



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2026

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT EN PROGRESSION

LE NEW NEXITY EN ACTION

GUIDANCE 2026 CONFIRMÉE

Un premier semestre 2026 en ligne avec la trajectoire du Groupe

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

Le New Nexity en action

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

Un cap clair et inchangé

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

Guidance 2026 confirmée³

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

COMMENTAIRE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE

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

1 Source Adéquation – période janvier – juin 2026

2 Cf. communiqué ad hoc du 2 juillet 2026 sur l'entrée en négociations exclusives entre Nexity et BPCE – traité en évènement post clôture dans l'annexe aux comptes

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

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

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

CHIFFRES CLÉS DU PREMIER SEMESTRE 2026

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

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

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

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

(2) Endettement net avant obligations locatives

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

1-Aménagement et Promotion

Les indicateurs d'activité du premier semestre s'inscrivent dans un contexte d'attentisme pour nos clients, alors que les mesures de soutien annoncées par le gouvernement en début d'année, en faveur de l'investissement locatif notamment avec le dispositif Jeanbrun, n'ont pas produit d'effet encore significatif sur la période, comme anticipé.

Aménagement et Promotion - Immobilier Résidentiel

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

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

Activité commerciale :

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

- Les ventes au détail ont représenté sur le premier semestre 2 230 réservations, en recul de -9% en volume dans un marché en repli de 15%⁷ sur la même période.
 - A noter la bonne dynamique des investisseurs : +16% à 1 127 réservations intégrant la montée en puissance du dispositif Jeanbrun mis en place sur le T1 avec ~200 réservations sur la période
 - Les ventes accédants (-26%) ont été pénalisées sur la période par le contexte de fortes incertitudes et l'attentisme de la part des clients
- Les ventes en bloc, non linéaires sur l'année, ont représenté sur la période un volume de 1 628 lots. Pour rappel, le T4 2025, avait représenté 3 800 lots et 51% des ventes en bloc de l'année 2025.

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

Indicateurs avancés :

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

Ce potentiel arrêté à fin 2025, n'intègre pas encore les contributions du partenariat avec Carrefour, dont le premier permis de construire a été obtenu à Lomme (59). Ce projet prévoit la revalorisation et la renaturation d'une friche de plus de 8 000 m², avec le développement de près

⁶ Données FPI

⁷ Source Adéquation

de 430 logements, dont 120 logements familiaux, commercialisés majoritairement en bloc et une résidence étudiante de 300 lots, ainsi que 2 500m² de pleine terre. Sur ce projet, près de 400 ventes en bloc ont d'ores et déjà été signées à date, dont 300 dès la fin juin et donc déjà intégrées au *backlog* mentionné ci-dessus. Pour rappel, le chiffre d'affaires à terminaison sur une dizaine d'années d'activité à venir est estimé à plus de 2 Md€.

Aménagement et Promotion - Immobilier Tertiaire

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

La démarche du Groupe en matière de diversification des actifs tertiaires se poursuit, avec une bonne dynamique dans les appels à projets, couvrant une large typologie de biens : hôtels, cinémas, hôpitaux, centres régionaux, etc. et également l'activité de contractant général.

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

Aménagement et promotion : Performances financières du premier semestre 2026

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

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

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

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

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

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

2 –Services

A la suite de la finalisation en 2025 du plan de cession des métiers de gestion avec la cession des filiales Accessite et d'hospitality Week'in, les Services sont désormais centrés sur les seules activités d'exploitation et de distribution.

Performances financières du premier semestre 2026

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

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

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

Le résultat opérationnel courant des activités de Services, hors activités cédées s'élève à 15 M€, en légère amélioration. A noter un taux de marge pour les métiers d'exploitation toujours de l'ordre de 12% et une maîtrise des frais de structure pour les activités de distribution.

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

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

- La création d'une entreprise commune dédiée à la sélection, l'acquisition et la structuration d'une offre de programmes immobiliers neufs ou réhabilités en France sourcée auprès des promoteurs ;
- La consolidation par BPCE des opérations de distribution réalisées par iSelection auprès des Banques Populaires et des Caisses d'Épargne.

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

¹⁰ Surface totale nette des entrées / sorties

¹¹ Données Adéquation – S1 2026

¹² BPCE et Nexity procéderont aux consultations nécessaires auprès de leurs instances représentatives du personnel. La nouvelle structure commune et la réorganisation des opérations de distribution au sein des Banques Populaires et des Caisses d'Épargne ont pour objectif d'être opérationnelles au plus tard le 1er janvier 2027.

3 – Résultats consolidés – IFRS

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

Chiffre d'affaires

<i>En millions d'euros</i>	S1 2025⁽¹⁾	S1 2026	<i>Variation vs. S1 2025</i>
Aménagement et Promotion	1 095	857	-22%
Immobilier résidentiel	1064	834	-22%
Immobilier tertiaire	31	23	-26%
Services	197	198	+1%
Exploitation	145	158	+9%
Distribution	51	41	-21%
Autres activités	2	2	<i>ns</i>
Chiffre d'affaires New Nexity	1 294	1 057	-18%
Chiffres d'affaires activités à l'international ⁽²⁾	0	7	<i>na</i>
Chiffre d'affaires activités cédées ⁽³⁾	7	-	<i>na</i>
Chiffre d'affaires	1 302	1 064	-18%

- (1) Des reclassements inter - activités ont été effectués afin d'améliorer la lisibilité des états financiers. Ils sont individuellement non significatifs et détaillés en annexes.
- (2) Activités à l'international en gestion extinctive
- (3) Contribution des filiales Week'in et Accessite cédées respectivement au T3 et au T4 2025

Le chiffre d'affaires du S1 2026 s'établit à 1 064 M€, en retrait de -18% au total et sur le périmètre New Nexity (hors activités cédées et activités à l'international en gestion extinctive).

Résultat opérationnel

	S1 2025 ⁽¹⁾		S1 2026	
<i>En millions d'euros</i>	Résultat opérationnel	<i>Taux de marge</i>	Résultat opérationnel	<i>Taux de marge</i>
Aménagement et Promotion	5	0,4%	7	0,8%
Immobilier résidentiel	3	0,3%	5	0,6%
Immobilier tertiaire	1	3,6%	2	10,0%
Services	14	7,1%	15	7,4%
Exploitation	18	12,5%	19	11,9%
Distribution	(4)	na	(4)	na
Autres activités	(12)	na	(9)	na
Résultat opérationnel courant New Nexity	6	0,5%	12	1,2%
Activités à l'international ⁽²⁾	(6)	na	(2)	na
Résultat opérationnel courant	0	0,0%	11	1,0%
Résultat opérationnel non courant	(10)	na	(12)	na
Résultat opérationnel	(10)	-0,8%	(2)	-0,2%

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

(2) Activités à l'international en gestion extinctive

Le résultat opérationnel courant New Nexity s'élève à 12 M€, en progression de 6 M€ vs. S1 2025, reflet principalement de la poursuite de l'activation des leviers 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 cibles depuis début 2024
- Les effets du plan d'économies de 100 M€ à horizon 2026, dont 92% déjà activés dès 2025
- La contribution récurrente de nos activités de Services

Le résultat opérationnel non courant intègre sur le semestre des coûts d'abandon à l'international suite à la perte de constructibilité d'un terrain en Allemagne et des coûts de restructuration dans le cadre du déploiement du New Nexity, liés notamment à des départs de dirigeants.

Autres éléments du compte de résultat

- Le **résultat financier** ressort en légère amélioration à (39) M€ au premier semestre 2026 vs. (42) M€ sur le premier semestre 2025. Il intègre notamment :
 - Un coût de l'endettement à (21) M€ stable hors *waiver fees* : le coût moyen de la dette ressort à 3,2¹³% au 30 juin 2026 vs. 3,1% au 30 juin 2025 ;
 - Des charges d'intérêt sur obligations locatives pour (16) M€, en légère baisse de 0,9 M€ ;
 - Des autres produits et charges financières pour (3) M€, en baisse de 4 M€ vs. S1 2025.
- Le **produit d'impôt** s'élève à 7 M€ à fin juin (contre un produit de 13 M€ au 30 juin 2025) 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 17% à fin juin 2026.
- Le **résultat des sociétés mises en équivalence** n'appelle pas de commentaire.
- Le **résultat net part du Groupe** à fin juin s'élève à (31) M€ vs. (44) M€ au 30 juin 2025.

¹³ Incluant les produits financiers et hors *waiver fees*

4 – Structure financière

Endettement et Liquidité

L'endettement net du Groupe avant obligations locatives s'élève à 394M€, en hausse limitée de 66 M€ vs. fin 2025, en ligne avec la saisonnalité de l'activité (endettement net en légère baisse vs. Juin 2025). La variation de l'endettement intègre notamment un cash-flow libre opérationnel en amélioration de 22 M€ à (52) M€, et une bonne maîtrise des charges financières.

En millions d'euros	30-juin-25	31-déc-25	30-juin-26	Variation vs. 31-déc- 25	Variation vs. 30-juin -25
Emprunts obligataires et autres	496	512	520	8	24
Dettes bancaires et billets de trésorerie	507	402	397	(5)	(110)
Dette brute	1 003	914	917	3	(86)
Trésorerie nette et autres ¹⁴	(605)	(587)	(522)	64	83
Endettement financier net avant obligations locatives	398	328	394	66	(4)

- 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 30 juin 2026 à 563 M€ : La trésorerie mobilisable au 30 juin 2026 intègre la part non tirée de la ligne de crédit pour 485 M€.
- Au 31 décembre 2025, le ratio de levier du groupe ressortait à 4,9x, en avance sur la trajectoire de levier financier : 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.

Besoin en fonds de roulement

En millions d'euros	31-déc-25	30-juin-26	Variation vs.31-déc- 2025
Aménagement et Promotion	588	578	(10)
Immobilier résidentiel	646	601	(45)
Immobilier tertiaire	(58)	(23)	+35
Services	(17)	(36)	(19)
Exploitation	(75)	(79)	(5)
Distribution	57	43	(14)
Autres activités	(51)	21	+72
Total BFR New Nexity hors impôt	520	563	+43
BFR Activité à l'international	83	82	(1)
Total BFR hors impôt	603	645	+42
Impôts sur les sociétés	3	(3)	(7)
Besoin en fonds de roulement (BFR)	606	641	+35

¹⁴ Intègre les lignes Trésorerie et équivalents de trésorerie, Banques créditrices (découverts bancaires) et Autres dettes et autres créances financières

Le BFR ressort à 641 M€ au 30 juin 2026 en hausse limitée de 35 M€ vs. 31 décembre 2025.

- Le BFR de l'activité Aménagement et Promotion résidentiel est en baisse de (45) M€ en lien avec la baisse de l'activité.
- L'augmentation du BFR de l'activité Aménagement et Promotion tertiaire est, comme anticipé, mécanique et en lien avec le paiement de franchises sur le projet de la Garenne Colombe.
- Enfin, l'amélioration du BFR des activités de Services est compensée par la saisonnalité des engagements de dépenses sur les autres activités.

Nous projetons toujours de finaliser la gestion extinctive des activités à l'international à l'horizon fin 2027.

5 – Gouvernance

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

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

6 – Guidance 2026 confirmée

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

- **Amélioration de la rentabilité opérationnelle** avec un ROC New Nexity¹⁵ en hausse sur 2026
- **Poursuite de la baisse du ratio de levier**¹⁶ avec le retour le plus rapidement possible à un niveau inférieur à la cible de 3,5x au plus tard en 2027

¹⁵ ROC New Nexity – hors activités cédées et activités à l'international (en gestion extinctive)

¹⁶ 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 T3 2026 **jeudi 22 octobre 2026** (après bourse)
- Résultats annuels 2026 **mercredi 24 février 2027** (après bourse)

Une conférence téléphonique avec captation vidéo 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 comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 23 juillet 2026. Ils ont fait l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes.

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.26-0249 en date du 13 avril 2026 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 éligible au SRD, cotée au Compartiment B d'Euronext dans l'indice CAC Mid & Small, et fait notamment partie des indices Euronext FAS IAS et CAC SBT 1,5°.

CONTACTS :

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

+33 (0)6 58 17 24 22 / 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

	2024				2025				2026	
<i>Nombre de lots, en unités</i>	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
Logements neufs (France)	2 005	3 055	3 049	5 278	1 434	2 844	2 828	4 902	1 449	2 409
Terrains à bâtir	221	218	267	362	278	406	313	410	278	271
Total nombre de réservations France	2 226	3 273	3 316	5 640	1 712	3 250	3 141	5 312	1 727	2 680

	2024				2025				2026	
<i>Valeur, en M€ TTC</i>	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
Logements neufs (France)	446	614	630	1 028	312	618	585	977	320	489
Terrains à bâtir	18	17	24	36	26	32	34	41	31	21
Total montant de réservations France	464	631	654	1 064	339	650	619	1 018	351	510

2. Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations cumulées

	2024				2025				2026	
<i>Nombre de lots, en unités</i>	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1
Logements neufs (France)	2 005	5 060	8 109	13 387	1 434	4 278	7 106	12 008	1 449	3 858
Terrains à bâtir	221	439	706	1 068	278	684	997	1 407	278	549
Total nombre de réservations France	2 226	5 499	8 815	14 455	1 712	4 962	8 103	13 415	1 727	4 407

	2024				2025				2026	
<i>Valeur, en M€ TTC</i>	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1
Logements neufs (France)	446	1 060	1 690	2 718	312	930	1 515	2 492	320	809
Terrains à bâtir	18	35	58	95	26	58	92	133	31	51
Total montant de réservations France	464	1 095	1 748	2 812	339	988	1 607	2 625	351	861

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

<i>En nombre de lots</i>	S1 2025		S1 2026		Variation
Clients accédants	1 489	35%	1 103	29%	-26%
dont : - primo-accédants	1 313	31%	962	25%	-27%
- autres accédants	177	4%	141	4%	-20%
Investisseurs individuels	972	23%	1 127	29%	+16%
Bailleurs professionnels	1 817	42%	1 628	42%	-10%
dont : - investisseurs institutionnels	713	17%	335	9%	-53%
- bailleurs sociaux	1 104	26%	1 293	34%	+17%
Total	4 278	100%	3 858	100%	-10%

4. Backlog – Carnet de commandes

<i>En millions d'euros, hors taxes</i>	2024				2025				2026	
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1
Promotion Immobilier résidentiel France	4 845	4 699	4 411	4 354	4 036	4 022	3 844	3 833	3 679	3 635
Promotion Immobilier tertiaire	248	208	43	38	41	26	23	63	66	56
Total France	5 093	4 907	4 455	4 392	4 077	4 048	3 867	3 896	3 745	3 690

5. Services

Exploitation	31-déc-25	30-juin-26	Variation
<i>Résidences étudiantes</i>			
Nombre de résidences en exploitation	138	138	na
Taux d'occupation (12 mois glissants)	97,6%	97,4%	- 0,3 pt
<i>Bureaux partagés</i>			
Nombre de sites ouverts Morning	53	49	- 4
Nombre de sites ouverts Hiptown	38	37	- 1
Nombre de sites ouverts	91	86	- 5
Surfaces gérées (en m ²) Morning	140 386	140 685	+ 299
Surfaces gérées (en m ²) Hiptown	26 757	30 652	+ 3 895
Surfaces gérées (en m²)	167 143	171 337	+ 4 194
Taux d'occupation (12 mois glissants) Morning	80%	80%	stable
Taux d'occupation (12 mois glissants) Hiptown	78%	80%	+ 2,0 pts
Taux d'occupation (12 mois glissants)	80%	80%	stable
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants) Morning	84%	84%	stable
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants) Hiptown	79%	80%	+ 1,2 pt
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants)	83%	83%	stable
Distribution	S1 2025	S1 2026	Variation
Réservations totales ⁽¹⁾	1 388	1 180	-15%

⁽¹⁾ Dont réservations pour le compte de Nexity

6. Chiffre d'affaires - Série trimestrielle

	2024				2025				2026	
<i>En millions d'euros</i>	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
Aménagement et Promotion	556	745	715	752	484	611	525	706	411	446
Immobilier résidentiel	452	667	547	728	470	594	513	700	405	429
Immobilier tertiaire	104	78	168	24	15	17	12	6	6	17
Services	85	87	115	145	101	96	103	113	101	97
Exploitation	63	65	72	76	74	71	81	75	78	80
Distribution	22	22	44	70	27	25	22	38	23	17
Autres activités	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1
Chiffre d'affaires New Nexity	642	833	831	899	586	708	629	820	513	544
Activités à l'international	0	3	1	-1	0	0	0	67	6	1
Activités cédées	87	17	16	5	3	3	4	0	0	0
Chiffre d'affaires	729	852	848	904	590	712	633	887	518	545

7. Chiffre d'affaires – Série semestrielle

	2024			2025			2026
<i>En millions d'euros</i>	S1	S2	12M	S1	S2	12M	S1
Aménagement et Promotion	1 301	1 467	2 767	1 095	1 231	2 326	857
Immobilier résidentiel	1 119	1 274	2 393	1 064	1 213	2 277	834
Immobilier tertiaire	182	192	374	31	18	50	23
Services	172	261	433	197	216	412	198
Exploitation	128	147	276	145	156	301	158
Distribution	44	114	157	51	59	111	41
Autres activités	2	3	5	2	3	5	2
Chiffre d'affaires New Nexity	1 475	1 731	3 205	1 294	1 449	2 743	1 057
Activités à l'international	3	0	3	0	67	67	7
Activités cédées	104	21	125	7	4	10	-
Chiffre d'affaires	1 581	1 752	3 333	1 302	1 519	2 821	1 064

8. Résultat opérationnel – Série semestrielle

	2024			2025			2026
<i>En millions d'euros</i>	S1	S2	12M	S1	S2	12M	S1
Aménagement et Promotion	-48	-52	-100	5	16	20	7
Immobilier résidentiel	-55	-64	-119	3	10	13	5
Immobilier tertiaire	8	12	19	1	6	7	2
Services	-2	25	24	14	25	38	15
Exploitation	8	19	27	18	20	38	19
Distribution	-10	7	-3	-4	4	0	-4
Autres activités	-5	-37	-42	-12	-21	-33	-9
Résultat opérationnel courant New Nexity	-55	-64	-118	6	19	25	12
Activités à l'international	-16	-16	-32	-6	-7	-13	-2
Activités cédées	6	3	10	0	3	3	-
Résultat opérationnel courant	-64	-76	-140	0	15	15	11
Résultat opérationnel non courant	117	15	132	-10	-118	-128	-12
Résultat opérationnel	53	-61	-8	-10	-103	-113	-2

9. Détail des reclassements effectués sur le S1 2025

<i>En millions d'euros (Hors international)</i>		S1 2025 publié	Cession Accessite et Week'In	Reclassement Costame	S1 2025 retraité
<i>Services - Gestion</i>					
	CA	9	(7)	(2)	0
	ROC	0	0	0	0
Services - Total					
	CA	206	(7)	(2)	197
	ROC	14	0	0	14
Autres activités					
	CA	0		2	2
	ROC	(13)		0	(12)
Activités cédées					
	CA	0	7		7
	ROC	0	0		0

10. Compte de résultat consolidé au 30 juin 2026

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

11. Bilan consolidé simplifié au 30 juin 2026

ACTIF (en millions d'euros)	30/06/2026 IFRS	31/12/2025 IFRS
Goodwills	1 145,7	1 145,7
Autres immobilisations	914,9	970,0
Titres mis en équivalence	58,0	61,5
Impôts différés nets	128,2	119,6
Total actifs non courants	2 246,8	2 296,8
BFR net	641,2	606,0
Total de l'actif	2 888,0	2 902,8

PASSIF (en millions d'euros)	30/06/2026 IFRS	31/12/2025 IFRS
Capital et Réserves	1 611,7	1 797,8
Résultat de la période	(31,3)	(188,4)
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 580,4	1 609,4
Participations ne donnant pas le contrôle	13,9	9,8
Capitaux propres de l'ensemble	1 594,3	1 619,2
Endettement net hors obligations locatives	394,4	327,8
Obligations locatives	807,3	856,6
Provisions	91,9	99,2
Total du passif	2 888,0	2 902,8

12. Endettement net au 30 juin 2026

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

13. Tableau des flux de trésorerie simplifié au 30 juin 2026

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

14. Capitaux engagés

En millions d'euros	S1 2026					
	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	78	648		726	21	747
Services	95	-46		49	599	647
Autres activités et non affectés	244	39	1 146	1 428	65	1 493
Capitaux engagés Groupe	416	641	1 146	2 203	685	2 888

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

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).