

CONFIRMATION DE LA REPRISE DES VENTES AU DÉTAIL POURSUITE DU DÉPLOIEMENT VOLONTARISTE DU PLAN DE TRANSFORMATION

Activité commerciale et chiffre d'affaires sur 9 mois :

- **Marché : des signaux encourageants notamment en faveur du pouvoir d'achat de nos clients**
 - 3^{ème} baisse en 2024 des taux directeurs de la BCE en octobre ; baisse continue des taux d'emprunt depuis le début de l'année : ~-70bps YTD, soit une amélioration du pouvoir d'achat de près de 7%
 - Consensus sur la crise du logement en France et l'urgence à agir ; des amendements en cours sur la généralisation du PTZ et des annonces gouvernementales qui restent à préciser sur la fiscalité immobilière
- **Confirmation de la reprise des ventes au détail portée par les primo-accédants (+4%¹ depuis le début de l'année dans un marché toujours en repli (-20%²) ; accélération de la dynamique sur le T3 avec +11%**, soutenue notamment par le succès du lancement du prêt groupe bonifié à 0% visant à aider les primo-accédants et les jeunes à devenir propriétaires (en partenariat avec LCL)
- **Chiffre d'affaires Groupe à 2,57 Md€, -8% à périmètre constant, poursuite de la bonne dynamique de l'immobilier opéré (chiffre d'affaires en hausse de +4%)**
- Backlog à 4,5 Md€ qui représente 2 ans d'activité pour l'immobilier résidentiel

Poursuite du déploiement volontariste du plan de transformation sur le trimestre, après un premier semestre très soutenu :

- **Recentrage : poursuite de la trajectoire de désendettement**
 - Cession de NPM³: levée des conditions suspensives, finalisation attendue sur le T4
 - Cession de titres dans la plateforme Bien'ici (70 M€ de VE à 100%, 35 M€ pour la QP cédée)
 - Poursuite de la maîtrise opérationnelle (sélectivité des engagements, BFR, backlog) et de la gestion disciplinée du bilan
 - **Ligne de crédit de 800 M€ non tirés à date**
- **Redimensionnement : exécution du plan de réduction des charges d'exploitation**
 - Approbation du PSE par l'ensemble des parties⁴, mise en œuvre effective à compter de novembre 2024 conformément au planning envisagé et dans l'enveloppe budgétée
 - Économies totales sur la base de coûts attendues à horizon 2026 : 95 M€ (16%)
- **Recalibrage : plan d'adaptation de l'offre commerciale à la nouvelle donne de marché**
 - Poursuite des ajustements de l'ancienne offre (abandons d'opérations non rentables et réajustements des prix de sortie à la nouvelle donne de marché) reflétés dans la baisse de l'offre commerciale (-26% vs. Dec 2023) et l'absence de logements achevés non vendus (< 100 unités)
- **Redéploiement : vers une organisation territoriale, multiproduits, centrée sur le développement et la régénération urbaine**
 - Plus de 20% des projets présentés en comités d'engagement depuis le début de l'année concernent des opérations mixtes en régénération urbaine, représentant 17 000 logements neufs et réhabilités
 - Une nouvelle organisation pleinement opérationnelle au 1^{er} janvier 2025

Perspectives inchangées sous réserve de la non-dégradation de l'environnement macro-économique

¹ Variation retraitée de l'impact des abandons de programmes dans le cadre de l'adaptation de l'offre commerciale aux conditions de marché

² Données marché pour les ventes au détail : -20% selon la FPI T2 2024

³ NPM : Nexity Property Management

⁴ Représentants du personnel et administration du travail (DRIETS)

COMMENTAIRE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE

« La performance de Nexity pour ce troisième trimestre est conforme à notre trajectoire, et le scénario de la crise de notre secteur se déroule comme je le décris depuis plus d'un an. Parce que nous avons été parmi les premiers à anticiper cette crise, nous avons su les premiers nous donner les moyens de la surmonter. Des signaux positifs se confirment, avec le cycle désormais enclenché de baisse des taux et la prise de conscience générale de l'urgence à agir pour le logement, aux USA, en Europe et en France. Notre activité commerciale sur le troisième trimestre affiche une bonne dynamique sur les ventes au détail, en hausse de 11%, portée notamment par notre offre commerciale lancée fin septembre, travaillée en partenariat avec LCL. Le succès de cette offre prouve bien que la demande est forte pour les logements abordables et bas carbone. Il témoigne aussi de l'enjeu du pouvoir d'achat et des taux de crédit pour les candidats à la propriété, et de ce point de vue les récentes baisses tout comme l'annonce d'un élargissement du PTZ sont des signaux positifs pour nourrir la reprise.

Pour garder ce temps d'avance, nous poursuivons avec volontarisme la mise en œuvre de notre transformation, pour un Nexity premier opérateur urbain au service de la régénération urbaine et des territoires. Désendettée, agile et centrée sur le développement, Nexity sera ainsi prête à relever les enjeux du nouveau cycle et à capter le rebond dès 2025 »

I. ACTIVITE COMMERCIALE ET CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

Réservations logements France	9M 2023	9M 2024	Variation 9M 2024 vs 9M 2023
Volume reflétant l'activité commerciale ⁵	9 213 lots	8 109 lots	-12%
Valeur	1 865 M€	1 690 M€	-9%
Backlog Promotion	31-déc-2023	30-sept-2024	Variation vs déc-2023
	5 367 M€	4 455 M€	-17%

Chiffres d'affaires (M€)	9M 2023	9M 2024	Variation 9M 2024 vs 9M 2023
Promotion	2 316	2 153	-7%
Immobilier résidentiel	1 954	1 804	-8%
Immobilier tertiaire	362	349	-4%
Services	394	349	-11%
Gestion	57	53	-7%
Exploitation	198	207	+4%
Distribution	139	88	-36%
Chiffres d'affaires hors activités cédées	2 709	2 502	-8%
Activités cédées*	248	72	Na
Chiffres d'affaires total	2 958	2 573	-13%

* Suite à la cession de l'activité Administration de biens, finalisée le 2 avril dernier, le chiffre d'affaires de cette activité est isolé dans les tableaux suivants sur une ligne « activités cédées » en 2023 et en 2024. Cette ligne intègre également pour 2023 les indicateurs relatifs aux activités en Pologne et au Portugal, cédées en 2023.

⁵ Le volume des réservations net des 1 504 annulations (relatives à l'abandon de 64 opérations) s'élève à 6 605 lots.

Promotion Immobilier Résidentiel

Activité commerciale :

Dans un marché du logement qui reste marqué par un recul significatif des réservations, avec une baisse globale de 9% à fin T2 selon la FPI, Nexity a enregistré un total de 8 109⁶ réservations sur la période, soit une baisse de 12% (-9% en valeur).

- Les réservations au détail enregistrées sur les premiers mois s'élèvent à 4 007 lots, en hausse de 4,3% dans un marché en repli de 20%⁷. Cette dynamique conforte à ce stade notre hypothèse d'un point bas commercial atteint en 2023 pour les ventes au détail.

A noter une bonne performance sur le T3 (+11%), notamment soutenue par le succès de l'offre commerciale lancée fin septembre *en partenariat avec LCL pour favoriser l'accès au crédit et à la propriété pour les primo-accédants et les jeunes*. La hausse du trafic sur nos plateformes de ventes de 35% et le doublement des prises de contacts reflètent le regain d'appétit des investisseurs individuels et notamment des primo-accédants, en hausse de 14% en volume (vs. 9M 2023), soit 16% du total des réservations.

- Les ventes en bloc ont représenté sur la période 4 102 réservations (vs. 5 370 sur le 9M 2023). Non linéaires sur l'année, les ventes en bloc dépendent de la temporalité des signatures de paniers avec les bailleurs sociaux, particulièrement concentrés en fin d'année 2024.

A noter la signature en juin dernier d'un accord avec CDC Habitat portant sur l'acquisition d'un panier de plus de 1 000 lots dont près de 50% de logements intermédiaires, qui seront majoritairement intégrées dans les réservations du T4 et du début 2025.

Dans le cadre du déploiement du plan d'adaptation de l'offre commerciale (cf. section 2 - volet recalibrage), le Groupe a poursuivi ses mesures volontaristes et a procédé à l'abandon de 64 opérations conçues avant 2023 et dont la rentabilité n'est plus assurée dans le nouveau cycle. Cette décision de gestion a entraîné l'annulation de 1 504 réservations, enregistrées avant le 1er janvier 2024, dont 195 sur les ventes au détail et 1 309 sur les ventes en bloc.

L'offre commerciale à fin septembre s'élève à 5 757 lots, une baisse de 26% par rapport à fin 2023 et de 12% par rapport à juin 2024. Les délais d'écoulement sont en diminution de près de 1,5 mois depuis le mois de juin, à 6,4 mois.

- Ces tendances reflètent :
 - La poursuite de la sélectivité accrue en matière de lancement d'opérations (avec un taux moyen de pré-commercialisation à 82% sur les programmes lancés sur les 9 premiers mois)
 - La capacité du Groupe à écouler la nouvelle offre, grâce notamment à des prix adaptés et en ligne avec le pouvoir d'achat de nos clients et l'environnement de taux actuel.
 - Et l'effet de la décision d'abandonner 64 opérations conçues dans l'ancien cycle et dont la rentabilité n'est pas assurée (Ces abandons représentent 1 504 réservations enregistrées antérieurement au 1^{er} janvier 2024).
- Le stock de lots achevés et invendus demeure non significatif, inférieur à 100 lots, environ 1% de l'offre commerciale totale.

⁶ Périmètre total France. 8 815 réservations y compris terrains à bâtir pour 706 (vs. 10 046 sur 9M 2023)

⁷ Source : FPI T2 2024

- L'offre commerciale en cours de travaux représente 51% de l'offre totale, dont plus de 90% des projets ont une date de livraison à plus de 6 mois.
- Enfin, la part de l'offre commerciale en zones tendues représente désormais 85% (81% à fin 2023 et 76% à fin 2022).

Le **chiffre d'affaires** est en baisse de 8% à 1 804 M€ sur 9 mois, reflétant principalement la baisse de l'activité embarquée, avec une stabilisation du chiffre d'affaires sur le T3.

Ce volume n'intègre pas encore les premières contributions du partenariat Carrefour au backlog, attendues dès le T4 avec le dépôt de 4 permis de construire (représentant au total près de 800 logements, plus de 4 200 m² d'activité commerciale et un chiffre d'affaires potentiel de 120 M€).

Promotion Immobilier Tertiaire

Dans un contexte de marché toujours dégradé, marqué par la hausse des taux et l'évolution des usages tertiaires (baisse de 18%⁸ des investissements tertiaires en France à fin septembre 2024, avec un point bas pour l'immobilier de bureau attendu en 2024), Nexity a enregistré un montant de prises de commandes sur la période de 55 M€, un niveau supérieur au niveau annuel 2023 (39 M€) mais qui reste très inférieur au niveau d'avant crise.

Le Groupe a livré sur le trimestre 2 opérations représentant près de **110 000 m²**, illustrant la capacité du Groupe de mener à bien et dans les temps des projets mixtes d'envergure :

- Le programme **Eco-campus de La Garenne-Colombes (92)** : un ensemble de 4 bâtiments sur 95 000 m², livré en septembre à Swiss life.
- La partie tertiaire du programme **Carré Invalides (75)**, portant sur la restructuration de l'ancien siège du Conseil Régional d'IDF de **13 500 m²** livrée le 30 septembre à AG2R La Mondiale.

Ces livraisons portent à plus de **170 000 m² la surface totale livrée depuis le début de l'année**, dont les opérations emblématiques suivantes :

- **Reiwa**, le futur siège social de Nexity, développant une surface de 25 000 m² à St-Ouen (93)
- **Lilo** (Puteaux - 92) une opération développant près de 21 000 m² de coliving

À fin septembre 2024, le chiffre d'affaires s'élève à 349 M€ porté, comme en 2023, par la contribution de l'Eco-campus de La Garenne-Colombes.

⁸ Source : Immostat T3 2024

Services

Le chiffre d'affaires des Services, hors activités cédées (ADB) s'élève à 349 M€ à fin septembre 2024, en retrait de 11%, toujours porté par l'exploitation mais impacté par le ralentissement de l'activité sur la distribution.

En M€	9M 2023	9M 2024	Variation 24 vs 23
Gestion	57	53	-7%
<i>Dont NPM *</i>	39	38	
<i>Dont autres activités Gestion</i>	18	15	
Exploitation	198	207	+4%
Distribution	139	88	-36%
Chiffres d'affaires hors activités cédées	394	349	-11%
Activités cédées (ADB)	230	72	na
Chiffre d'affaires Services	624	421	na

* Nexity a annoncé le 25 juillet dernier être entré en négociations exclusives avec Crédit Agricole Immobilier en vue de la cession de Nexity Property Management.

- Le chiffre d'affaires des **activités de gestion** (principalement *property management*) est quasi stable à 53 M€. A noter que suite à l'annonce en juillet dernier d'un accord d'exclusivité avec le Crédit Agricole Immobilier portant sur la cession de 100% de NPM, la finalisation est attendue fin octobre, l'ensemble des conditions suspensives ayant été levées.
- Les **activités d'exploitation** (résidences gérées étudiantes, espaces de coworking) affichent un chiffre d'affaires en hausse de 4%, à 207 M€, porté notamment par la forte dynamique de croissance du parc des activités de coworking (+11 nouveaux sites sur 9M pour un total de près de 150 000 m² gérés⁹) et des taux d'occupation toujours élevés à fin septembre tant sur les espaces de coworking (89%¹⁰) que sur les résidences étudiantes (97%), dont la commercialisation des sites avant la rentrée étudiante est historique.
- Enfin, et comme attendu le chiffre d'affaires des **activités de distribution**, en baisse de -36%, reflète la diminution des réservations en 2023 due à la dégradation du marché du logement neuf et au retrait des investisseurs particuliers. A noter toutefois une reprise commerciale en 2024 sur la partie vente en VEFA (X1,5 réservations vs. 9M 2023).

⁹ Surface totale nette des entrées / sorties

¹⁰ Méthode de calcul du taux d'occupation actualisée au 1^{er} janvier 2024 visant à intégrer l'environnement inflationniste et l'impact de l'indexation des loyers ; sur 12 mois glissants – Taux d'occupation sur les sites matures – ouverts depuis plus de 12 mois.

Chiffre d'affaires consolidé IFRS

En normes IFRS, le chiffre d'affaires publié à fin septembre 2024 s'établit à 2 429 M€, en baisse de 12% par rapport au 30 septembre 2023 (-6% à périmètre constant). (cf. détail en annexe 7)

- 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.

II. POURSUITE ACTIVE DU DEPLOIEMENT DU PLAN DE TRANSFORMATION AUTOUR DES « 4R »

Après avoir initié en 2023 le recentrage de ses activités, Nexity déploie depuis le début de l'année 2024 sa feuille de route transformante et accélère la mise en œuvre de ses décisions volontaristes en matière de désendettement lié au recentrage, de réduction de charges d'exploitation pour redimensionner sa base de coûts, et d'adaptation de l'offre aux nouvelles données de marché. Après un premier semestre très actif, **le Groupe a poursuivi sur le trimestre le déploiement des « 4R » :**

Recentrage : activation des leviers de désendettement

- **Cession de NPM :** Suite à l'annonce le 25 juillet dernier de l'entrée en négociations exclusives avec Crédit Agricole Immobilier en vue de la cession de Nexity Property Management, la finalisation est attendue d'ici la fin de l'année, l'ensemble des conditions suspensives ayant d'ores et déjà été levées.
- **Cession de Bien'ici :** Nexity a procédé à la cession de 50% des titres dans la plateforme d'annonces immobilières *Bien'ici* au groupe Arche pour un montant de 35 M€ (valeur d'entreprise de 70 M€ à 100%). Nexity conserve en tant qu'acteur majeur de la profession une participation de 6% dans la plateforme.
- Pour rappel, Nexity a finalisé sur le 2 avril dernier la cession des activités d'ADB (VE 440 M€ ; Plus-value : 183 M€).

Le Groupe a par ailleurs poursuivi sur le trimestre une gestion saine et disciplinée de son bilan et de sa liquidité, positivement impactée par la livraison des programmes tertiaires d'envergure LGC et Carré Invalides notamment. Le montant des lignes de crédit confirmées et non tirées à fin octobre s'élève ainsi à 800 M€, soit le montant total des lignes confirmées, à échéance 2028 et sans limitation d'utilisation.

Pour rappel, le Groupe a obtenu sur le T1 2024, 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. Cette exonération reflète notamment le soutien dont bénéficie Nexity de la part de ses partenaires bancaires et obligataires EuroPP dans la mise en œuvre de la transformation du Groupe.

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

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

- 500 postes sont concernés, dont 275 départs contraints à date, après phase de reclassements internes et départs volontaires.
- Les économies sur la base de coûts sont attendues dès 2025 et représenteront une économie totale en année pleine de 45 M€.

La **réduction totale de la base de coûts** attendue **en année pleine** s'élève à **95 M€, soit une réduction de 16%**, dont 75% dès 2025.

Recalibrage : plan d'adaptation de l'offre commerciale

Le Groupe a poursuivi sur le T3 l'adaptation de l'offre commerciale à la nouvelle donne de marché via des mesures volontaristes et assumées.

- Pour l'offre en cours de travaux et conçue dans l'ancien cycle immobilier, les mesures portent principalement sur le réalignement des prix de sortie au pouvoir d'achat de nos clients, impacté par l'environnement de taux actuel, et aux coûts travaux, impactés notamment par des défaillances d'entreprises.
- Pour l'offre en projet, le Groupe a notamment procédé sur le T3 à l'abandon de 64 opérations conçues dans l'ancien cycle. Ces abandons d'opérations ont entraîné l'annulation de notre fait de 1 504 réservations qui avaient été enregistrées antérieurement au 1^{er} janvier 2024 (195 au détail et 1 309 en bloc).

L'ensemble de ces mesures se reflète dans la baisse de l'offre commerciale (-26% vs. Décembre 2023) et l'absence de logements achevés non vendus à fin septembre (inférieur à 100 lots, soit ~1%). L'ajustement des prix de sortie de l'offre en cours de travaux, la mise en production d'opérations calibrées à la nouvelle donne de marché et l'abandon des opérations non rentables visent l'amélioration de la rentabilité du développement dès 2025.

Redéploiement : vers une organisation territoriale, multiproduits, centrée sur le développement et la régénération urbaine

- Concernant l'accélération dans la régénération urbaine, 240 comités d'engagements se sont notamment tenus depuis le début de l'année, portant sur l'étude de près de 17 000 logements, dont plus de 20% sur des projets mixtes en régénération urbaine. Nos partenariats dont ceux avec Carrefour ou Mirabaud nous permettent de passer à l'échelle sur la régénération urbaine sans impacter le bilan du Groupe dans la phase de portage.
- Nexity a fait évoluer sa gouvernance¹¹ pour accompagner le redéploiement vers une organisation territoriale, multiproduits, centrée sur le développement et la régénération urbaine, afin qu'il soit pleinement opérationnel d'ici la fin de l'année.

¹¹ La présentation de la gouvernance est disponible sur le site : [nexity.group/presentation/notre-gouvernance](https://www.nexity.group/presentation/notre-gouvernance)

III. UNE AMBITION BAS CARBONE RECONNUE

Pour la sixième année consécutive, Nexity se hisse à la première place dans les quatre catégories principales des Trophées BBKA, confirmant son engagement et son leadership dans la décarbonation du secteur immobilier.

- Nombre d'opérations labellisées BBKA sur l'année 2023-2024
- Nombre d'opérations labellisées BBKA depuis la création du label en 2016
- Nombre de m² labellisés BBKA sur l'année 2023-2024
- Nombre de m² labellisés BBKA depuis la création du label en 2016

Depuis la création du label BBKA en 2016, 175 opérations Nexity ont été labellisées (labellisation en cours ou acquise), soit près d'1 million de m² au total.

Cette reconnaissance du Groupe s'inscrit dans la poursuite du déploiement de sa stratégie ambitieuse pour une ville bas carbone et résiliente. Pour rappel, l'ambition carbone du Groupe est de diminuer de 42% le poids carbone par m² des livraisons entre 2019 et 2030, soit un niveau 10% meilleur que la RE2020¹². Les opérations du Groupe au stade du permis de construire au cours des 9 premiers mois de l'année ont atteint en moyenne un niveau de 30% plus performant que la RE2020, anticipant ainsi le nouveau palier du seuil 2025 de la RE2020.

IV. PERSPECTIVES INCHANGEES

La bonne exécution de la feuille de route 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**

Nexity vise une **amélioration de la profitabilité dès 2025**, et par voie de conséquence, un **endettement net maximum de 500 M€ à fin 2025**.

¹² Réglementation définissant des seuils exigeants tous les 3 ans de décarbonation du cycle de vie d'une opération de promotion immobilière (matériaux et énergie).

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Résultats annuels 2024
- Assemblée générale

Jeudi 27 février 2025 (après Bourse)
Jeudi 22 mai 2025

Une **conférence téléphonique** se tiendra aujourd'hui à **18h30 (heure de Paris)**
(en français avec traduction simultanée en anglais)

- Lien Webcast : [webcast Nexity T3 2024](https://nexity.group/finance) (ou accessible depuis la section Finance du site internet <https://nexity.group/finance>)
- Accès audio (Code : Nexity FR)
 - Appel de France +33(0)1 70 37 71 66
 - Appel du reste de l'Europe +44(0)33 0551 0200
 - Appel des Etats-Unis +1 786 697 3501

La présentation accompagnant cette conférence sera disponible sur le site Internet du Groupe à partir de 18:15 (heure de Paris)

Possibilité de réécouter la conférence téléphonique sur www.nexity.group/finance à partir du lendemain.

Avertissement : Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 2 du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.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 sixième 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 cotée sur Euronext Paris, compartiment A, éligible au SRD. (Indice SBF 120).

CONTACTS :

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

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

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

ANNEXE REPORTING OPÉRATIONNEL

1. Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations trimestrielles

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

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

2. Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations cumulées

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

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

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

Évolution de la répartition des réservations de logements neufs par clients - France - nouveau périmètre	9M 2023		9M 2024		Variation 9M 2024 / 9M 2023
Clients accédants	1 424	15%	1 579	19%	11%
dont : - primo-accédants	1 173	13%	1 337	16%	14%
- autres accédants	252	3%	242	3%	-4%
Investisseurs individuels	2 419	26%	2 428	30%	0%
Bailleurs professionnels	5 370	58%	4 102	51%	-24%
dont : - investisseurs institutionnels	1 768	19%	1 381	17%	-22%
- bailleurs sociaux	3 602	39%	2 721	34%	-24%
Total	9 213	100%	8 109	100%	-12%

4. Backlog – Carnet de commandes

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

5. Services

Gestion	Décembre 2023	Septembre 2024	Variation
<i>Immobilier tertiaire</i>			
Actifs sous gestion (en millions de m ²)	20,1	12,4	- 38%
Exploitation			
<i>Résidences étudiantes</i>			
Nombre de résidences en exploitation	133	133	0
Taux d'occupation (12 mois glissants)	97,0%	97,3%	+ 0,2 pts
<i>Bureaux partagés</i>			
Nombre de sites ouverts Morning	42	49	+ 7
Nombre de sites ouverts Hiptown	38	42	+ 4
Nombre de sites ouverts	80	91	+ 11
Surfaces gérées (en m ²) Morning	105 647	118 762	+ 13 115
Surfaces gérées (en m ²) Hiptown	27 393	29 927	+ 2 534
Surfaces gérées (en m²)	133 040	148 689	+ 15 649
Taux d'occupation (12 mois glissants) Morning	83%	83%	0,0 pts
Taux d'occupation (12 mois glissants) Hiptown	85%	80%	- 5,0 pts
Taux d'occupation (12 mois glissants)	83%	82%	- 1,0 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants) Morning	92%	88%	- 4,0 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants) Hiptown	94%	91%	- 3,0 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants)	92%	89%	- 3,8 pts
Distribution	Sept 2023	Sept 2024	Variation
Réservations totales	2 114	1 855	- 12%
<i>Dont réservations pour compte de tiers</i>	1 332	1 057	- 21%

6. Chiffre d'affaires - Séries trimestrielles

	2022				2023				2024		
<i>En millions d'euros</i>	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
Promotion	675	842	774	1 356	700	921	695	1 067	593	805	754
Promotion Immobilier résidentiel	603	754	686	1 225	575	780	599	970	489	727	588
Promotion Immobilier tertiaire	72	89	89	131	125	140	97	97	103	78	167
Services	120	148	135	225	120	138	136	172	106	108	136
Gestion	17	18	18	19	18	18	20	21	17	18	18
Exploitation	49	53	53	62	61	68	70	72	66	68	73
Distribution	54	77	64	144	40	52	46	79	22	22	44
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	796	991	910	1 581	819	1 059	831	1 239	698	913	890
Chiffre d'affaires activités cédées ⁽¹⁾	99	78	81	169	76	89	84	77	72		
Chiffre d'affaires	895	1 069	991	1 750	895	1 148	915	1 315	770	913	890
Dont croissance externe	0	0	0	45	35	39	25	48	21	29	20
Promotion résidentiel (Angelotti)											
Dont NPM	12	13	13	13	12	13	14	14	12	12	14
Dont l'ADB	75	78	80	76	74	76	80	77	71	0	0
Dont International (Allemagne, Belgique & Italie)	1	1	36	35	3	30	0	2	0	3	1

⁽¹⁾Activités cédées en juillet 2023 (Pologne) et en septembre 2023 (Portugal), ADB en avril 2024

7. Passage chiffre d'affaires IFRS - Reporting opérationnel

<i>En Millions d'euros</i>	30/09/2024 Reporting opérationnel	Retraitement des co-entreprises	30/09/2024 Reporting IFRS
Promotion	2 153	(143)	2 009
Promotion Résidentiel France	1 801	(138)	1 663
Promotion Immobilier International	3	-	3
Promotion Immobilier Tertiaire	349	(6)	343
Services	349	(1)	348
Gestion	53	-	53
Exploitation	207	-	207
Distribution	88	(1)	88
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	2 502	(144)	2 357
Activités cédées ⁽¹⁾	72	-	72
Chiffre d'affaires	2 573	(144)	2 429

⁽¹⁾Activités cédées : Pologne et Portugal en 2023 et ADB en 2024

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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