



## Activité commerciale et chiffre d'affaires T1 2023

Paris, 26 avril 2023, 17h45 CEST

### Chiffre d'affaires et activité commerciale en ligne avec nos anticipations dans un marché en transformation

- **2.811 réservations de logements neufs**
- **Chiffre d'affaires stable à 895 millions d'euros**
  - Forte croissance de l'immobilier géré
  - Contribution importante des grands projets de l'Immobilier d'entreprise
- **Forte visibilité grâce à un carnet de commandes élevé (19 mois d'activité)**
- **Perspectives 2023 inchangées à ce stade**
- **Dividende de 2,50€ par action<sup>1</sup> au titre de 2022**, stable par rapport à l'exercice précédent

#### CHIFFRES CLES A FIN MARS 2023

Réservations logements France	T1 2022	T1 2023	Variation 23 vs 22
Volume	3.490 lots	2.811 lots	-19%
Valeur	764 M€	575 M€	-25%

Chiffre d'affaires (M€)	T1 2022	T1 2023	Variation 23 vs 22
Promotion	699	701	+2
Immobilier résidentiel	627	577	-50
Immobilier d'entreprise	72	125	+52
Services	195	194	-1
Chiffre d'affaires	895	895	-

#### COMMENTAIRE DE VERONIQUE BEDAGUE, PRESIDENTE-DIRECTRICE GENERALE

«2023 est une année de transition et d'ajustement des grandes variables du marché immobilier. Sans surprise, l'activité commerciale du premier trimestre s'inscrit dans la continuité du quatrième trimestre 2022, reflétant l'adaptation en cours du marché aux nouvelles conditions économiques. Dans ce cadre, nous travaillons chacune de nos opérations, tant sur leur montage que sur leur commercialisation, pour s'adapter à la conjoncture.

Au premier trimestre 2023, le chiffre d'affaires du Groupe est stable, en ligne avec nos prévisions. Les activités de Services apportent de la récurrence au Groupe et les activités d'immobilier géré sont toujours en forte croissance.

Dans ce contexte, Nexity confirme à ce stade les perspectives annoncées en début d'année en s'appuyant sur la diversité de ses métiers, sa solidité financière grâce au renouvellement de la ligne de crédit corporate, et son plan stratégique dont les orientations en tant qu'opérateur global d'immobilier sont pleinement validées par la crise (accélération de la ville durable, déplacement de la valeur du produit vers l'usage, prime à la taille). Cependant la poursuite prolongée de la dégradation du marché pourrait conduire le Groupe, en cours d'année, à ajuster le planning d'exécution des résultats financiers associés à Imagine 2026.

J'aurai le plaisir de retrouver nos actionnaires lors de notre Assemblée générale le 16 mai prochain, au cours de laquelle sera notamment soumis au vote le versement d'un dividende de 2,50€ par action, stable par rapport à l'an dernier. »

#### PROMOTION IMMOBILIER RESIDENTIEL

<sup>1</sup> Soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 16 mai 2023

Note : Les indicateurs et données financières dans le présent communiqué sont issus du reporting opérationnel de Nexity, avec la présentation des coentreprises en intégration proportionnelle. Les définitions des indicateurs utilisés dans le présent communiqué sont présentées en fin de document. 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.



## ACTIVITÉ COMMERCIALE ET CHIFFRE D'AFFAIRES T1 2023

L'activité commerciale atteint 2.811 réservations à fin mars 2023 (-19% par rapport à fin mars 2022) pour un montant de 575 millions d'euros (-25%). Comme attendu, les ventes au détail sont dans la continuité du T4 2022 (-33% par rapport au T1 2022), en raison d'un attentisme des clients lié au contexte économique et au niveau des taux d'intérêt des emprunts qui impactent toujours fortement la demande. En revanche, Nexity bénéficie de partenariats forts avec des bailleurs privés ou publics, permettant d'afficher un volume de ventes en bloc en légère hausse sur le trimestre (+2%). L'écart entre les évolutions des réservations en volume et en valeur provient principalement du mix produit sur ce trimestre, avec une proportion plus importante des ventes aux bailleurs sociaux.

À fin mars 2023, la bonne gestion de l'offre commerciale (-7% par rapport à fin 2022 à 9.435 lots) et les délais d'écoulement en baisse (-0,3 mois à 6,5 mois) démontrent la capacité du Groupe à adapter son offre malgré un rythme de commercialisation ralenti.

**Le chiffre d'affaires** est en baisse de 8% à 577 millions d'euros, s'expliquant principalement par un faible niveau de signatures d'actes en début d'année, conséquence du volume important d'actes signés fin 2022 lié à la fin du dispositif Pinel dans sa forme historique.

### Perspectives

Le premier trimestre n'est traditionnellement pas représentatif de l'activité attendue au cours de l'exercice. Le marché national du logement neuf devrait poursuivre sa baisse au premier semestre 2023 dans le prolongement du quatrième trimestre 2022 et devrait se stabiliser au second semestre 2023. Nexity conservera sa position de leader grâce à sa capacité à adapter sa nouvelle production en tenant compte des capacités financières de ses clients et de l'évolution des usages. L'offre commerciale peu risquée du Groupe (34% seulement de l'offre est en cours de travaux) et son backlog, qui représente près de 2 années d'activité et 5,2 milliards d'euros, lui procurent une bonne visibilité sur le chiffre d'affaires 2023, attendu sensiblement au même niveau qu'en 2022.

## PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Dans un contexte de marché en bas de cycle et toujours attentiste (baisse de 44% des investissements au premier trimestre 2023 selon Knight Frank), comme anticipé, Nexity n'a pas enregistré de prise de commande significative à fin mars 2023.

**Le chiffre d'affaires** de l'Immobilier d'entreprise s'élève à 125 millions d'euros à fin mars 2023, en progression de 72% par rapport à celui du premier trimestre 2022 qui s'élevait à 72 millions d'euros, tiré notamment par l'avancement du projet de La Garenne-Colombes.

### Perspectives

Les perspectives pour l'Immobilier d'entreprise restent toujours marquées par l'attentisme des investisseurs, les prises de commandes tertiaires devraient rester limitées en 2023. L'écoulement des grandes opérations du backlog (Eco campus à La Garenne-Colombes et Reiwa à Saint-Ouen) permettront d'assurer une croissance du chiffre d'affaires.

## SERVICES

À fin mars 2023, le chiffre d'affaires des activités de Services est stable par rapport à fin mars 2022 à 194 millions d'euros, la croissance des activités d'exploitation compensant le retrait des activités de distribution.

Chiffre d'affaires (M€)	T1 2022	T1 2023	Variation 23 vs 22
Gestion	92	92	+1
Exploitation	49	61	+12
Distribution	54	40	-14
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>195</b>	<b>194</b>	<b>-1</b>



## ACTIVITÉ COMMERCIALE ET CHIFFRE D'AFFAIRES T1 2023

Le chiffre d'affaires des activités de **gestion** (Administration de biens et Property Management) est en légère croissance de 1% sur le trimestre à 92 millions d'euros soutenu par la bonne tenue de l'activité d'administration de biens (syndic et gérance) tandis que les activités de location et transaction sont impactées par les tensions présentes sur le marché (hausse des taux de crédit, faible rotation des occupants, attentisme des potentiels acquéreurs).

Les activités d'**exploitation** sont bien orientées, et représentent un chiffre d'affaires de 61 millions d'euros, en hausse de 24% par rapport à fin mars 2022, reflétant la croissance du parc géré, tant pour les espaces de coworking que pour les résidences étudiantes.

Le chiffre d'affaires des activités de **distribution** est en recul (-26%) en conséquence d'un faible nombre d'actes signés, conséquence de l'accélération des actes en fin d'année 2022 suite à la fin du dispositif Pinel dans sa forme historique.

### Perspectives

Les activités d'Exploitation poursuivront la dynamique de croissance rentable enregistrée en 2022 tandis que les activités de Distribution souffriront d'une conjoncture commerciale moins favorable.

## CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDE IFRS

---

En normes IFRS, le chiffre d'affaires publié à fin mars 2023 s'établit à 819 millions d'euros contre 815 millions d'euros au 31 mars 2022 à périmètre constant, stable par rapport au T1 2022. Ce chiffre d'affaires exclut celui des co-entreprises en application de la norme IFRS 11, qui impose leur comptabilisation par mise en équivalence, ces dernières étant intégrées proportionnellement dans le reporting opérationnel.

Pour rappel, 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.

## PERSPECTIVES 2023

---

Le Groupe confirme à ce stade les perspectives communiquées en février dernier :

- Un **chiffre d'affaires 2023 supérieur à 4,5 milliards d'euros**, stable par rapport à 2022 hors activités à l'International
- Un **résultat opérationnel supérieur à 300 millions d'euros**, reflétant à la fois une phase d'ajustement du marché du logement neuf et un recentrage du portefeuille sur la France.

\*\*\*



### CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

Assemblée générale des actionnaires	Mardi 16 mai 2023
Dividende 2022, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale	
▪ <i>Date de détachement</i>	<i>Mercredi 24 mai 2023</i>
▪ <i>Date de paiement</i>	<i>Vendredi 26 mai 2023</i>
Résultats semestriels 2023	Mercredi 26 juillet 2023 (après Bourse)
Chiffre d'affaires et activité commerciale du troisième trimestre 2023	Mercredi 25 octobre 2023 (après Bourse)

Une **conférence téléphonique** se tiendra aujourd'hui en français avec traduction simultanée en anglais à **18h30 (heure de Paris)**, accessible dans la section Finance du site internet <https://nexity.group/finance> aux numéros suivants :

- 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

Code : Nexity FR

La présentation accompagnant cette conférence sera disponible sur le site Internet du Groupe à partir de 18:15 (heure de Paris) et pourra être suivie à l'adresse suivante : [webcast Nexity T1 2023](#)

Possibilité de réécouter la conférence téléphonique sur [www.nexity.group/finance](http://www.nexity.group/finance) à partir du lendemain.

**Avertissement :** Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 2 du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.23-0251 en date du 6 avril 2023 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.

## ANNEXE REPORTING OPÉRATIONNEL

### Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations trimestrielles

	2021				2022				2023
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1
<i>Nombre de lots, en unités</i>									
Logements neufs (France)	3.508	4.843	4.092	7.658	3.490	4.149	3.807	6.569	2.811
Réservations réalisées en direct par Ægide	389	348	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total logements neufs France</b>	<b>3.897</b>	<b>5.191</b>	<b>4.092</b>	<b>7.658</b>	<b>3.490</b>	<b>4.149</b>	<b>3.807</b>	<b>6.569</b>	<b>2.811</b>
Terrains à bâtir	338	439	367	772	337	423	219	558	288
<b>Total nombre de réservations France</b>	<b>4.235</b>	<b>5.630</b>	<b>4.459</b>	<b>8.430</b>	<b>3.827</b>	<b>4.572</b>	<b>4.026</b>	<b>7.127</b>	<b>3.099</b>
International	249	404	247	216	133	100	242	174	-
<b>Total nombre de réservations Groupe</b>	<b>4.484</b>	<b>6.034</b>	<b>4.706</b>	<b>8.646</b>	<b>3.960</b>	<b>4.672</b>	<b>4.268</b>	<b>7.301</b>	<b>3.099</b>
<i>Valeur, en M€ TTC</i>									
Logements neufs (France)	792	1.056	845	1.447	764	992	805	1.363	575
Réservations réalisées en direct par Ægide	90	85	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total logements neufs France</b>	<b>882</b>	<b>1.141</b>	<b>845</b>	<b>1.447</b>	<b>764</b>	<b>992</b>	<b>805</b>	<b>1.363</b>	<b>575</b>
Terrains à bâtir	29	42	33	55	27	37	18	53	28
<b>Total montant des réservations France</b>	<b>911</b>	<b>1.183</b>	<b>878</b>	<b>1.502</b>	<b>790</b>	<b>1.029</b>	<b>824</b>	<b>1.416</b>	<b>604</b>
International	41	72	48	31	18	2	56	22	-
<b>Total montant des réservations Groupe</b>	<b>952</b>	<b>1.255</b>	<b>927</b>	<b>1.533</b>	<b>808</b>	<b>1.032</b>	<b>880</b>	<b>1.438</b>	<b>604</b>

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

<i>En nombre de lots</i>	T1 2022		T1 2023	
<b>Clients accédants</b>	<b>704</b>	<b>20%</b>	<b>560</b>	<b>20%</b>
dont : - primo-accédants	617	18%	481	17%
- autres accédants	87	2%	79	3%
<b>Investisseurs individuels</b>	<b>1.430</b>	<b>41%</b>	<b>867</b>	<b>31%</b>
<b>Bailleurs professionnels</b>	<b>1.356</b>	<b>39%</b>	<b>1.384</b>	<b>49%</b>
dont : - investisseurs institutionnels	273	8%	146	5%
- bailleurs sociaux	1.083	31%	1.238	44%
<b>Total</b>	<b>3.490</b>	<b>100%</b>	<b>2.811</b>	<b>100%</b>
<i>Dont réservations réalisées par croissance externe (Angelotti)</i>	-	-	58	

### Backlog – Carnet de commandes

	2021				2022				2023
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1
<i>En millions d'euros, hors taxes</i>									
Promotion Immobilier résidentiel France	5.183	5.200	5.279	5.236	5.230	5.219	5.168	5.321	5.225
Opérations réalisées en direct par Ægide	242	-	-	-	-	-	-	-	-
Promotion Immobilier d'entreprise	1.138	1.059	1.013	974	935	906	827	779	659
<b>Total France</b>	<b>6.562</b>	<b>6.259</b>	<b>6.291</b>	<b>6.210</b>	<b>6.165</b>	<b>6.125</b>	<b>5.995</b>	<b>6.100</b>	<b>5.883</b>
Promotion Immobilier résidentiel International	216	304	331	329	320	322	343	237	258
<b>Total Groupe</b>	<b>6.778</b>	<b>6.563</b>	<b>6.622</b>	<b>6.538</b>	<b>6.485</b>	<b>6.447</b>	<b>6.338</b>	<b>6.338</b>	<b>6.141</b>

## Services

	Décembre 2022	Mars 2023	Variation
<b>Gestion / Administration de biens</b>			
<b>Portefeuille de logements en gestion</b>			
- Syndic	680.000	681.000	0%
- Gestion locative	160.000	158.000	-1%
<b>Immobilier d'entreprise</b>			
- Actifs sous gestion (en millions de m <sup>2</sup> )	20,0	19,4	-3%
<b>Exploitation</b>			
<b>Résidences étudiantes</b>			
- Nombre de résidences en exploitation	131	131	-
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	97%	97%	-
<b>Bureaux partagés</b>			
- Surfaces gérées (en m <sup>2</sup> )	110.000	120.000	+10%
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	85%	83%	-2 pts
<b>Distribution</b>			
	<b>Mars 2022</b>	<b>Mars 2023</b>	<b>Variation</b>
- Réservations totales	1.082	867	-20%
- Dont réservations pour compte de tiers	670	619	-8%

## Chiffre d'affaires - Séries trimestrielles

En millions d'euros	2021				2022				2023
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1
<b>Promotion*</b>	<b>851</b>	<b>827</b>	<b>815</b>	<b>1.279</b>	<b>700</b>	<b>843</b>	<b>775</b>	<b>1.448</b>	<b>701</b>
Promotion Immobilier résidentiel*	656	742	736	1.146	627	754	687	1.317	577
Promotion Immobilier d'entreprise	195	85	79	133	72	89	89	131	125
<b>Services</b>	<b>176</b>	<b>209</b>	<b>198</b>	<b>270</b>	<b>195</b>	<b>226</b>	<b>215</b>	<b>301</b>	<b>194</b>
Gestion	91	94	100	94	92	96	98	96	92
Exploitation	35	35	40	47	49	53	53	62	61
Distribution	50	80	58	129	54	77	64	144	40
<b>Autres activités</b>	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Chiffre d'affaires retraité**</b>	<b>1.028</b>	<b>1.036</b>	<b>1.013</b>	<b>1.549</b>	<b>895</b>	<b>1.069</b>	<b>991</b>	<b>1.750</b>	<b>895</b>
Chiffre d'affaires des activités cédées	104	107	-	-	-	-	-	-	-
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1.132</b>	<b>1.143</b>	<b>1.013</b>	<b>1.549</b>	<b>895</b>	<b>1.069</b>	<b>991</b>	<b>1.750</b>	<b>895</b>
Dont croissance externe Immobilier résidentiel (Angelotti)	-	-	-	-	-	-	-	45	35

\*Reclassement de Villes & Projets (classés historiquement en Autres activités) en Promotion Immobilier résidentiel

\*\* Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys).

## 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 immobilières, 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 d'entreprise, validés en Comité, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future (tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière)

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

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

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

**Reserves 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).