



## ACTIVITÉ COMMERCIALE CONFORME AUX ATTENTES TRAJECTOIRE ENGAGÉE DE DÉSENETTEMENT ET TRANSFORMATION DU GROUPE

### Activité commerciale et chiffre d'affaires du T1 2024

- **Ventes au détail en légère reprise** (~+1%), après 2 ans de baisse continue dans un marché encore en fort repli (-31%<sup>1</sup>)
- **Ventes en bloc** sur le trimestre : 567 lots, **non représentatifs** d'une activité non linéaire sur l'année<sup>2</sup>
- Chiffre d'affaires Groupe à 770 M€, conforme à nos attentes (-14%)
- **Backlog** relativement stable à 5,1 Md€, soit **2 années d'activité**

### Trajectoire engagée de désendettement et renforcement de la liquidité conformes à nos annonces

- Finalisation le 2 avril de la cession des activités d'ADB à Bridgepoint : **produit de cession de 400 M€** venant renforcer la liquidité solide du Groupe

### Transformation profonde du Groupe vers un modèle d'opérateur urbain

- **Réorganisation du Groupe, au service de la régénération urbaine, des besoins de nos clients et de la performance opérationnelle** ; incluant la mise en œuvre de mesures d'accompagnement concernant 500 postes dans le cadre d'un **Plan de Sauvegarde de l'Emploi**
- Un **plan de réduction des charges d'exploitation** visant une **réduction de la base de coûts** à hauteur de **95 M€**, soit une baisse de -16%<sup>3</sup>
- **Partenaires bancaires et obligataires**<sup>4</sup> en soutien de la transformation du Groupe au travers notamment de l'exonération<sup>5</sup> des obligations au titre des ratios financiers

### Perspectives inchangées

## Commentaire de Véronique Bédaque, Présidente – Directrice générale

« Dans un marché toujours en repli, compte tenu notamment de la faiblesse du rendement implicite pour les investisseurs, l'activité commerciale de Nexity au détail montre un premier point d'inflexion. Après avoir fait preuve sur 2023 d'agilité dans le recentrage de ses activités, Nexity accélère sur 2024 la mise en œuvre de ses décisions volontaristes pour adapter son offre, tout en activant tous les leviers de désendettement et de réduction de sa base de coûts, et se donner ainsi les moyens de sa transformation vers un modèle d'opérateur urbain. La finalisation de la cession des activités ADB à Bridgepoint début avril, et le plan d'économie, intégrant notamment la mise en œuvre d'un PSE, permettent de confirmer l'avancement de notre feuille de route et de maintenir inchangées les perspectives pour l'exercice en cours. L'année 2024, qui s'annonce comme un point bas financier, sera pour Nexity l'année de la transformation vers une entreprise plus agile, en situation de rebondir dès 2025 grâce aux opportunités portées par les nouveaux besoins des territoires et des clients. Nexity retrouvera ainsi une trajectoire de croissance, permettant le moment venu un retour aux actionnaires, que j'aurai le plaisir de retrouver lors de notre Assemblée Générale le 23 mai prochain. »

<sup>1</sup> Source Adéquation – T1 2024

<sup>2</sup> La temporalité des signatures des paniers avec les bailleurs sociaux au cours de l'exercice rendant l'analyse au trimestre non pertinente

<sup>3</sup> Par rapport à la base de coûts 2022 ; économies cible sur année pleine 2026.

<sup>4</sup> Euro PP

<sup>5</sup> Jusqu'à la clôture de l'exercice 2024

Note : Les indicateurs et données financières dans le présent communiqué sont issus du reporting opérationnel de Nexity, avec la présentation des coentreprises en intégration proportionnelle. Les définitions des indicateurs utilisés dans le présent communiqué sont présentées en fin de document. Les variations sont calculées sur la base des chiffres exacts, cette présentation pouvant donner lieu à des écarts d'arrondis entre les chiffres présentés, les sous-totaux et les totaux.



## ACTIVITÉ COMMERCIALE ET CHIFFRE D'AFFAIRES DU T1 2024 PAR PÔLE

## Chiffres Clés à fin mars 2024

Réservations logements France	T1 2023	T1 2024	Variation 24 vs 23
<b>Volume</b>	<b>2 811 lots</b>	<b>2 005 lots</b>	<b>-29%</b>
Valeur	575 M€	446 M€	-22%

  

Chiffre d'affaires (M€)	T1 2023*	T1 2024	Variation 24 vs 23
<b>Promotion</b>	<b>700</b>	<b>593</b>	<b>-15%</b>
Immobilier résidentiel	575	489	-15%
Immobilier d'entreprise	125	103	-17%
<b>Services</b>	<b>194</b>	<b>177</b>	<b>-9%</b>
Gestion	92	89	-4%
Exploitation	61	66	+8%
Distribution	40	22	-45%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>893</b>	<b>770</b>	<b>-14%</b>

\* Chiffre d'affaires 2023 retraité des activités en Pologne et Portugal, cédées respectivement en juillet et septembre 2023.

## Promotion Immobilier Résidentiel

Dans un marché du logement qui reste marqué par un recul significatif des réservations, estimé pour les ventes au détail à -31% sur le T1 2024<sup>6</sup>, Nexity a enregistré 2 005 réservations sur la période, une baisse de -29% (-22% en valeur).

- Légère reprise des ventes au détail à ~+1% (1 438 réservations)
- Les ventes en bloc ont représenté sur le trimestre 567 réservations (vs. 1 384 au T1 2023)

Les ventes au T1 ne sont pas représentatives de l'activité attendue sur l'exercice, en raison notamment de l'activité non linéaire sur les ventes en bloc. Cette non-représentativité se trouve accentuée en 2024 par la dépendance du marché aux éléments macro-économiques et par la contribution des ventes en bloc (67% à fin 2023), impliquant mécaniquement une sensibilité accrue à la temporalité des signatures de paniers avec les bailleurs sociaux au cours de l'année.

L'offre commerciale à fin mars 2024 s'élève à 7 028 lots, une baisse de 10 % par rapport à fin 2023, avec des délais d'écoulement également en baisse à 6 mois.

Ces tendances reflètent :

- La poursuite de la sélectivité accrue en matière de lancement d'opérations (avec un taux moyen de pré-commercialisation de plus de 75% sur les programmes lancés sur les 15 derniers mois),
- La capacité du Groupe à écouler la nouvelle offre, grâce notamment à des prix adaptés et en ligne avec la demande (20% du volume des lancements commerciaux du T1 ont d'ores et déjà fait l'objet de réservations),
- La pertinence des mesures d'accompagnement financier sur mesure, mises en place sur le premier trimestre, favorisant un écoulement des opérations en cours de travaux.

La légère croissance des réservations au détail au T1 2024 tandis que l'offre commerciale baisse de 26% entre le T1 2024 et le T1 2023 illustre parfaitement cette capacité d'écoulement aussi bien de l'offre existante que de l'offre en cours de travaux.

<sup>6</sup> Source Adéquation



## ACTIVITÉ COMMERCIALE ET CHIFFRE D'AFFAIRES T1 2024

Environ 49% de l'offre commerciale totale est constitué d'opérations en cours de construction (contre 60% pour le marché à fin 2023), et le stock de lots achevés et invendus demeure non significatif à une centaine de lots.

Enfin, la part de l'offre commerciale de Nexity située en zones tendues, et donc éligible au Pinel, au logement locatif intermédiaire (LLI) et au PTZ 2024, représente à fin mars 85%<sup>7</sup>. Ce calcul intègre notamment la révision effective du zonage du territoire intervenue fin octobre 2023<sup>8</sup>.

Le **chiffre d'affaires** est en baisse de 15% à 489 M€, reflétant la baisse de l'activité embarquée.

Le **backlog** à fin mars est stable à **5,1 Md€** et représente près de 2 ans d'activité.

### Promotion Immobilier d'Entreprise

Dans un contexte de marché en bas de cycle, toujours marqué par la hausse des taux et l'évolution des usages tertiaires, (baisse des investissements en France au T1 2024 de 45% sur un an selon CBRE), Nexity a enregistré comme anticipé un faible niveau de prises de commandes sur le premier trimestre 2024 à hauteur de 9 M€.

Après avoir livré plus de 100 000m<sup>2</sup> en 2023, le groupe a livré sur le premier trimestre 2024 près de 20 000 m<sup>2</sup> dont près de 10 000m<sup>2</sup> de locaux d'activités. Ces opérations portent l'ensemble des livraisons sur ces 5 dernières années<sup>9</sup> à plus de 700 000 m<sup>2</sup> dont près de 200 000 m<sup>2</sup> en plateformes logistiques, entrepôts, parcs d'activité et plus de 50 000 m<sup>2</sup> en enseignement, hôtel et commerces.

Le **chiffre d'affaires** de l'Immobilier d'entreprise s'élève à 103 M€ à fin mars 2024, (-17% par rapport à mars 2023), porté principalement par la contribution de l'Eco-campus de La Garenne-Colombes, dont l'avancement est de 81%.

**15 opérations sont en cours** à fin mars 2024, portant sur plus de **200 000 m<sup>2</sup>** et un **backlog de ~250 M€**, dont :

- **L'Eco-campus de La Garenne-Colombes**, pour près de 200 M€. Ce projet portant sur 95 000 m<sup>2</sup> et dont la livraison est prévue aux T2 et T4 2024 sécurise le chiffre d'affaires total pour 2024 à hauteur de ~260M€
- **Carré Invalides (75)**, portant sur la Restructuration de l'ancien siège du Conseil Régional d'IDF de 15 400 m<sup>2</sup>
- **Campus Confluence (Lyon)** : Programme mixte intégrant un campus d'enseignement supérieur de 15 000 m<sup>2</sup>
- **Reiwa** : Construction neuve du futur siège social Nexity d'environ 25 000 m<sup>2</sup> à St Ouen (93)

### Services

Le **chiffre d'affaires des Services** s'élève à 177 M€ à fin mars 2024, en léger retrait, et reste porté par les activités d'immobilier géré (Exploitation) :

En M€	T1 2023	T1 2024	Variation 24 vs 23
Gestion	92	89	-4%
	<i>Dont ADB *</i>	71	-4%
	<i>Dont autres activités Gestion</i>	18	Stable
Exploitation	61	66	+8%
Distribution	40	22	-45%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>194</b>	<b>177</b>	<b>-9%</b>

\* Après avoir annoncé le 21 décembre dernier être entré en négociations exclusives, Nexity a finalisé le 2 avril 2024 la cession de 100% de ses activités de services aux particuliers à Bridgepoint

<sup>7</sup> Selon le nouveau zonage

<sup>8</sup> Reclassant ainsi plus de 150 communes en zones tendues (A/Abis/B1)

<sup>9</sup> Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019



Le chiffre d'affaires des **activités de gestion** (administration de biens et *property management*) est en légère baisse (-4%), à 89 M€, confirmant la résilience des métiers de syndic, de gérance et de *property management*. Les métiers d'intermédiation (location et transaction) sont restés quant à eux être impactés sur le T1 2024 par l'environnement de taux et la tension persistante sur le marché locatif.

Les **activités d'exploitation** (résidences gérées étudiantes, espaces de coworking) affichent un chiffre d'affaires en hausse de 8%, à 66 M€, porté notamment par la forte dynamique de croissance du parc des activités de coworking (+7 nouveaux sites pour un total de plus de 148 000 mètres carrés gérés<sup>10</sup>) et des taux d'occupation toujours élevés à fin mars, tant sur les espaces de coworking (92%<sup>11</sup>) que sur les résidences étudiantes (97%).

Enfin, et comme attendu le chiffre d'affaires des activités de **distribution**, en baisse de -45%, reflète la dégradation du marché du logement neuf et le retrait des investisseurs particuliers. A noter toutefois une bonne dynamique sur la partie vente en VEFA (X2,5 vs. le T1 2023) et un retour à des volumes normatifs notamment du fait d'un travail sur l'attractivité de l'offre.

### Chiffre d'affaires consolidé IFRS

**En normes IFRS**, le chiffre d'affaires du T1 2024 s'établit à 729 M€, en baisse de 11% par rapport au T1 2023. Ce chiffre d'affaires exclut celui des co-entreprises en application de la norme IFRS 11, qui impose leur comptabilisation par mise en équivalence, tandis qu'elles sont intégrées proportionnellement dans le reporting opérationnel. Pour rappel, le chiffre d'affaires des activités de promotion est reconnu selon la méthode de l'avancement pour les VEFA et les contrats de promotion immobilière, c'est-à-dire calculés sur la base des ventes notariées et au prorata de l'avancement de l'ensemble des coûts stockables engagés.

## TRAJECTOIRE ENGAGÉE DE DÉSENETTEMENT ET TRANSFORMATION DU GROUPE VERS UN MODÈLE D'OPÉRATEUR URBAIN

Après avoir fait preuve sur 2023 d'agilité dans le recentrage de ses activités, Nexity accélère la mise en œuvre de ses décisions volontaristes visant à adapter son offre, tout en activant tous les leviers de désendettement, et se donner ainsi les moyens de sa transformation vers un modèle d'opérateur urbain.

### Finalisation le 2 avril du premier partenariat stratégique et financier sur les métiers de services

Après avoir annoncé le 21 décembre dernier être entré en négociations exclusives, Nexity a finalisé le 2 avril 2024, la cession de 100% de ses activités de services aux particuliers à Bridgepoint, acteur européen majeur de la gestion d'actifs alternatifs. Cette opération s'accompagne d'un partenariat stratégique d'une durée de 6 ans, renouvelable 4 ans, visant à pérenniser et amplifier les synergies existantes avec les activités de promotion de Nexity.

- Sur la base d'une valeur d'entreprise de 440 M€, **le produit de cession de 400 M€ reçu par Nexity va être utilisé pour poursuivre la trajectoire de désendettement du Groupe** (la dette nette était de 776 M€ à fin 2023). La liquidité, solide à fin 2023 (882 M€ de trésorerie et 630 M€ de lignes de crédit non tirées), se trouve renforcée par cette cession.
- **La plus-value dégagée par cette cession donne à Nexity les moyens de mettre en œuvre sans attendre la transformation en profondeur annoncée le 28 février dernier.**

<sup>10</sup> Surface totale nette des entrées / sorties

<sup>11</sup> Méthode de calcul du taux d'occupation actualisée au 1<sup>er</sup> 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.



### Plan volontariste de réduction des charges d'exploitation en soutien à la transformation du Groupe

Dans le cadre de la réorganisation du Groupe, ancrée sur les territoires et au service de la performance opérationnelle, en ligne avec les annonces faites le 28 février dernier, la documentation sociale a été remise le 24 avril aux représentants du personnel en vue de commencer l'information-consultation dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi :

- Le plan concerne près de 500 postes.
- Les coûts exceptionnels de réorganisation attendus sur 2024 sont estimés à ~50 M€.
- Les économies sur la base de coûts sont attendues dès 2025 (à hauteur de 36 M€) et représentent une économie totale en année pleine de 45 M€.

En intégrant ce plan et comparativement à 2022, les effectifs du périmètre concerné<sup>12</sup> auront été réduits au total de 28%.

L'ensemble des économies, intégrant les mesures activées sur la masse salariale ainsi que sur les leviers frais généraux et immobilier, représentent une réduction totale de la base de coûts attendue à près de **95 M€ en année pleine, soit une réduction de 16%**, dont 75% dès 2025.

### Soutien des parties prenantes dans la mise en œuvre du plan de transformation

Fort de **partenariats solides** lui permettant **d'accélérer le recours au portage foncier** au travers de montages déconsolidants (Carrefour, Mirabaud), Nexity bénéficie également du **soutien de ses partenaires bancaires et obligataires** : le Groupe a en effet obtenu de ses porteurs obligataires EuroPP et de l'ensemble de ses partenaires bancaires une exonération au titre des ratios financiers, et ce, jusqu'à la clôture de l'exercice 2024.

## PERSPECTIVES 2024 INCHANGÉES

La bonne exécution de la feuille de route, y compris la finalisation de la cession des activités d'ADB, et l'engagement concret de mesures d'ajustement et de transformation de l'organisation, permettent au Groupe de maintenir les perspectives inchangées pour l'année 2024, avec :

- **Un résultat opérationnel positif marquant un point bas financier**, tenant compte des plus-values de cessions, des coûts d'ajustement de l'offre à la nouvelle donne de marché et des coûts liés à la réorganisation du Groupe **permettant un rebond en 2025**
- **Une dette financière nette sensiblement inférieure à celle de fin 2023**

<sup>12</sup> UES PC – Unité économique et sociale – promotion - construction



## CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Assemblée générale **Jeudi 23 mai 2024**
- Résultats semestriels 2024 **Jeudi 25 juillet 2024** (après Bourse)
- Chiffre d’affaires et activité commerciale du T3 2024 **Jeudi 24 octobre 2024** (après Bourse)

Une **conférence téléphonique** se tiendra aujourd’hui en français avec traduction simultanée en anglais à **18h30 (heure de Paris)**, accessible dans la section Finance du site internet <https://nexity.group/finance> aux numéros suivants :

- Appel de France +33 (0) 1 70 37 71 66
- Appel du reste de l'Europe +44 (0) 33 0551 0200
- Appel des Etats-Unis +1 786 697 3501

Code : Nexity FR

La présentation accompagnant cette conférence sera disponible sur le site Internet du Groupe à partir de 18:15 (heure de Paris) et pourra être suivie à l’adresse suivante : [webcast Nexity T1 2024](#)  
Possibilité de réécouter la conférence téléphonique sur [www.nexity.group/finance](http://www.nexity.group/finance) à partir du lendemain.

**Avertissement :** Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d’évoluer ou d’être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l’environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 2 du Document d’enregistrement universel déposé auprès de l’AMF sous le numéro D.24-0287 en date du 16 avril 2024 puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s’engage pas à publier ou communiquer d’éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

### NEXITY, LA VIE ENSEMBLE

Avec un chiffre d’affaires de 4,3 milliards d’euros en 2023, Nexity, premier opérateur global d’immobilier, est présent sur tout le territoire et intervient sur l’ensemble des métiers de la promotion et des services. Notre stratégie d’opérateur global d’immobilier nous permet de répondre à tous les besoins de nos clients, particuliers, entreprises, institutionnels et collectivités. Notre Raison d’être ‘la vie ensemble’ traduit notre engagement à créer pour eux, des espaces, des quartiers et des villes durables qui permettent de tisser et retisser des liens. Nexity est notamment classée, pour la cinquième année consécutive, 1er maître d’ouvrage de l’Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA), membre de l’indice Bloomberg Gender-Equality (GEI sur l’équité femmes-hommes), Best Workplaces 2021 et certifiée Great Place to Work® septembre 2022. Nexity est coté au SRD, au Compartiment A d’Euronext et au SBF 120.

### CONTACT :

Anne-Sophie Lanaute – Directrice des relations investisseurs et de la communication financière / +33 (0)6 58 17 24 22

[investorrelations@nexity.fr](mailto:investorrelations@nexity.fr)

Cyril Rizk – Responsable des relations presse/ +33(0)6 73 49 72 61 – [presse@nexity.fr](mailto:presse@nexity.fr)



**ANNEXE REPORTING OPÉRATIONNEL**

**Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations trimestrielles**

	2022				2023				2024
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1
<i>Nombre de lots, en unités</i>									
Logements neufs (France)	3 490	4 149	3 807	6 569	2 811	3 274	3 128	5 389	2 005
Terrains à bâtir	337	423	219	558	288	359	186	217	221
<b>Total nombre de réservations France</b>	<b>3 827</b>	<b>4 572</b>	<b>4 026</b>	<b>7 127</b>	<b>3 099</b>	<b>3 633</b>	<b>3 314</b>	<b>5 606</b>	<b>2 226</b>
<i>Valeur, en M€ TTC</i>									
Logements neufs (France)	764	992	805	1 363	575	685	605	1 099	446
Terrains à bâtir	27	37	18	53	28	28	25	20	18
<b>Total montant réservations France</b>	<b>790</b>	<b>1 029</b>	<b>824</b>	<b>1 416</b>	<b>604</b>	<b>713</b>	<b>630</b>	<b>1 119</b>	<b>464</b>

**Évolution de la répartition des réservations de logements neufs (France)**

<i>en nombre de lots</i>	T1 2023		T1 2024		Variation
<b>Clients accédants</b>	<b>560</b>	<b>20%</b>	<b>584</b>	<b>29%</b>	<b>4%</b>
dont : - primo-accédants	481	17%	496	25%	3%
- autres accédants	79	3%	87	4%	11%
<b>Investisseurs individuels</b>	<b>867</b>	<b>31%</b>	<b>854</b>	<b>43%</b>	<b>-1%</b>
<b>Bailleurs professionnels</b>	<b>1 384</b>	<b>49%</b>	<b>567</b>	<b>28%</b>	<b>-59%</b>
dont : - investisseurs institutionnels	146	5%	223	11%	53%
- bailleurs sociaux	1 238	44%	344	17%	-72%
<b>Total</b>	<b>2 811</b>	<b>100%</b>	<b>2 005</b>	<b>100%</b>	<b>-29%</b>
<i>Dont réservations réalisées par Angelotti promotion</i>	58		87		50%

**Backlog – Carnet de commandes**

	2022				2023				2024
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1
<i>En millions d'euros, hors taxes</i>									
Backlog Promotion Immobilier résidentiel France	5 230	5 219	5 168	5 321	5 225	5 168	5 041	5 019	4 845
Promotion Immobilier d'entreprise	935	906	827	779	659	536	445	349	248
<b>Total France</b>	<b>6 165</b>	<b>6 125</b>	<b>5 995</b>	<b>6 100</b>	<b>5 883</b>	<b>5 704</b>	<b>5 485</b>	<b>5 367</b>	<b>5 093</b>
Backlog Promotion Immobilier résidentiel International	320	322	343	237	258	259	64	79	93
<b>Total Groupe</b>	<b>6 485</b>	<b>6 447</b>	<b>6 338</b>	<b>6 338</b>	<b>6 141</b>	<b>5 962</b>	<b>5 549</b>	<b>5 446</b>	<b>5 187</b>
<i>Dont croissance externe Angelotti</i>				163	159	144	151	138	142



## Services

<b>Gestion / Administration de biens</b>	<b>2023</b>	<b>T1 2024</b>	<b>Variation</b>
<i>Portefeuille de logements en gestion</i>			
- Syndic	670 000	669 000	- 0,1%
- Gestion locative	155 000	154 000	- 0,6%
<i>Immobilier d'entreprise</i>			
- Actifs sous gestion (en millions de m <sup>2</sup> )	20,1	20,2	+ 0%
<b>Exploitation</b>	<b>2023</b>	<b>T1 2024</b>	<b>Variation</b>
<i>Résidences étudiantes</i>			
- Nombre de résidences en exploitation	133	133	0
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	97,0%	97,0%	- 0,0 pts
<i>Bureaux partagés</i>			
- Nombre de sites ouverts	80	86	+ 6
- Nombre de sites ouverts - Morning	42	46	+ 4
- Nombre de sites ouverts - Hiptown	38	40	+ 2
- Surfaces gérées (en m <sup>2</sup> )	133 040	148 033	+ 14 993
- Surfaces gérées (en m <sup>2</sup> ) - Morning	105 647	119 540	+ 13 893
- Surfaces gérées (en m <sup>2</sup> ) - Hiptown	27 393	28 493	+ 1 100
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	86%	84%	- 1,6 pts
morning	86%	84%	- 2,0 pts
Hiptown	85%	85%	- 0,1 pts
<b>Distribution</b>	<b>T1 2023</b>	<b>T1 2024</b>	<b>Variation</b>
- Réservations totales	867	662	- 24%
<i>Dont réservations pour compte de tiers</i>	619	341	- 45%

## Chiffre d'affaires - Séries trimestrielles

<i>En millions d'euros</i>	<b>2022</b>				<b>2023</b>				<b>2024</b>
	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T1</b>
<b>Promotion</b>	<b>675</b>	<b>842</b>	<b>774</b>	<b>1 356</b>	<b>700</b>	<b>921</b>	<b>695</b>	<b>1 067</b>	<b>593</b>
Promotion Immobilier résidentiel	603	754	686	1 225	575	780	599	970	489
Promotion Immobilier d'entreprise	72	89	89	131	125	140	97	97	103
<b>Services</b>	<b>195</b>	<b>226</b>	<b>215</b>	<b>301</b>	<b>194</b>	<b>214</b>	<b>216</b>	<b>248</b>	<b>177</b>
Gestion	92	96	98	96	92	95	100	98	89
Exploitation	49	53	53	62	61	68	70	72	66
Distribution	54	77	64	144	40	52	46	79	22
<b>Autres activités</b>									
<b>Chiffre d'affaires retraité<sup>(1)</sup></b>	<b>871</b>	<b>1 068</b>	<b>990</b>	<b>1 657</b>	<b>893</b>	<b>1 135</b>	<b>911</b>	<b>1 315</b>	<b>770</b>
<b>Chiffre d'affaires activités cédées</b>	<b>24</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>93</b>	<b>2</b>	<b>13</b>	<b>4</b>		
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>895</b>	<b>1 069</b>	<b>991</b>	<b>1 750</b>	<b>895</b>	<b>1 148</b>	<b>915</b>	<b>1 315</b>	<b>770</b>
<i>Dont croissance externe Promotion résidentiel (Angelotti)</i>								147	21
<i>Dont l'ADB</i>	75	78	80	76	74	76	80	77	71
<i>Dont International (hors Pologne et Portugal)</i>	1	1	35	35	3	30	0	2	

<sup>(1)</sup> Retraitement des activités en Pologne et Portugal, cédées respectivement en juillet et septembre 2023.





## Passage chiffre d'affaires IFRS – Reporting opérationnel

<i>En Millions d'euros</i>	31/03/2024 Reporting opérationnel	Retraitement des co-entreprises	31/03/2024 Reporting IFRS
<b>Promotion</b>	<b>593</b>	<b>-40</b>	<b>552</b>
Promotion Immobilier résidentiel	489	-38	451
Promotion Immobilier d'entreprise	103	-2	101
<b>Services</b>	<b>177</b>	<b>0</b>	<b>177</b>
Gestion	89	0	89
Exploitation	66	0	66
Distribution	22	0	22
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>770</b>	<b>-41</b>	<b>729</b>



### GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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