



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2025

RETOUR À UN RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT¹ POSITIF DÈS LE S1

FORTE DYNAMIQUE DES ACCÉDANTS

SÉCURISATION RENFORCÉE DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE JUSQU'EN 2028

PERSPECTIVES 2025 CONFIRMÉES

Retour à un résultat opérationnel courant¹ Groupe positif dès le S1, grâce à des leviers bien engagés

- **Recomposition des marges de l'activité aménagement et promotion résidentielle dès le 30 juin**
- **Amélioration de la rentabilité des services** portée notamment par les activités d'exploitation (12,5% de marge)
- **En avance sur le plan d'économies de 100 M€ à horizon 2026** avec des économies activées qui seront supérieures aux objectifs de l'année 2025 (92% activés vs. 75% initialement annoncés), confirmant la rigueur d'exécution et l'efficacité des actions entreprises

⇒ **Résultat opérationnel courant¹ Groupe au 30 juin positif** à 6 M€ vs. (54) M€ au 30 juin 2024

Adaptation de l'activité commerciale au marché ; poursuite de la forte dynamique des accédants (+34% sur le S1)

- **Offre commerciale adaptée à notre marché** : 5 279 lots, soit un ratio offre / marché total² identique au niveau de 2019, en cours de reconstitution (+2% vs. T1 2025); des délais d'écoulement qui s'améliorent (5 mois), fruit du recalibrage mené en 2024 et de l'approche sélective du développement ; absence de logements achevés invendus (~100 lots).
- **Adaptation du mix** : Forte **dynamique des accédants à +45% sur le T2** (dont +50% de primo accédants) après +23% sur le T1, portée par une offre prix / produit et financement attractive alignée avec le pouvoir d'achat des clients et intégrant les premiers effets de l'extension du PTZ. Part des accédants sur le mix commercial : 35%, +13 points vs. S1 2024.
- **Effet prix favorable** (-6% en valeur vs. -13% en volume sur les ventes au détail), reflet de la bonne tenue des prix après le recalibrage mené en 2024.
- Forte reprise de l'activité Terrain à bâtir (+56% à près de 700 lots) portée par l'extension du PTZ aux maisons individuelles
- Poursuite de la **croissance de nos activités d'exploitation** : Chiffre d'affaires en hausse de +13%

Sécurisation renforcée de la structure financière jusqu'en 2028

- **Remboursement des maturités obligataires sur le S1** pour 321 M€ en grande partie via la trésorerie disponible grâce à une gestion financière rigoureuse
- **Sécurisation du financement jusqu'en 2028** via une nouvelle trajectoire de ratio de levier adaptée au nouveau cycle immobilier, soutenue à l'unanimité par les partenaires bancaires et obligataires EuroPP
- **Baisse des frais financiers** (-10 M€ sur le S1)
- **Poursuite de la trajectoire de désendettement** : gestion stricte du BFR (-19 M€ pour le BFR aménagement et promotion résidentielle malgré le pic saisonnier habituel du S1), et finalisation du plan de cession sur les métiers de gestion³

Perspectives 2025 confirmées⁴

- **Retour à la profitabilité opérationnelle** : Résultat opérationnel courant¹ positif
- **Poursuite de la maîtrise du bilan** : Endettement net IFRS inférieur à 380 M€

¹ Résultat opérationnel courant « New Nexity » hors activités cédées et hors activités à l'international en gestion extinctive

² Base donnée FPI

³ Le Groupe a signé le 22 juillet 2025 l'entrée en négociation exclusive pour la cession de sa filiale Accessite

⁴ Sous réserve de la non-dégradation de l'environnement macro-économique

COMMENTAIRE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE

« L'activité commerciale du premier semestre, en nette amélioration sur le T2, confirme la capacité d'adaptation de Nexity à son marché avec notamment la poursuite de la très forte dynamique des accédants qui progressent de 34% sur le semestre, grâce au positionnement et à l'attractivité de notre offre commerciale.

La transformation menée en 2024 porte ses fruits et nous permet de renouer avec la rentabilité opérationnelle dès le S1, grâce notamment à la mise en production depuis 2024 d'opérations parfaitement calibrées aux nouvelles conditions de marché et à l'activation des économies de la base de coûts.

Nous sommes à un point d'inflexion et cette dynamique est amenée à s'amplifier avec la montée en puissance de notre nouvelle organisation dans l'ensemble des territoires. Axé sur le développement sélectif et la rentabilité, le New Nexity va nous permettre de garder un temps d'avance et de renouer avec la croissance rentable dès 2025, tout en poursuivant la maîtrise de notre bilan. »

CHIFFRES CLÉS DU PREMIER SEMESTRE 2025

Activité commerciale – France	S1 2024	S1 2025	Variation vs. S1 2024
Réservations Immobilier résidentiel			
Volume	5 060 lots	4 278 lots	-15%
Valeur	1 060 M€	930 M€	-12 %
	T1 2025	S1 2025	Variation vs. mars-2025
Backlog Aménagement et Promotion	4 Md€	4 Md€	-1%
Promotion immobilier résidentiel	4 Md€	4 Md€	Stable
Promotion immobilier tertiaire	41 M€	26 M€	-37%

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

Résultats financiers (en M€)	S1 2024	S1 2025	Variation vs. S1 2024
Chiffre d'affaires « New Nexity » ⁽¹⁾	1 482	1 301	-12%
Résultat opérationnel courant « New Nexity » ⁽¹⁾	(54)	6	+60 M€
Marge opérationnelle (en % du chiffre d'affaires)	na	0,5%	na
Résultat net part du Groupe	45	(44)	(89) M€
Dont plus-value de cession	183	-	-
Endettement net ⁽²⁾	31-déc-2024	30-juin-2025	Variation vs. déc-2024
	330	398	+68 M€

(1) Hors activités à l'international et activités cédées

(2) Endettement net avant obligations locatives.

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

I - PERFORMANCES PAR PÔLE

Aménagement et Promotion - Immobilier Résidentiel

L'offre commerciale à fin juin 2025 s'élève à 5 279 lots, soit une baisse de 20% par rapport à fin juin 2024, liée à la poursuite du développement sélectif et au travail de recalibrage et d'adaptation de l'offre mené sur 2024. Cette baisse reflète l'adaptation du Groupe aux nouvelles conditions de marché avec un ratio offre commerciale / marché total⁵ au niveau de 2019. L'offre est en légère hausse depuis le T1 2025 (+2%), marquant la reconstitution d'une offre adaptée.

- Le délai d'écoulement en amélioration à 5 mois (identique à celui observé en 2019) sécurise la rotation de l'offre et permet un nombre de logements achevés invendus toujours non significatif (~100 lots)
- L'offre commerciale en cours de travaux représente 47% de l'offre totale, dont plus de 85% des projets ont une date de livraison à plus de 6 mois et 61% à plus d'un an.
- Enfin, la part de l'offre commerciale en zones tendues représente 88% et la part éligible au PTZ est désormais de 100% depuis le 1er avril.

Activité commerciale

Dans un marché du logement qui reste dégradé depuis le début de l'année, impacté par l'effet des premiers ralentissements dans la délivrance des permis de construire et la fin du dispositif Pinel fin 2024, Nexity a enregistré un total de 4 278 réservations sur la période, une baisse de 15% en volume mais avec un effet prix favorable (-12% en valeur).

- Les **réservations au détail** enregistrées sur le premier semestre s'élèvent à 2 461 lots vs. 2 823 lots sur le S1 2024, une baisse de 13 % en volume, en nette amélioration sur le T2 (-2% vs. -23% sur le T1) et une baisse de 6% en valeur qui démontre la bonne tenue de nos prix après le recalibrage mené en 2024. Cette évolution reflète les 2 dynamiques suivantes :
 - La baisse des investisseurs particuliers comme attendu du fait notamment de la fin du dispositif Pinel, qui représentait pour mémoire 80% des investisseurs particuliers et 18% du total des réservations 2024.
 - La **forte dynamique sur les accédants à +34% sur le S1**, dont +45% sur le T2 (+50% pour les primo accédants), notamment portée par :
 - L'efficacité des offres produits et campagnes marketing intégrant des solutions de financement innovantes et attractives visant à favoriser l'accès au crédit et à la propriété pour les primo accédants et les jeunes, en permettant notamment pour un locataire d'aligner au maximum les mensualités de crédit à son niveau de loyer.
 - Une bonne dynamique dans les lancements commerciaux : 41 lancements sur le T2 et des taux de commercialisation très satisfaisant ; reflet d'une offre adaptée
 - Et bien sûr l'amélioration des conditions de financement avec la stabilisation des taux d'emprunt autour de 3,1%, équivalent à un gain de pouvoir d'achat pour nos clients de près de 11% en un an, ainsi que l'extension du dispositif PTZ (Prêt à taux zéro) à l'ensemble du territoire.

- Les **ventes en bloc**, non linéaires sur l'année, ont représenté sur la période 1 817 réservations. A noter la signature fin juin d'un panier de 1 020 lots avec CDC Habitat, lots qui seront enregistrés en réservations au fur et à mesure des permis définitifs obtenus.
- Par ailleurs, l'activité aménagement a représenté sur le premier semestre 684 réservations de terrains à bâtir, en hausse de +56%, une dynamique amplifiée par l'extension du PTZ aux maisons individuelles depuis le 1^{er} avril.

Le backlog s'élève à **4,0 Md€**, stable vs. T1 2025, soit l'équivalent de 1,6 année d'activité.

- Le niveau sécurisé par des ventes actées est de 46%.
- Ce volume n'intègre pas encore les premières contributions du partenariat Carrefour au backlog, dont les deux premiers permis de construire ont été déposés sur le T4 2024 et sont en cours d'instruction (pour rappel, le chiffre d'affaires à terminaison sur une dizaine d'années d'activité à venir est estimé à plus de 2 Md€)

Performances financières du premier semestre 2025

<i>En millions d'euros</i>	S1 2024	S1 2025	<i>Variation</i>
Chiffre d'affaires	1 117	1 064	- 5%
Résultat opérationnel courant	(56)	4	+60 M€
<i>Marge (en % du CA)</i>	<i>-5,0%</i>	<i>0,3%</i>	<i>na</i>

- Le **chiffre d'affaires** est en baisse de 5% à 1 064 M€, reflétant principalement la baisse de l'activité embarquée.
- Le **résultat opérationnel courant** est en amélioration de +60 M€ à 4 M€ (vs -56 M€ au S1 2024) et reflète comme attendu la recomposition des marges dès le S1 2025. Il intègre notamment :
 - 65% provenant de marges dilutives sur des opérations recalibrées en 2024 et dont la contribution à l'avancement décroît,
 - Partiellement compensée par la contribution à l'avancement, en hausse (35% à fin juin) des mises en production de nouvelles opérations configurées aux nouvelles données de marché et aux marges d'engagement cibles⁶ depuis début 2024.

⁶ Marges d'engagements cibles : détail : 9,5% / bloc : 8% / social : 6,5%

Aménagement et Promotion - Immobilier Tertiaire

Dans un contexte de marché toujours en bas de cycle, Nexity n'a pas enregistré comme anticipé de prises de commande significatives sur le premier semestre (10 M€ au total).

La démarche du Groupe en matière de diversification des actifs tertiaires est bien engagée, avec une bonne dynamique dans les appels à projets, couvrant une large typologie de biens : hôtels, cinémas, hôpitaux, centres régionaux, etc.

Performances financières du premier semestre 2025

En millions d'euros	S1 2024	S1 2025	Variation
Chiffre d'affaires	182	31	- 83%
Résultat opérationnel courant	8	1	- 85%
Marge (en % du CA)	4,2%	3,6%	-0,51 pts

Le chiffre d'affaires de l'activité aménagement et promotion tertiaire s'élève à 31 M€ à fin juin 2025, une baisse de 83% par rapport à fin juin 2024 qui s'explique par la livraison des projets tertiaires d'envergure (LGC, Reiwa et Carré Invalides) en 2024, représentant pour rappel une surface de 175 000 m², et au non-rechargement du backlog sur les deux derniers exercices.

Le résultat opérationnel courant atteint 1 M€.

Services

Le chiffre d'affaires des Services, s'élève à **206 M€** à fin juin 2025, en hausse de 12%, porté par l'exploitation et la distribution.

Performances financières du premier semestre 2025

En millions d'euros (hors activités cédées)	S1 2024	S1 2025	Variation
Chiffre d'affaires	183	206	+ 12%
Exploitation	128	145	+ 13%
Distribution	44	51	+ 17%
Gestion	11	9	- 19%
Résultat opérationnel courant	(1)	14	+15 M€
Exploitation	8	18	+10 M€
Distribution	(10)	(4)	+6 M€
Gestion	1	0	(1) M€
Marge (en % du CA)	-0,5%	6,8%	+7,3 pts

- Les **activités d'exploitation** (résidences étudiantes, espaces de coworking) affichent un chiffre d'affaires en hausse de +13%, à 145 M€, toujours porté par :
 - La dynamique de croissance du parc des activités de coworking (+11 nouveaux sites sur 2024 et +1 sur 2025 pour un total de près de 160 000 m² gérés⁷)
 - L'ouverture de 3 nouvelles résidences étudiantes sur un an, soit un parc en exploitation de plus de 17 000 lots dans 54 villes,
 - Ainsi que par des taux d'occupation toujours élevés tant sur les résidences étudiantes (97%) que les espaces de coworking (86%⁸).
- Le chiffre d'affaires des **activités de distribution** est en hausse de +17%, du fait de la reprise commerciale initiée sur 2024 et qui s'est poursuivie en 2025 et d'une bonne dynamique dans la signature des actes sur le semestre.
- À la suite des cessions finalisées sur 2024 de l'ADB, de NPM et de Bien 'lci, le chiffre d'affaires des activités de gestion s'élève à 9 M€.

Le **résultat opérationnel courant des activités de Services**, hors activités cédées s'élève à 14M€ (vs. -1 M€ au S1 2024), soit une amélioration de 15 M€ tirée principalement par les métiers d'exploitation (taux de marge de 12,5% vs. 6,3% au S1 2024) ainsi que par la bonne reprise commerciale et par la maîtrise des coûts de structure sur la distribution.

II – RÉSULTATS CONSOLIDÉS – IFRS

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

En millions d'euros	S1 2024	S1 2025	Variation 2025/2024
Chiffre d'affaires consolidé	1 581	1 302	-18%
Résultat opérationnel courant New Nexity	(54)	6	+60 M€
Résultat opérationnel courant activités à l'international	(16)	(6)	10 M€
Résultat opérationnel courant activités cédées	6	-	na
Résultat opérationnel courant	(64)	0	+64 M€
Résultat non courant	117	(10)	na
Résultat opérationnel	53	(10)	(63) M€
Quote-part dans les résultats d'entreprises mises en équivalence	(0)	2	+2 M€
Résultat opérationnel après quote-part dans les résultats d'entreprises mises en équivalence	52	(9)	(61) M€
Résultat financier	(52)	(42)	+10 M€
Impôts sur les bénéfices	44	13	(30) M€
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(2)	(3)	(1) M€
Résultat net	42	(40)	(83) M€
Participations ne donnant pas le contrôle	3	(4)	(7) M€
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	45	(44)	(89) M€

⁷ Surface totale nette des entrées / sorties

⁸ 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

En millions d'euros	S1 2024	S1 2025	Variation 2025/2024
Aménagement et Promotion	1 299	1 095	-16%
Immobilier résidentiel	1 117	1 064	- 5%
Immobilier tertiaire	182	31	- 83%
Services	183	206	+ 12%
Exploitation	128	145	+ 13%
Distribution	44	51	+ 17%
Gestion	11	9	- 19%
Autres activités	-	-	na
Chiffre d'affaires New Nexity	1 482	1 301	-12%
Chiffres d'affaires activités à l'international	3	0	na
Chiffre d'affaires activités cédées	96	-	na
Chiffre d'affaires	1 581	1 302	-18%

Le chiffre d'affaires du premier semestre 2025 s'établit à 1 302 M€, en retrait de -12% à périmètre constant⁹ par rapport au premier semestre 2024 (-18% hors retraitement des activités cédées en 2024 et activités à l'international).

- Le chiffre d'affaires de l'activité **aménagement et promotion** est en baisse de 16%, sous l'effet principalement du ralentissement embarqué de l'activité et de la baisse de la contribution de l'activité tertiaire de 10 points (-83% en valeur) du fait de l'effet de base lié à l'avancement des projets tertiaires significatifs livrés en 2024.
- Le chiffre d'affaires des **services**, hors activités cédées est en hausse de +12% à 206 M€, porté par la bonne tenue des activités d'exploitation (+13%) et de distribution (+17%).

⁹ Hors activités à l'international et ADB/ NPM cédées respectivement en avril et en octobre 2024

Résultat opérationnel

	S1 2024		S1 2025	
	Résultat opérationnel	Taux de marge	Résultat opérationnel	Taux de marge
<i>En millions d'euros</i>				
Aménagement et Promotion	(48)	-3,7%	5	0,4%
Immobilier résidentiel	(56)	-5,0%	4	0,3%
Immobilier tertiaire ⁽¹⁾	8	4,2%	1	3,6%
Services	(1)	-0,5%	14	6,8%
Autres activités	(5)	na	(13)	na
Résultat opérationnel courant New Nexity	(54)	-3,7%	6	0,5%
Activités à l'international ⁽²⁾	(16)	na	(6)	na
Activités cédées ⁽³⁾	6	na	-	na
Résultat opérationnel courant	(64)	-4,1%	0	0,0%
Résultat opérationnel non courant ⁽⁴⁾	117	na	(10)	na
Résultat opérationnel	53	3,3%	(10)	-0,8%

(1) NCG désormais inclut en Immobilier tertiaire

(Classée anciennement en Services)

(2) Yc plus-values de cession et ajustement des structures

(3) Activités cédées ADB et NPM en 2024

(4) Yc plus-values de cession ADB et NPM en 2024

Le **résultat opérationnel courant « New Nexity »**, hors activités à l'international et hors activités cédées s'élève à **6 M€, en progression de 60 M€**.

Impacté au premier semestre 2024 par le plan de transformation, et l'ajustement de l'offre pour (57)M€, le retour à un résultat opérationnel courant positif dès le S1, a notamment été permis grâce à l'activation des leviers suivants :

- La **recomposition des marges de l'activité aménagement et promotion résidentielle** dès le 30 juin (cf. section dédiée)
- **L'amélioration de la rentabilité des services** portée notamment par les activités d'exploitation (12,5% de marge)
- **Les premiers bénéfices du plan d'économies de 100 M€ à horizon 2026** avec un impact sur le S1 de +20 M€. L'impact sur 2025 est estimé à +40 M€, soit un montant supérieur aux objectifs de l'année 2025 (92% attendus vs. 75% initialement attendus), confirmant la rigueur d'exécution et l'efficacité des actions entreprises.

Le résultat opérationnel non courant intègre sur le premier semestre une charge de 10 M€ liée à la RCC¹⁰ en cours dans le cadre de la rationalisation du portefeuille de marque en régions. Il intégrait notamment au 30 juin 2024 la plus-value relative à la cession de l'ADB pour 183 M€.

¹⁰ Rupture conventionnelle collective

Autres éléments du compte de résultat

- Le **résultat financier** ressort à (42) M€ à fin juin 2025 vs. (52) € à fin juin 2024. Il intègre notamment :
 - Un **coût de l'endettement à (18) M€ en amélioration de 11 M€** par rapport au S1 2024 du fait de la baisse de la dette brute d'une part, et du redimensionnement de la ligne de crédit corporate début 2025 d'autre part afin de l'adapter au New Nexity. Le coût moyen de la dette ressort à 3,2¹¹% à fin juin 2025 vs. 3,5% en 2024.
 - Des charges d'intérêt sur obligations locatives pour (17) M€, en très légère hausse (1)M€ en lien avec le bail de Reiwa (notre nouveau siège) et la croissance du parc des exploitants.
 - Des autres produits et charges financières pour (7) M€, stable vs. S1 2024.
- Le **produit d'impôt** s'élève à 14 M€ à fin juin (contre un produit de 44 M€ au 30 juin 2024) compte tenu de la créance d'impôt constatée au titre du déficit sur l'exercice. Le taux effectif d'impôt courant (hors CVAE) s'élève à 26% fin juin 2025.
- Le **résultat des mises en équivalence** n'appelle pas de commentaire. Pour rappel, Nexity a cédé par anticipation en date du 14 février 2025 l'intégralité de sa participation dans Aegide Domitys sans impact sur les résultats financiers 2024 ni sur ceux de 2025.
- Le **résultat net part du Groupe** à fin juin s'élève à (44) M€ vs. 45 M€ au 30 juin 2024. Il intégrait au 30 juin 2024 la plus-value de cession relative à la cession de l'ADB pour 183 M€.

III - STRUCTURE FINANCIÈRE

Endettement et Liquidité

L'endettement net du Groupe avant obligations locatives s'élève à 398 M€ à fin juin, une hausse limitée (+68 M€) comparativement aux hausses observées historiquement au premier semestre du fait de la saisonnalité des activités de promotion, grâce notamment à la poursuite d'une gestion stricte du BFR (cf. section dédiée ci-dessous).

En millions d'euros	31-déc-24	30-juin-25	Variation 2025/2024
Emprunts obligataires et autres	796	496	(300)
Dettes bancaires et billets de trésorerie	300	507	+207
Dette brute	1 096	1 003	(93)
Trésorerie nette et autres	(766)	(605)	+161
Endettement financier net avant obligations locatives	330	398	+68

¹¹ Incluant les produits financiers et hors waiver fees

- **Remboursement des échéances obligataires sur le semestre pour 321 M€ :** Le Groupe a remboursé le 2 mars dernier la totalité de l'ORNANE 2018 pour un montant de 200 M€ et a également procédé, dans le cadre de son emprunt obligataire de type Euro PP au remboursement de la tranche de 121 M€ à 8 ans (échéance juin 2025 conformément à la documentation publiée. Ces 2 remboursements ont été réalisés en grande partie grâce à la trésorerie du Groupe.
- La dette à taux fixe ou bénéficiant d'une couverture de taux est de 70% de la dette brute, limitant ainsi l'exposition du Groupe à la hausse des taux d'intérêt.
- Le Groupe dispose **d'une liquidité solide à fin juin, à 528 M€ :** La trésorerie mobilisable au 30 juin 2025 intègre la part non tirée de la ligne de crédit pour 435 M€.

Adaptation du financement bancaire et des covenants

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

- Pour rappel, le Groupe a revu courant T1 son financement bancaire à moyen terme avec une ligne de crédit ajustée à 625 M€, et a revu le niveau de ratio de levier intégré dans les covenants comme suit : <8,5x à fin 2025, <7x à fin 2026 et ≤3,5x à fin 2027.
- La prochaine période de test a été repoussée à fin 2025 avec une fréquence de revue annuelle jusqu'à la maturité de la ligne de crédit en février 2028 et le ratio de couverture de frais financiers (ICR) a été exclu des covenants¹².
- Les porteurs obligataires Euro PP ont par ailleurs voté favorablement et à l'unanimité à la consultation portant notamment sur l'adaptation des covenants décrits ci-dessus des souches Euro PP 2026 et Euro PP 2027¹³.

Besoin en fonds de roulement

	31-déc-24	30-juin-25	Variation
<i>(En millions d'euros)</i>			
Aménagement et Promotion	746	743	(3)
Immobilier résidentiel	802	782	(19)
Immobilier tertiaire	(56)	(39)	+17
Services	21	4	(18)
Exploitation	(64)	(71)	(6)
Distribution	80	68	(12)
Gestion	6	6	+0
Autres activités	(37)	(13)	+24
Total BFR New Nexity hors impôt	730	734	+3
Activités à l'international ⁽¹⁾	99	117	+17
Total BFR hors impôt	830	850	+21
Impôts sur les sociétés	2	5	+3
Besoin en fonds de roulement (BFR)	832	856	+24

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

¹² Tous les détails sur les covenants sont précisés dans le DEU 2024

¹³ Revue du niveau de ratio de levier avec une fréquence de revue annuelle : < 8,5x à fin 2025, < 7x à fin 2026 et suppression de l'ICR

Le BFR ressort à 856 M€ vs 832 M€ au 31 décembre 2024, une **hausse limitée de 24 M€** vs. le pic saisonnier de BFR historiquement observé au premier semestre.

- Le **BFR de l'activité aménagement et promotion résidentielle est en baisse de 19 M€** grâce à la poursuite des actions de maîtrise : Sélectivité accrue dans les achats terrains ; optimisation de la durée entre l'acquisition des terrains et les premiers appels de fonds (via la concomitance entre les achats terrain, les actes et les appels de fonds) et accélération du recouvrement.
- A noter également un effet ponctuel et attendu sur le BFR des activités à l'international, avec un retour au niveau de fin 2024 attendu en fin d'année).

IV –RSE : ACCÉLÉRER LA TRANSITION ENVIRONNEMENTALE DE LA VILLE

Une nouvelle stratégie de transition environnementale :

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

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

Une ambition accrue sur les 3 piliers et résultats bien orientés au S1¹⁴ :

- Atténuation et adaptation

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 RE2020¹⁵. Cela passe par un travail sur l'existant, notamment par des opérations de réhabilitation et de régénération urbaine, et par le développement d'un immobilier bas carbone qui s'appuie sur nos expertises techniques et notre capacité à recourir à des procédés constructifs à faible impact. A noter le lancement sur le T2 des premières opérations dans le cadre du partenariat stratégique avec Maître Cube, leader de la construction bois hors site, portant l'ambition commune de réaliser 30.000 m² de construction bois hors site d'ici 2028.

⇒ Les opérations du Groupe au stade du permis de construire au cours du premier semestre ont atteint en moyenne un niveau 10% plus performant que la RE2020 seuil 2025.

- Biodiversité et eau

Si notre politique biodiversité 2022 visait à situer le Groupe parmi les pionniers de la mesure de la biodiversité des opérations, le plan « impact 2030 » prévoit pour l'ensemble des opérations la réalisation d'un diagnostic écologique ainsi que l'analyse de solutions de récupérations des eaux de pluie ou de traitement des eaux grises.

⇒ Le Groupe a d'ailleurs conclu un partenariat avec Odalie portant sur le déploiement d'Aquapod, une solution inédite de traitement des eaux grises au sein des bâtiments permettant de limiter les consommations d'eau potable.

¹⁴ L'intégralité des objectifs est disponible dans le rapport de transition environnementale

¹⁵ Réglementation définissant des seuils exigeants tous les 3 ans de décarbonation du cycle de vie d'une opération de promotion immobilière (matériaux et énergie).

- Sobriété et circularité

Notre politique en matière de ressources s'appuie notamment sur l'accélération de la réhabilitation de l'existant et la régénération urbaine.

⇒ 13% des opérations étudiées en comité d'engagement sur les 18 derniers mois s'inscrivent dans la régénération urbaine.

Pour rappel, le DEU 2024 de Nexity intègre un **État de durabilité** en application de la directive CSRD, qui présente tous les enjeux en matière d'Environnement, de Social et de Gouvernance du Groupe et les actions menées : [lien vers état de durabilité 2024](#)

V – GOUVERNANCE

Toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée générale du 22 mai dernier ont été dûment adoptées, parmi lesquelles :

- Le renouvellement de Madame Véronique Bédague en qualité d'administratrice ;
- Le renouvellement des mandats de Mesdames Soumia Belaïdi-Malinbaum et Florence Verzelen et de la société Crédit Mutuel Arkéa, représentée par Monsieur Bertrand Blanpain, en qualité d'administrateurs ;
- L'élection de Madame Caroline Desmaretz en qualité d'administratrice représentant les salariés actionnaires pour la durée du mandat restant à courir de son prédécesseur démissionnaire.

Par ailleurs, le Conseil d'administration qui s'est réuni post assemblée générale a notamment :

- **Renouvelé Madame Véronique Bédague dans ses fonctions de Présidente du Conseil d'administration et de Directrice générale de la Société**, pour la durée de son mandat d'administratrice, ainsi que son mandat de Présidente du Comité stratégique et des investissements.
- **Renouvelé le mandat de Directeur général délégué de Monsieur Jean-Claude Bassien**, pour une durée identique au mandat de la Directrice générale.

Également à la suite de la démission de Monsieur Jérôme Grivet de son mandat d'administrateur en date du 16 Juin 2025, le Conseil, après examen par le Comité des rémunérations et des nominations, a coopté Monsieur Serge Magdeleine (Directeur général du LCL) pour la durée du mandat restant à courir, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027. Cette décision sera soumise à ratification de la prochaine Assemblée générale. Monsieur Serge Magdeleine remplacera par ailleurs Monsieur Jérôme Grivet en qualité de membre du Comité d'audit et des comptes et du Comité stratégique et des investissements.

Enfin la Société La Mondiale a indiqué que son représentant permanent serait désormais Monsieur Fabrice Heyriès (Directeur Général AG2R LA MONDIALE) en remplacement de Monsieur Benoit Courmont à compter du 15 juillet 2025.

Le Conseil d'administration est ainsi composé à date de 10 administrateurs¹⁶, dont 6 administrateurs indépendants et 5 femmes, en ligne avec les recommandations du code AFEP-MEDEF.

¹⁶ Hors 3 administrateurs représentant les salariés

VII – PERSPECTIVES 2025 CONFIRMÉES

Sous réserve de la non-dégradation de l'environnement macro-économique, les guidances communiquées en février dernier pour l'ensemble de l'exercice 2025 sont confirmées :

- **Retour à la profitabilité opérationnelle** avec un résultat opérationnel courant IFRS positif, hors activités cédées et hors activités à l'international
- **Poursuite de la maîtrise du bilan** avec un endettement net IFRS inférieur à 380 M€¹⁷¹⁸.

17 Le maximum d'endettement net de 380 M€ intègre l'impact estimé de 45 M€ lié à la montée au capital d'Angelotti dans le cadre de l'exercice de la fenêtre de liquidité d'ici le 30 septembre 2025

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

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Chiffre d'affaires et activité commerciale du T3 2025 **jeudi 23 octobre 2025** (après bourse)
- Résultats annuel 2025 **mercredi 25 février 2026** (après bourse)

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

en français avec traduction simultanée en anglais

- [Lien vers le webcast](#)
- Lien également accessible depuis la section Finance du site internet <https://nexity.group/finance>
- Numéros d'accès (Code : Nexity FR / Nexity EN) :
 - Appel de France +33 (0) 1 70 37 71 66
 - Appel du reste de l'Europe +44 (0) 33 0551 0200
 - Appel des Etats-Unis +1 786 697 3501

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

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

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 24 juillet 2025. Ils ont fait l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes.

Avertissement : Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 2 du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.25-0267 en date du 16 avril 2025 puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

NEXITY, LA VIE ENSEMBLE

Avec un chiffre d'affaires de 3,5 milliards d'euros en 2024, Nexity agit sur tout le territoire comme opérateur urbain au service de la régénération urbaine et des besoins des territoires et de ses clients. En nous appuyant sur notre double expertise d'aménageur-promoteur et de promoteur-exploitant, nous déployons une offre territoriale multiproduits. Engagés historiquement pour l'accès au logement pour tous et leader de la décarbonation dans notre secteur, nous nous mobilisons pour un immobilier abordable et durable, neuf et réhabilité. Alignés avec notre raison d'être « la vie ensemble », nous nous mettons au service d'une ville où l'on vit mieux ensemble, accueillante et abordable, respectueuse des personnes, du collectif et de la planète. En 2024, Nexity a été classée 1^{er} maître d'ouvrage de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA) pour la sixième année consécutive, 5^e au palmarès relation clients HCG – Les Échos, et notée 5/5 par Humpact pour la 5^e année consécutive (au titre de 2023) au 1^{er} rang de notre secteur en matière de développement du capital humain. Nexity est coté au SRD, au Compartiment B d'Euronext et au SBF 120.

CONTACTS :

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

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

Mathieu Mascrez – Analyste relations investisseurs et communication financière

+33 (0)6 65 50 08 91 / investorrelations@nexity.fr

Christèle LION – Responsable des relations presse et social media

+33(0)6 99 51 14 62 – presse@nexity.fr

ANNEXES

1. Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations trimestrielles

	2023				2024				2025	
<i>Nombre de lots, en unités</i>	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
Logements neufs (France)	2 811	3 274	3 128	5 389	2 005	3 055	3 049	5 278	1 434	2 844
Terrains à bâtir	288	359	186	217	221	218	267	362	278	406
Total nombre de réservations France	3 099	3 633	3 314	5 606	2 226	3 273	3 316	5 640	1 712	3 250

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

2. Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations cumulées

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

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

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

<i>En nombre de lots</i>	S1 2024		S1 2025		Variation S1 2025 / S1 2024
Clients accédants	1 114	22%	1 489	35%	34%
dont : - primo-accédants	947	19%	1 313	31%	39%
- autres accédants	167	3%	177	4%	6%
Investisseurs individuels	1 709	34%	972	23%	-43%
Bailleurs professionnels	2 237	44%	1 817	42%	-19%
dont : - investisseurs institutionnels	718	14%	713	17%	-1%
- bailleurs sociaux	1 519	30%	1 104	26%	-27%
Total	5 060	100%	4 278	100%	-15%

4. Backlog – Carnet de commandes

<i>En millions d'euros, hors taxes</i>	2023				2024				2025	
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1
Promotion Immobilier résidentiel France	5 225	5 168	5 041	5 019	4 845	4 699	4 411	4 354	4 036	4 022
Promotion Immobilier tertiaire	659	536	445	349	248	208	43	38	41	26
Total	5 883	5 704	5 485	5 367	5 093	4 907	4 455	4 392	4 077	4 048

5. Services

Exploitation	Décembre 2024	S1 2025	Variation
<i>Résidences étudiantes</i>			
Nombre de résidences en exploitation	134	136	+ 2
Taux d'occupation (12 mois glissants)	97,3%	97,5%	+ 0,2 pts
<i>Bureaux partagés</i>			
Nombre de sites Morning	50	52	+ 2
Nombre de sites Hiptown	41	40	- 1
Nombre de sites	91	92	+ 1
Surfaces gérées (en m ²) Morning	118 982	129 002	+ 10 020
Surfaces gérées (en m ²) Hiptown	29 870	28 770	- 1 100
Surfaces gérées (en m²)	148 852	157 772	+ 8 920
Taux d'occupation (12 mois glissants) Morning	82,0%	80,0%	- 2,0 pts
Taux d'occupation (12 mois glissants) Hiptown	81,0%	78,0%	- 3,0 pts
Taux d'occupation (12 mois glissants)	81,8%	79,6%	- 2,2 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants) Morning	86,0%	86,0%	0,0 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants) Hiptown	91,0%	84,0%	- 7,0 pts
Taux d'occupation sites matures (12 mois glissants)	87,1%	85,6%	- 1,5 pts
Distribution	S1 2024	S1 2025	Variation
Réservations totales	1 353	1 388	+ 3%
<i>Dont réservations pour compte de tiers</i>	756	1 185	+ 57%

6. Chiffre d'affaires - Série trimestrielle

	2023				2024				2025	
En millions d'euros	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
Aménagement et Promotion	625	825	642	964	555	744	714	752	484	611
Immobilier résidentiel	515	694	552	857	451	666	546	728	470	594
Immobilier tertiaire ⁽¹⁾	110	131	91	107	104	78	168	24	15	17
Services	106	116	117	159	91	93	120	153	105	100
Exploitation	60	66	66	67	63	65	72	76	74	71
Distribution	40	45	45	85	22	22	44	70	27	25
Gestion	6	5	6	7	6	5	4	7	4	5
Autres activités	0	0	0	0	0	0	0	1		
Chiffre d'affaires New Nexity	731	941	759	1123	646	836	834	905	590	712
Activités à l'international ⁽²⁾	1	29	0	2	0	3	1	-1	0	0
Activités cédées ⁽³⁾	87	102	98	91	83	13	14	-1	0	0
Chiffre d'affaires	819	1 072	857	1 216	729	852	848	904	590	712
Dont NPM	12	13	14	14	12	12	14	-1	0	0
Dont l'ADB Client Particulier	54	55	58	55	52	0	0	0	0	0
Dont International (Allemagne, Belgique & Italie)	1	29	0	2	0	3	1	-1	0	0

(1) NCG désormais inclut en Immobilier tertiaire (classée anciennement en Services)

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

(3) Activités cédées ADB et NPM en 2024

7. Chiffre d'affaires - Série semestrielle

En millions d'euros	2023			2024			2025
	S1	S2	12M	S1	S2	12M	S1
Aménagement et Promotion	1 450	1 606	3 056	1 299	1 466	2 765	1 095
Immobilier résidentiel	1 210	1 408	2 618	1 117	1 274	2 391	1 064
Immobilier tertiaire ⁽¹⁾	240	198	438	182	192	374	31
Services	222	276	498	183	273	456	206
Exploitation	126	133	259	128	147	276	145
Distribution	85	129	214	44	114	157	51
Gestion	12	13	25	11	12	23	9
Autres activités	0	0	0	0	1	1	0
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	1 672	1 882	3 554	1 482	1 739	3 222	1 301
International (Gestion extinctive) ⁽²⁾	30	2	32	3	0	3	0
Chiffre d'affaires activités cédées ⁽³⁾	190	189	378	96	13	109	0
Chiffre d'affaires	1 892	2 073	3 964	1 581	1 752	3 333	1 302
Dont NPM	25	28	53	24	13	37	0
Dont l'ADB Client Particulier	110	113	222	53	0	53	0
Dont International (Allemagne, Belgique & Italie)	30	2	32	3	0	3	0

(1) NCG désormais inclut en Immobilier tertiaire (classée anciennement en Services)

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

(3) Activités cédées ADB et NPM en 2024

8. Résultat opérationnel – Série semestrielle

En millions d'euros	2023			2024			2025
	S1	S2	12M	S1	S2	12M	S1
Aménagement et Promotion	57	100	158	(48)	(52)	(101)	5
Immobilier résidentiel	38	82	120	(56)	(64)	(120)	4
Immobilier tertiaire ⁽¹⁾	19	19	37	8	12	19	1
Services	11	31	43	(1)	24	23	14
Exploitation	10	12	21	8	19	27	18
Distribution	1	19	20	(10)	7	(3)	(4)
Gestion	1	0	1	1	(2)	(1)	0
Autres activités	(8)	(41)	(48)	(5)	(37)	(43)	(13)
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	61	91	152	(54)	(66)	(121)	6
International (Gestion extinctive) ⁽²⁾	(3)	0	(3)	(16)	(16)	(32)	(6)
Résultat opérationnel activités cédées ⁽³⁾	11	18	29	6	6	12	0
Résultat opérationnel courant	69	109	178	(64)	(76)	(140)	0
Résultat opérationnel non courant ⁽⁴⁾	0	40	40	117	15	132	(10)
Résultat opérationnel	69	149	218	53	(61)	(8)	(10)
Dont NPM	0	2	2	0	2	2	0
Dont l'ADB Client Particulier	8	10	18	5	4	9	0
Dont International (Allemagne, Belgique & Italie)	(3)	0	(3)	(16)	(16)	(32)	(6)

(1) NCG désormais inclut en Immobilier tertiaire (classée anciennement en Services)

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

(3) Activités cédées ADB et NPM en 2024

(4) Yc Plus-values de cession ADB et NPM en 2024

9. Compte de résultat consolidé au 30 juin 2025

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2025 IFRS	30/06/2024 IFRS
Chiffre d'affaires	1 301,6	1 581,0
Charges opérationnelles	(1 205,0)	(1 545,3)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	0,2	4,2
EBITDA	96,8	39,8
Loyers	(92,0)	(83,1)
EBITDA après loyers	4,7	(43,2)
Retraitement des loyers*	92,0	83,1
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(79,5)	(80,7)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(16,1)	(20,2)
Dotations nettes aux provisions	(0,0)	1,3
Paievements en actions	(0,7)	-
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(0,2)	(4,2)
Résultat opérationnel courant	0,3	(64,0)
Résultat opérationnel non courant	(10,4)	116,8
Résultat opérationnel	(10,1)	52,8
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	1,6	(0,4)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	(8,6)	52,4
Coût de l'endettement financier net	(18,2)	(29,0)
Autres charges et produits financiers	(7,2)	(7,2)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(16,8)	(15,8)
Résultat financier	(42,2)	(52,0)
Résultat des activités courantes avant impôts	(50,8)	0,4
Impôts sur les bénéfices	13,3	43,8
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(2,8)	(1,7)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(40,3)	42,4
dont participations ne donnant pas le contrôle	4,1	(2,6)
dont part des actionnaires de la société mère	(44,4)	45,1
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	(0,80)	0,81

10. Bilan consolidé simplifié au 30 juin 2025

ACTIF (en millions d'euros)	30/06/2025 IFRS	31/12/2024 IFRS
Goodwills	1 151,7	1 151,7
Autres immobilisations	1 019,4	1 006,7
Titres mis en équivalence	122,8	123,4
Impôts différés nets	58,2	49,7
Total actifs non courants	2 352,2	2 331,5
BFR net	855,7	831,6
Actifs nets destinés à la vente	-	-
Total de l'actif	3 207,8	3 163,1
PASSIF (en millions d'euros)	30/06/2025 IFRS	31/12/2024 IFRS
Capital et Réserves	1 811,5	1 873,3
Résultat de la période	(44,4)	(62,2)
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 767,1	1 811,1
Participations ne donnant pas le contrôle	65,8	59,7
Capitaux propres de l'ensemble	1 832,9	1 870,8
Endettement net hors obligations locatives	398,5	329,6
Obligations locatives	896,4	885,5
Provisions	80,1	77,3
Impôts différés nets	-	-
Total du passif	3 207,8	3 163,1

11. Endettement net au 30 juin 2025

(En millions d'euros)	30/06/2025 IFRS	31/12/2024 IFRS
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	471,2	771,4
Options de ventes accordées à des minoritaires	24,7	24,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	506,9	300,0
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1 002,8	1 095,8
Autres dettes et autres créances financières	(196,1)	(229,9)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(419,5)	(667,6)
Banques créditrices (découverts bancaires)	11,3	131,3
Trésorerie nette et autres	(408,1)	(536,3)
Total endettement financier net avant obligations locatives	398,5	329,6
Obligations locatives	896,4	885,5
Total obligations locatives	896,4	885,5
Total endettement net	1 294,8	1 215,1
Total endettement net	1 294,8	1 215,1

12. Tableau des flux de trésorerie simplifié au 30 juin 2025

	30/06/2025 IFRS	30/06/2024 IFRS
<i>(En millions d'euros)</i>		
Résultat net des sociétés intégrées	(40,3)	42,4
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	106,3	(65,5)
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	66,0	(23,1)
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	35,0	44,8
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	(13,4)	(44,2)
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	87,6	(22,5)
Remboursement des obligations locatives	(92,2)	(83,1)
Capacité d'autofinancement après loyers avant coût du financement et impôts	(4,6)	(105,6)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(45,3)	65,1
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0,2	4,2
Intérêts versés	(14,1)	(24,4)
Impôts payés	0,4	(3,4)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(63,3)	(64,2)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(23,6)	(23,0)
Cash-flow libre	(86,9)	(87,2)
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	27,3	325,1
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	-	0,2
Autres investissements financiers nets	(3,2)	(9,0)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	24,1	316,3
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	0,0	0,0
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	1,5	(12,1)
Acquisition et cession d'actions propres	(0,4)	0,7
Variation des dettes et créances financières (nets)	(66,5)	(237,0)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(65,3)	(248,4)
Incidence de la variation des taux de change	0,0	(0,1)
Variation de trésorerie	(128,2)	(19,4)
Trésorerie d'ouverture	536,3	650,5
Trésorerie de clôture	408,1	631,1

13. Capitaux engagés

En millions d'euros	S1 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	132	812		943	33	977
Services	99	3		102	675	777
Autres activités et non affectés	193	40	1 152	1 385	67	1 451
Capitaux engagés Groupe	424	855	1 152	2 430	775	3 205
En millions d'euros	2024					
	Actifs immobilisés	BFR	Goodwill	Total hors droits d'utilisation des actifs	Droits d'utilisation des actifs loués	Total yc droits d'utilisation des actifs
Aménagement et Promotion	62	1 034		1 097	40	1 136
Services	91	20		112	656	767
Autres activités et non affectés	195	-13	1 152	1 334	73	1 407
Capitaux engagés Groupe	349	1 042	1 152	2 542	768	3 310

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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