



Exe

Activité au 30 septembre 2025

Webcast du 23 octobre 2025

Réiwa - St-Ouen (93)

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.

1

**Faits
marquants
9M 2025**

2

**Chiffre d'affaires
et activité commerciale
9M 2025**

3

Perspectives



Faits marquants 9M 2025

Relwa - St-Ouen (93)



nexity

ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2025

4

9M 2025 – Faits marquants et messages clés

Un marché du logement en profonde mutation porté par les accédants

- ▶ Un marché du détail en baisse de 9% sur le premier semestre, reflet :
 - De la fin du Pinel : investisseurs particuliers -45%
 - De la poursuite de la dynamique des accédants : +11%
- ▶ Dans un contexte d'offre contrainte en amont des municipales

> 7 000 réservations sur 9M: confirmation de la dynamique des accédants et accélération sur le bloc

- ▶ **7^e trimestre consécutif de progression ⁽¹⁾ des accédants** : +26% sur 9M à près de 2 000 réservations, soit un retour au niveau pré-crise ⁽²⁾ ;
- ▶ **Bloc : Volume en hausse comme attendu dès le T3** : 1 848 lots signés sur le T3 soit 50% du volume 9M
- ▶ Forte dynamique de l'activité Terrains à bâtir (+41% sur 9M à près de 1 000 lots)
- ▶ Une **offre commerciale** à ~5 100 lots, -12% vs. sept. 2024; **adaptée à l'évolution du marché actuel**

CA 9M : ralentissement embarqué de l'activité de promotion et forte dynamique des activités d'exploitation

- ▶ Chiffre d'affaires 9M 2025 : 1 932 M€, intégrant comme attendu une baisse marquée sur l'activité tertiaire (effet de base lié aux livraisons 2024)
 - **Aménagement et promotion résidentielle** : **-5%**, reflet du ralentissement embarqué de l'activité
 - **Activités d'exploitation** : **+13%**, portées par la croissance du parc et des taux d'occupation élevés

Plan de cession des métiers de gestion finalisé

- ▶ **Finalisation de la cession de la filiale Accessite** le 1^{er} octobre

Confirmation des perspectives 2025

- Sous réserve de la non-dégradation de l'environnement macro-économique
- ▶ **Retour à la rentabilité opérationnelle** : résultat opérationnel courant ⁽³⁾ positif
 - ▶ **Poursuite de la maîtrise du bilan** : endettement net IFRS inférieur à 380 M€
 - Intégrant la montée au capital d'Angelotti : exercice de l'option d'achat notifiée le 30 septembre comme annoncé, portant la détention de 55% à 80% ⁽⁴⁾

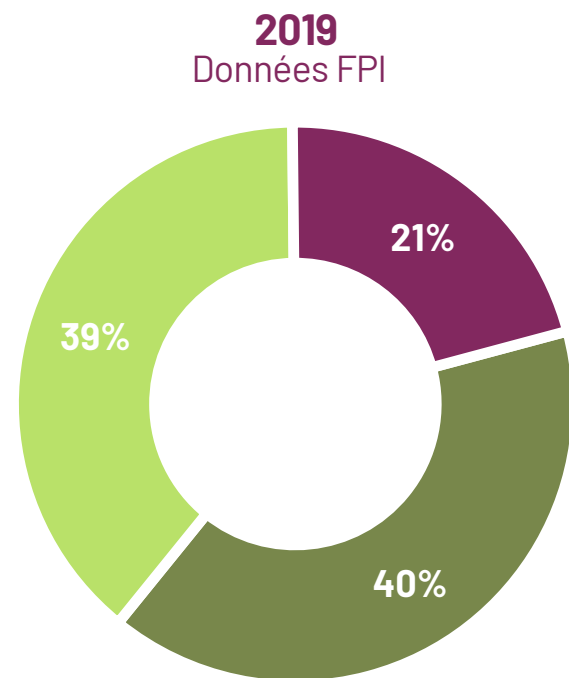
(1) Variation vs. même période N-1

(2) Réservations accédants 2022 : 1 967 lots

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

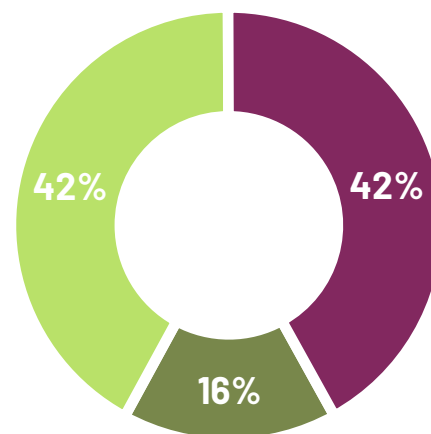
(4) Un passage à 80% implique un engagement de la part de Nexity pour monter la participation à 100% d'ici le 31 août 2026 - Impact attendu sur la DFN au 31/12 : 45 M€ dont 20 M€ non cash

Un marché du logement en mutation profonde



~ -44%
Marché logements en volume
2025^e vs. 2019

2025^e
Extrapolation à partir
des données FPI S1 2025



**Nexity leader
dans un marché
divisé par 2 en 5 ans
avec un mix
profondément transformé**

**Reflet de sa capacité
d'adaptation**

Investisseurs institutionnels
et bailleurs sociaux

+11%
MIX : +21 pts

Investisseurs individuels

-77%
MIX : -24 pts

Accédants

-40%
MIX : +3 pts

Marché : des catalyseurs positifs à moyen et long terme

Stabilisation des taux d'emprunt

3,12% ⁽¹⁾ à fin septembre
(~110 bps depuis décembre 2023)

- Hausse du pouvoir d'achat
- Fin de l'attentisme

Reprise de la production de crédit

+46% en nombre de prêts accordés
sur 12 mois glissants ⁽¹⁾

Reflet de l'appétit des banques et de la stabilisation des taux

Stabilisation des coûts de la construction

Hausse du BT01 ⁽²⁾ inférieure à l'inflation

Inflexion à la baisse des coûts de matériaux (aluminium, cuivre, PVC)

Une demande de logement qui reste soutenue

> 6,5 millions ⁽³⁾
Besoin de logements estimé entre 2020 et 2050

Un marché structurellement en sous offre

Extension du PTZ ⁽⁴⁾ et nouvelle extension du zonage

100%
Offre commerciale éligible

- Une offre bien positionnée, peu exposée au risque de taux
- Forte reprise de l'activité Terrains à bâtir

(1) Source Observatoire Crédit logement - septembre 2025

(2) Indice Insee de la construction - tous corps d'État

(3) Données Citadel - Ministère du logement

(4) Extension du PTZ à l'ensemble du territoire et aux maisons individuelles à compter du 1er avril 2025

Une stratégie de transition environnementale ambitieuse au service du développement

Concrétisation du partenariat avec Maitre Cube
leader de la construction bois hors site

nexity Ambition commune de produire en hors site
~500 lots/an à compter de 2028
(soit 30 000 m²/an)



Bondoufle(91)

112 logements sur 5 bâtiments collectifs + parking Silo de 177 places

Un partenariat qui anticipe les seuils 2028 et 2031 de la RE2020



Nexity leader de la décarbonation du secteur, un avantage comparatif

Nexity, 1^{er} des trophées BBCA ⁽¹⁾
pour la 7^e année consécutive



~1 million de m²
labellisés BBCA
depuis 2016

Un savoir faire et un engagement reconnus

(1) BBCA : Bâtiment Bas-Carbone



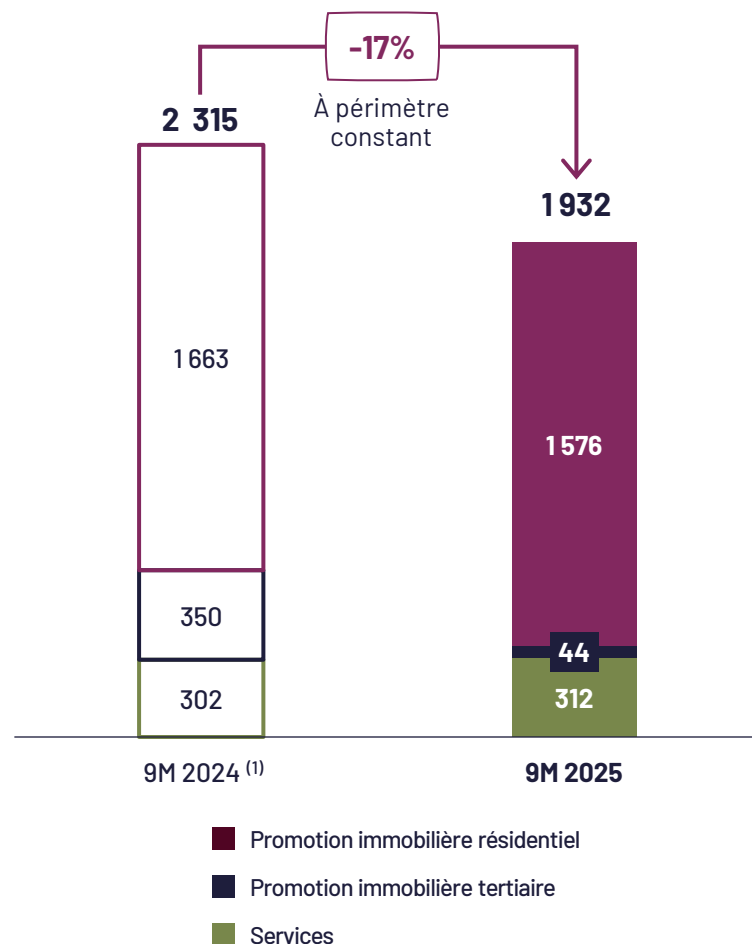
Chiffre d'affaires et activité commerciale 9M 2025

Cazenajou - Marseille (13)



Chiffre d'affaires 9M 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) et activités à l'international

Immobilier résidentiel (82% du CA) : -5% vs. 9M 2024

- Un chiffre d'affaires qui reflète la baisse embarquée de l'activité du fait du mécanisme de l'avancement
 - > Composé de 5 millésimes

Immobilier tertiaire (2% du CA)

- Une baisse de 88% vs. 9M 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 2 derniers exercices

Services (16% du CA) : +3% vs. 9M 2024

- **Activité d'exploitation (73% du CA des services) : +13%**
Poursuite de la croissance tirée par l'activité de Morning et la bonne dynamique de Studéa
- **Activité de distribution (23% du CA des services) : -17%**
lié à une baisse du prix moyen, reflet de l'évolution du mix produit (forte contribution du Pinel en 2024 vs. repositionnement sur des investissements de plus petite taille tels que les résidences étudiantes en 2025)

Activité commerciale 9M 2025

Immobilier Résidentiel

- **Offre commerciale** (5 084 lots) : **-12%** vs. 9M 2024
 - Un ratio offre / marché total identique au niveau de 2019
- **Réservations : 7 106 lots**, -12% sur le 9M, en ligne avec l'évolution de l'offre; -7% sur le T3
 - Ventes au détail : **-14%** en volume ; **-10%** en valeur; dont accédants **+26% sur 9M**
 - Ventes en bloc : **-11% sur 9M** (-1% sur le T3) en volume
 - Mix : ventes au détail : **48%** -1 pt / Ventes en bloc : **52%** +1 pt

Immobilier Tertiaire

- Prises de commandes 15 M€ (96% en régions) : marché en bas de cycle

Backlog

- **3,9 Md€⁽¹⁾ à fin septembre**
 - Backlog résidentiel : 3,8 Md€ (1,5 année d'activité)
 - Backlog tertiaire : 23 M€, en cours de reconstitution : notamment en régions et grâce à la diversification vers des actifs tertiaires en croissance et à nos activités de contractant général

Services

- Étudiants (Studéa) : **98%**⁽²⁾ de taux d'occupation
- Coworking : **85%**⁽²⁾ 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) Calcul sur 12 mois glissants - sites matures

Poursuite de l'ultra sélectivité dans le développement

Opérations mises en production depuis le 1^{er} janvier 2024

En ligne avec les conditions de marché
et les taux de marge d'engagement cibles

Détail

9,5%

Bloc
investisseurs
institutionnels

8%

Bloc
bailleurs
sociaux

6,5%

Revue permanente de l'offre commerciale en cours de projet

La revue ciblée de l'offre du T3 a amené le Groupe,
au regard du contexte, à procéder à l'abandon
de 11 programmes conçus avant fin 2023

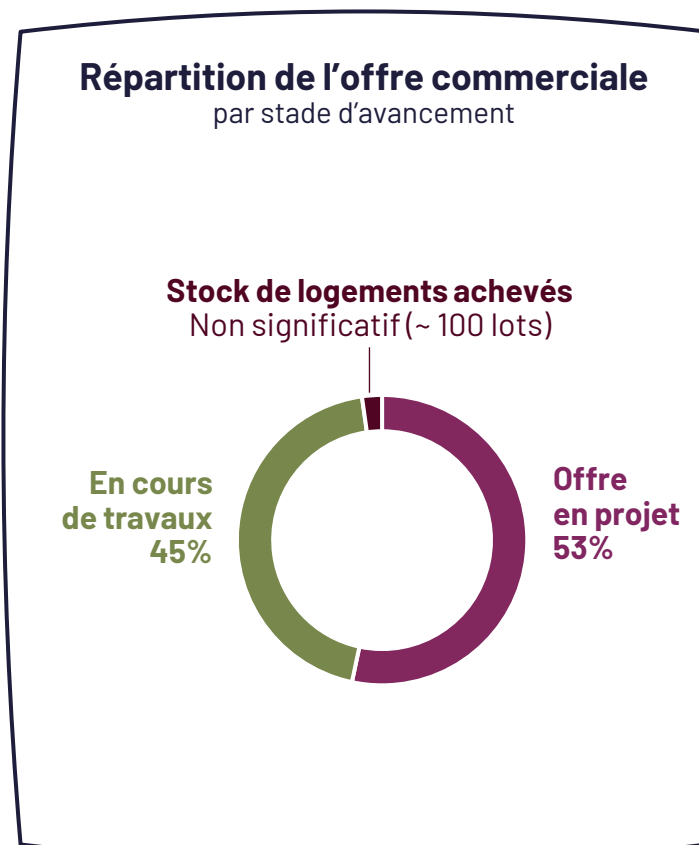
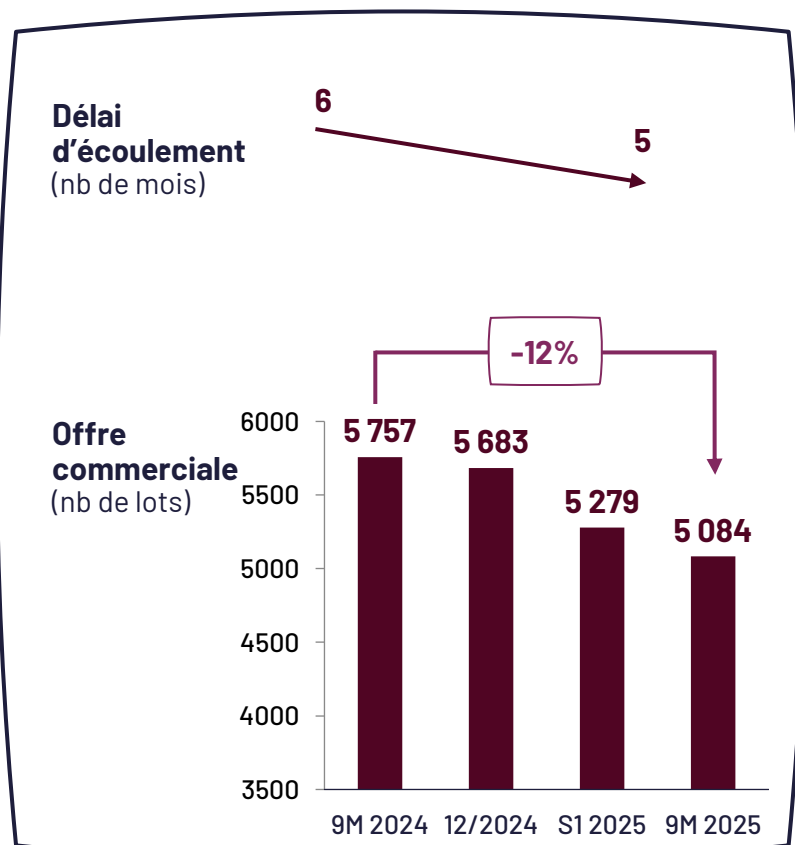


Ces abandons entraînent l'annulation de notre fait
de 570 réservations (bloc) enregistrées
antérieurement à 2024



Approche conservatrice et sécurisation de la recomposition des marges

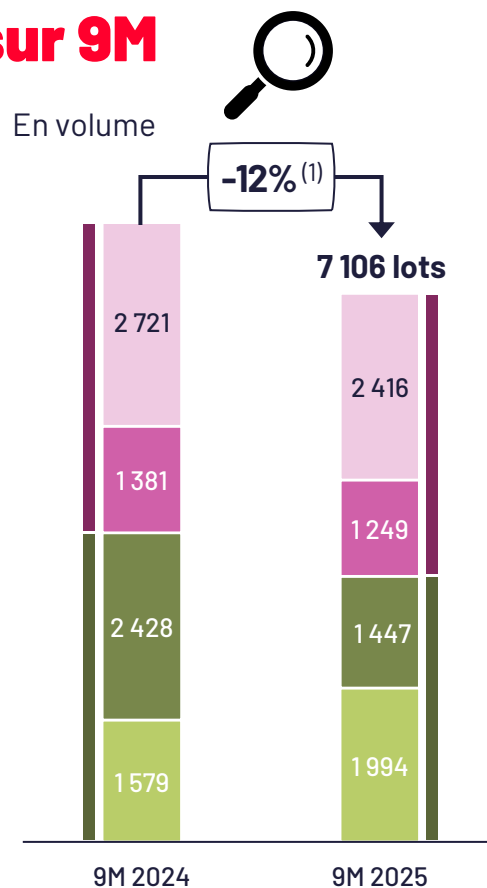
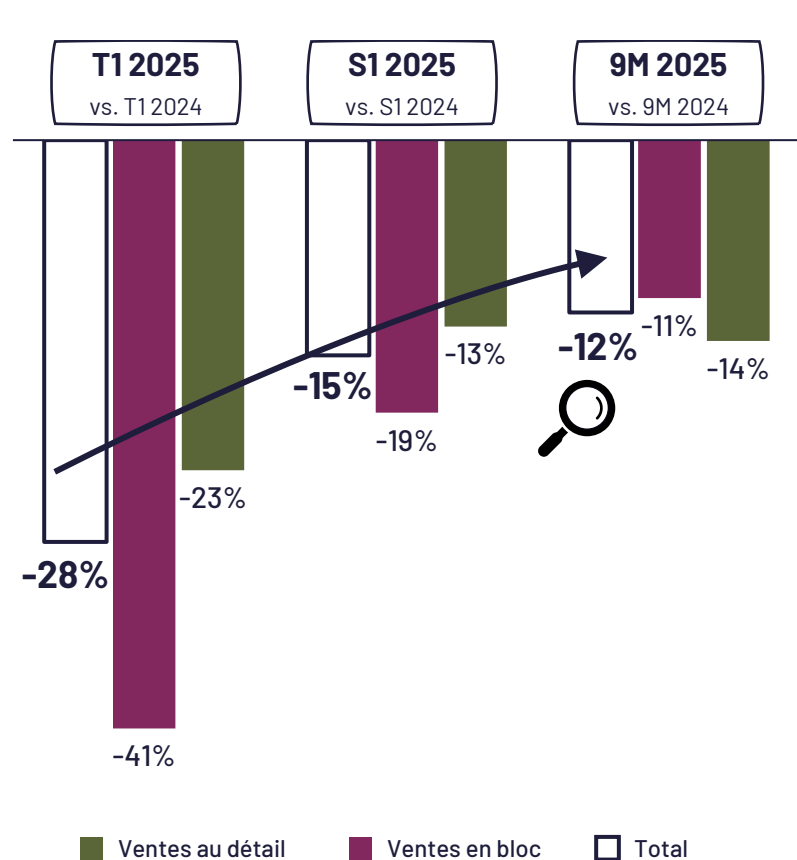
Offre commerciale à fin septembre 2025



Une offre commerciale adaptée au marché actuel

- Délai d'écoulement à 5 mois en baisse, sécurisant la rotation de l'offre et permettant un nombre de logements achevés invendus non significatif (~100 lots)
- Une offre commerciale ajustée aux volumes du marché (un ratio offre / marché total identique au niveau de 2019)
- **> 85%** des « En cours de travaux » livrables à plus de 6 mois (~60% à plus de 12 mois)
- Taux de pré-commercialisation des lancements sur le 9M 2025 : **77%**
- **100%** de l'offre éligible au PTZ depuis le 1^{er} avril
- **Bon positionnement en zones tendues** (A, Abis, B1) : 90% de l'offre commerciale

Réservations logements neufs sur 9M



Investisseurs individuels
Accédants
Investisseurs institutionnels
Bailleurs sociaux

► Une tendance en amélioration continue dans un marché contraint et une offre commerciale en baisse

(1) Les réservations et la variation sont retraitées de l'impact des abandons de programmes décidés sur le T3 2025 ayant entraîné l'annulation de notre fait de 570 réservations (portant sur 11 opérations) enregistrées antérieurement à 2024

► > 7 000 réservations sur 9M : Amélioration continue de la tendance sur 2025 avec une offre commerciale adaptée (-12% vs. 9M 2024)

Ventes au détail :

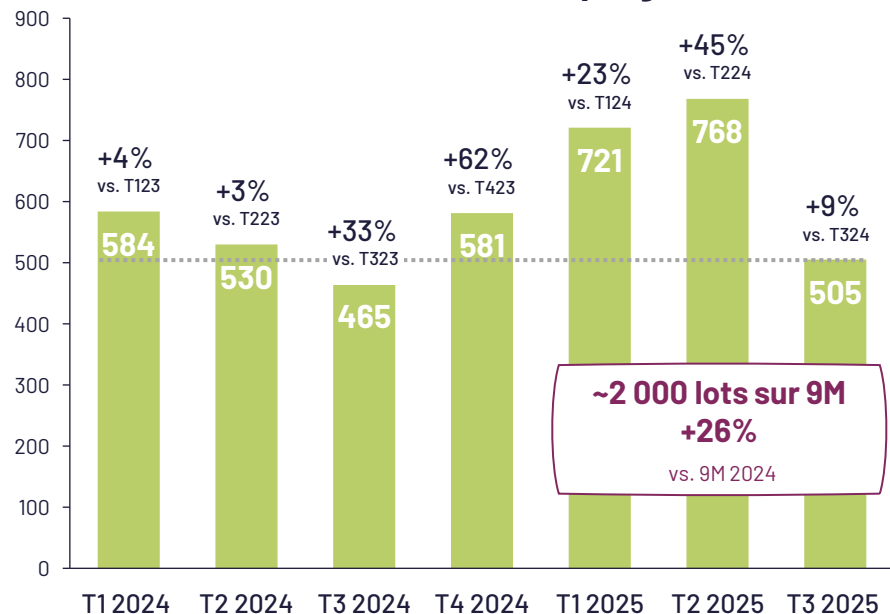
- 7^e trimestre consécutif de progression pour les accédants (+26% sur 9M) ; avec près de 2 000 réservations accédants sur 9M : **retour à un niveau pré-crise**
- Repli des investisseurs particuliers comme attendu du fait de la fin du dispositif Pinel (80% des investisseurs particuliers en 2024)
- Variation en valeur : -10% vs. -14% en volume, **reflet de la bonne tenue des prix de sortie post recalibrage**, ainsi que de la contribution des accédants et des zones A et B1 sur les 9M 2025

Ventes en bloc :

- Volume de signatures en hausse comme attendu dès le T3 : **1 848 lots** signés sur le T3 soit **50%** du volume 9M

Poursuite de la progression des accédants soutenue par une politique commerciale ciblée et adaptée au pouvoir d'achat de nos clients

Réservations accédants Nexity : 7^e trimestre consécutif de progression ⁽¹⁾



Avec près de 2 000 réservations accédants sur 9M : retour à un niveau pré-crise

~20 **lancements commerciaux** sur le T3
(~70 **lancements YTD**)

Des opérations **ciblées**
et attractives



Benerville-sur-Mer (14)

Lancement le 26/09
43% de commercialisation

Un positionnement
Loyer = Crédit ⁽²⁾

PTZ bonifié
par Nexity

Offre commerciale
éligible à la
TVA 5,5%



► **Capitaliser sur le PTZ pour resolvabiliser les accédants**

(1) Progression vs. période identique N-1

(2) Via nos aides à la vente / partenariats bancaires / et PTZ

Un positionnement offre/clients faiblement exposé au risque de taux grâce au PTZ



Profil
primo accédant
nexity

Âge moyen
37 ans

Revenu moyen annuel
49 K€

Simulation
de l'impact de la hausse des taux sur le coût du crédit
pour l'acquisition d'un T3 en primo accession

Prix de vente moyen T3	280 000 €
Apport	40 000 €
Éligibilité PTZ ⁽¹⁾	Jusqu'à 50%
Prêt bonifié nexity ⁽²⁾	Jusqu'à 50 K€

Variation taux d'emprunt immobilier	Effort financier additionnel
+50 pb	+ 12€/mois
+100 pb	+ 25€/mois

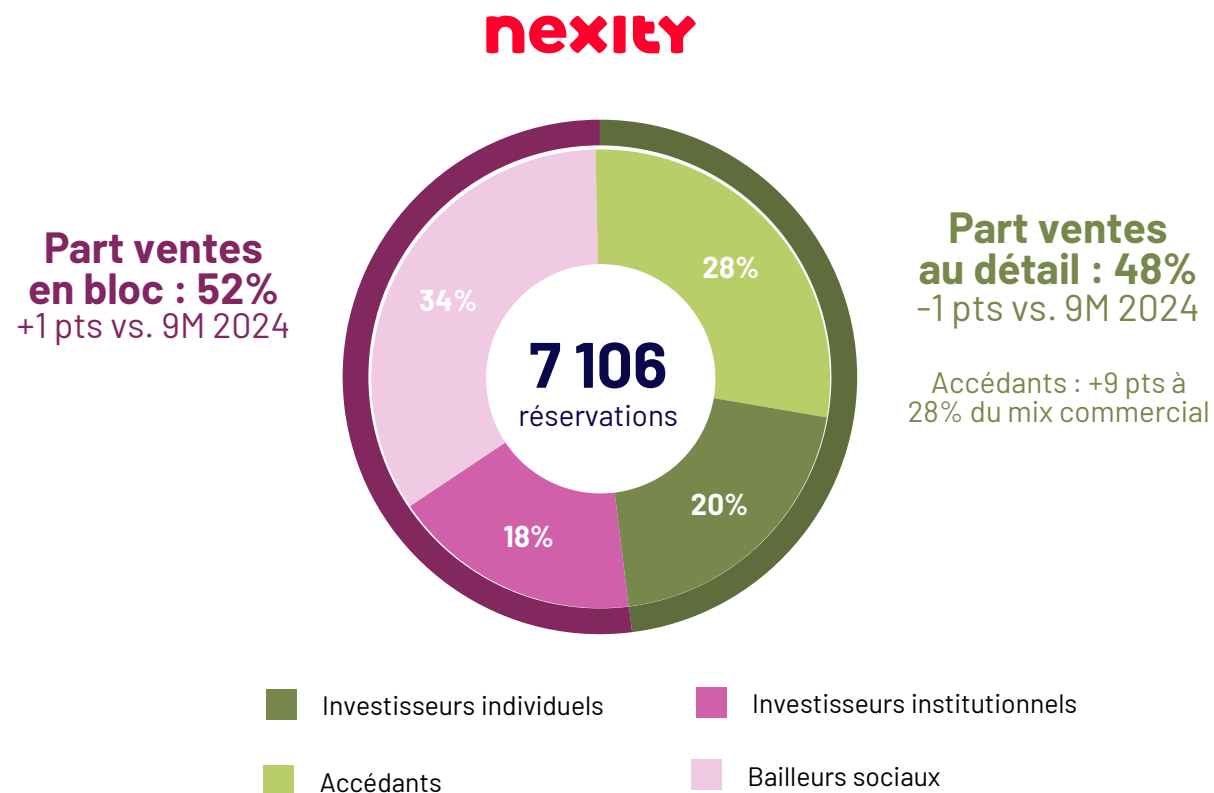
Un profil éligible au PTZ

Faible sensibilité à la hausse des taux
au regard du poids de la part financée sous forme de prêt à taux zéro

► **Capitaliser sur le PTZ pour resolvabiliser les accédants**

(1) Éligibilité sous conditions de ressources
(2) Prêt Nexity Sofiap à taux 0% jusqu'à 50 000 € pour l'achat d'un logement Nexity neuf, sans plafond de revenus (10 000 € par pièce, maximum 5 pièces). La convention Sofiap - Nexity sur le prêt bonifié est sécurisée jusqu'à juin 2026. Cette simulation est fournie à titre indicatif et n'a pas de valeur contractuelle. Elle est réalisée pour l'acquisition en primo accession d'un T3 - par un couple de plus de 35 ans avec un enfant, disposant d'un revenu fiscal de référence de 37 800 €. Les frais de notaire et frais annexes ne sont pas inclus. La simulation repose sur un taux nominal constaté de 3,15% sur 300 mois et intègre une assurance emprunteur au taux de 0,35%

Mix clients 9M 2025



- Un mix 9M 2025 qui reflète la forte dynamique des accédants depuis 18 mois : 28% des réservations totales, **+ 9 points** vs. mix 9M 2024
- Rattrapage progressif des ventes en bloc, non linéaires sur l'année
 - Signature en juin d'un panier de 1 020 lots avec CDCH (qui seront enregistrés en réservations au fur et à mesure des permis définitifs obtenus)



Un mix encore amené à évoluer d'ici fin 2025 : la contribution des ventes en bloc sur l'année attendue stable vs. déc. 2024 à ~60%

► **Un mix client qui reflète la capacité d'adaptation du Groupe au marché**

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

Exploitation

studéa 

Résidences étudiantes

- ▶ **138** résidences à fin septembre (+4 sur les 9M) **~17 000** lots
- ▶ Taux d'occupation ⁽¹⁾ élevé à **98%**



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

morning, 

Coworking

- ▶ **93** sites à fin septembre (+2 sur 9M 2025)
(surface totale : **~170 000 m²**)
- ▶ Taux d'occupation ⁽¹⁾ : **~85%**



- **Leader du coworking parisien**

Distribution

iSelection
L'IMMOBILIER PATRIMONIAL

**Spécialiste
de l'investissement
immobilier locatif**

Perl.

**Créateur et leader
de l'investissement
en nue-propriété**

~1900 réservations :
+2% vs. 9M 2024

Dans un marché en baisse de **-45%**
sur les investisseurs particuliers au S1
(iSelection en 2019 : Exclusivement investisseurs dont 64% Pinel)

- **Capacité des équipes à se repositionner dans un marché en mutation**

(1) Calcul sur 12 mois glissants - sites matures



Perspectives

Belvédère - Bordeaux (33)



ACTIVITÉ AU 30 SEPTEMBRE 2025

nexity

Confirmation de la guidance 2025

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

**Retour à la
profitabilité
opérationnelle**

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

**Poursuite
de la maîtrise
du bilan**

Endettement net IFRS inférieur à 380 M€ à fin 2025
Intégrant la montée au capital d'Angelotti fin septembre comme annoncé
portant la détention de 55% à 80% ⁽²⁾

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

**Prochain rendez-vous :
résultats FY2025 : 25 février 2026**

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

(2) Exercice de l'option d'achat notifiée le 30 septembre - Le passage à 80% implique un engagement de la part de Nexity pour monter la participation à 100% d'ici le 31 août 2026
; Impact DFN estimé au 31 déc. 2025 : +45 M€, dont 20 M€ non cash

nexity

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