l'ensemble du territoire français (dont 12 000 logements), et représente pour Nexity un chiffre d'affaires à terminaison de plus de 2 Mds€, sur une dizaine d'années d'activité à venir.

Performances financières de 2024

<i>En millions d'euros</i>	2023	2024	Variation
Chiffre d'affaires	2 924	2 585	-12%
Résultat opérationnel courant	140	(144)	na
<i>Marge (en % du CA)</i>	<i>4,8%</i>	<i>na</i>	<i>na</i>

- Le **chiffre d'affaires** est en baisse de 12% à 2 585 M€, reflétant principalement la baisse de l'activité embarquée.
- Le **résultat opérationnel courant** (-144 M€) tient compte de (134) M€ de coûts d'adaptation de l'offre. Il n'intègre pas les coûts d'abandon de projets à hauteur de (38) M€ comptabilisés en résultat non courant.

Le résultat opérationnel n'intègre par ailleurs pas encore les effets positifs du redimensionnement de la base de coûts.

Aménagement et Promotion - Immobilier Tertiaire

Activité commerciale

Le Groupe a livré sur le second semestre près de 115 000 m² dont les deux opérations significatives suivantes :

- Le programme **Eco-campus de La Garenne-Colombes** (92) : un ensemble de 4 bâtiments sur 95 000 m², livré en septembre à Swiss life.
- La partie tertiaire du programme **Carré Invalides** (75), portant sur la restructuration de l'ancien siège du Conseil Régional d'IDF de 15 400 m² livrée le 30 septembre à AG2R La Mondiale.

Après la livraison sur le premier semestre de **Reiwa**, le futur siège social de Nexity, développant une surface de 25 000 m² à St-Ouen (93) ou encore du projet **Lilo** à Puteaux (92), développant près de 21 000 m² de coliving, ces livraisons portent à plus **de 175 000 m² la surface totale livrée en tertiaire sur 2024**, illustrant la capacité du Groupe de mener à bien et dans les temps des projets mixtes d'envergure.

Dans un contexte de marché toujours dégradé, reflété dans la baisse des investissements de 53% depuis 2022, Nexity a enregistré un montant de prises de commandes sur la période de 70 M€, un niveau supérieur au niveau annuel 2023 (39 M€) mais qui reste très inférieur au niveau d'avant crise.

⁷ Le nombre de site est passé de 76 à 74 suite à la préemption de 2 sites par les collectivités locales

Le carnet de commande reflète toutefois la poursuite de la dynamique en région et l'accélération de la diversification de l'activité tertiaire. Il intègre notamment :

- 32 M€ portant sur 8 000 m² d'enseignement supérieur vendu à un investisseur institutionnel de premier rang dans le cadre du projet Campus Confluence à Lyon (69),
- 11 M€ portant sur 5 000m² de locaux d'activité à Saint Priest (69).

Le Groupe continue également de capitaliser sur son **expertise intégrée** et son **positionnement d'aménageur – promoteur** pour proposer aux collectivités locales des produits intégrés à mixité d'usage intégrant du développement tertiaire diversifié. Nexity a notamment remporté sur le T1 l'appel d'offre pour l'aménagement de la ZAC d'activités industrielles Gruen à Sierentz (68). Cette opération mixte qui comprendra des activités industrielles, un hôtel d'entreprises, un pôle de services ainsi que des espaces publics, illustre parfaitement la dimension territoriale et multiproduits du New Nexity, en combinant la parfaite connaissance du territoire qu'ont les équipes régionales et les expertises spécifiques portées par les offres immobilières centralisées :

Performances financières de 2024

<i>En millions d'euros</i>	2023	2024	Variation 2024/2023
Chiffre d'affaires	459	369	-20%
Résultat opérationnel courant	41	22	-47%
<i>Marge (en % du CA)</i>	8,9%	5,9%	-3,0 pts

À fin 2024 le chiffre d'affaires s'élève à 369 M€ et le résultat opérationnel atteint 22 M€, des indicateurs portés, comme en 2023, par la contribution de l'Eco-campus de La Garenne-Colombes.

Services

Le chiffre d'affaires des Services, hors activités cédées (ADB en avril 2024 et NPM en octobre 2024) s'élève à **471 M€** à fin décembre 2024, en retrait de 8%, toujours porté par l'exploitation mais impacté par le ralentissement de l'activité de distribution.

Performances financières de 2024

<i>En millions d'euros (hors activités cédées)</i>	2023	2024	Variation 2024 vs 2023
Chiffre d'affaires	512	471	-8%
Exploitation	270	288	+7%
Distribution	217	160	-26%
Gestion	25	23	-8%
Résultat opérationnel courant	44	23	-48%
Exploitation	22	27	+23%
Distribution	20	(3)	na
Gestion	1	(1)	na
<i>Marge (en % du CA)</i>	8,5%	4,8%	-3,7 pts

- Les **activités d'exploitation** (résidences gérées étudiantes, espaces de coworking) affichent un chiffre d'affaires en hausse de 7%, à 288 M€, porté notamment par la forte dynamique de croissance du parc des activités de coworking (+11 nouveaux sites sur 2024 pour un total de près de 150 000 m² gérés⁸) et des taux d'occupation toujours élevés tant sur les espaces de coworking (87%⁹) que sur les résidences étudiantes (97%).
- Le chiffre d'affaires des **activités de distribution**, en baisse de -26%, reflète la diminution des réservations en 2023 due à la dégradation du marché du logement neuf et au retrait des investisseurs particuliers. A noter toutefois une reprise commerciale en 2024 sur la partie vente en VEFA (+30% vs. 2023).
- 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 s'élève à 23 M€.

Le **résultat opérationnel courant des activités de Services**, hors activités cédées s'élève à 23M€ (vs. 44 M€ en 2023) une baisse provenant principalement de la moindre rentabilité des activités de distribution, impactée par la dégradation du marché du logement neuf, et celle de la transaction. **Le taux de marge est tiré par les activités d'exploitation, dont le taux de marge ressort à 9,3% (vs. 8 % en 2023), en hausse, tant sur les résidences étudiantes que sur le coworking.**

III - RÉSULTATS CONSOLIDÉS - REPORTING OPÉRATIONNEL

- Les indicateurs et données financières dans le présent communiqué sont issus du reporting opérationnel de Nexity, avec la présentation des coentreprises en intégration proportionnelle.
- Dans un souci de simplification, le groupe alignera sa communication financière sur les comptes IFRS à compter du 1^{er} janvier 2025.

<i>En millions d'euros</i>	2023	2024	Variation 2024/2023
Chiffre d'affaires consolidé	4 273	3 535	-17%
Résultat opérationnel	246	2	na
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>5,7%</i>	<i>0,1%</i>	
Résultat financier	(108)	(137)	-26%
Impôts sur les bénéfices	(51)	75	
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(49)	(1)	
Résultat net	37	(61)	x-1,7
Participations ne donnant pas le contrôle	(18)	(1)	
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	19	(62)	x-3,3

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.

Chiffre d'affaires

<i>En millions d'euros</i>	2023	2024	Variation 2024/2023
Aménagement et Promotion	3 383	2 954	- 13%
Immobilier résidentiel	2 924	2 585	- 12%
Immobilier tertiaire	459	369	- 20%
Services	512	471	- 8%
Exploitation	270	288	+ 7%
Distribution	217	160	- 26%
Gestion	25	23	- 8%
Autres activités	-	1	ns
Chiffre d'affaires hors activités cédées	3 895	3 426	- 12%
<i>Chiffre d'affaires activités cédées ⁽¹⁾</i>	378	109	na
Chiffre d'affaires	4 273	3 535	- 17%

⁽¹⁾ Activités cédées Pologne/Portugal en 2023 et l'ADB et NPM en 2024

Le chiffre d'affaires 2024 s'établit à 3 535 M€, en retrait de -17% par rapport à 2023 et de -12% à périmètre constant¹⁰.

- Le chiffre d'affaires de la **promotion** est en baisse de 13%, sous l'effet principalement du ralentissement de l'activité résidentiel et tertiaire dans un environnement dégradé, ainsi que la moindre reconnaissance de chiffre d'affaires à l'avancement sur les projets d'envergure en immobilier tertiaire.
- Le chiffre d'affaires des **services**, hors activités cédées est en baisse de 8%, la bonne tenue des activités d'exploitation (+7%) ne compensant pas le recul du chiffre d'affaires de la distribution, impacté par la dégradation du marché du logement neuf.

En normes IFRS, le chiffre d'affaires de 2024 s'établit à 3 333 M€, en baisse de -16% par rapport à 2023. Ce chiffre d'affaires exclut celui des co-entreprises en application de la norme IFRS 11, qui impose leur comptabilisation par mise en équivalence, tandis qu'elles sont intégrées proportionnellement dans le reporting opérationnel.

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 calculés sur la base des ventes notariées et au prorata de l'avancement de l'ensemble des coûts stockables engagés.

¹⁰ Hors activités ADB/ NPM cédées respectivement en avril et en octobre 2024 et hors activités Pologne et Portugal cédées sur le T3 2023

Résultat opérationnel

	2023		2024	
	Résultat opérationnel	Taux de marge	Résultat opérationnel	Taux de marge
<i>En millions d'euros</i>				
Aménagement et Promotion	181	5,4%	(122)	-4,1%
Immobilier résidentiel	140	4,8%	(144)	-5,6%
Immobilier tertiaire	41	8,9%	22	5,9%
Services	44	8,5%	23	4,8%
Autres activités	(48)	ns	(43)	ns
Résultat opérationnel courant hors activités cédées	176	-	(142)	-
Activités cédées ⁽¹⁾	29	na	12	na
Résultat opérationnel courant	206		(130)	
Résultat opérationnel non courant ⁽²⁾	40	ns	132	ns
Résultat opérationnel	246	5,7%	2	-

(1) Activités cédées Pologne/Portugal en 2023 et l'ADB et NPM en 2024

(2) Yc plus-values de cession et ajustement des structures

2024 est une année de transition avec des indicateurs fortement impactés par le plan de transformation et d'adaptation de l'offre.

- Le résultat opérationnel est impacté sur l'année par l'ajustement de l'offre et le plan de transformation pour un montant de (218) M€ composé comme suit :
 - Coûts de l'adaptation de l'offre pour (172) M€, dont (134) M€ comptabilisés en résultat opérationnel courant et (38) M€ de coûts d'abandon comptabilisés en résultat non courant.
 - Coûts de réorganisation à hauteur de (46) M€ (comptabilisés en résultat non courant).
- Le résultat opérationnel intègre par ailleurs les plus-values relatives aux cessions réalisées sur 2024 pour un montant total de 216 M€ comptabilisé en résultat non courant.

Autres éléments du compte de résultat

- Le **résultat financier** au 31 décembre 2024 intègre les éléments suivants :
 - Un coût de l'endettement à 67 M€ (+6 M€). Il intègre sur l'exercice le coût des waivers, partiellement compensé par une baisse de la dette brute, grâce aux cessions et aux actions d'optimisation du BFR, et la rémunération des produits de cession. Le coût moyen de la dette ressort à 3,5% en 2024 vs. 3,8% en 2023.
 - Des charges d'intérêt sur obligations locatives pour (32) M€, en augmentation de 6 M€ liée à la croissance du parc sur nos activités résidences étudiantes et coworking.
 - Des autres produits et charges financières pour (38) M€, impactés en 2024 par des éléments non récurrents liés aux activités à l'international en cours de gestion extinctive.

Le résultat financier ressort donc à fin 2024 à (137) M€ vs. (108) M€ à fin 2023.

- Le **produit d'impôt** s'élève au 31 décembre à 75 M€ (contre une charge d'impôt de (51) M€ au 31 décembre 2023) compte tenu de la créance d'impôt constatée au titre du déficit sur l'exercice. Le taux effectif d'impôt courant (hors CVAE) s'élève à 25% vs. 35% à fin 2023.
- Le **résultat des mises en équivalence** intégrait en 2023 une dépréciation de la participation de 18% dans Aegide Domitys. Par ailleurs, Nexity a cédé par anticipation en date du 14 février 2025 l'intégralité de sa participation dans Aegide Domitys sans impact sur les résultats financiers 2024 ni sur ceux de 2025.
- Le **résultat net part du Groupe** au 31 décembre 2024 s'élève à (62) M€ vs. 19 M€ au 31 décembre 2023.

IV - STRUCTURE FINANCIÈRE

Endettement et Liquidité

L'**endettement net** du Groupe avant obligations locatives s'élève à 474 M€ à fin décembre, en **baisse significative de -369 M€ (-44%)**.¹¹

A noter qu'en vision IFRS, l'endettement net s'élève à 330 M€ à fin décembre, à comparer avec 725 M€ à fin décembre avant IFRS 5, une **baisse de 395 M€ (-54%)**.

Cette baisse reflète notamment :

- Le déploiement du plan de cession, avec notamment 3 cessions majeures sur 2024 (ADB, NPM et 50% de la participation dans Bien' Ici), conformément au calendrier, représentant un produit de cession net de 435 M€.
- La poursuite de la bonne maîtrise du BFR (cf. section dédiée ci-dessous).

<i>En millions d'euros</i>	31-déc-23	31-déc-2024	Variation 2024/2023
Emprunts obligataires et autres	817	807	(10)
Dettes bancaires et billets de trésorerie	841	340	(501)
Dette brute	1 658	1 147	(511)
Trésorerie nette et autres	(882)	(673)	209
Endettement financier net avant obligations locatives	776	474	(302)
Reclassement IFRS 5 *	(67)	-	(67)
Endettement financier net avant IFRS 5	843	474	(369)

* Reclassement IFRS 5 : 31/12/2023 : dette ADB pour 67 M€

La dette à taux fixe ou bénéficiant d'une couverture de taux est de 90% de la dette brute, limitant ainsi l'exposition du Groupe à la hausse des taux d'intérêt.

Le coût moyen de la dette ressort au 31 décembre 2024 à 3,5% (vs. 3,8% en 2023).

Le groupe dispose d'une liquidité solide à fin décembre, à 1,0 Md€, dont un montant de 800 M€ de lignes de crédit confirmées et non tirées.

¹¹ Vs. montant à fin 2023 avant IFRS 5 (843 M€).

Pour rappel, le Groupe a obtenu sur le T1 2024, de l'ensemble de ses partenaires bancaires et de ses porteurs obligataires EuroPP une exonération au titre des ratios financiers jusqu'à la clôture de l'exercice 2024.

De plus, fort de l'exécution du plan de transformation, le Groupe a obtenu début 2025 un accord de principe sur son financement bancaire à moyen terme en l'adaptant aux besoins et au redimensionnement du Groupe, avec une ligne de crédit ajustée à 625 M€, et a revu le niveau de ratio de levier intégré dans les covenants comme suit : <8,5x à fin 2025, <7x à fin 2026 et ≤3,5x à fin 2027.

La prochaine période de test a été repoussée à fin 2025 avec une fréquence de revue annuelle jusqu'à la maturité de la ligne de crédit en février 2028. Par ailleurs, l'ICR (Interest Coverage Ratio) a été exclu des covenants.¹²

Besoin en fonds de roulement

<i>(En millions d'euros)</i>	31-déc-23	31-déc-24	Variation 2024/2023
Aménagement et Promotion	1 316	1 058	(258)
Immobilier résidentiel	1 240	1 054	(186)
Immobilier tertiaire	76	4	(72)
Services	61	21	(40)
Exploitation	(60)	(65)	(5)
Distribution	97	80	(17)
Gestion	24	6	(18)
Autres activités	(39)	(39)	(1)
Total BFR hors impôt	1 340	1 039	(301)
Impôts sur les sociétés	7	2	(4)
Besoin en fonds de roulement (BFR)	1 346	1 042	(305)

Le BFR ressort à 1 039 M€, en baisse de -301 M€.

Cette variation reflète notamment une baisse de -186M€ sur la promotion résidentielle grâce à :

- Une sélectivité accrue : achats terrains en baisse de -131 M€ vs. 2023,
- Une optimisation de la durée entre l'acquisition des terrains et les premiers appels de fonds (via la concomitance entre les achats terrain, les actes et les appels de fonds),
- Une accélération du recouvrement, liée notamment à la mise en place d'une cellule centralisée de recouvrement depuis le 1^{er} janvier 2024.

En vision IFRS, le BFR ressort à 832 M€, en baisse de 312 M€.

A noter, le BFR hors activités à l'international ressort à 940 M€ (730 M€ en vision IFRS) soit une amélioration potentielle significative à horizon de l'extinction définitive des projets et des filiales à l'international.

¹² Tous les détails sur les covenants seront précisés dans le DEU 2024

V – AMBITION RSE : DES RÉSULTATS TOUJOURS BIEN ORIENTÉS

Nexity a poursuivi au cours de l'année 2024 le déploiement de sa feuille de route ambitieuse en matière de bas carbone et accélère sur les enjeux de biodiversité, économie circulaire et adaptation au changement climatique.

- **Bas carbone : une anticipation de 2 années sur les réglementations en vigueur**

L'ambition carbone du Groupe, certifiée SBTi alignée 1,5°C depuis juillet 2023, est de diminuer de 42% le poids carbone par m² des livraisons entre 2019 et 2030, soit un niveau 10% meilleur que la RE2020¹³. Cela passe par un travail sur l'existant, notamment par des opérations de réhabilitation et de régénération urbaine, mais aussi par le développement d'un immobilier bas carbone qui s'appuie sur nos expertises techniques et notre capacité à recourir à des procédés constructifs à faible impact. Les opérations du Groupe au stade du permis de construire au cours de l'année ont atteint en moyenne un niveau légèrement supérieur à 30% plus performant que la RE2020 seuil 2022 - ce qui représente l'équivalent d'un gain de près de 380.000 tonnes de CO2 - anticipant ainsi le nouveau palier du seuil 2025, ce qui confirme l'efficacité du pilotage de notre stratégie carbone. Le groupe a obtenu la note de B au CDP.

- **Accélération dans l'adaptation au changement climatique**

Le Groupe contribue au développement d'un outil innovant de place d'analyse de l'exposition et de la vulnérabilité aux aléas climatiques des opérations immobilières et bâtiments. La prise en main de cet outil par les équipes opérationnelles permet d'optimiser la conception et de réduire encore la vulnérabilité de nos projets.

- **Biodiversité : des travaux qui englobent le sujet eau**

Nexity a réalisé en 2024 une étude de dépendance à la biodiversité et a ainsi évalué ses interactions avec les services écosystémiques, notamment pour les matériaux de construction. Dans le cadre de sa politique biodiversité, l'entreprise intègre des espaces végétalisés dans ses projets et utilise des techniques naturelles pour la gestion des eaux pluviales. Un guide innovant sur la gestion de l'eau à destination des collectivités a été publié fin 2024.

La stratégie de transition environnementale RSE de Nexity est résolument un des fondamentaux clés du positionnement stratégique du Groupe autour de la régénération urbaine notamment et participe pleinement à la création de valeur pour toutes nos parties prenantes, collectivités locales, clients et investisseurs.

Conformément à la réglementation en vigueur, le DEU 2024 de Nexity intégrera un État de durabilité en application de la directive CSRD.

Par ailleurs, un rapport sur le plan de transition environnemental du groupe sera mis à disposition au second trimestre 2025.

¹³ Réglementation définissant des seuils exigeants tous les 3 ans de décarbonation du cycle de vie d'une opération de promotion immobilière (matériaux et énergie).

VI – GOUVERNANCE

Comme indiqué dans le communiqué du 24 octobre dernier, Nexity a fait évoluer sa gouvernance sur l'exercice afin notamment d'accompagner le redéploiement vers sa nouvelle organisation, opérationnelle depuis début janvier, territoriale, multiproduits, axée sur le développement et la régénération urbaine et recentrée sur nos métiers d'aménageur-promoteur-exploitant. Toutes les informations sont disponibles sur le site : <https://nexity.group/presentation/notre-gouvernance>

Par ailleurs, Benoit Courmont, Directeur général par intérim d'AG2R La Mondiale jusqu'au 25 février 2025 a été désigné pour succéder à Bruno Angles en qualité de représentant permanent de la Mondiale au conseil d'administration de Nexity.

VII – PERSPECTIVES

A l'issue de sa transformation, le groupe est désendetté et a la capacité de proposer une offre recalibrée et repositionnée à la nouvelle donne de marché, s'appuyant désormais sur une organisation axée sur le développement et la régénération urbaine et recentrée sur nos métiers d'aménageur - promoteur - exploitant.

Guidance 2025

Suite à la décision d'abandonner le reporting opérationnel à compter du 1^{er} janvier 2025, et ce dans un souci de simplification, la communication financière, y compris la guidance 2025, sera basée sur le reporting IFRS.

- **Retour à la profitabilité avec un résultat opérationnel courant IFRS positif, hors activités cédées et hors activités à l'international¹⁴.**
- **Poursuite de la maîtrise du bilan avec la confirmation d'un endettement net IFRS inférieur à 380 M€¹⁵.**

Perspectives et politique de dividende

Le Groupe a renégocié une trajectoire de ratio de levier avec ses partenaires bancaires, adaptée au nouveau cycle immobilier et à l'amélioration attendue de la profitabilité du New Nexity, lui laissant des marges de manœuvre.

Les *management actions* en place visent à :

- **Accélérer le retour à la croissance rentable** via le développement du New Nexity et par voie de conséquence la génération de cash-flow, et
- **Poursuivre le désendettement** via la maîtrise du BFR, et le cas échéant, la réalisation opportuniste de cessions sur des actifs « non core »

Afin de permettre à moyen terme la reprise du versement de dividende¹⁶, sous réserve que le ratio de levier soit inférieur à 3,5x.

¹⁴ Base reporting IFRS - Hors activités cédées et activités à l'international en gestion extinctive

¹⁵ Objectif de dette financière nette communiqué début 2024 : Equivalent à 500 M€ en reporting opérationnel

¹⁶ Politique de dividende en ligne avec l'historique du Groupe. Compte tenu des résultats 2024 et de l'environnement qui reste incertain, le conseil d'administration ne proposera pas de distribution de dividende au titre de l'année 2024 (proposition soumise à l'approbation de l'assemblée générale du 22 mai 2025)

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Chiffre d'affaires et activité commerciale du T1 2025 **Jeudi 24 avril 2025** (après Bourse)
- Assemblée générale **Jeudi 22 mai 2025**
- Résultats semestriels 2025 **Jeudi 24 juillet 2025** (après Bourse)
- Chiffre d'affaires et activité commerciale du T3 2025 **Jeudi 23 octobre 2025** (après Bourse)

Une présentation webcastée se tiendra aujourd'hui à 18h30 (heure de Paris)

en français avec traduction simultanée en anglais

- Site du webcast : https://channel.royalcast.com/landingpage/nexityfr/20250227_1
- Lien également accessible depuis la section Finance du site internet <https://nexity.group/finance>
- Numéros d'accès (Code : Nexity FR / Nexity EN) :
 - Appel de France +33 (0) 1 70 37 71 66
 - Appel du reste de l'Europe +44 (0) 33 0551 0200
 - Appel des Etats-Unis +1 786 697 3501

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 procédures d'audit des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés sont en cours de finalisation et le rapport y afférant sera émis prochainement.

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.24-0287 en date du 16 avril 2024 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.

Contact :

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

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

ANNEXE REPORTING OPÉRATIONNEL

Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations trimestrielles

	2022				2023				2024			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
<i>Nombre de lots, en unités</i>												
Logements neufs (France)	3 490	4 149	3 807	6 569	2 811	3 274	3 128	5 389	2 005	3 055	3 049	5 278
Total logements - neufs France	3 490	4 149	3 807	6 569	2 811	3 274	3 128	5 389	2 005	3 055	3 049	5 278
Terrains à bâtir	337	423	219	558	288	359	186	217	221	218	267	362
Total nombre de réservations France	3 827	4 572	4 026	7 127	3 099	3 633	3 314	5 606	2 226	3 273	3 316	5 640

	2022				2023				2024			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
<i>Valeur, en M€ TTC</i>												
Logements neufs (France)	764	992	805	1 363	575	685	605	1 099	446	614	630	1 028
Total montant logements neufs France	764	992	805	1 363	575	685	605	1 099	446	614	630	1 028
Terrains à bâtir	27	37	18	53	28	28	25	20	18	17	24	36
Total montant réservations France	790	1 029	824	1 416	604	713	630	1 119	464	631	654	1 064

Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations cumulées

	2022				2023				2024			
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M
<i>Nombre de lots, en unités</i>												
Logements neufs (France)	3 490	7 639	11 446	18 015	2 811	6 085	9 213	14 602	2 005	5 060	8 109	13 387
Total logements - neufs France	3 490	7 639	11 446	18 015	2 811	6 085	9 213	14 602	2 005	5 060	8 109	13 387
Terrains à bâtir	337	760	979	1 537	288	647	833	1 050	221	439	706	1 068
Total nombre de réservations France	3 827	8 399	12 425	19 552	3 099	6 732	10 046	15 652	2 226	5 499	8 815	14 455

	2022				2023				2024			
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M
<i>Valeur, en M€ TTC</i>												
Logements neufs (France)	764	1 756	2 561	3 924	575	1 260	1 865	2 964	446	1 060	1 690	2 718
Total montant logements neufs France	764	1 756	2 561	3 924	575	1 260	1 865	2 964	446	1 060	1 690	2 718
Terrains à bâtir	27	64	82	135	28	56	81	101	18	35	58	95
Total montant réservations France	790	1 819	2 643	4 059	604	1 316	1 946	3 065	464	1 095	1 748	2 812

Évolution de la répartition des réservations de logements neufs (France) par clients

<i>Évolution de la répartition des réservations de logements neufs par clients - France - nouveau périmètre</i>		12M 2023		12M 2024	
Clients accédants		1 783	12%	2 160	16%
dont : - primo-accédants		1 456	10%	1 850	14%
- autres accédants		327	2%	310	2%
Investisseurs individuels		3 107	21%	3 075	23%
Bailleurs professionnels		9 712	67%	8 152	61%
dont : - investisseurs institutionnels		3 858	26%	2 404	18%
- bailleurs sociaux		5 854	40%	5 748	43%
Total		14 602	100%	13 387	100%

Backlog – Carnet de commandes

<i>En millions d'euros, hors taxes</i>	2022				2023				2024			
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M
Backlog Promotion Immobilier résidentiel France	5 230	5 219	5 168	5 321	5 225	5 168	5 041	5 019	4 845	4 699	4 411	4 356
Promotion Immobilier tertiaire	935	906	827	779	659	536	445	349	248	208	43	38
Total France	6 165	6 125	5 995	6 100	5 883	5 704	5 485	5 367	5 093	4 907	4 455	4 394

Services

Exploitation	Décembre 2023	Décembre 2024	Variation
Résidences étudiantes			
Nombre de résidences en exploitation	133	134	+ 1
Taux d'occupation (12 mois glissants)	97,0%	97,3%	+ 0,3 pts
Bureaux partagés			
Surfaces gérées (en m ²)	133 040	148 852	+ 15 812
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants)	92%	87%	- 5,3 pts
Distribution	Décembre 2023	Décembre 2024	Variation
Réservations totales	2 114	2 251	+ 6%
Dont réservations pour compte de tiers	1 332	1 305	- 2%

Chiffre d'affaires - Série trimestrielle

En millions d'euros	2022				2023				2024			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Aménagement et Promotion	675	842	774	1 356	700	921	695	1 067	593	805	754	802
Immobilier résidentiel	603	754	686	1 225	575	780	599	970	489	727	588	781
Immobilier tertiaire	72	89	89	131	125	140	97	97	103	78	167	21
Services	109	136	122	212	108	125	122	157	94	95	122	160
Exploitation	49	53	53	62	61	68	70	72	66	68	73	81
Distribution	54	77	64	144	40	52	46	79	22	22	44	72
Gestion	5	6	6	7	6	5	6	7	6	5	4	7
Autres activités												1
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	784	978	897	1 568	808	1 046	817	1 225	687	901	876	962
Chiffre d'affaires activités cédées ⁽¹⁾	111	91	94	182	87	102	98	91	83	13	14	(1)
Chiffre d'affaires	895	1 069	991	1 750	895	1 148	915	1 315	770	914	890	961
Dont croissance externe Promotion résidentiel (Angelotti)	0	0	0	45	35	39	25	48	21	29	20	54
Dont NPM	12	13	13	13	12	13	14	14	12	12	14	-1
Dont l'ADB	75	78	80	76	74	76	80	77	71	0	0	0
Dont International (Allemagne, Belgique & Italie)	1	1	35	35	3	30	0	2	0	3	1	-1

(1) Activités cédées Pologne/Portugal en 2023 et l'ADB et NPM en 2024

Chiffre d'affaires - Série semestrielle

En millions d'euros	2022			2023			2024		
	S1	S2	12M	S1	S2	12M	S1	S2	12M
Aménagement et Promotion	1 518	2 130	3 647	1 620	1 763	3 383	1 398	1 556	2 954
Immobilier résidentiel	1 357	1 910	3 267	1 355	1 569	2 924	1 216	1 369	2 585
Immobilier tertiaire	161	220	380	265	194	459	182	187	369
Services	244	335	579	258	254	512	189	282	471
Exploitation	102	115	217	129	141	270	134	154	288
Distribution	132	208	340	92	125	217	44	116	160
Gestion	10	12	23	37	-12	25	11	12	23
Autres activités	0	1	1						
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	1 762	2 465	4 226	1 878	2 017	3 895	1 587	1 839	3 426
Chiffre d'affaires activités cédées ⁽¹⁾	202	276	478	190	189	378	96	13	109
Chiffre d'affaires	1 964	2 740	4 704	2 068	2 205	4 273	1 683	1 851	3 535
Dont croissance externe Immobilier résidentiel (Angelotti)	0	45	45	74	73	147	50	74	123
Dont NPM	25	26	50	25	28	53	24	13	37
Dont l'ADB	153	156	309	150	157	307	72	0	72
Dont International (Allemagne, Belgique & Italie)	2	70	71	32	2	34	3	0	3

(1) Activités cédées Pologne/Portugal en 2023 et l'ADB et NPM en 2024

Résultat opérationnel – Série semestrielle

<i>En millions d'euros</i>	2022			2023			2024		
	S1	S2	12M	S1	S2	12M	S1	S2	12M
Aménagement et Promotion	83	240	322	69	112	181	(57)	(65)	(122)
Immobilier résidentiel	62	215	277	46	94	140	(66)	(78)	(144)
Immobilier tertiaire	21	24	45	23	18	41	9	13	22
Services	23	39	63	12	32	44	(2)	24	23
Exploitation	11	8	19	10	12	22	7	19	27
Distribution	13	31	43	1	19	20	(10)	7	(3)
Gestion	(0)	3	0	1	3	1	1	(2)	(1)
Autres activités	(12)	(39)	(51)	(11)	(37)	(48)	(5)	(37)	(43)
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	94	240	334	70	106	176	(64)	(78)	(142)
Résultat opérationnel activités cédées ⁽¹⁾	16	17	32	12	17	29	6	6	12
Résultat opérationnel courant	110	256	367	82	123	206	(58)	(72)	(130)
Résultat opérationnel non courant ⁽²⁾	-	-	-	-	40	40	113	19	132
Résultat opérationnel	110	256	367	82	163	246	55	(53)	2
<i>Dont croissance externe Immobilier résidentiel (Angelotti)</i>	-	9	9	8	10	18	(4)	6	2
<i>Dont NPM</i>	(1)	3	2	1	3	4	0	2	2
<i>Dont l'ADB</i>	13	14	27	12	15	27	6	4	10
<i>Dont International (Allemagne, Belgique & Italie)</i>	2	6	8	(1)	(2)	(3)	(16)	(16)	(32)

(1) Activités cédées Pologne/Portugal en 2023 et l'ADB et NPM en 2024

(2) Yc plus-values de cession Pologne/Portugal en 2023 et l'ADB et NPM en 2024

Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2024

	31/12/2024 Reporting opérationnel	Retraitement des co- entreprises	31/12/2024 IFRS	31/12/2023 IFRS
<i>(en millions d'euros)</i>				
Chiffre d'affaires	3 535	(202)	3 333	3 964
Charges opérationnelles	(3 459)	191	(3 267)	(3 580)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence		23	23	26
EBITDA	76	12	89	411
Loyers	(177)	-	(177)	(143)
EBITDA après loyers	(101)	12	(89)	268
Retraitement des loyers	177	-	177	143
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(160)	-	(160)	(156)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(42)	0	(42)	(42)
Dotations nettes aux provisions	(4)	0	(3)	(6)
Paievements en actions	(1)	-	(1)	(2)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence		(23)	(23)	(26)
Résultat opérationnel courant	(130)	(10)	(140)	179
Résultat opérationnel non courant	132	-	132	40
Résultat opérationnel	2	(10)	(8)	218
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence		5	5	19
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	2	(5)	(4)	237
Coût de l'endettement financier net	(67)	7	(60)	(53)
Autres charges et produits financiers	(38)	1	(37)	(21)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(32)	-	(32)	(26)
Résultat financier	(137)	7	(130)	(100)
Résultat des activités courantes avant impôts	(135)	2	(133)	137
Impôts sur les bénéfices	75	(2)	73	(51)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(1)	-	(1)	(49)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(61)	(0)	(61)	37
dont participations ne donnant pas le contrôle	1	0	1	18
dont part des actionnaires de la société mère	(62)	(0)	(62)	19
<i>(en euros)</i>				
Résultat net par action	-1,12		-1,12	0,35

Bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2024

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024 Reporting opérationnel	Retraitement des co- entreprises	31/12/2024 IFRS	31/12/2023 IFRS
Goodwills	1 152	-	1 152	1 172
Autres immobilisations	1 007	(0)	1 007	987
Titres mis en équivalence	59	64	123	133
Impôts différés nets	50	(1)	50	-
Total actifs non courants	2 268	63	2 332	2 291
BFR net	1 042	(210)	832	1 144
Actifs nets destinés à la vente	-	-	-	146
Total de l'actif	3 310	(147)	3 163	3 581
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024 Reporting opérationnel	Retraitement des co- entreprises	31/12/2024 IFRS	31/12/2023 IFRS
Capital et Réserves	1 873	-	1 873	1 858
Résultat de la période	(62)	-	(62)	19
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 811	(0)	1 811	1 877
Participations ne donnant pas le contrôle	60	-	60	63
Capitaux propres de l'ensemble	1 871	(0)	1 871	1 941
Endettement net hors obligations locatives	474	(145)	330	657
Obligations locatives	886	-	886	849
Provisions	79	(2)	77	80
Impôts différés nets	-	-	-	55
Total du passif	3 310	(147)	3 163	3 581

Endettement net au 31 décembre 2024

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024 Reporting opérationnel	Retraitement des co- entreprises	31/12/2024 IFRS	31/12/2023 IFRS
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	771,4	-	771,4	786,2
Options de ventes accordés à des minoritaires	24,4	-	24,4	31,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	350,8	(50,8)	300,0	743,9
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1 146,6	(50,8)	1 095,8	1 561,6
Autres dettes et autres créances financières	(30,4)	(199,5)	(229,9)	(253,9)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(786,3)	118,7	(667,6)	(715,9)
Banques créditrices (découverts bancaires)	144,4	(13,1)	131,3	65,4
Trésorerie nette et autres	(641,9)	105,6	(536,3)	(650,5)
Total endettement financier net avant obligations locatives	474,3	(144,7)	329,6	657,2
Annulation reclassement IFRS 5	-	-	-	67,4
Total endettement financier net avant obligations locatives et IFRS 5	474,3	(144,7)	329,6	724,7
Obligations locatives	885,5	-	885,5	848,5
Annulation reclassement IFRS 5	-	-	-	46,8
Total obligations locatives	885,5	-	885,5	895,3
Total endettement net	1 359,8	(144,7)	1 215,1	1 505,7
Total endettement net avant IFRS 5	1 359,8	(144,7)	1 215,1	1 620,0

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 31 décembre 2024

	31/12/2024 Reporting opérationnel	Retraitement des co- entreprises	31/12/2024 IFRS 12 mois	31/12/2023 IFRS 12 mois
<i>(en millions d'euros)</i>				
Résultat net des sociétés intégrées	(61,1)	0,0	(61,1)	36,7
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	(35,2)	(4,4)	(39,6)	182,8
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	(96,3)	(4,4)	(100,8)	219,5
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	98,9	(6,5)	92,4	78,8
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	(76,5)	2,2	(74,3)	49,5
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	(73,9)	(8,8)	(82,7)	347,8
Remboursement des obligations locatives	(177,4)	-	(177,4)	(143,1)
Capacité d'autofinancement après loyer avant coût du financement et impôts	(251,3)	(8,8)	(260,1)	204,7
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	353,9	17,9	371,9	0,0
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	22,9	22,9	26,1
Intérêts versés	(69,7)	6,6	(63,1)	(44,2)
Impôts payés	(24,1)	6,5	(17,5)	(91,1)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	8,8	45,2	54,0	95,7
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(46,1)	-	(46,1)	(59,1)
Cash flow libre	(37,2)	45,2	7,9	36,6
Acquisitions ou cessions de filiales et autres variations du périmètre	372,0	(0,0)	372,0	127,1
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	-	-	-	(14,9)
Autres investissements financiers nets	(9,6)	(0,0)	(9,6)	(45,9)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	362,5	(0,0)	362,5	66,2
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	0,0	(0,0)	0,0	(139,2)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(5,3)	(0,0)	(5,3)	(15,9)
Acquisition et cession d'actions propres	(1,8)	-	(1,8)	(7,1)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(466,3)	(11,2)	(477,4)	(151,3)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(473,4)	(11,2)	(484,6)	(313,5)
Incidence de la variation des taux de change	(0,0)	-	(0,0)	(0,1)
Variation de trésorerie	(148,2)	34,0	(114,2)	(210,8)

Capitaux engagés

<i>En Millions d'euros</i>	2024					
	Total hors droits d'utilisation des actifs	Total yc droits d'utilisation des actifs	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill
Aménagement et Promotion	1 097	1 136	62	40	1 034	
Services	112	767	91	656	20	
Autres activités et non affectés	1 334	1 407	195	73	-13	1 152
Capitaux engagés Groupe	2 542	3 310	349	768	1 042	1 152

<i>En Millions d'euros</i>	2023					
	Total hors droits d'utilisation des actifs	Total yc droits d'utilisation des actifs	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill
Aménagement et Promotion	1 371	1 421	69	49	1 302	
Services	150	825	88	675	62	
Autres activités et non affectés	1 227	1 251	72	24	-18	1 172
Capitaux engagés Groupe	2 748	3 497	230	748	1 346	1 172

ANNEXE NORMES IFRS

Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2024

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024 IFRS	31/12/2023 IFRS
Chiffre d'affaires	3 333	3 964
Charges opérationnelles	(3 267)	(3 580)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	23	26
EBITDA	89	411
Loyers	(177)	(143)
EBITDA après loyers	(89)	268
Retraitement des loyers*	177	143
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(159)	(156)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(42)	(42)
Dotations nettes aux provisions	(3)	(6)
Paiements en actions	(1)	(2)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(23)	(26)
Résultat opérationnel courant	140	179
Plus value sur cessions	132	40
Résultat opérationnel	(8)	218
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	5	19
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	(4)	237
Coût de l'endettement financier net	(60)	(53)
Autres charges et produits financiers	(37)	(21)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(32)	(26)
Résultat financier	(130)	(100)
Résultat des activités courantes avant impôts	(133)	137
Impôts sur les bénéfices	73	(51)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(1)	(49)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(61)	37
dont participations ne donnant pas le contrôle	1	18
dont part des actionnaires de la société mère	(62)	19
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	-1,12	0,35

Bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2024

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024 IFRS	31/12/2023 IFRS
Goodwills	1 152	1 172
Autres immobilisations	1 007	987
Titres mis en équivalence	123	133
Impôts différés nets	50	-
Total actifs non courants	2 332	2 291
BFR net	832	1 144
Actifs nets destinés à la vente	-	146
Total de l'actif	3 163	3 581
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024 IFRS	31/12/2023 IFRS
Capital et Réserves	1 873	1 858
Résultat de la période	(62)	19
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 811	1 877
Participations ne donnant pas le contrôle	60	63
Capitaux propres de l'ensemble	1 871	1 941
Endettement net hors obligations locatives	330	657
Obligations locatives	886	849
Provisions	77	80
Impôts différés nets	-	55
Total du passif	3 163	3 581

Endettement net consolidé au 31 décembre 2024

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2024 IFRS	31/12/2023 IFRS
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	771,4	786,2
Options de ventes accordées à des minoritaires	24,4	31,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	300,0	743,9
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1 095,8	1 561,6
Autres dettes et autres créances financières	(229,9)	(253,9)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(667,6)	(715,9)
Banques créditrices (découverts bancaires)	131,3	65,4
Trésorerie nette et autres	(536,3)	(650,5)
Total endettement financier net avant obligations locatives	329,6	657,2
Annulation reclassement IFRS 5	-	67,4
Total endettement financier net avant obligations locatives et IFRS 5	329,6	724,7
Obligations locatives	885,5	848,5
Annulation reclassement IFRS 5	-	46,8
Total obligations locatives avant IFRS 5	885,5	895,3
Total endettement net	1 215,1	1 505,7
Total endettement net avant IFRS 5	1 215,1	1 620,0

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 31 décembre 2024

	31/12/2024	31/12/2023
	IFRS	IFRS
		12 mois
<i>(En millions d'euros)</i>		
Résultat net des sociétés intégrées	(61,1)	36,7
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	(39,6)	182,8
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	(100,8)	219,5
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	92,4	78,8
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	(74,3)	49,5
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	(82,7)	347,8
Remboursement des obligations locatives	(177,4)	(143,1)
Capacité d'autofinancement après loyers avant coût du financement et impôts	(260,1)	204,7
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	371,9	0,0
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	22,9	26,1
Intérêts versés	(63,1)	(44,2)
Impôts payés	(17,5)	(91,1)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	54,0	95,7
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(46,1)	(59,1)
Cash-flow libre	7,9	36,6
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	372,0	127,1
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	-	(14,9)
Autres investissements financiers nets	(9,6)	(45,9)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	362,5	66,2
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	0,0	(139,2)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(5,3)	(15,9)
Acquisition et cession d'actions propres	(1,8)	(7,1)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(477,4)	(151,3)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(484,6)	(313,5)
Incidence de la variation des taux de change	(0,0)	(0,1)
Variation de trésorerie	(114,2)	(210,8)

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 immobilières, 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 tertiaire, 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 tertiaire : prix de vente HT des contrats définitifs pour les opérations de la Promotion Immobilier tertiaire, 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).