



RÉSULTATS ANNUELS 2025

BILAN DÉRISQUÉ ET DÉSENDETTÉ

CONSOLIDATION DE LA POSITION DE LEADER

POURSUITE DE L'AMÉLIORATION DE LA RENTABILITÉ OPÉRATIONNELLE ET DU RATIO DE LEVIER SUR 2026

Nexity prêt au rebond : dynamique opérationnelle engagée et discipline financière reflétées dans les résultats 2025

- **Bilan dérisqué et désendetté :**

- Dette financière nette avant montée au capital d'Angelotti à 278 M€, soit un désendettement de 52 M€ (vs. Dette financière nette 2024 de 330 M€) ; Dette financière nette du Groupe à fin 2025 à 328 M€, soit un **endettement du Groupe réduit de moitié sur 2 ans**
- Cash-flow libre positif sur l'année, dont 107 M€ de cash-flow libre d'exploitation
- Arbitrages opportunistes avec des impacts comptables sur le résultat net reflétés dans la génération du cash-flow libre de l'année

- **ROC¹ positif à 25 M€** vs. (118) M€ en 2024 : Un retour à la rentabilité opérationnelle comme attendu grâce à la recomposition des marges de l'activité aménagement et promotion, intégrant les effets du plan d'économies, et l'amélioration de la rentabilité des services (sur l'exploitation avec un taux de marge à ~13% et un retour à l'équilibre sur la distribution)

⇒ **Ratio de levier à 4,9x, en avance sur la trajectoire²**

- **Liquidité solide à 588 M€**

- Après 321 M€ de remboursements obligataires 2025 réalisés principalement via les produits de cession de 2024
- Part non tirée de la ligne de crédit : 475 M€
- Financements sécurisés jusqu'en 2028

Consolidation de la position de leader dans le nouvel environnement de marché

- Résidentiel : **> 12 000** réservations ; part de marché consolidée à 13%, +10 pdb
Performances commerciales supérieures au marché sur tous les segments pour le 2^{ème} trimestre consécutif
 - Leader sur le segment des accédants : +19% vs. 2024 à près de 2 600 lots (vs. +4% pour le marché)
 - 7 450 ventes en bloc (62% du mix) ; 26% de part de marché sur le T4
 - Une offre commerciale à ~5 400 lots, adaptée au marché et de qualité
- Forte dynamique de l'activité Terrains à bâtir (+32% à ~1 400 lots)
- Accélération de la diversification de l'activité tertiaire : prises de commandes de 75 M€ sur 2025
- Backlog à 3,9 Md€ et potentiel³ de ~42 000 logements (soit un pipeline de ~5 ans d'activité)

Perspectives

- Une montée en puissance sur 2026 du New Nexity, organisation **territoriale, simplifiée, multiproduits** recentrée sur le **modèle d'aménageur-promoteur-exploitant**, permettant de capter le rebond avec une offre de logement abordable, bas carbone et de qualité.
- **Guidance**
 - **Amélioration de la rentabilité opérationnelle** avec un ROC New Nexity¹ en hausse sur 2026
 - **Poursuite de la baisse du ratio de levier²** avec le retour le plus rapidement possible à un niveau inférieur à 3,5x au plus tard en 2027

¹ ROC New Nexity – hors activités cédées et activités à l'international (en gestion extinctive)

² Niveau de ratio de levier d'endettement intégré dans les covenants bancaires : <8,5x à fin 2025, <7x à fin 2026 et ≤3,5x à fin 2027

³ Potentiel Promotion hors Aménagement et hors partenariat Carrefour

COMMENTAIRE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE

« L'ensemble des actions volontaristes menées en 2024 et 2025, combinées au maintien d'une discipline financière rigoureuse, ont permis de dérisquer le profil financier du Groupe comme attendu : résultats robustes et retour à la rentabilité opérationnelle ; poursuite de la trajectoire de désendettement, avec une dette nette réduite de moitié sur 2 ans, et maintien d'une liquidité très solide à 588 M€. Le ratio de levier ressort à fin 2025 à 4,9x ; en avance sur notre trajectoire.

Nous consolidons notre position de leader sur le marché immobilier résidentiel. L'amélioration continue de nos performances commerciales montre que le New Nexity – notre nouvelle organisation territoriale et multiproduits – porte ses fruits. La pertinence de cette nouvelle organisation se traduit notamment par les succès commerciaux d'envergure en régions qui combinent les différentes expertises métier comme le projet MAN à Nantes, un projet mixte de 28 000 m² ou le projet de l'îlot St Paul à Tour qui intégrera une résidence étudiante exploitée par notre filiale Studéa.

Grâce à une offre attractive, alignée avec les besoins et le pouvoir d'achat de nos clients, et à la montée en puissance du New Nexity, nous sommes confiants dans notre capacité à continuer de gagner des parts de marché en résidentiel et d'augmenter nos prises de commandes en tertiaire, soutenus par le PTZ en faveur des primo accédants et demain le statut du bailleur privé très attendu par la profession.

Fort d'une liquidité solide et sécurisée, le Groupe aborde 2026 avec une organisation simplifiée, un modèle recentré, et la capacité de capter pleinement le rebond du cycle lorsqu'il se matérialisera, tout en poursuivant la hausse de nos marges et la baisse du ratio de levier. »

Le Conseil d'administration de Nexity, réuni ce jour, a pris acte de la démission de Jean-Claude Bassien de ses fonctions de Directeur Général Délégué ainsi que de l'ensemble de ses mandats au sein du Groupe Nexity. Véronique Bédague déclare : « Je remercie chaleureusement Jean-Claude Bassien, dont l'engagement a été décisif pour donner forme au New Nexity. Il a remarquablement accompagné la mise en œuvre opérationnelle de la transformation du Groupe, supervisé la trajectoire financière, et a ainsi contribué à nous préparer au nouveau cycle immobilier. Le Comex s'associe à moi, pour lui témoigner notre reconnaissance et saluer la contribution déterminante qu'il a apporté à Nexity. »

CHIFFRES CLÉS 2025

Activité commerciale - France	2024	2025	Var. vs. 2024
Réservations Immobilier résidentiel			
Parts de marché	12,9%	13,0%	+10 pdb
Volume	13 387 lots	12 008 lots	-10%
Valeur	2 718 M€	2 492 M€	-8%
	30-sept-25	31-déc-25	Var. vs. 30-sept-25
Backlog Aménagement et Promotion	3,9 Md€	3,9 Md€	+1%
Promotion immobilier résidentiel	3,8 Md€	3,8 Md€	-0,3%
Promotion immobilier tertiaire	23 M€	63 M€	+40 M€
Potentiel d'activité ⁽¹⁾ (en eq logements)	39 000	42 000	+3 000

La communication financière est alignée avec le référentiel IFRS depuis le 01/01/2025.

Résultats financiers (En millions d'euros)	2024	2025	Var. vs. 2024
Chiffre d'affaires « New Nexity » ⁽²⁾	3 205	2 743	-14%
Résultat opérationnel courant « New Nexity » ⁽²⁾	(118)	25	+144 M€
Marge opérationnelle (en % du chiffre d'affaires)	-4%	1%	+4,6 pts
Résultat net part du Groupe	(62)	(188)	(x3)
Endettement net ⁽³⁾	31-déc-24	31-déc-25	Var. vs. 31-déc-24
	330	328	(2) M€

(1) Hors activités cédées et activités à l'international (en gestion extinctive)

(2) Endettement net avant obligations locatives

Suite aux cessions des activités Administration de biens et Nexity Property Management, finalisées en 2024, le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel courant 2024 de ces activités sont isolés dans les tableaux de ce document sur une ligne « activités cédées ».

Par ailleurs, suite à la finalisation sur 2025 du plan de cession des métiers de gestion :

- La ligne « activités cédées » intègre également les contributions des filiales d'hospitality Week'in, et Accessite cédées respectivement au T3 et au T4 2025.
- Des reclassements ont été effectués afin d'améliorer la lisibilité des états financiers. Ils sont individuellement non significatifs.

I – Performances Aménagement et Promotion

Performances financières 2025

<i>En millions d'euros (Hors activités cédées et à l'international)</i>	2024	2025	<i>Variation vs. 2024</i>
Chiffre d'affaires	2 767	2 326	-16%
Résultat opérationnel courant	(100)	20	+120 M€
<i>Marge opérationnelle (en % du CA)</i>	-3,6%	0,9%	+4,5 pts

Aménagement et Promotion - Immobilier Résidentiel

L'offre commerciale à fin décembre 2025 s'élève à 5 447 lots. Elle est en légère hausse de 3% sur le second semestre.

Avec un ratio offre commerciale / marché total⁴ au niveau de 2019, le niveau de l'offre commerciale reflète l'adaptation du Groupe aux nouvelles conditions de marché :

- Le délai d'écoulement à 5 mois (identique à celui observé en 2019) sécurise la rotation de l'offre et permet un nombre de logements achevés invendus toujours non significatif (~100 lots)
- L'offre commerciale en cours de travaux représente 48% de l'offre totale, dont plus de 80% des projets ont une date de livraison à plus de 6 mois et 64% à plus d'un an.
- Enfin, la part de l'offre commerciale en zones tendues est en hausse de 15 pts vs. 2022 à 91% avec une contribution des zones A/Abis en hausse de +17 points. A noter également que la part éligible au PTZ est désormais de 100% depuis le 1^{er} avril.

Dans le cadre de la revue permanente de l'offre commerciale en cours de projet, l'analyse ciblée de l'offre sur le S2 2025 a notamment amené le Groupe, au regard du contexte, à procéder à l'abandon de 19 programmes conçus avant fin 2023, entraînant l'annulation de notre fait de 927 réservations (bloc) enregistrées antérieurement à 2024.

Activité commerciale

Dans un marché du logement toujours impacté par la fin du dispositif Pinel fin 2024 et l'environnement politique dégradé sur le second semestre de l'année 2025, Nexity consolide sa position de leader en enregistrant un total de **12 008 réservations** sur la période, soit une part de marché de 13% qui se consolide de +10 pdb vs. 2024. C'est une baisse de -10% dans un marché en baisse de -11% sur l'année.

Avec une amélioration continue de la tendance sur 2025 notamment soutenue par la dynamique des accédants et les ventes en bloc sur le S2, Nexity affiche sur chacun de ses marchés des performances commerciales supérieures au marché pour le 2^{ème} trimestre consécutif.

- Les **réservations au détail** enregistrées sur l'année s'élèvent à 4 558 lots soit 38% des réservations logements du Groupe, une baisse de -13 % en volume et -10% en valeur démontrant la bonne tenue des prix de vente après le recalibrage mené en 2024. Cette évolution reflète les 2 dynamiques suivantes :
 - La baisse des investisseurs particuliers comme attendu du fait notamment de la fin du dispositif Pinel fin 2024, qui représentait pour mémoire 80% des réservations d'investisseurs particuliers et 18% du total des réservations 2024.
 - **La poursuite de la forte dynamique sur les accédants à +19% sur l'année, à près de 2 600 réservations** (+23% pour les primo accédants), notamment portée par :
 - L'efficacité des offres produits et campagnes marketing intégrant des solutions de financement innovantes et attractives visant à favoriser l'accès au crédit et à la propriété pour les primo accédants et les jeunes, en permettant notamment pour un locataire d'aligner au maximum les mensualités de crédit à son niveau de loyer.
 - Une bonne dynamique dans les lancements commerciaux : 106 lancements commerciaux avec de la vente au détail répartis sur 101 communes reflétant une offre adaptée. Le taux moyen de pré-commercialisation avant le lancement des travaux s'élève à 75%.
 - Les conditions de financement avec la stabilisation des taux d'emprunt sur l'année, l'extension du dispositif PTZ (Prêt à taux zéro) à l'ensemble du territoire et l'appétit des banques (nombre de prêts accordés en hausse de +34,9% sur 12 mois glissants en janvier 2026).
- **Les ventes en bloc** représentent 7 450 réservations sur l'année 2025 (62% du mix), en baisse de -9% en volume et -7% en valeur. Plus de la moitié de ces réservations ont été effectuées sur le T4 confirmant la forte saisonnalité des ventes en bloc sur la fin de l'année.
- Par ailleurs, l'activité aménagement a représenté plus de 1 400 réservations de terrains à bâtir sur l'année, en hausse de +32% en volume, une dynamique amplifiée par l'extension du PTZ aux maisons individuelles depuis le 1^{er} avril 2025.
- **Indicateurs avancés :**
 - Le **backlog** s'élève à **3,9 Md€**, stable par rapport au 30 septembre 2025, soit l'équivalent de 1,5 année d'activité. Il est sécurisé à 48% par des ventes actées.
 - Le **potentiel d'activité** hors aménagement représente l'équivalent de **42 000 logements**. Ce volume n'intègre pas encore les premières contributions du partenariat Carrefour dont les premiers permis de construire ont été déposés sur le T4 2024 et sont en cours d'instruction (pour rappel, le chiffre d'affaires à terminaison sur une dizaine d'années d'activité à venir est estimé à plus de 2 Md€). Une dizaine d'autres permis sont en train d'être travaillés mais ont été ralentis par le contexte des municipales de mars 2026. Une accélération est attendue à l'issue des élections locales.

Nous avons obtenu environ 14 000 permis de construire sur 2025, un volume tout à fait satisfaisant qui nourrira le développement rentable de 2026

Performances financières 2025

En millions d'euros (hors activités à l'international)	2024	2025	Variation vs. 2024
Chiffre d'affaires	2 393	2 277	-5%
Résultat opérationnel courant	(119)	13	+132 M€
Marge opérationnelle (en % du CA)	-5,0%	0,6%	+ 5,5 pts

- Le **chiffre d'affaires** de l'activité aménagement et promotion Immobilier résidentiel s'élève à 2 277 M€ sur 2025, en diminution de -5% vs. 2024, reflétant principalement la baisse embarquée de l'activité.
- Le **résultat opérationnel courant est positif à 13 M€** vs. (119) M€ en 2024 et reflète comme attendu la recomposition des marges avec principalement la contribution à l'avancement en hausse des mises en production de nouvelles opérations aux marges d'engagement cibles⁵ depuis début 2024.

Aménagement et Promotion - Immobilier Tertiaire

Dans un contexte de marché toujours en bas de cycle, Nexity enregistre un niveau stable de prises de commande sur l'année 2025 par rapport à 2024 (75 M€ au total).

La démarche du Groupe en matière de diversification des actifs tertiaires est toujours bien engagée, avec une bonne dynamique dans les appels à projets, couvrant une large typologie de biens : hôtels, cinémas, hôpitaux, centres régionaux, etc. et également l'activité de contractant général avec la sélection de NCG (Nexity Contractant général) par Schneider Electric pour les travaux d'aménagement de son nouveau siège de à Nanterre.

Le backlog s'élève à fin décembre à 63 M€.

Performances financières 2025

En millions d'euros (hors activités cédées)	2024	2025	Variation vs. 2024
Chiffre d'affaires	374	50	-87%
Résultat opérationnel courant	19	7	(12) M€
Marge opérationnelle (en % du CA)	5,1%	13,9%	+ 8,8 pts

- Le **chiffre d'affaires** de l'activité aménagement et promotion tertiaire s'élève à 50 M€ en 2025, une baisse de 87% par rapport à 2024 qui s'explique par la livraison des projets tertiaires d'envergure (LGC, Reiwa et Carré Invalides) en 2024, représentant pour rappel une surface de 175 000 m², et au rechargement limité du backlog sur les deux derniers exercices.
- Le **résultat opérationnel courant** atteint 7 M€.

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

II – Performances Services

Suite à la finalisation sur 2025 du plan de cession des métiers de gestion avec la cession des filiales Accessite et d'hospitality Week'in, et au reclassement de l'activité d'expertise sur la ligne Autres, le pôle Services ne comprend plus que les activités d'exploitation et de distribution.

Le **chiffre d'affaires des Services**, s'élève à **412 M€** en 2025, en baisse contenue de 5%, toujours tiré par l'exploitation à +9%.

Performances financières de l'année 2025

En millions d'euros (hors activités cédées)	2024	2025	Variation vs. 2024
Chiffre d'affaires	433	412	-5%
Exploitation	276	301	+9%
Distribution	157	111	-30%
Résultat opérationnel courant	24	38	+15 M€
Exploitation	27	38	+12 M€
Distribution	(3)	0	+3 M€
Marge opérationnelle (en % du CA)	5,5%	9,3%	+ 3,8 pts

- Les **activités d'exploitation** (résidences étudiantes, espaces de coworking) affichent un chiffre d'affaires en hausse de +9%, à 301 M€, porté par :
 - L'ouverture de 4 nouvelles résidences étudiantes en 2025, soit un parc en exploitation de plus de 17 000 lots dans 54 villes à la fin de l'année 2025.
 - La dynamique de croissance du parc des activités de coworking avec un total de près de 170 000 m² gérés⁶.
 - Ainsi que par des taux d'occupation toujours élevés tant sur les résidences étudiantes (98%) que les espaces de coworking (83%⁷).
- La baisse du chiffre d'affaires des **activités de distribution** de -30% est le reflet de l'évolution du mix produit : forte contribution du Pinel en 2024 et repositionnement sur des investissements de plus petite taille tels que les résidences étudiantes en 2025 avec un effet à la baisse sur le prix moyen.

Le **résultat opérationnel courant des activités de Services**, hors activités cédées s'élève à 38 M€, en amélioration de 15 M€ tirée principalement par les métiers d'exploitation (taux de marge en hausse de 3 pts à 12,7%) dont 5 M€ d'indemnité d'éviction non récurrente, ainsi que par le retour à l'équilibre des activités de distribution.

⁶ Surface totale nette des entrées / sorties

⁷ 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.

III – Résultats consolidés – IFRS

Suite à la décision d'aligner la communication financière avec le reporting IFRS à compter du 1^{er} janvier 2025, les indicateurs et données financières dans le présent communiqué sont tous issus du reporting IFRS. Pour rappel ; la communication financière était basée jusqu'au 31 décembre 2024 sur le reporting opérationnel avec la présentation des coentreprises en intégration proportionnelle.

<i>En millions d'euros</i>	2024	2025	<i>Variation vs. 2024</i>
Chiffre d'affaires consolidé	3 333	2 821	-15%
Résultat opérationnel courant New Nexity	(118)	25	+144 M €
Résultat opérationnel courant activités à l'international	(32)	(13)	+19 M €
Résultat opérationnel courant activités cédées	10	3	(7) M€
Résultat opérationnel courant	(140)	15	+155 M €
Résultat non courant	132	(128)	(260) M€
Résultat opérationnel	(8)	(113)	(105) M€
Quote-part dans les résultats d'entreprises mises en équivalence	5	(38)	(43) M€
Résultat opérationnel après quote-part dans les résultats d'entreprises mises en équivalence	(4)	(151)	(148) M€
Résultat financier	(130)	(89)	+40 M €
Impôts sur les bénéfices	73	65	(9) M€
Quote-part dans les résultats des autres entreprises mises en équivalence	(1)	(7)	(6) M€
Résultat net	(61)	(184)	(122) M€
Participations ne donnant pas le contrôle	(1)	(5)	(4) M€
Résultat net part du Groupe	(62)	(188)	(126) M€

Chiffre d'affaires

<i>En millions d'euros</i>	2024*	2025	<i>Variation vs. 2024</i>
Aménagement et Promotion	2 767	2 326	-16%
Immobilier résidentiel	2 393	2 277	-5%
Immobilier tertiaire	374	50	-87%
Services	433	412	-5%
Exploitation	276	301	+9%
Distribution	157	111	-30%
Autres activités	5	5	+0%
Chiffre d'affaires New Nexity	3 205	2 743	-14%
<i>Chiffres d'affaires activités à l'international</i>	3	67	na
<i>Chiffre d'affaires activités cédées</i>	125	10	na
Chiffre d'affaires	3 333	2 821	-15%

* Des reclassements inter – activités ont été effectués afin d'améliorer la lisibilité des états financiers. Ils sont individuellement non significatifs et détaillés en annexes.

Le chiffre d'affaires de 2025 s'établit à 2 821 M€, en retrait de -15% et de -14% sur le périmètre New Nexity (hors activités cédées et activités à l'international en gestion extinctive).

- Le chiffre d'affaires de l'activité **aménagement et promotion** est en baisse de 16% sous l'effet principalement du ralentissement embarqué de l'activité en résidentiel et de la baisse de la contribution de l'activité tertiaire (-87%) du fait de l'effet de base lié à l'avancement des projets tertiaires significatifs livrés en 2024.
- Le chiffre d'affaires des **services** est en baisse de -5% à 412 M€, impacté par la baisse du chiffre d'affaires des activités de distribution de -30% lié au repositionnement produit mais toujours porté par la bonne tenue des activités d'exploitation qui ressortent à +9%.
- Le chiffre d'affaires des **autres activités** ressort à 5 M€, stable sur un an. La ligne intègre notamment le reclassement de l'activité d'expertise Costame-Moreau précédemment reportée sur la ligne gestion.

Résultat opérationnel

En millions d'euros	2024*		2025	
	Résultat opérationnel	Taux de marge	Résultat opérationnel	Taux de marge
Aménagement et Promotion	(100)	-3,6%	20	0,9%
Immobilier résidentiel	(119)	-5,0%	13	0,6%
Immobilier tertiaire	19	5,1%	7	13,9%
Services	24	5,5%	38	9,3%
Autres activités	(42)	na	(33)	Na
Résultat opérationnel courant New Nexity	(118)	-3,7%	25	0,9%
Activités à l'international ⁽¹⁾	(32)	na	(13)	na
Activités cédées ⁽²⁾	10	na	3	na
Résultat opérationnel courant	(140)	-4%	15	0,5%
Résultat opérationnel non courant	132	na	(128)	na
Résultat opérationnel	(8)	-0,3%	(113)	-4,0%

* Des reclassements inter - activités ont été effectués afin d'améliorer la lisibilité des états financiers. Ils sont individuellement non significatifs et détaillés en annexes.

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

(2) Activités cédées ADB et NPM en 2024 et Accessite et Week'In en 2025

Résultat opérationnel courant :

Le **résultat opérationnel courant « New Nexity »**, hors activités à l'international et hors activités cédées s'élève à **25 M€, vs. (118) M€ en 2024, soit une progression de +144 M€**. Ce retour à la rentabilité opérationnelle comme attendu provient notamment des effets suivants :

- La recomposition des marges de l'activité résidentielle grâce à la contribution à l'avancement, au rythme prévu des mises en production de nouvelles opérations aux marges d'engagement depuis début 2024
- Les bénéfices du plan d'économies de 100 M€ à horizon 2026, dont 92% activés dès 2025
- L'amélioration de la rentabilité des services portée par les activités d'exploitation (12,7% de marge) et un retour à l'équilibre pour les activités de distribution.

Résultat non courant :

Le résultat opérationnel non courant s'élève sur 2025 à (128) M€. Il reflète la traduction comptable des actions volontaristes engagées sur l'exercice, visant à dérisquer le bilan et à poursuivre la trajectoire de désendettement.

- Finalisation du plan de cession sur les métiers de gestion et approche opportuniste principalement sur des projets tertiaires dans un marché dégradé ayant conduit à des arbitrages (cessions finalisées ou non)
- Poursuite de l'approche prudente dans le développement : Abandons d'opérations de notre fait (coûts d'abandon liés aux frais d'études)
- Coûts de réorganisation dans le cadre d'une stratégie adaptée et différenciante de marque par territoire

<i>En millions d'euros</i>	2024	2025
Plus ou moins-value de cession et dépréciation de terrains	201	(109)
Abandons d'opérations	(23)	(10)
Coûts de réorganisation	(46)	(9)
Résultat non courant	132	(128)

Les décisions reflétées comptablement dans le résultat non courant ont représenté sur l'année un volume de cash-in de 54 M€, participant au désendettement et à la liquidité du groupe.

Le résultat non courant intégrait en 2024 les plus-values relatives aux cessions réalisées sur 2024 pour un montant total de 216 M€.

Autres éléments du compte de résultat

- Le **résultat financier** ressort en nette amélioration de +40 M€ à (89) M€ en 2025 vs. (130) M€ en 2024. Il intègre notamment :
 - Un **coût de l'endettement à (34) M€ en amélioration de +26 M€** par rapport à 2024 du fait de la baisse de la dette brute moyenne de -26% d'une part (~-50% par rapport à la dette brute moyenne 2019-2023), et du redimensionnement de la ligne de crédit corporate début 2025 d'autre part. Le coût moyen de la dette ressort à 2,8% au 31 décembre 2025 vs. 3,2% au 31 décembre 2024.
 - Des charges d'intérêt sur obligations locatives pour (34) M€, en très légère hausse (1) M€ en lien avec le bail de Reiwa (notre nouveau siège) et la croissance du parc des exploitants.
 - Des autres produits et charges financières pour (22) M€, en baisse de 15 M€ vs. 2024.
- Le **produit d'impôt** s'élève à +65 M€ en 2025 (contre un produit de +73 M€ en 2024) 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 31,8% en 2025.
- Le **résultat des sociétés mises en équivalence** intègre cette année un montant de dépréciation reflet d'un arbitrage sur un projet tertiaire co-détenu avec un investisseur institutionnel.
- Le **résultat net part du Groupe** de l'année 2025 s'élève donc à (188) M€ vs. (62) M€ en 2024.

IV – Structure financière

Endettement et Liquidité

L'endettement net du Groupe avant obligations locatives s'élève à 328 M€ au 31 décembre 2025 vs. 330 M€ à fin 2024 et intègre la montée au capital d'Angelotti qui a eu lieu le 30 septembre 2025 pour un montant de 50 M€. **Hors montée au capital d'Angelotti, l'endettement net est de 278 M€ au 31 décembre 2025, en baisse de 52 M€ vs. 31 décembre 2024, reflet de la poursuite soutenue du désendettement :**

- Cash-flow libre positif porté par le retour à la rentabilité, la poursuite de l'optimisation du BFR et des arbitrages opportunistes sur des projets tertiaires avec contrepartie désendettement
- Bonne maîtrise des charges financières

Pour rappel, l'endettement net du Groupe a été réduit de moitié sur 2 ans.

En millions d'euros	31-déc-24	31-déc-25	Variation vs. 2024
Emprunts obligataires et autres	796	512	(283)
Dettes bancaires et billets de trésorerie	300	402	102
Dettes brute	1 096	914	(182)
Trésorerie nette et autres ⁹	(767)	(587)	180
Endettement financier net avant obligations locatives	330	328	(2)

Remboursement des échéances obligataires sur le premier semestre pour 321 M€ : Le Groupe a remboursé le 2 mars dernier la totalité de l'ORNANE 2018 pour un montant de 200 M€ et a également procédé, dans le cadre de son emprunt obligataire de type Euro PP au remboursement de la tranche de 121 M€ à 8 ans (échéance juin 2025 conformément à la documentation publiée. Ces 2 remboursements ont été réalisés en grande partie grâce aux produits de cession de 2024.

- La dette à taux fixe ou bénéficiant d'une couverture de taux est de 76% de la dette brute, limitant ainsi l'exposition du Groupe à la hausse des taux d'intérêt.
- Le Groupe dispose **d'une liquidité solide au 31 décembre 2025 à 588 M€** : La trésorerie mobilisable au 31 décembre 2025 intègre la part non tirée de la ligne de crédit pour 475 M€.

Adaptation du financement bancaire et des covenants

Le Groupe a renégocié sur le premier semestre de l'année une trajectoire de ratio de levier financier avec ses partenaires bancaires et porteurs obligataires Euro PP, adaptée au nouveau cycle immobilier et à l'amélioration attendue de la rentabilité du Groupe.

- Pour rappel, le Groupe a revu durant le premier trimestre 2025 son financement bancaire à moyen terme avec une ligne de crédit ajustée à 625 M€, et a revu le niveau de ratio de levier d'endettement intégré dans les covenants comme suit : <8,5x à fin 2025, <7x à fin 2026 et ≤3,5x à fin 2027.
- **Au 31 décembre 2025, le ratio de levier du groupe est de 4,9x en avance sur la trajectoire de levier financier qui intégrait naturellement des marges de manœuvre.**

⁹ Intègre les lignes Trésorerie et équivalents de trésorerie, Banques créditrices (découverts bancaires) et Autres dettes et autres créances financières

- La prochaine période de test est prévue à la fin de l'année 2026 avec une fréquence de revue annuelle jusqu'à la maturité de la ligne de crédit en février 2028. A noter que le ratio de couverture de frais financiers (ICR) a été exclu des covenants¹⁰.
- Par ailleurs, les porteurs obligataires Euro PP ont voté favorablement et à l'unanimité à la consultation ayant eu lieu durant le premier semestre portant notamment sur l'adaptation des covenants décrits ci-dessus des souches Euro PP 2026 et Euro PP 2027¹¹.

Besoin en fonds de roulement

<i>En millions d'euros</i>	31-déc-24	31-déc-25	<i>Variation vs. 2024</i>
Aménagement et promotion	749	588	(161)
Immobilier résidentiel	805	646	(159)
Immobilier tertiaire	(56)	(58)	(2)
Services	16	(17)	(33)
Exploitation	(64)	(75)	(10)
Distribution	80	57	(23)
Autres activités	(37)	(51)	(14)
Total BFR New Nexity hors impôt	728	520	(208)
BFR Activité à l'international	99	83	(17)
BFR Activité cédées	2	0	(2)
Total BFR hors impôt	830	603	(227)
Impôts sur les sociétés	2	3	1
Besoin en fonds de roulement (BFR)	832	606	(226)

Le BFR ressort à 606 M€ au 31 décembre 2025 en **baisse de ~-30% (226) M€** vs. 31 décembre 2024.

- Le BFR de l'activité aménagement et promotion est en baisse de (161) M€ grâce à la poursuite des actions de maîtrise : Sélectivité accrue dans les achats terrains ; 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) et accélération du recouvrement, ainsi qu'aux arbitrages réalisés fin 2025 principalement sur des projets tertiaires dans un marché en bas de cycle.
- La baisse du BFR des activités de Services porte essentiellement sur l'activité de Distribution suite principalement au déstockage et à la baisse de l'activité opérateur.

¹⁰ Tous les détails sur les covenants sont précisés dans le DEU 2024

¹¹ Revue du niveau de ratio de levier d'endettement avec une fréquence de revue annuelle : < 8,5x à fin 2025, < 7x à fin 2026 et suppression de l'ICR

V –RSE : Ambition environnementale accrue et résultats bien orientés à fin 2025

Nexity a poursuivi tout au long de l'année 2025 le déploiement de sa stratégie environnementale ambitieuse. Réhaussée en 2022 pour le carbone et la biodiversité, elle a été revue en 2024 pour donner naissance à un plan de transition « Impact 2030 » avec des objectifs à horizon 2030 et intégrant les enjeux d'**adaptation**, d'**eau**, de **sobriété** et de **circularité**. Un rapport dédié a été publié en mai 2025 :

[Lien vers le rapport de transition environnementale 2024](#)

S'agissant du volet atténuation : L'ambition carbone du Groupe est de diminuer de 42% le poids carbone par m² des livraisons entre 2019 et 2030. Ce poids carbone des opérations du Groupe au stade du permis de construire au cours de l'année 2025 représente un niveau 35% inférieur au poids carbone des livraisons 2019, et un niveau plus de 10% plus performant que la RE2020 seuil 2025, en ligne avec la trajectoire carbone du groupe. Cela passe par un travail sur l'existant, des opérations de réhabilitation et de régénération urbaine, et 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.

Conformément à la réglementation en vigueur, le DEU 2025 intégrera pour la deuxième année un État de durabilité en application de la directive CSRD.

VI – Gouvernance

Le Conseil d'administration de Nexity, réuni ce jour autour de sa Présidente-Directrice générale, Véronique Bédague, a pris acte de la démission de Jean-Claude Bassien de ses fonctions de Directeur Général Délégué ainsi que de l'ensemble de ses mandats au sein du Groupe Nexity.

Ce départ prendra effet à l'issue de l'Assemblée générale du 21 mai 2026. D'ici là, Jean-Claude Bassien demeurera pleinement engagé aux côtés de Véronique Bédague et travaillera à assurer une transition fluide.

Le Conseil d'administration tient à exprimer ses remerciements à Jean-Claude Bassien pour son engagement au service du Groupe Nexity depuis son arrivée en 2019 : D'abord pour l'accélération du développement des services en qualité de Président du pôle des services immobiliers. Ensuite pour le pilotage réussi en qualité de Directeur Général Délégué de la transformation du groupe pour l'adapter à la nouvelle donne de marché dans un environnement de crise historique du secteur de la promotion immobilière.

Jean-Claude Bassien déclare « Je remercie le conseil d'administration, et sa Présidente Madame Véronique Bédague, pour leur confiance. J'adresse aux collaborateurs du Groupe ma profonde gratitude pour le professionnalisme et l'énergie mis en œuvre au quotidien pour déployer l'offre de Nexity dans tous les territoires, quelles que soient les difficultés. Je quitte le Groupe au terme de son processus de transformation, avec la conviction que Nexity est désormais prêt à accélérer son développement rentable en saisissant toutes les opportunités du nouveau cycle qui se dessine ».

VII – PERSPECTIVES

Un an après son lancement, le New Nexity, avec son organisation territoriale, simplifiée, multiproduits et recentrée sur le modèle d'aménageur-promoteur-exploitant est pleinement opérationnel.

Des premiers succès commerciaux en région sur 2025 illustrant notamment la complémentarité des expertises métiers avec le projet MAN à Nantes ou l'îlot St Paul à Tour confirment la pertinence de cette nouvelle organisation qui poursuit sur 2026 sa montée en puissance.

Guidance :

- **Amélioration de la rentabilité opérationnelle** avec un ROC New Nexity¹² en hausse sur 2026
- **Poursuite de la baisse du ratio de levier**¹³ avec le retour le plus rapidement possible à un niveau inférieur à 3,5x au plus tard en 2027

¹² ROC New Nexity – hors activités cédées et activités à l'international (en gestion extinctive)

¹³ Niveau de ratio de levier d'endettement intégré dans les covenants bancaires : <8,5x à fin 2025, <7x à fin 2026 et ≤3,5x à fin 2027

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Chiffre d'affaires et activité commerciale du T1 2026 **jeudi 23 avril 2026** (après bourse)
- Assemblée générale **jeudi 21 mai 2026**
- Résultats semestriels 2026 **jeudi 23 juillet 2026** (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 vers la conférence téléphonique](#)
- Lien également accessible depuis la section Finance du site internet <https://nexity.group/finance>

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

Le replay du webcast sera disponible à partir du lendemain sur www.nexity.group/finance

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.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 2,8 milliards d'euros en 2025, 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 2025, Nexity a été classée 1er maître d'ouvrage de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) pour la septième année consécutive et 5e au palmarès relation clients HCG – Les Échos. Nexity est cotée au SRD, au Compartiment B d'Euronext et au SBF 120 et fait partie de l'indice Euronext FAS IAS.

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

Nicolas Rehel – Responsable des relations presse et social media

+33 (0)6 59 06 66 46 – 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	T2	T3	T4
Logements neufs (France)	2 811	3 274	3 128	5 389	2 005	3 055	3 049	5 278	1 434	2 844	2 828	4 902
Terrains à bâtir	288	359	186	217	221	218	267	362	278	406	313	410
Total nombre de réservations France	3 099	3 633	3 314	5 606	2 226	3 273	3 316	5 640	1 712	3 250	3 141	5 312

	2023				2024				2025			
<i>Valeur, en M€ TTC</i>	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Logements neufs (France)	575	685	605	1 099	446	614	630	1 028	312	618	585	977
Terrains à bâtir	28	28	25	20	18	17	24	36	26	32	34	41
Total montant de réservations France	604	713	630	1 119	464	631	654	1 064	339	650	619	1 018

2. Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations cumulées

	2023				2024				2025			
<i>Nombre de lots, en unités</i>	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M
Logements neufs (France)	2 811	6 085	9 213	14 602	2 005	5 060	8 109	13 387	1 434	4 278	7 106	12 008
Terrains à bâtir	288	647	833	1 050	221	439	706	1 068	278	684	997	1 407
Total nombre de réservations France	3 099	6 732	10 046	15 652	2 226	5 499	8 815	14 455	1 712	4 962	8 103	13 415

	2023				2024				2025			
<i>Valeur, en M€ TTC</i>	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M
Logements neufs (France)	575	1 260	1 865	2 964	446	1 060	1 690	2 718	312	930	1 515	2 492
Terrains à bâtir	28	56	81	101	18	35	58	95	26	58	92	133
Total nombre de réservations France	604	1 316	1 946	3 065	464	1 095	1 748	2 812	339	988	1 607	2 625

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

En nombre de lots	2024		2025		Variation vs. 2024
Clients accédants	2 160	16%	2 568	21%	+19%
dont : - primo-accédants	1 850	14%	2 267	19%	+23%
- autres accédants	310	2%	301	3%	-3%
Investisseurs individuels	3 075	23%	1 990	17%	-35%
Bailleurs professionnels	8 152	61%	7 450	62%	-9%
dont : - investisseurs institutionnels	2 404	18%	2 671	22%	+11%
- bailleurs sociaux	5 748	43%	4 779	40%	-17%
Total	13 387	100%	12 008	100%	-10%

4. Backlog – Carnet de commandes

En millions d'euros, hors taxes	2023				2024				2025			
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M
Backlog Promotion Immobilier résidentiel France	5 225	5 168	5 041	5 019	4 845	4 699	4 411	4 354	4 036	4 022	3 844	3 833
Promotion Immobilier tertiaire	659	536	445	349	248	208	43	38	41	27	23	63
Total France	5 884	5 704	5 486	5 368	5 093	4 907	4 454	4 392	4 077	4 048	3 867	3 896

5. Services

Exploitation	31-déc-24	31-déc-25	Variation
<i>Résidences étudiantes</i>			
Nombre de résidences en exploitation	134	138	+ 4 pts
Taux d'occupation (12 mois glissants)	97,3%	97,6%	+ 0,3 pts
<i>Bureaux partagés</i>			
Nombre de sites ouverts Morning	50	53	+ 3
Nombre de sites ouverts Hiptown	41	38	- 3
Nombre de sites ouverts	91	91	0
Surfaces gérées (en m ²) Morning	118 982	140 386	+ 21 404
Surfaces gérées (en m ²) Hiptown	29 870	26 757	- 3 113
Surfaces gérées (en m²)	148 852	167 143	+ 18 291
Taux d'occupation (12 mois glissants) Morning	82%	80%	-2 pts
Taux d'occupation (12 mois glissants) Hiptown	81%	78%	- 3 pts
Taux d'occupation (12 mois glissants)	82%	80%	- 2 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants) Morning	86%	84%	- 2 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants) Hiptown	91%	79%	- 12 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants)	87%	83%	- 4 pts
Distribution	FY 2024	FY 2025	Variation
Réservations totales ⁽¹⁾	2 251	2 448	+ 9%
Dont réservations pour compte de tiers ⁽¹⁾	1 511	2 022	+ 34%

⁽¹⁾ Dont réservations pour le compte de Nexity

6. Chiffre d'affaires - Série trimestrielle

	2023				2024				2025			
<i>En millions d'euros</i>	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Aménagement et Promotion	626	825	643	964	556	745	715	752	484	611	525	706
Immobilier résidentiel ⁽¹⁾	516	695	552	857	452	667	547	728	470	594	513	700
Immobilier tertiaire ⁽²⁾	110	131	91	107	104	78	168	24	15	17	12	6
Services	100	111	111	152	85	87	115	145	101	96	103	113
Exploitation	60	66	66	67	63	65	72	76	74	71	81	75
Distribution	40	45	45	85	22	22	44	70	27	25	22	38
Autres activités⁽³⁾	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2
Chiffre d'affaires New Nexity	727	937	755	1117	642	833	831	899	586	708	629	820
Activités à l'international⁽⁴⁾	1	29	0	2	0	3	1	-1	0	0	0	67
Chiffre d'affaires activités cédées⁽⁵⁾	92	106	103	96	87	17	16	5	3	3	4	0
Chiffre d'affaires	819	1072	857	1216	729	852	848	904	590	712	633	887
<i>Dont NPM</i>	12	13	14	14	12	12	14	-1	0	0	0	0
<i>Dont l'ADB</i>	54	55	58	55	52	0	0	0	0	0	0	0
<i>Dont International (Allemagne, Belgique & Italie)</i>	1	29	0	2	0	3	1	-1	0	0	0	67

7. Chiffre d'affaires - Série semestrielle

	2023			2024			2025		
<i>En millions d'euros</i>	S1	S2	12M	S1	S2	12M	S1	S2	12M
Aménagement et Promotion	1 451	1 607	3 058	1 301	1 467	2 767	1 095	1 231	2 326
Immobilier résidentiel	1 211	1 409	2 620	1 119	1 274	2 393	1 064	1 213	2 277
Immobilier tertiaire ⁽¹⁾	240	198	438	182	192	374	31	18	50
Services	210	263	473	172	261	433	197	216	412
Exploitation	126	133	259	128	147	276	145	156	301
Distribution	85	129	214	44	114	157	51	59	111
Autres activités	2	2	4	2	3	5	2	3	5
Chiffre d'affaires New Nexity	1 663	1 872	3 535	1 475	1 731	3 205	1 294	1 449	2 743
International (Gestion extinctive) ⁽²⁾	30	2	32	3	0	3	0	67	67
Chiffre d'affaires activités cédées ⁽³⁾	198	199	397	104	21	125	7	4	10
Chiffre d'affaires	1 892	2 073	3 964	1 581	1 752	3 333	1 302	1 519	2 821
Dont NPM	25	28	53	24	13	37	0	0	0
Dont l'ADB Client Particulier	110	113	222	53	0	53	0	0	0
Dont International (Allemagne, Belgique & Italie)	30	2	32	3	0	3	0	67	67

8. Résultat opérationnel – Série semestrielle

	2023			2024			2025		
<i>En millions d'euros</i>	S1	S2	12M	S1	S2	12M	S1	S2	12M
Aménagement et Promotion	58	100	158	(48)	(52)	(100)	5	15	20
Immobilier résidentiel	39	82	121	(55)	(64)	(119)	3	10	13
Immobilier tertiaire ⁽¹⁾	19	19	37	8	12	19	1	6	7
Services	11	31	41	(2)	25	24	14	25	38
Exploitation	10	12	21	8	19	27	18	20	38
Distribution	1	19	20	(10)	7	(3)	(4)	4	0
Autres activités	(8)	(42)	(49)	(5)	(37)	(42)	(12)	(21)	(33)
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	61	90	150	(55)	(64)	(118)	6	19	25
International (Gestion extinctive) ⁽²⁾	(3)	(0)	(3)	(16)	(16)	(32)	(6)	(7)	(13)
Résultat opérationnel activités cédées ⁽³⁾	12	19	31	6	3	10	0	3	3
Résultat opérationnel courant	69	109	178	(64)	(76)	(140)	0	15	15
Résultat opérationnel non courant ⁽⁴⁾	-	40	40	117	15	132	(10)	(118)	(128)
Résultat opérationnel	69	149	218	53	(61)	(8)	(10)	(103)	(113)
<i>Dont NPM</i>	0	2	2	0	2	2	0	0	0
<i>Dont l'ADB Client Particulier</i>	8	10	18	5	4	9	0	0	0
<i>Dont International (Allemagne, Belgique & Italie)</i>	(3)	(0)	(3)	(16)	(16)	(32)	(6)	(7)	(13)

9. Détail des reclassements effectués sur 2025

<i>En millions d'euros (Hors international)</i>	2024 IFRS ⁽¹⁾	Cession Accessite et Week'In	Reclassement Costame	Reclassement NCG	Reclassement Retail	2024 IFRS ⁽²⁾
Aménagement et promotion - Immobilier résidentiel						
CA	2 391				3	2 393
ROC	(120)				1	(119)
Aménagement et promotion - Immobilier tertiaire						
CA	362			12		374
ROC	19			(0)		19
Services - Gestion						
CA	23	(16)	(4)		(3)	-
ROC	(1)	2	(1)		(1)	-
Services - Exploitation						
CA	288			(12)		276
ROC	27			0		27
Services - Distribution						
CA	157					157
ROC	(3)					(3)
Services - Total						
CA	468					433
ROC	23					24
Autres activités						
CA	1		4			5
ROC	(43)		1			(42)
Activités cédées						
CA	109	16				125
ROC	12	(2)				10

(1) Equivalent aux chiffres publiés en reporting opérationnel retraités en IFRS

(2) Ouverture 2024 après reclassement

10. Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2025

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2025 IFRS	31/12/2024 IFRS
Chiffre d'affaires	2 821,0	3 333,0
Charges opérationnelles	(2 589,2)	(3267,3)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	15,9	22,9
EBITDA ajusté	247,7	88,6
Loyers	(180,5)	(177,4)
EBITDA ajusté après loyers	67,1	(88,8)
Retraitement des loyers*	180,5	177,4
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(154,7)	(159,5)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(37,7)	(42,2)
Dotations nettes aux provisions	(22,2)	(3,4)
Paielements en actions	(2,2)	(0,9)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(15,9)	(22,9)
Résultat opérationnel courant	15,0	(140,3)
Résultat non courant	(128,4)	131,9
Résultat opérationnel	(113,4)	(8,4)
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	(37,9)	4,9
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	(151,3)	(3,5)
Coût de l'endettement financier net	(33,9)	(60,1)
Autres charges et produits financiers	(21,8)	(37,2)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(33,6)	(32,3)
Résultat financier	(89,3)	(129,6)
Résultat des activités courantes avant impôts	(240,6)	(133,1)
Impôts sur les bénéfices	64,5	73,2
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(7,5)	(1,2)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(183,5)	(61,1)
Dont participations ne donnant pas le contrôle	4,8	1,1
Dont part des actionnaires de la société mère	(188,4)	(62,2)
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	-3,40	-1,12

11. Bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2025

ACTIF <i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2025 IFRS	31/12/2024 IFRS
Goodwills	1 145,7	1 151,7
Autres immobilisations	970,0	1 006,7
Titres mis en équivalence	61,5	123,4
Impôts différés nets	119,6	49,7
Total actifs non courants	2 296,8	2 331,5
BFR net	606,0	831,6
Total de l'actif	2 902,8	3 163,1
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025 IFRS	31/12/2024 IFRS
Capital et Réserves	1 797,8	1 873,3
Résultat de la période	(188,4)	(62,2)
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 609,4	1 811,1
Participations ne donnant pas le contrôle	9,8	59,7
Capitaux propres de l'ensemble	1 619,2	1 870,8
Endettement net hors obligations locatives	327,8	329,6
Obligations locatives	856,6	885,5
Provisions	99,2	77,3
Total du passif	2 902,8	3 163,1

12. Endettement net au 31 décembre 2025

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2025 IFRS	31/12/2024 IFRS
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	468,0	771,4
Options de ventes accordées à des minoritaires	44,5	24,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	402,0	300,0
Emprunts sur établissements de crédit et autres	914,4	1 095,8
Autres dettes et autres créances financières	(185,1)	(229,9)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(421,5)	(667,6)
Banques créditrices (découverts bancaires)	19,9	131,3
Trésorerie nette et autres	(401,6)	(536,3)
Total endettement financier net avant obligations locatives	327,8	329,6
Obligations locatives	856,6	885,5
Total obligations locatives	856,6	885,5
Total endettement net	1 184,4	1 215,1
Total endettement net	1 184,4	1 215,1

13. Tableau des flux de trésorerie simplifié au 31 décembre 2025

	31/12/2025 IFRS	31/12/2024 IFRS
<i>(En millions d'euros)</i>		
Résultat net des sociétés intégrées	(183,5)	(61,1)
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	280,1	(39,6)
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	96,5	(100,8)
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	67,5	92,4
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	(66,2)	(74,3)
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	97,9	(82,7)
Remboursement des obligations locatives	(180,2)	(177,4)
Capacité d'autofinancement après loyers avant coût du financement et impôts	(82,4)	(260,1)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	145,0	371,9
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	15,9	22,9
Intérêts versés	(29,4)	(63,1)
Impôts payés	(6,8)	(17,5)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	42,3	54,0
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(45,2)	(46,1)
Cash-flow libre	(2,9)	7,9
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	0,5	372,0
Autres investissements financiers nets	0,5	(9,6)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	0,9	362,5
Augmentation de capital	-	0,0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	0,0	0,0
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(16,2)	(5,3)
Acquisition et cession d'actions propres	(1,9)	(1,8)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(114,7)	(477,4)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(132,8)	(484,6)
Incidence de la variation des taux de change	0,0	(0,0)
Variation de trésorerie	(134,7)	(114,2)
Trésorerie d'ouverture	536,3	650,5
Trésorerie de clôture	401,6	536,3

14. Capitaux engagés

En millions d'euros	2025					
	Actifs immobilisés	BFR	Goodwill	Total hors droits d'utilisation des actifs	Droits d'utilisation des actifs loués	Total yc droits d'utilisation des actifs
Aménagement et Promotion	72	646		718	28	746
Services	96	-17		78	644	723
Autres activités et non affectés	249	-23	1 146	1 371	63	1 434
Capitaux engagés Groupe	417	606	1 146	2 168	735	2 903

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

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Potentiel d'activité : représente le volume total à une date donnée (exprimé en nombre de logements et/ou en chiffre d'affaires hors taxes), des projets futurs en Promotion Immobilier résidentiel (logements neufs, terrains à bâtir et international) et en Promotion Immobilier 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).