

ACTIVITÉ AU 31 MARS 2025

DÉPLOIEMENT OPÉRATIONNEL DU NEW NEXITY

POURSUITE DE LA DYNAMIQUE DES ACCÉDANTS (+23%)

Déploiement opérationnel du New Nexity depuis début 2025 : capter les opportunités de développements territoriaux et maîtrise de la rentabilité

- Capitaliser sur le **positionnement d'aménageur-promoteur-exploitant** pour capter toutes les opportunités en région grâce à l'organisation territoriale en place autour de 7 régions (**38 pôles urbains à fort potentiel identifiés**)
- Des opérations gagnées sur le trimestre, notamment Bayeux dans le Grand Ouest (régénération urbaine d'un ancien site administratif en entrée de ville) et Sierentz dans le Grand Est (création d'une zone d'activités économiques en entrée de ville) qui illustrent la **capacité de développement multiproduits du New Nexity et la pertinence de son ancrage territorial**

Chiffre d'affaires et activité commerciale sur le T1 2025

- Chiffre d'affaires et activité commerciale du T1 non représentatifs de l'exercice
- Chiffre d'affaires Groupe IFRS à 590 M€ (-9% à périmètre constant) ; services en hausse de +16%
- Baisse de l'offre commerciale (-9% vs fin 2024 et -26% vs T1 2024) : des délais d'écoulement (6 mois) sécurisant la rotation de l'offre, fruit du **recalibrage mené en 2024** et de **l'approche sélective dans le développement** ; Absence de logements achevés invendus (~100 lots).
- Ventes au détail (-23%) : impactées comme attendu par la fin du dispositif Pinel fin 2024 mais soutenues par la poursuite de la très bonne **dynamique des accédants qui progressent de +23%** (après une progression de 48% sur le S2 2024)²
- Backlog à 4,1 Md € qui représente 1,6 année d'activité pour l'immobilier résidentiel

Marché : des catalyseurs positifs moyen terme qui se confirment

- Poursuite de la baisse des taux d'emprunt (-22 pdb sur 2025 à 3,09%¹ (-123 pdb depuis 01/24))
- Budget 2025 voté intégrant des **mesures en faveur du logement et de l'accession à la propriété** dont les premiers effets sur nos ventes sont attendus à compter du deuxième trimestre (en vigueur depuis le 1er avril 2025) :
 - Extension du PTZ** à l'ensemble du territoire (88% de notre offre située en zones tendues et donc déjà éligible au PTZ à fin 2024) et à la maison individuelle (déjà reflétée dans la dynamique commerciale de l'activité Terrains à bâtir (+25% à près de 280 lots sur le T1 2025))
 - Exonération des droits de donation pour l'achat d'un logement neuf**, venant ainsi enrichir la palette d'offres à destination de nos clients particuliers
 - Palette d'offres à destination de nos clients particuliers** (offre loyer = crédit ; LLI aux particuliers, LMNP ...) packagingées pour **resolvabiliser les accédants et raviver l'intérêt des investisseurs pour le logement neuf**

Remboursement de nos échéances obligataires

- Remboursement le 02/03/25 de la totalité de l'ORNANE 2018 (200 M€²) via la trésorerie disponible
- Ligne de crédit** de 625 M€, intégralement **non tirée à fin mars**

Perspectives 2025 inchangées³

- Retour à la rentabilité** : Résultat opérationnel courant⁴ positif
- Poursuite de la maîtrise du bilan** : Confirmation d'un endettement net IFRS inférieur à 380 M€⁵

1 Source Observatoire Crédit logement - mars 2025

2 Les 200 M€ remboursés sur la trésorerie intègrent un montant de rachats d'obligations à hauteur de 18,6 M€ intervenus sur le quatrième trimestre 2024

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

COMMENTAIRE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE

« La performance commerciale du premier trimestre est conforme à nos attentes dans un contexte marqué par une plus grande volatilité. Si les ventes au détail reflètent comme attendu la fin du dispositif Pinel, elles confirment la poursuite de la très forte dynamique des accédants qui progressent de 23% sur le trimestre, une dynamique qui devrait se poursuivre grâce à une offre commerciale recalibrée et donc parfaitement adaptée à la demande et qui bénéficiera, à compter du second trimestre, de deux mesures gouvernementales en faveur du logement, en vigueur depuis le 1er avril 2025 : dézonage du prêt à taux zéro et élargissement du dispositif aux maisons individuelles, et exonération des droits de donation pour un achat dans le neuf. Opérationnelle depuis le 9 janvier, notre nouvelle organisation monte en puissance dans l'ensemble des territoires avec déjà de beaux succès en matière de développement sur le trimestre à l'instar de Bayeux (Grand Ouest) et Sierentz (Grand Est). Axée sur le développement sélectif et la rentabilité, elle va permettre à Nexity, aménageur-promoteur-exploitant au service de la régénération urbaine et des territoires, de garder un temps d'avance et de renouer avec la croissance rentable dès 2025, tout en poursuivant la maîtrise de son bilan. »

CHIFFRES CLES

Réservations logements France	T1 2024	T1 2025	Variation 25 vs. 24
Volume reflétant l'activité commerciale	2 005 lots	1 434 lots	-28%
Valeur	446 M€	312 M€	-30%
Backlog Aménagement et Promotion	31-déc-2024	T1 2025	Variation vs déc-2024
	4,4 Md€	4,0 Md€	-7%

Comme annoncé lors de la publication des résultats annuels 2024, la communication financière est alignée avec le référentiel IFRS à compter du 1er janvier 2025

Chiffres d'affaires (M€)	T1 2024	T1 2025	Variation 25 vs. 24
Aménagement et Promotion	555	485	-10%
Immobilier résidentiel	451	470	+4%
Immobilier tertiaire	104	15	-86%
Services	91	105	+16%
Exploitation	63	74	+18%
Distribution	22	27	+22%
Gestion	6	4	-24%
Chiffres d'affaires hors activités cédées	646	590	-9%
Activités cédées*	83	-	na
Chiffres d'affaires total	729	590	-19%

* À la suite des cessions des activités d'Administration de biens et de 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 suivants sur une ligne « activités cédées ».

I. DEPLOIEMENT OPERATIONNEL DU NEW NEXITY

Après avoir initié en 2023 le recentrage de ses activités, Nexity a déployé sur 2024 un plan de transformation en profondeur autour de 4 piliers (les « 4R ») : Le recentrage de nos activités pour accélérer le désendettement, le redimensionnement de notre base de coûts pour adapter notre capacité de production aux nouveaux volumes de marché, le recalibrage de notre offre commerciale pour en accélérer l'écoulement et le redéploiement vers le New Nexity, un modèle d'opérateur urbain territorial et multiproduits pour mieux répondre aux besoins des territoires et déployer une offre adaptée au pouvoir d'achat de nos clients.

La nouvelle organisation, lancée le 9 janvier dernier, est en cours de déploiement opérationnel sur l'ensemble de nos métiers et du territoire.

Le New Nexity a pour ambition de relancer la croissance en captant les opportunités de développements territoriaux et maîtriser le coût de revient. Son déploiement s'appuie sur une montée en compétence des régions sur l'ensemble des produits ainsi que sur les expertises métiers en central qui se renforcent. Il repose notamment sur :

- **Une accélération du modèle intégré d'aménageur-promoteur-exploitant vecteur de développement** grâce à l'organisation territoriale en place autour de 7 régions : 38 pôles urbains à fort potentiel ont été identifiés représentant un potentiel de près de 7 500 lots à horizon 2030
- **Un pivot vers les classes d'actifs tertiaires diversifiées et en croissance** (activités, hôtellerie, logistique, Data centers), en capitalisant notamment sur la dynamique en régions
- **Une recherche continue de simplification et d'efficacité opérationnelle :**
 - Stratégie adaptée et différenciante de marque par territoire,
 - Centres d'expertises sur les offres et sur la construction (Réduction des coûts travaux via l'optimisation de la conception et des achats travaux) ;
 - A noter la signature du partenariat stratégique entre Nexity et Maitre Cube portant sur l'ambition commune de réaliser 30 000 m² de construction bois hors site correspondant à environ 500 lots d'ici 2028. Une première opération significative en Île-de-France sera annoncée et lancée en mai 2025.
 - Nouveau siège Groupe depuis mars 2025 : Le déménagement du siège à Reiwa (Saint-Ouen), un projet Nexity d'envergure de près de 20 000 m² qui illustre le savoir-faire des équipes, permettra une réduction de la base de coût de 6 M€ en base annuelle.

Des projets significatifs en matière de développement ont été gagnés en régions illustrant la capacité de développement multiproduits du New Nexity, la pertinence de son positionnement d'aménageur - promoteur pour proposer aux collectivités locales des produits intégrés à mixité d'usage et de son ancrage territorial :

- **Région Grand Ouest : requalification d'une friche industrielle de 9 hectares à Bayeux (14)**
Ce projet consiste en l'aménagement d'un site industriel de 9 hectares monofonctionnel et largement imperméabilisé et la création d'un quartier mixte comprenant 350 logements et 3 000 m² d'activités économiques
- **Région Grand Est : Concession pour l'aménagement de la ZAC Gruen à Sierentz (68)**
Ce projet consiste en la création d'une zone d'activités économiques sur 22 hectares. Cette opération mixte comprendra des activités industrielles, un hôtel d'entreprises, un pôle de services ainsi que des espaces publics.

II. ACTIVITE COMMERCIALE ET CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

Aménagement et Promotion - Immobilier Résidentiel

Le chiffre d'affaires de l'activité aménagement et promotion Immobilier résidentiel s'élève à 470 M€ à fin mars 2025, une légère hausse liée à un taux d'avancement ponctuellement plus favorable qu'au T1 2024 et ne reflétant pas la tendance attendue sur l'année (toujours impactée par la baisse embarquée de l'activité du fait du mécanisme de l'avancement).

L'offre commerciale à fin mars 2025 s'élève à 5 188 lots, une baisse de 9% par rapport à fin 2024 et de -26% par rapport à fin mars 2024, liée notamment à la poursuite du développement sélectif et au travail de recalibrage et d'adaptation de l'offre mené sur 2024.

- Le délai d'écoulement à 6 mois sécurise la rotation de l'offre et permet un nombre de logements achevés invendus toujours non significatif (~100 lots à fin mars).
- L'offre commerciale en cours de travaux représente 50% de l'offre totale, dont plus de 85% des projets ont une date de livraison à plus de 6 mois et 72% à plus d'un an.
- Enfin, la part de l'offre commerciale en zones tendues représente désormais 87%. À noter que 100% de l'offre commerciale est désormais éligible au PTZ depuis le 1er avril vs. 88% à fin 2024.

Activité commerciale :

Dans un marché du logement qui reste dégradé sur le début de l'année, impacté par l'effet des premiers ralentissements dans la délivrance des permis de construire et la fin du dispositif Pinel fin 2024, Nexity a enregistré un total de 1 434 réservations sur la période, soit une baisse de 28% en volume (-30% en valeur).

- Les ventes au T1 ne sont pas représentatives de l'activité attendue sur l'exercice, en raison notamment de l'activité non linéaire sur les ventes en bloc.
- Les réservations au détail enregistrées sur le premier trimestre s'élèvent à 1 101 lots vs. 1 438 lots sur le T1 2024 reflétant les 2 dynamiques suivantes :
 - La baisse des investisseurs particuliers comme attendu du fait notamment de la fin du dispositif Pinel, qui représentait pour rappel 80% des investisseurs particuliers et 18% du total des réservations 2024.
 - La poursuite de la forte dynamique sur les accédants à +23% (après une hausse de +48% sur le S2 2024).
- Les ventes en bloc, non linéaires sur l'année, ont représenté sur la période 333 réservations.

Deux mesures en faveur du logement et de l'accession à la propriété, sont entrées en vigueur depuis le 1er avril 2025.

- L'extension du dispositif PTZ (Prêt à taux zéro) :
 - À l'ensemble du territoire : à noter que 88% de l'offre commerciale à fin 2024 était éligible au PTZ car située en zones tendues
 - À la maison individuelle, une mesure d'ores et déjà reflétée dans la dynamique commerciale de l'activité Terrains à bâtir qui progresse en volume de +25% sur le trimestre près de 280 lots.
- L'exonération des droits de donation pour l'achat d'un logement neuf, venant ainsi enrichir la palette d'offres à destination de nos clients particuliers.

Le **backlog** s'élève à **4,0 Md€**, soit l'équivalent de 1,6 année d'activité.

Aménagement et Promotion - Immobilier Tertiaire

Dans un contexte de marché toujours en bas de cycle caractérisé par :

- Une baisse des investissements de ~70%⁶ entre 2019 et 2024,
- Une contribution des régions en hausse : plus de 50% des investissements en France en 2024 vs. 25% en 2019

Nexity n'a pas enregistré comme anticipé de prises de commande significatives sur le premier trimestre, ce qui ne reflète pas l'activité attendue sur l'année.

Dans le cadre du déploiement opérationnel du New Nexity, le Groupe est engagé dans une dynamique de développement, en régions notamment et intégrant l'accélération de la diversification vers des classes d'actifs tertiaires en croissance (activités, hôtellerie, Data centers, logistique, santé ...) qui nourriront le rechargement du backlog.

À titre d'exemple, dans la région Sud-Est, nous avons signé en mars 2025 une promesse unilatérale de vente à Vitrolles pour la réalisation d'un parc d'activités / bureaux de 5.800 m².

Le chiffre d'affaires de l'activité aménagement et promotion tertiaire s'élève à 15 M€ à fin mars 2025, une baisse de 86% et une baisse de la contribution au chiffre d'affaires total de 10 points (par rapport à fin 2024) à 2% 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.

Services

Le chiffre d'affaires des Services s'élève à 105 M€ à fin mars 2025, soit une hausse de 16% portée par l'exploitation et la distribution

En M€	T1 2024	T1 2025	Variation 25 vs 24
Exploitation	63	74	+18%
Distribution	22	27	+22%
Gestion	6	4	-24%
Chiffres d'affaires hors activités cédées	91	105	+16%
Activités cédées (ADB et NPM)	83	-	Na
Chiffre d'affaires Services	174	105	Na

- Les **activités d'exploitation** (résidences étudiants gérées, espaces de coworking) affichent un chiffre d'affaires en hausse de 18%, à 74 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 155 000 m² gérés⁷) et des taux d'occupation toujours élevés à fin mars tant sur les espaces de coworking (86%⁸) que sur les résidences étudiants (97%).

6 Sources: BNPP RE, Real Capital analytics / Knight Frank, Analyse BCG

7 Surface totale nette des entrées / sorties

8 Calcul sur 12 mois glissants - sites matures

- Le chiffre d'affaires des **activités de distribution** s'élève à 27 M€, en hausse de 5 M€ (+22%) tirée par des signatures d'actes suite à la bonne dynamique commerciale des réservations du T4 2024. A noter une bonne dynamique commerciale sur le 1^{er} trimestre 2025 avec des réservations (opérateur et commercialisateur) en hausse de +5%.
- A 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 sur le trimestre à 4 M€.

Chiffre d'affaires consolidé

En normes IFRS, le chiffre d'affaires publié à fin mars 2025 s'établit à 590 M€, une baisse de 9% par rapport au 31 mars 2024 à périmètre constant. Cette baisse est tirée par l'activité tertiaire dont la contribution a baissé de 10 points par rapport à fin 2024 (-86% en valeur) du fait de l'effet de base lié à l'avancement des projets tertiaires d'envergure (LGC, Reiwa et Carré Invalides) qui étaient en cours sur le T1 2024 et qui ont été livrés sur 2024.

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.

III. REMBOURSEMENT DES ECHEANCES OBLIGATAIRES

Le Groupe a remboursé le 2 mars dernier la totalité de l'ORNANE 2018 pour un montant de 200 M€⁹ via la trésorerie disponible.

La ligne de crédit a été adaptée sur le trimestre aux besoins et au redimensionnement du Groupe à 625 M€. Elle est intégralement non tirée à fin mars.

IV. PERSPECTIVES INCHANGEES

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** 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€¹¹.

⁹ Les 200 M€ remboursés sur la trésorerie intègrent un montant de rachats d'obligations à hauteur de 18,6 M€ intervenus sur le quatrième trimestre 2024

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

¹¹ Objectif de dette financière nette communiqué début 2024 : Equivalent à 500 M€ en reporting opérationnel

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

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

en français avec traduction simultanée en anglais

- [Lien vers le webcast](#)
- 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 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 3,5 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

Christèle LION – Responsable des relations presse et social media

+33(0)6 99 51 14 62 – presse@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
Logements neufs (France)	2 811	3 274	3 128	5 389	2 005	3 055	3 049	5 278	1 434
Terrains à bâtir	288	359	186	217	221	218	267	362	278
Total nombre de réservations France	3 099	3 633	3 314	5 606	2 226	3 273	3 316	5 640	1 712

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

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
Logements neufs (France)	2 811	6 085	9 213	14 602	2 005	5 060	8 109	13 387	1 434
Terrains à bâtir	288	647	833	1 050	221	439	706	1 068	278
Total nombre de réservations France	3 099	6 732	10 046	15 652	2 226	5 499	8 815	14 455	1 712

	2023				2024				2025
<i>Valeur, en M€ TTC</i>	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1
Logements neufs (France)	575	1 260	1 865	2 964	446	1 060	1 690	2 718	312
Terrains à bâtir	28	56	81	101	18	35	58	95	26
Total montant réservations France	604	1 316	1 946	3 065	464	1 095	1 748	2 812	339

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	T1 2024		T1 2025		Variation 3M 2025 / 3M 2024
Clients accédants	584	29%	721	50%	23%
dont : - primo-accédants	496	25%	637	44%	28%
- autres accédants	87	4%	84	6%	-4%
Investisseurs individuels	854	43%	380	27%	-55%
Bailleurs professionnels	567	28%	333	23%	-41%
dont : - investisseurs institutionnels	223	11%	171	12%	-23%
- bailleurs sociaux	344	17%	162	11%	-53%
Total	2 005	100%	1 434	100%	-28%

4. Backlog – Carnet de commandes

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

5. Services

Exploitation	31-déc-2024	T1 2025	Variation
<i>Résidences étudiantes</i>			
Nombre de résidences en exploitation	134	135	+ 1
Taux d'occupation (12 mois glissants)	97,3%	97,4%	+ 0,1 pts
<i>Bureaux partagés</i>			
Nombre de sites ouverts Morning	50	50	0
Nombre de sites ouverts Hiptown	41	40	- 1
Nombre de sites ouverts	91	90	- 1
Surfaces gérées (en m ²) Morning	121 623	125 126	+ 3 503
Surfaces gérées (en m ²) Hiptown	29 870	29 175	- 695
Surfaces gérées (en m²)	151 493	154 301	+ 2 808
Taux d'occupation (12 mois glissants) Morning	82,0%	83,0%	+ 1,0 pts
Taux d'occupation (12 mois glissants) Hiptown	81,0%	78,2%	- 2,8 pts
Taux d'occupation (12 mois glissants)	81,8%	82,1%	+ 0,3 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants) Morning	86,0%	86,0%	0,0 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants) Hiptown	91,0%	86,8%	- 4,2 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants)	87,1%	86,2%	- 0,9 pts
Distribution	T1 2024	T1 2025	Variation
Réservations totales	593	625	+ 5%
<i>Dont réservations pour compte de tiers</i>	341	533	+ 56%

6. Chiffre d'affaires - Séries trimestrielles

	2023				2024				2025
<i>En millions d'euros</i>	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1
Aménagement et Promotion	626	854	642	966	555	746	715	751	484
Immobilier résidentiel	516	724	552	858	451	669	546	727	470
Immobilier tertiaire	110	131	91	107	104	78	168	24	15
Services	106	116	117	159	91	93	120	153	105
Exploitation	60	66	66	67	63	65	72	76	74
Distribution	40	45	45	85	22	22	44	70	27
Gestion	6	5	6	7	6	5	4	7	4
Autres activités								1	
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	732	970	759	1 125	646	839	835	905	590
Chiffre d'affaires activités cédées ⁽¹⁾	87	102	98	91	83	13	14	(1)	
Chiffre d'affaires	819	1 072	857	1 216	729	852	848	904	590
Dont NPM	12	13	14	14	12	12	14	-1	0
Dont l'ADB	74	76	80	77	71	0	0	0	0
Dont International (Allemagne, Belgique & Italie)	1	29	0	2	0	3	1	-1	0

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 Immobiliers)

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).