



Activité au 31 mars 2025

Webcast du 24 avril 2025

Avertissement



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.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.*

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.



**Faits marquants
T1 2025**



**Chiffre d'affaires et
activité commerciale
T1 2025**



Perspectives



01.

Faits marquants T1 2025

Reiwa - Saint-Ouen (93)



ACTIVITÉ COMMERCIALE ET CHIFFRE D'AFFAIRES T1 2025

nexity

T1 2025 – Faits marquants et messages clés

01.

Déploiement opérationnel du New Nexity

- ▶ Montée en puissance de la nouvelle organisation axée sur la **relance de la croissance en captant les opportunités de développements territoriaux et la maîtrise de la rentabilité**

02.

Chiffre d'affaires et activité commerciale

- ▶ Chiffre d'affaires T1 : **590 M€**, -9% à périmètre constant principalement dû à l'activité promotion tertiaire ; Services en hausse de +16%
- ▶ Baisse de l'offre commerciale (-9% vs fin 2024 et -26% vs T1 2024) : des délais d'écoulement sécurisant la rotation de l'offre, fruit du **recalibrage mené en 2024** et **l'approche sélective dans le développement** ; Absence de logements achevés invendus (~100 lots)
- ▶ Ventes au détail (-23%) : impact de la fin du Pinel, partiellement compensé par la **poursuite de la très bonne dynamique des accédants ; (+ 23%)**

03.

Marché : des catalyseurs positifs à moyen terme

- ▶ Poursuite de la baisse des taux d'emprunt : **-22 pdb sur 2025 à 3,09%⁽¹⁾** (-123 pdb depuis 01/24)
- ▶ Budget 2025 voté intégrant des **mesures en faveur du logement** dont les premiers effets sur nos ventes sont attendus à compter du deuxième trimestre (en vigueur depuis le 1er avril 2025)

04.

Remboursement obligatoire de 200 M€

- ▶ Remboursement de l'ORNANE 2018 (200 M€⁽²⁾) au 02/03/2025 via la trésorerie disponible du Groupe
- ▶ Ligne de crédit de 625 M€, intégralement non tirée à fin mars

05.

Perspectives 2025 inchangées⁽³⁾

- ▶ **Retour à la rentabilité** : résultat opérationnel courant ⁽⁴⁾ **positif**
- ▶ **Poursuite de la maîtrise du bilan** : confirmation d'un **endettement net IFRS < 380 M€** ⁽⁵⁾

(1) Source - Observatoire crédit logement - mars 2025

(2) Les 200 M€ remboursés sur la trésorerie intègrent un montant de rachats d'obligations à hauteur de 18,6 M€ intervenus sur le quatrième trimestre 2024

(3) Sous réserve de la non-dégradation de l'environnement macro-économique

(4) ROC hors activités cédées et hors activité à l'international - reporting IFRS

(5) Equivalent à l'objectif de dette financière nette de 500 M€ en reporting opérationnel communiqué début 2024

Nouveau siège Reiwa : marqueur du New Nexity

Une réalisation d'envergure qui incarne l'excellence des savoir-faire des équipes Nexity

18 000 m² livrés au T4 2024

nexity

Nexity Immobilier d'entreprise : Promotion
Nexity Contractant général : Travaux d'aménagement

morning,

En charge des espaces de vie

Saint-Ouen, territoire symbolique : 20 ans d'engagement local

~280 000 m² développés par Nexity depuis 2004

Quartier résidentiel des Docs

Village des Athlètes

Siège du conseil régional IdF

Réduction de la base de coût à hauteur de 6 M€

Base annuelle - différentiel loyers vs. siège précédent (QCA)



Déploiement opérationnel du New Nexity



Recentrage Trajectoire de désendettement : (Dette nette divisée par 2)	✓	Capitaliser sur le positionnement d'aménageur-promoteur-exploitant pour capter les opportunités en région grâce à l'organisation territoriale	) 7 régions et 38 pôles urbains à fort potentiels identifiés (potentiel de développement de ~7 500 lots à moyen terme)	
Redimensionnement Plan de réduction des charges d'exploitation : finalisation PSE	✓	Accélérer sur les nouvelles classes d'actifs tertiaires en croissance en capitalisant sur la dynamique en régions		Activités, Hôtellerie, Logistique, Data centers, Santé
Recalibrage Ajustement de l'offre en cours aux conditions de marché	✓			
Redéploiement Lancement opérationnel du New Nexity le 9 janvier 2025	✓	Recherche continue de simplification et d'efficacité opérationnelle		• Stratégie adaptée et différenciante de marque par territoire • Centre d'expertises sur les offres ou sur la construction optimisation de la conception, des achats travaux • Dynamique autour de l'IA - cas d'usage centrés autour des métiers et groupes de travail constitués

Des opérations qui s'inscrivent dans le déploiement du New Nexity

Région Grand Ouest (Bayeux – 14) Requalification de la friche LCL



- régénération de sites complexe
- Requalification des entrées de ville



Région Grand Est (Sierentz – 68) Concession pour l'aménagement de la ZAC Gruen



Création d'un quartier mixte à dominante résidentielle sur un ancien site administratif



► Aménagement d'un site administratif à l'abandon de plus de 9 ha :

- monofonctionnel
- largement imperméabilisé



► Création d'un quartier mixte :

- **350 logements**
(de la maison individuelle aux petits collectifs)
- **3 000 m² d'activités économiques**

Création d'une zone d'activités économiques sur 22 ha



► zone d'activité attractive et végétalisée

intégrant une solution
d'autoconsommation
énergétique

► Une mixité d'usages :

activités industrielles de
nouvelle génération, hôtel
d'entreprises, pôle de
services

Une capacité à combiner nos expertises métiers pour répondre aux enjeux d'aménagement du territoire,
amenée à s'amplifier avec le déploiement du New Nexity

Nexity positionné sur les offres financières et régimes fiscaux innovants : resolvabiliser les accédants et raviver l'intérêt des investisseurs

Clients particuliers Accédants

Mesures ⁽¹⁾ en faveur des accédants (à compter du 1^{er} avril 2025) :

- **Extension du PTZ** aux **maisons individuelles** et à **tout le territoire** pour les acquisitions dans le neuf
- Donations exonérées d'impôts pour les investissements en résidence principale

Partenariat avec LCL :



Jusqu'à **50 000 €** ⁽²⁾ de prêt à 0%
+ frais de notaire offerts

Campagnes marketing
« Crédit = Loyer »



Retrouver du pouvoir d'achat
par des offres de financement
innovantes

Terrains à bâtir

PTZ : financement à 0% jusqu'à 30%
du projet terrain + maison



+ 25%

variation des réservations T1
2025 vs. T1 2024

Regain d'attractivité
pour le terrain à bâtir

Clients particuliers Investisseurs

► LLI pour les particuliers via SCI

- Baisse du prix TTC de 10% (TVA à 10%)
- Amélioration du rendement brut ;
baisse de l'effort d'épargne
- Avantage fiscalité de la transmission en SCI
et crédit d'impôt taxe foncière

► LMNP

Proposer des alternatives
à la fin du Pinel

(1) Loi de Finances du 14/02/25

(2) 10 000 € par pièce

02.

Chiffre d'affaires et activité commerciale T1 2025

Reiwa - Saint-Ouen (93)

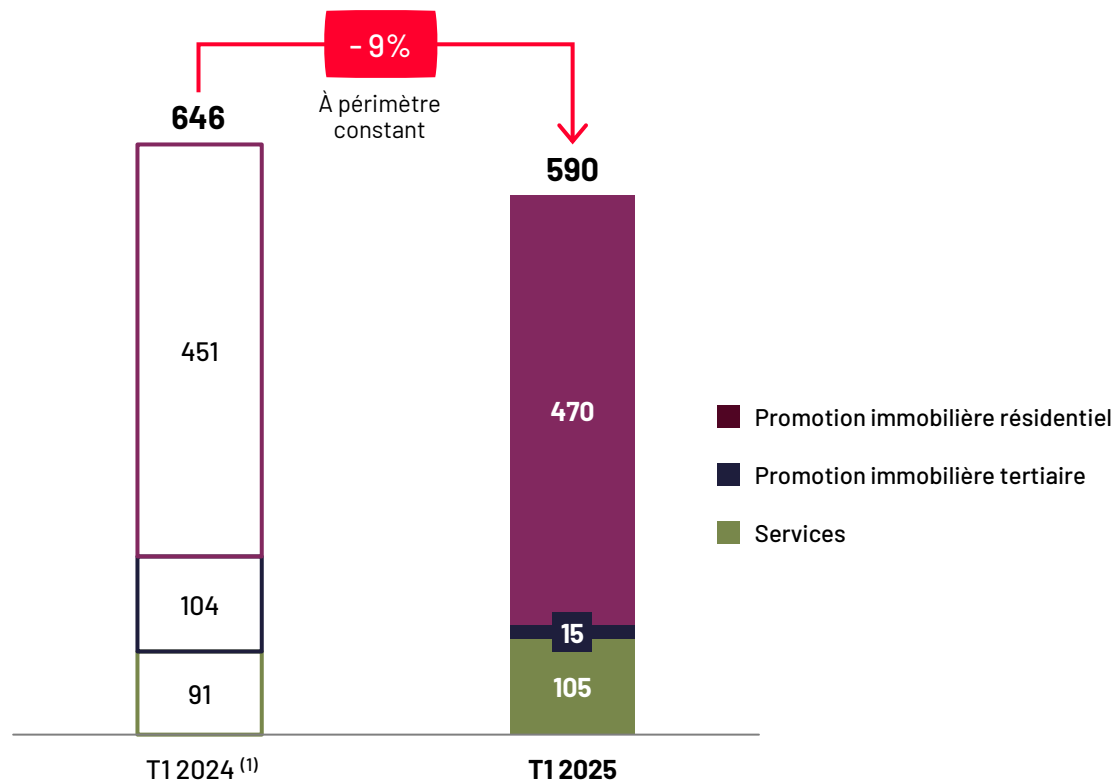


ACTIVITÉ COMMERCIALE ET CHIFFRE D'AFFAIRES T1 2025

nexity

Chiffre d'affaires T1 2025

(base IFRS en M€)



(1) Hors activités cédées sur 2024 (ADB et NPM) + reclassement de l'activité NCG (Nexity Contractant Général) en Promotion Immobilier Tertiaire (anciennement classée en Services)

Immobilier résidentiel (80% du CA) : +4% vs. T1 2024

- Le CA T1 2025 bénéficie d'un taux d'avancement ponctuellement plus favorable qu'au T1 2024 et ne reflète pas la tendance attendue sur l'année (toujours impactée par la baisse embarquée de l'activité du fait du mécanisme de l'avancement)

Immobilier tertiaire : contribution au CA : 2% vs. 12% en 2024

- Une baisse de 86% vs. T1 2024 liée à la livraison des projets tertiaires d'envergure (LGC, Reiwa et Carré Invalides) en 2024 et au non-rechargement du backlog sur les deux derniers exercices

Services : +16% vs. T1 2024

- Activité d'exploitation (70% du CA des services) : **+18%**. Poursuite de la croissance tirée sur le T1 par l'activité d'aménagement Morning
- Activité de distribution (25% du CA des services) : **+22%**. Bonne dynamique dans la signature des actes relatifs aux réservations du T4 2024

Activité commerciale – Principaux indicateurs

Une activité commerciale au T1 non représentative de l'activité attendue sur l'exercice

Immobilier Résidentiel

- ▶ Offre commerciale en baisse de -9% vs. 31/12/2024 et -26% vs T1 2024
- ▶ Ventes au détail : -23% en volume ; -11% en valeur
- ▶ Ventes en bloc : -41% en volume ; -77% en valeur
- ▶ Backlog à fin mars 2025 s'élève à 4,0 Md€⁽¹⁾ soit 1,6 année d'activité

Immobilier Tertiaire

- ▶ Marché en bas de cycle :
 - Investissements France : ~-70%⁽²⁾ entre 2019 et 2024
 - Contribution des régions en nette hausse : >50% en 2024 vs. ~ 25% en 2019
 - Dynamique de développement en régions et accélération de la diversification vers des classes d'actifs tertiaires en croissance : activités, hôtellerie, Data centers, logistique, santé ...qui nourriront le rechargement du backlog
- ▶ Pour rappel : surfaces livrées en 2024 très significatives (175 000 m²)

Services

- ▶ Étudiants (Studéa) : 97%⁽³⁾ de taux d'occupation
- ▶ Coworking : 86%⁽³⁾ de taux d'occupation des sites matures

(1) 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 : ~90%.

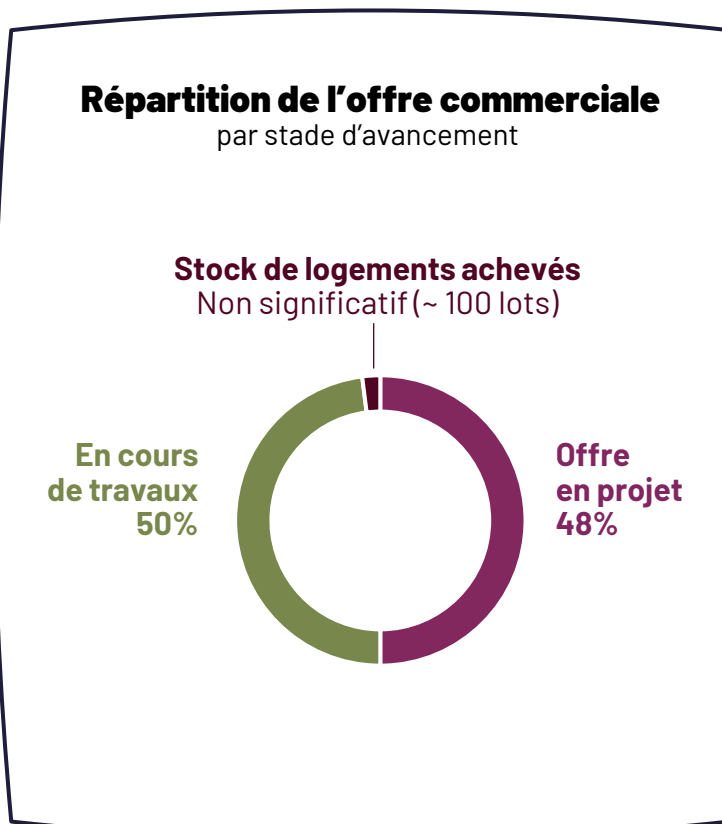
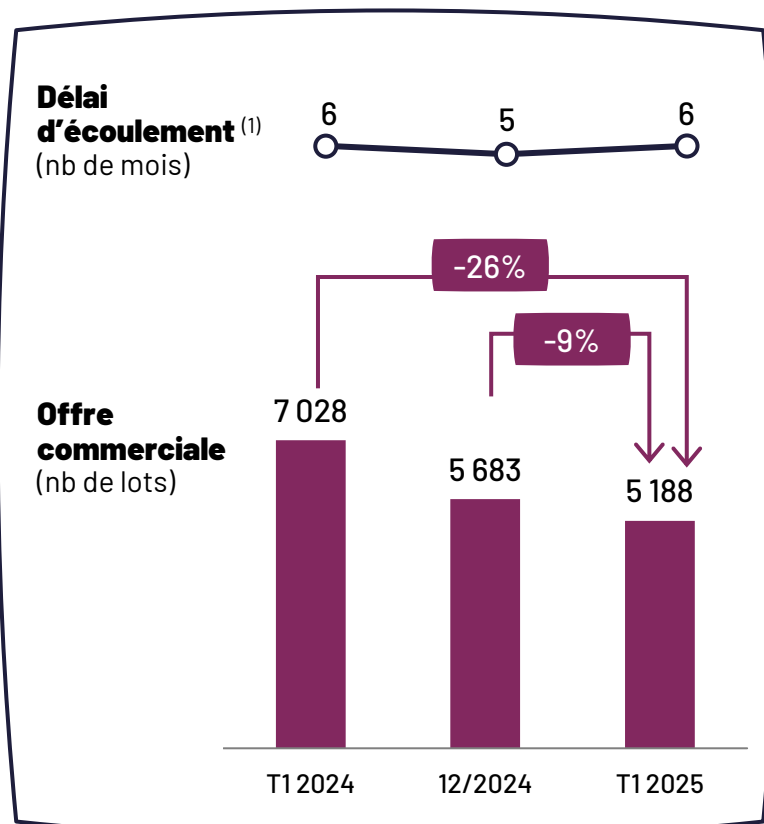
(2) Source s : BNPP RE, Real Capital analytics / Knight Frank, Analyse BCG

(3) Calcul sur 12 mois glissants – sites matures²

L'aparté - Vigneux (91)



Une offre commerciale recalibrée et adaptée.

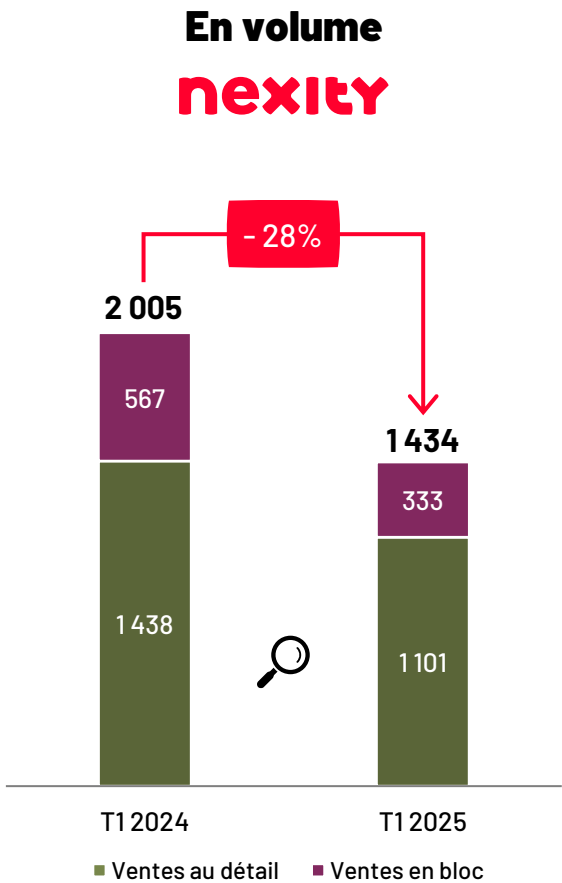


- Une offre commerciale dérisquée qui reflète :
- La poursuite du développement sélectif
 - Une offre adaptée aux conditions de marché (post recalibrage)

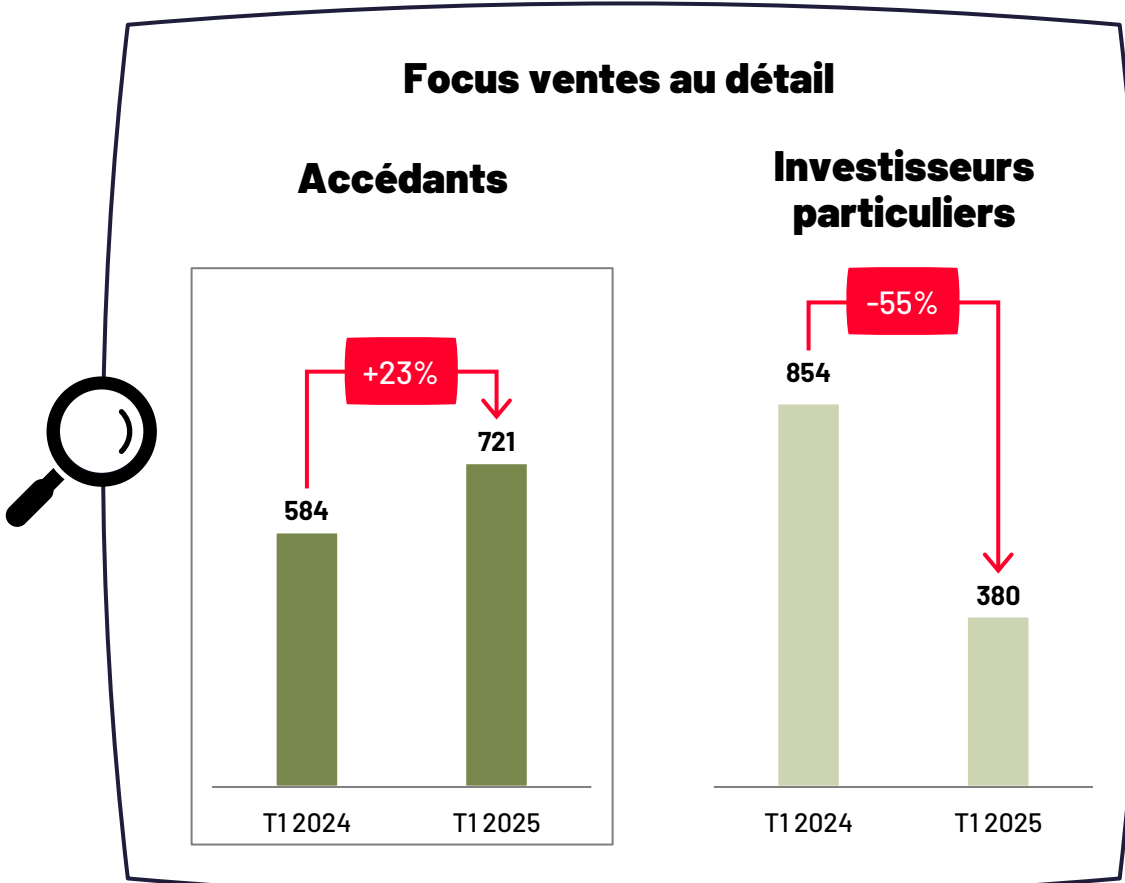
- **Délai d'écoulement** à 6 mois **sécurisant la rotation de l'offre** permettant **un nombre de logements achevés invendus non significatif (~100 lots)**
- **>85%** des « En cours de travaux » livrables à plus de 6 mois (72% à plus de 12 mois)
- Taux de pré-commercialisation des lancements sur le T1 2025 : **79%**
- **87%** de l'offre commerciale en zones tendues (A, Abis, B1)
- **100 %** de l'offre éligible au PTZ depuis le 1^{er} avril

(1) Délai d'écoulement = offre commerciale rapportée aux réservations des 12 derniers mois, exprimée en mois, pour l'activité logement neuf en France

Réservations logements neufs



Des ventes T1 non représentatives de l'activité attendue sur l'exercice



Une activité commerciale à mettre au regard de la baisse de 26% de l'offre commerciale vs. T1 2024

Une activité commerciale T1 2025 impactée par l'effet des premiers ralentissements dans la délivrance des permis de construire

Ventes au détail :

- Poursuite de la bonne dynamique des accédants (+23%)
- Repli des investisseurs particuliers du fait de la fin du dispositif Pinel (80% des investisseurs particuliers en 2024)
- Variation en valeur : -11%, reflet de la contribution des accédants et des zones A et B1 sur le T1 2025

Ventes en bloc :

- Volumes non linéaires sur l'année

Services : bonne dynamique tant sur l'exploitation que la distribution

Exploitation

studéa 

Résidences étudiantes

- ▶ 135 résidences
- ▶ Taux d'occupation⁽¹⁾ élevé à 97%
- ▶ Prix moyens en hausse : +2,1%

- Leader des résidences étudiantes
- Un modèle promoteur-exploitant générateur de marge globale



Résidence Studéa Montpellier (34)

morning, 

Coworking

- ▶ Nombre de sites à fin mars : 90 (surface totale : ~155 000 m²)
- ▶ Taux d'occupation⁽¹⁾ : 86%

Morning leader dans Paris QCA⁽²⁾



Site Morning Bourse (75003)

Distribution

iSelection
L'IMMOBILIER PATRIMONIAL

Spécialiste de l'investissement immobilier locatif

~625 réservations opérateur et commercialisateur +5% vs. T1 2024

Perl.

Créateur et leader de l'investissement en nue-propriété

Capitaliser sur le savoir-faire



Carré invalides (75007)

Le projet Carré Invalides intègre 112 logements étudiants dont 66 lots vendus en ULS⁽³⁾ par Perl.

(1) Calcul sur 12 mois glissants - sites matures

(2) QCA : Quartier Central des Affaires

(3) Usufruit locatif social

03.

Perspectives

Reiwa - Saint-Ouen (93)



nexity

Guidance 2025 inchangée

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

**Retour à la
profitabilité**

Résultat opérationnel courant « New Nexity⁽¹⁾ » positif
(vs. ROC 2024 négatif, fortement impacté par le plan de transformation)

**Poursuite
de la maîtrise
du bilan**

Confirmation d'un **endettement net IFRS**
inférieur à 380 M€⁽²⁾ fin 2025

À compter du 1^{er} janvier 2025, les données financières utilisées sont issues du reporting IFRS uniquement (arrêt du reporting opérationnel)

(1) ROC hors activités cédées et hors activités à l'international en gestion extinctive - reporting IFRS.

(2) Équivalent à l'objectif de dette financière nette de 500 M€ en reporting opérationnel communiqué début 2024

Annexes

Reiwa - Saint-Ouen (93)



nexity

ACTIVITÉ COMMERCIALE ET CHIFFRE D'AFFAIRES T1 2025

Agenda

Mise à disposition DEU 2024

- ▶ 16 avril 2025
- ▶ Intègre un
**État de durabilité en
application de la directive
CSRD**

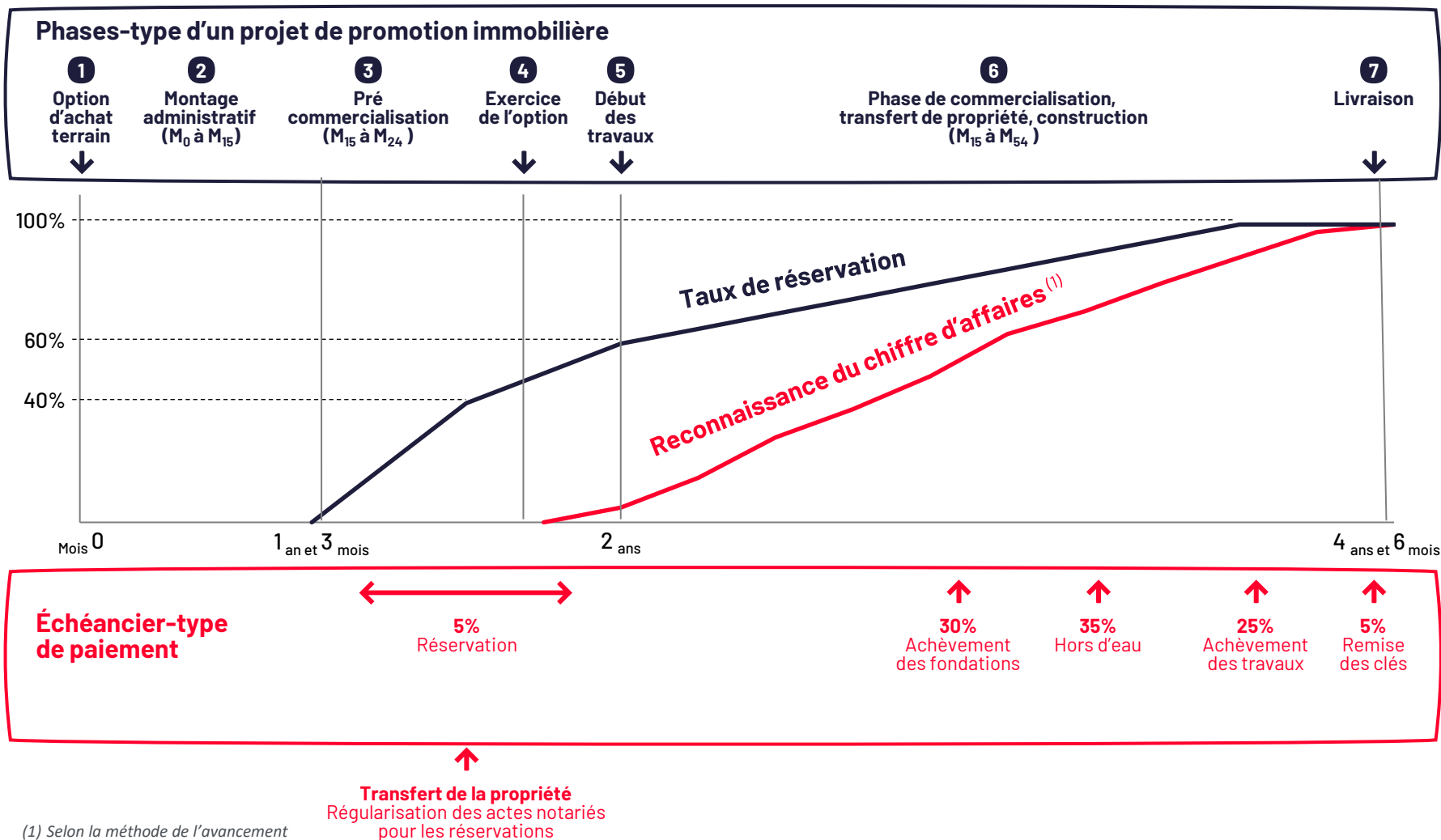
Assemblée générale

- ▶ 22 mai 2025

Publication résultats semestriels 2025

- ▶ 24 juillet 2025
(après bourse)

Promotion immobilière : Reconnaissance du CA et des marges à l'avancement



- Modèle à l'avancement : délai incompressible entre l'enregistrement des réservations et la reconnaissance du chiffre d'affaires
- Début de la reconnaissance du CA : à M+24 à partir de l'option d'achat terrain (100% du CA reconnu à M+54)
- Le CA d'un exercice est composé de 4 à 5 millésimes

nexity

Nexity
67 rue Arago
93585 Saint-Ouen Cedex
Tél : +33 (0)1 85 55 19 12