

exley



Activité au 30 septembre 2026

Webcast du 22 octobre 2026

Belvédère - Bordeaux (33)

Les informations figurant dans ce document n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou tacite, n'est donnée quant au caractère exact, exhaustif ou adéquat des informations ou avis exprimés ci-après. Ni la Société, ni ses actionnaires, ni leurs conseils ou représentants, ni aucune autre personne n'accepte une quelconque responsabilité dans l'utilisation du présent document ou de son contenu, ou plus généralement afférente au dit document.

Le présent document ne constitue ni une offre de vente ni une invitation à souscrire ou à acheter des valeurs mobilières, et ne peut servir de support, ni être utilisé dans le cadre d'une quelconque offre ou invitation ou autre contrat ou engagement dans aucun pays.

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 2 du document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF sous le numéro **D.26-0249 en date du 13 avril 2026** puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

Aucune assurance ne peut être donnée quant à la pertinence, l'exhaustivité ou l'exactitude des informations ou opinions contenues dans cette présentation.

L'ensemble des éléments financiers présentés sont issus des comptes IFRS. 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.



Introduction



Activité commerciale et chiffre d'affaires 9M 2026



Perspectives

01.

Introduction

Le Saule Blanc - Chanteple (35)



04

ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2026

nexity

9M 2026 : messages clés

Confirmation de la guidance 2026⁽¹⁾

Amélioration embarquée du ROC grâce aux leviers actionnés depuis 2023



Activité commerciale en ligne avec la tendance du S1

dans un marché en fort recul (-18% selon la FPI sur le S1)

Le logement élevé au rang de priorité politique

à l'échelle nationale et européenne : des mesures qui s'imposeront dans le PLF 2028

**Un contexte macroéconomique dégradé qui s'installe dans la durée
et qui confirme le décalage de la reprise**

**Nexity amplifie sa transformation pour adapter le Groupe
à un bas de cycle dont l'ampleur et la durée s'accroissent**

- Poursuite du renforcement de la structure financière
- Adaptation continue des organisations au cycle

(1) Intégrant la dégradation de l'environnement constatée au T3, et sous réserve de l'absence de nouvelle dégradation significative de l'environnement



Confirmation de la *guidance* 2026

Poursuite des actions de maîtrise activées depuis 2023

- Recomposition des marges de l'aménagement et promotion
- Contribution positive des activités d'exploitation
- Effets du plan d'économies de coûts (100 M€ d'économies réalisées à fin 2026)
- Stricte sélectivité dans le développement des opérations (>90% de l'offre commerciale en zones tendues, délais d'écoulement < 6 mois , absence de stock dur)
- Sécurisation accrue des montages visant à préserver le bilan
- Maintien d'une approche opportuniste sur les actifs non stratégiques

**Trajectoire embarquée
d'amélioration du ROC**



Discipline financière



Activation de leviers indépendants de la reprise du marché

Confirmation ⁽¹⁾ de la *guidance* 2026

- Amélioration de la rentabilité opérationnelle
- Poursuite de la baisse du ratio de levier

(1) Confirmation intégrant la dégradation de l'environnement constatée au T3, et sous réserve de l'absence de nouvelle dégradation significative de l'environnement

9M 2026 : indicateurs clés d'activité et de chiffre d'affaires

Offre
commerciale :
qualité et
sélectivité

- ▶ **> 90%** en zones Abis / A et B1
- ▶ Taux de pré-commercialisation des opérations de 73%
- ▶ Délai d'écoulement inférieur à 6 mois

5 394
réservations
sur 9 mois

- ▶ **~3 100** ventes au détail, en ligne avec la tendance observée sur 6 mois
- ▶ Les ventes en bloc ne sont pas représentatives en cours d'année (signatures concentrées sur le T4)

Chiffre d'affaires
Groupe 9M 2026 :
1,6 Md€, -17%

- ▶ Reflet mécanique de la baisse embarquée de l'activité et du marché sur l'aménagement et la promotion du fait du mécanisme à l'avancement...
- ▶ ... partiellement compensé par la croissance des activités d'exploitation, portée par des taux d'occupation toujours élevés sur des marchés porteurs



Le logement élevé au rang de priorité politique de premier plan



Le Logement comme thème de campagne : prise de conscience transpartisane du déficit d'offre

- ▶ Premiers signaux dans le PLF 2027 en faveur de l'accession, en complément du statut du bailleur privé :
 - PTZ parentalité
 - Relèvement du don familial
- ▶ **Des mesures plus structurantes devenues incontournables dans le PLF 2028⁽¹⁾ présenté à l'automne 2027**



Une tendance partagée en Europe

Dans un contexte social marqué dans plusieurs pays européens par des manifestations autour du pouvoir d'achat, la crise du logement apparaît en tête des revendications, notamment en Espagne, au Portugal et en Italie

▶ **Le logement devient un sujet majeur de revendication et les gouvernements seront sous pression pour mettre en œuvre des mesures fortes en faveur du logement**

(1) Premier budget du prochain quinquennat

Un contexte macroéconomique qui s'est durci sur le T3

Impact macro-économique du conflit au Moyen-Orient

Hausse des carburants depuis janvier :
essence +30% en moyenne, gazole +48% ;
Remontée de l'inflation : +3% sur un an ;
Ralentissement de l'économie française

Impact sur le pouvoir d'achat
des ménages

Remontée des taux longs

OAT 10 ans à ~5% à date
→ taux d'emprunt : 3,40%⁽¹⁾ en sept. + 15pb vs. juin

Impact sur la capacité d'emprunt
des ménages

Calendrier politique

Attentisme pré-électoral

La requalification du cycle annoncée en juillet se confirme

(1) Source : Observatoire Crédit Logement T3

Nexity amplifie sa transformation pour adapter le Groupe à un bas de cycle dont l'ampleur et la durée s'accroissent

1

Poursuite du renforcement de la structure financière

- ▶ **Confiance renouvelée des partenaires bancaires dans le Groupe et la stratégie du management**
 - Négociations engagées de manière anticipée avec le pool bancaire pour proroger la ligne de crédit ⁽¹⁾ et les GFA ⁽²⁾; finalisation attendue dans les prochaines semaines
- ▶ **Développement centré sur des opérations sécurisées commercialement en zones tendues, et dans une stricte maîtrise de l'exposition bilancielle du Groupe**
- ▶ **Initiation d'une revue du portefeuille d'activités hors promotion immobilière**

2

Adaptation continue des organisations au cycle

- ▶ **Revue des organisations, du portefeuille de marques et des frais généraux**



Renforcer notre solidité et dimensionner durablement le Groupe pour un niveau de marché plus bas

(1) Maturité : février 2028

(2) Les GFA (garanties financières d'achèvement) permettent de garantir à nos clients l'achèvement des ouvrages

02.

Activité commerciale et chiffre d'affaires 9M 2026

Village des athlètes - Saint-Ouen (93)

11

ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2026

nexity

Activité commerciale – Principaux indicateurs

Immobilier Résidentiel

- ▶ **Offre commerciale** (4 891 lots) : -4% vs. 9M 2025
Un délai d'écoulement < 6 mois
- ▶ **Réservations : 5 394 lots, -17% ⁽¹⁾** vs. 9M 2025
 - Ventes au détail : **-10%** en volume
 - Ventes en bloc : **-26% ⁽¹⁾** en volume

Immobilier Tertiaire

- ▶ Marché toujours en bas de cycle ;
Prises de commandes : **23 M€** essentiellement en régions

Backlog

- ▶ **Backlog ⁽²⁾ : 3,5 Md€ à fin septembre 2026**
Backlog Promotion Immobilier résidentiel et Aménagement :
3,4 Md€ (1,6 année d'activité)

Services

- ▶ Exploitation : taux d'occupation stables à des niveaux élevés
 - Étudiants (Studéa) : **97% ⁽³⁾**
 - Coworking : **83% ⁽³⁾**

(1) Les réservations nettes à fin septembre 2025 ont été retraitées pour être présentées en vision contributive au backlog. Elles intègrent l'impact des annulations de réservations antérieures à 2024 liées aux abandons d'opérations décidés en 2025, (détail trimestriel en annexe du communiqué de presse).

(2) Le backlog comprend les réservations non actées et la partie du CA restant à dégager sur les actes notariés déjà signés. Dont contribution au CA IFRS : ~91%

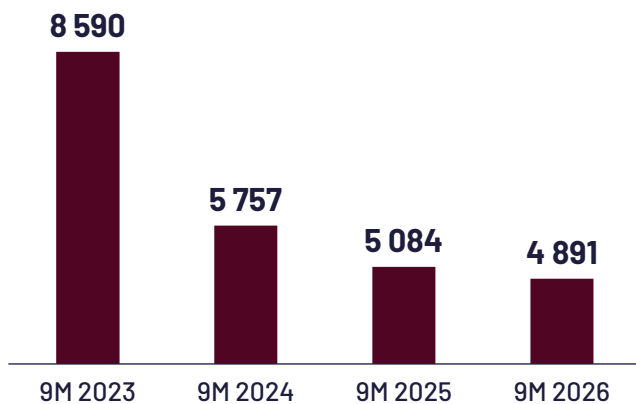
(3) Calcul sur 12 mois glissants - sites matures

Offre commerciale dérisquée et de qualité

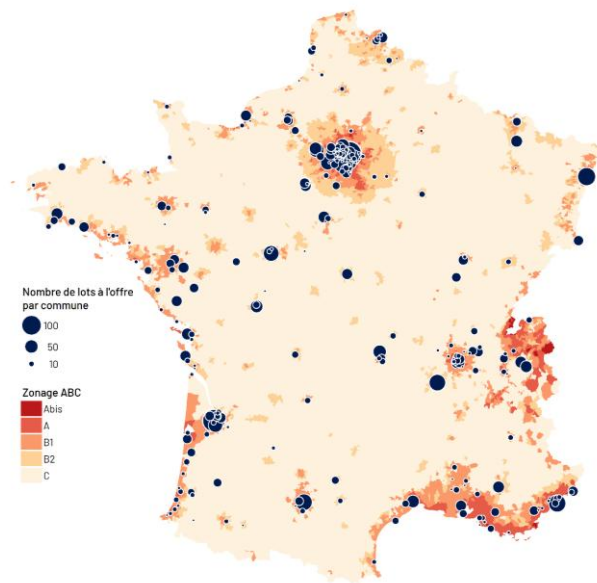
Délai d'écoulement
(nb de mois)



Offre commerciale
(nb de lots)



92% de l'offre en zones tendues (Abis, A et B1)
soit +15 pts vs. 2022 (+16 pts en zones Abis/A)



- Une offre commerciale à **4 891 lots**, adaptée au marché
 - Offre en cours de travaux : **44%** ⁽¹⁾
 - Offre en projet : **53%**
- Délai d'écoulement sécurisant la rotation de l'offre et permettant un nombre de logements achevés invendus non significatif

- Meilleur maillage géographique du secteur
- Offre située dans les zones à plus forte demande
- 100% de l'offre éligible au PTZ

Taux de pré-commercialisation des lancements sur 9M 2026 : 73%

(1) > 80% des « En cours de travaux » livrables à plus de 6 mois (> 60% à plus de 12 mois)

Une offre commerciale attractive

Une offre adaptée au pouvoir d'achat des clients

Accédants



Campagne en cours ⁽¹⁾ :

Frais de notaire
offerts
+
remise jusqu'à
34 000 €

Investisseurs



100% de l'offre éligible ⁽²⁾
au **dispositif Jeanbrun**

20% ⁽³⁾ de part de marché

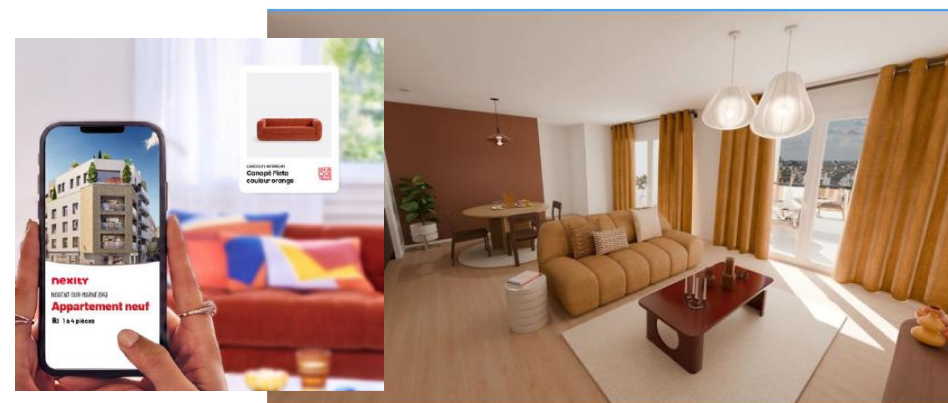
Partenariat inédit avec La Redoute ⁽⁴⁾



Visites 3D meublées

>500 logements meublés virtuellement avec plus de **350** références

faciliter la projection et renforcer l'intention d'achat



Exemple de décoration suggérée par La Redoute aux clients de Nexity.

Capacité du Groupe à proposer une offre adaptée à la solvabilité des ménages

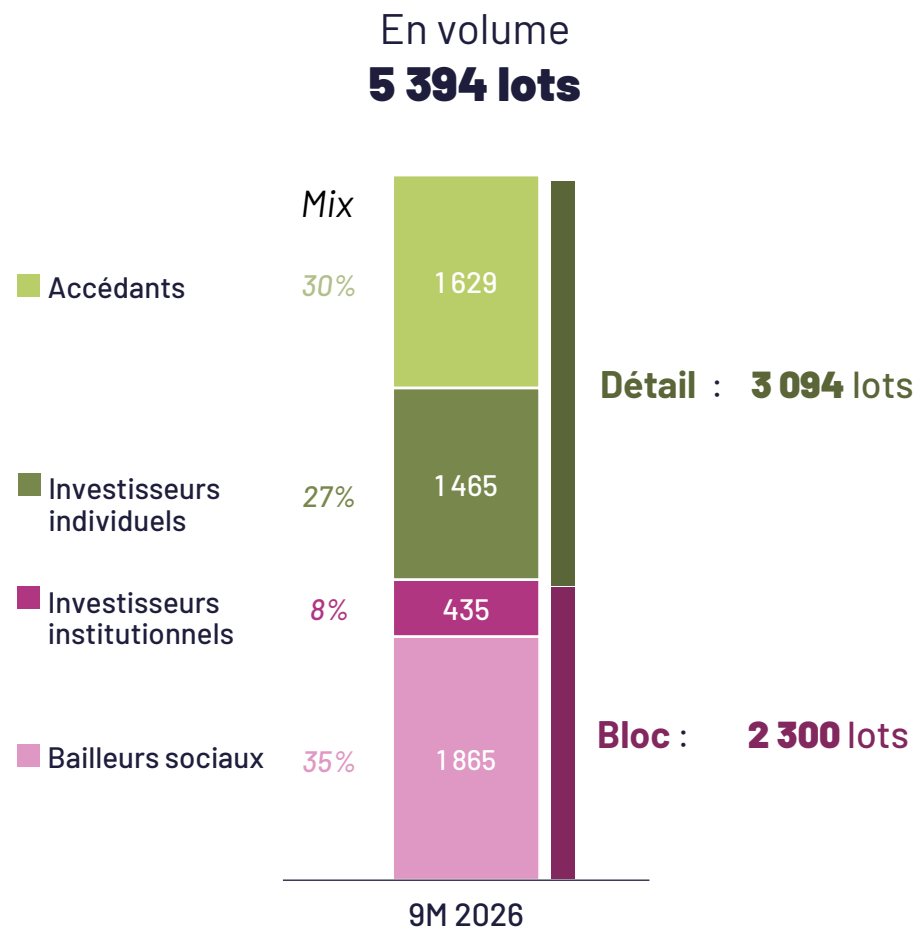
(1) Campagne nationale démarrée le 21/09 – calcul de la remise jusqu'à 4% du bien

(2) Hors dispositifs LMNP géré ; démembrement ; De Normandie, monument historique, Malraux, déficit foncier

(3) Source FPI 9 septembre 2026 – base S1 : 150 à 200 réservations par mois pour le marché

(4) La Redoute est une plateforme e-commerce lifestyle d'origine française, spécialisée dans l'équipement des familles et de leurs maisons

Réservations logements neufs



Ventes au détail : -10% vs. 9M 2025

(en ligne avec le S1 2026)

- ▶ Accédants :
-18% sur 9M dans un contexte de hausse des taux et de baisse du pouvoir d'achat
- ▶ Investisseurs particuliers :
27% du mix avec 1 465 réservations, stable : montée en puissance progressive du Jeanbrun avec plus de 260 réservations depuis sa mise en place sur le T1

Ventes en bloc : non linéaires sur l'année avec toujours un calendrier de signatures concentré sur le T4 (pour rappel ~50% des volumes 2025 signés sur le T4)

Services

16

Exploitation

studéa 

- ▶ Leader de marché des résidences étudiantes privées (**~17 000** lots)
- ▶ **138** résidences exploitées à fin septembre 2026
- ▶ Taux d'occupation ⁽¹⁾ élevé à **97%**



Résidence Studéa Strasbourg (Bas-Rhin)

Leader des résidences étudiantes

morning, 

- ▶ **86** sites à fin septembre 2026 (surface totale : **~170 000 m²**)
- ▶ Taux d'occupation ⁽¹⁾ : **~83%**
- ▶ **98%** des sites ⁽²⁾ situés à Paris intramuros et première couronne



Morning Laffitte (QCA / Paris 9)

Leader du coworking parisien

Distribution

2 Juillet 2026

Annnonce du projet ⁽³⁾ de partenariat stratégique avec BPCE dans la distribution de logements neufs et réhabilités

- ▶ **Création d'une JV** dédiée à la sélection, l'acquisition et la structuration d'une offre de logements neufs et réhabilités sourcée auprès des promoteurs
- ▶ **Consolidation par BPCE** des opérations de distribution réalisées auprès du réseau BPCE

T4 2026

17/10 : signature de l'accord-cadre



Prise d'effet du partenariat en décembre

ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2026

nexity

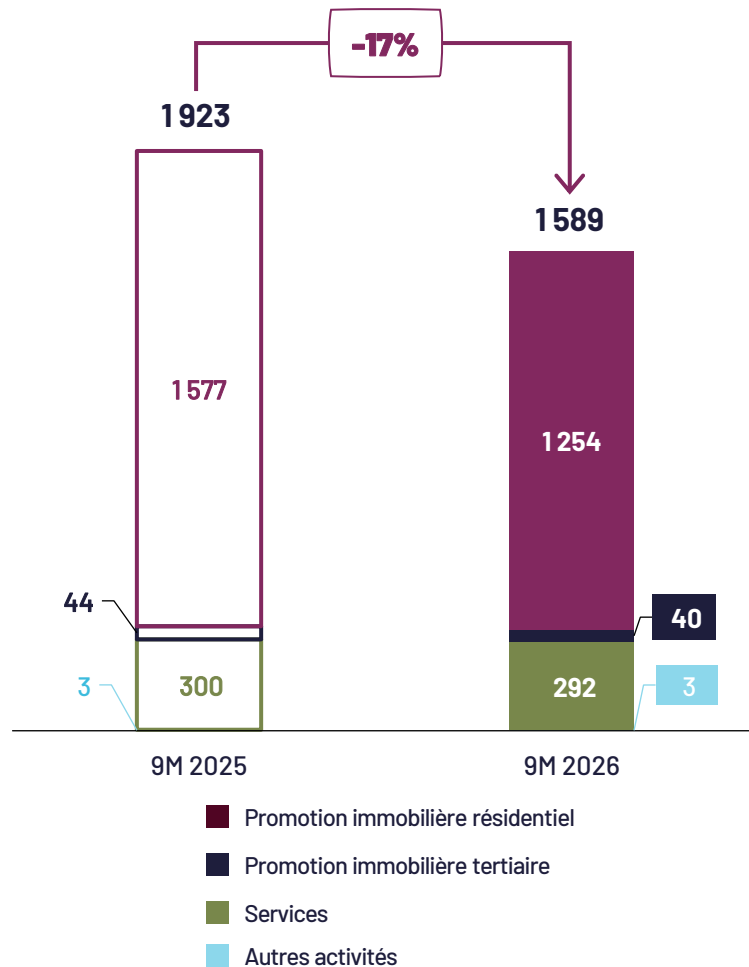
(1) Calcul sur 12 mois glissants - sites matures

(2) Périmètre Morning

(3) Cf. communiqué de presse ad hoc du 2 juillet 2026

Chiffre d'affaires 9M 2026

Chiffre d'affaires
New Nexity ⁽¹⁾ en M€



(1) Calcul basé sur le chiffre d'affaires New Nexity (hors activités cédées et activités à l'international)

Immobilier résidentiel (79% du CA ⁽¹⁾) : -20% vs 9M 2025

- Un chiffre d'affaires qui reflète la baisse embarquée de l'activité et du marché du fait du mécanisme de l'avancement

Immobilier tertiaire (3% du CA ⁽¹⁾)

- Une baisse de 4 M€ à 40 M€ : un volume d'activité qui reflète le marché en bas de cycle

Services (18% du CA ⁽¹⁾) : -3% vs. 9M 2025

- **Activité d'exploitation (~80% du CA des services) : +2%** tirée par des taux d'occupation élevés (97% sur les résidences étudiants et 83% sur le coworking)
- **Activité de distribution (~20% du CA des services) : -18%** (baisse du volume d'actes enregistrés et effet de base lié à la livraison du projet Carré Invalides en avril 2025)

03.

Perspectives

Les Berges d'Houllippe - Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)



ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2026

nexity

Confirmation de la *guidance* 2026

- **Amélioration de la rentabilité opérationnelle** avec un ROC New Nexity ⁽¹⁾ en hausse sur 2026
- **Poursuite de la baisse du ratio de levier** ⁽²⁾ avec le retour le plus rapidement possible à un niveau inférieur à la cible de 3,5x au plus tard en 2027

*Confirmation intégrant la dégradation de l'environnement constatée au T3
et sous réserve de l'absence de nouvelle dégradation significative de l'environnement*

Amplification de la transformation du Groupe au bas de cycle

- **Poursuite du renforcement de la structure financière**
- **Adaptation continue des organisations au cycle**

PROCHAIN RENDEZ-VOUS

Publication des résultats annuels 2026 : 24 février 2027

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

(2) Niveau de ratio de levier d'endettement intégré dans les covenants bancaires renégociés avec les partenaires bancaires au T1 2025

Les Berges d'Houllippe - Saint-Jean-de-la-Ruelle (45)

nexity

ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2026

nexity

Nexity
67 rue Arago
93400 Saint-Ouen-sur-Seine
Tél : +33 (0)1 85 55 19 12