



Résultats semestriels 2023

ROBUSTESSE DU MODÈLE DANS DES MARCHÉS IMMOBILIERS FORTEMENT DÉGRADÉS ENDETTEMENT MAÎTRISÉ, NOUVELLES PRÉVISIONS 2023

Activité commerciale :

- Réservations de logements neufs en France pour Nexity : -20% en volume ; -28% en valeur, la dynamique des ventes en bloc permettant de compenser en partie le fort ralentissement de la vente aux particuliers
- Marché estimé à moins de 100.000 réservations sur l'année 2023, contre 124.000 en 2022 (-34% au T1 2023)¹

Résultats financiers du semestre :

- Chiffre d'affaires en hausse de 4% par rapport au S1 2022²
- Résultat opérationnel à 82 M€ en retrait contenu, dans un marché fortement dégradé
- Endettement net maîtrisé : ratio d'endettement limité à 2,5x l'EBITDA³ très en deçà des covenants bancaires
- Pas d'échéance de remboursement significative avant 2025 - Ligne de crédit non tirée de 520 M€

Ajustement des prévisions 2023⁴ :

- Un chiffre d'affaires 2023 attendu à 4,3 milliards d'euros (hors international), avec un résultat opérationnel à 250 millions d'euros
- Priorité à la maîtrise de l'endettement net et de la trésorerie pour préserver l'agilité du Groupe
- Dividende versé en 2024 qui reflétera le niveau de résultat net 2023⁵

Perspectives :

- Accélération de l'exécution du plan stratégique et adaptation aux nouveaux enjeux grâce à l'expertise croisée unique des métiers de promotion et de services
- Les incertitudes sur la durée de l'environnement défavorable au secteur immobilier conduiront à revoir courant 2024 les objectifs financiers annoncés en septembre 2022⁶

COMMENTAIRE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE

« Au premier semestre 2023, Nexity a démontré une nouvelle fois sa solidité, en publiant un chiffre d'affaires en légère croissance et un résultat opérationnel en retrait contenu, dans un marché fortement dégradé.

Le secteur immobilier est confronté à une crise d'une rare intensité : l'inflation persistante, la désolvabilisation de nos clients particuliers liée à la hausse rapide des taux d'intérêt qui devrait se poursuivre encore un temps, le détournement des investisseurs institutionnels vers des classes d'actifs offrant des rendements supérieurs, nous conduisent à adapter notre gestion et à accélérer la transformation de notre offre.

Dans cette conjoncture durablement adverse, Nexity ajuste ses prévisions pour l'année 2023 et s'adapte au changement de paradigme. En premier lieu, nous renforçons notre efficacité opérationnelle, en étant vigilants sur la maîtrise de notre BFR et de notre endettement, avec, comme je l'avais annoncé, la cession récente de notre filiale polonaise qui viendra diminuer notre dette de 100 M€, et la cession de la filiale portugaise qui est en cours. Nous avons aussi mis en œuvre un plan d'économies volontariste sur nos frais généraux. Par ailleurs, nous procédons à une gestion active de nos engagements sur la promotion, avec notamment l'arrêt des engagements en land bank et une exigence accrue sur les taux de pré-commercialisation de nos opérations avant les achats de terrains.

La nature multifactorielle de la crise à laquelle nous sommes confrontés renforce ma confiance dans la pertinence de notre plan stratégique Imagine 2026 dont nous accélérons l'exécution. L'annonce de notre récente association avec Carrefour, ou de notre partenariat avec TopHat dans la construction modulaire, démontre que nous sommes en mouvement rapide pour devenir le leader de la régénération urbaine. De prochaines initiatives viendront illustrer le déploiement de notre offre d'opérateur global d'immobilier.

Sur la base de l'expertise croisée de nos métiers de Promotion et de Services et d'un backlog représentant 2 années d'activité, je suis pleinement confiante quant à notre capacité à délivrer une performance durable. »

¹ Source : BPCE pour l'estimation du marché 2023 et Fédération des promoteurs immobiliers – 25 mai 2023 pour les chiffres au 31 mars 2023

² Stable à périmètre constant (hors Angelotti)

³ EBITDA après loyer – ratio après cession de la filiale polonaise - Cf. Événements post clôture du présent communiqué

⁴ Rappel des objectifs communiqués le 22 février 2023 : chiffre d'affaires supérieur à 4,5 Mds€ (stable hors international) et un résultat opérationnel supérieur à 300 M€

⁵ Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 23 mai 2024

⁶ Rappel des objectifs financiers communiqués le 28 septembre 2022 : >20% de part de marché en Immobilier résidentiel à horizon 2030 ; >6 Mds€ de chiffre d'affaires et >500 M€ de résultat opérationnel courant en 2026 ; Endettement du Groupe maîtrisé : levier <2,5 x EBITDA (2022-2026) ; Dividende ≥2,50 € par action pour chaque exercice de la période 2022–2026



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

CHIFFRES CLÉS DU PREMIER SEMESTRE 2023

Activité commerciale - France	S1 2022	S1 2023	Variation vs S1 2022
Réservations Immobilier résidentiel			
Volume	7.639 lots	6.085 lots	-20%
Valeur	1.756 M€	1.260 M€	-28%
	31-déc-2022	30-juin-23	Variation vs déc-2022
Backlog Promotion	6,1 Mds€	5,7 Mds€	-7%

Résultats financiers (en M€)	S1 2022	S1 2023	Variation vs S1 2022
Chiffre d'affaires	1.964	2.043	+4%
Résultat opérationnel	110	82	-25%
Marge opérationnelle (en % du chiffre d'affaires)	5,6%	4,0%	-160 bps
Résultat net part du Groupe	54	9	
	31-déc-2022	30-juin-23	
Endettement net¹	820	1.012	
x EBITDA après loyers	2,1x	2,7x	

¹ Endettement net avant obligations locatives.

PROMOTION IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Activité commerciale

Les réservations de logements neufs à fin juin 2023 se sont élevées à 6.085 unités (-20% par rapport à fin juin 2022) pour un montant de 1.260 millions d'euros (-28%). Comme attendu, les ventes au détail au deuxième trimestre sont dans la lignée des deux précédents trimestres et s'affichent à fin juin 2023 en retrait de 41% par rapport au premier semestre 2022, en raison de la hausse rapide des taux d'intérêt des emprunts qui impacte la solvabilité des clients particuliers de Nexity. En revanche, grâce à ses partenariats forts noués avec des bailleurs privés ou publics, Nexity affiche au premier semestre un volume de ventes en bloc en forte hausse de 16% par rapport au premier semestre 2022.

L'écart entre les évolutions des réservations en volume et en valeur provient principalement du mix produit, avec une proportion plus importante des ventes aux bailleurs sociaux, qui ont représenté 42% des réservations totales au S1 2023.

À fin juin 2023, la baisse de l'offre commerciale (-7% par rapport à fin 2022 à 9.409 lots) ainsi que la stabilité des délais d'écoulement (6,9 mois contre 6,8 mois à fin 2022) reflètent la maîtrise des risques des opérations. Cette offre commerciale est peu risquée avec seulement 35% de l'offre en cours de travaux et moins de 100 logements achevés.

Résultats financiers

En millions d'euros	S1 2022 ⁽¹⁾	S1 2023	Variation 2023/2022
Chiffre d'affaires	1.381	1.370	-1%
Résultat opérationnel	65	46	-29%
Marge (en % du CA)	4,7%	3,4%	-130 bps
	31-déc-22	30-juin-23	
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	1.199	1.227	

⁽¹⁾ Reclassement de Villes & Projets (classés historiquement en Autres activités) en Promotion Immobilier résidentiel.

Le **chiffre d'affaires** du premier semestre 2023 est en légère diminution de 1% à 1.370 millions d'euros, s'expliquant principalement par un ralentissement du rythme de signature des actes notariés. A périmètre constant (hors Angelotti), le chiffre d'affaires est en diminution de 6% sur un an à fin juin 2023.



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

Le **résultat opérationnel** du premier semestre est en baisse de 29% par rapport à fin juin 2022 et s'élève à 46 millions d'euros, soit un taux de marge de 3,4% en baisse de 130 points de base. Cette évolution s'explique par les mesures commerciales d'accompagnement, la hausse des coûts de construction pesant sur les budgets de certaines opérations en cours de travaux ainsi que par le ralentissement de l'activité et le décalage d'opérations pesant sur les équilibres de structure.

Le **besoin en fonds de roulement** est stable (+28 millions d'euros) et atteint 1,2 milliard d'euros grâce à une gestion optimisée.

Perspectives

Le marché national du logement neuf, qui s'est affiché en forte baisse de 34% à fin mars 2023⁷ (dont -39% sur les ventes aux particuliers et -8% sur les ventes en bloc), devrait poursuivre sa baisse au deuxième trimestre 2023 dans le prolongement des deux précédents trimestres. La stabilisation précédemment attendue sur le second semestre 2023 est désormais peu probable compte tenu du manque de catalyseurs positifs sur le marché : poursuite de la hausse des taux d'intérêt, mesures décevantes suite au Conseil National de la Refondation, assouplissement insuffisant des règles du Haut Conseil pour la Stabilité Financière. Selon la BPCE, le marché du logement neuf pourrait s'établir à un niveau inférieur à 100.000 réservations sur l'année 2023. Néanmoins, le plan de soutien au secteur de l'immobilier annoncé mi-juillet par Action Logement visant à acquérir 30.000 logements neufs auprès des promoteurs, devrait soutenir le marché des ventes en bloc pour les prochaines années.

Au deuxième semestre 2023, les réservations au détail de Nexity sont attendues sur le même rythme que le premier semestre. La capacité du Groupe à surperformer le marché grâce aux ventes en bloc devrait permettre de renforcer sa part de marché. Le backlog à 5,2 milliards d'euros, ce qui représente près de 2 ans d'activité, procure une bonne visibilité sur le chiffre d'affaires 2023.

PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Activité commerciale

Dans un contexte de marché en bas de cycle et toujours attentiste (baisse de 51% des investissements en France au premier semestre 2023 selon Knight Frank), Nexity a enregistré 27 millions d'euros de prises de commandes à fin juin 2023.

Résultats financiers

<i>En millions d'euros</i>	S1 2022	S1 2023	Variation 2023/2022
Chiffre d'affaires	161	265	+65%
Résultat opérationnel	21	23	+10%
<i>Marge (en % du CA)</i>	<i>13,0%</i>	<i>8,7%</i>	<i>-430 bps</i>
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	123	143	

A fin juin 2023, le chiffre d'affaires s'élève à 265 millions d'euros (+65% par rapport au S1 2022) et le résultat opérationnel atteint 23 millions d'euros (+10% par rapport au S1 2022). Cette très bonne performance s'explique notamment par la forte contribution cette année de l'Eco-campus de La Garenne-Colombes, dont l'avancement est de 65%. Le taux de marge retrouve un niveau proche des niveaux normatifs de l'activité.

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 en 2023.

⁷ Source : Fédération des Promoteurs Immobilier – 25 mai 2023 – Chiffres au 31 mars 2023



SERVICES

Activité commerciale

Sur le premier semestre 2023, le portefeuille d'administration de bien, tant sur le syndic que sur la gérance, s'élève à 820.000 lots gérés (en léger retrait). En revanche, les activités de location et de transaction souffrent en raison du blocage observé actuellement sur le marché locatif (baisse de 10% des volumes de recherches au S1 2023 par rapport au S1 2022 déjà en très fort retrait⁸).

A l'inverse, les activités d'exploitation poursuivent leur croissance avec une hausse de 10% des mètres carrés gérés en coworking et des taux d'occupation toujours élevés, tant sur les espaces de coworking (97% à fin juin 2023 sur les sites matures⁹) que sur les résidences étudiantes (97% à fin juin 2023).

Résultats financiers

En millions d'euros	S1 2022	S1 2023	Variation 2023/2022
Chiffre d'affaires	421	408	-3%
<i>Dont Gestion</i>	188	187	ns
<i>Dont Exploitation</i>	102	129	+27%
<i>Dont Distribution</i>	132	92	-30%
Résultat opérationnel	36	24	-33%
<i>Marge (en % du CA)</i>	8,5%	5,8%	-270 bps
	31-déc-22	30-juin-23	
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	36	(28)	

A fin juin 2023, le chiffre d'affaires des **activités de Services** est en légère baisse de 3% par rapport à fin juin 2022 à 408 millions d'euros, la croissance des activités d'exploitation compensant en partie le retrait des activités de distribution, impactées par la dégradation du marché du logement neuf. Hors distribution, le chiffre d'affaires est en croissance de 9%.

Le chiffre d'affaires des activités de **gestion** (administration de biens et *property management*) est stable sur le semestre à 187 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 toujours 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 129 millions d'euros, en hausse de 27% par rapport à fin juin 2022, reflétant la croissance du parc géré, notamment pour les espaces de coworking.

Le chiffre d'affaires des activités de **distribution** est en recul (-30%) en raison d'un faible nombre d'actes signés, conséquence notamment de l'accélération des actes en fin d'année 2022 suite à la fin du dispositif Pinel dans sa forme historique.

Le résultat opérationnel des **activités de Services** s'élève à 24 millions d'euros à fin juin 2023, en baisse de 33% par rapport à fin juin 2022, principalement sous l'effet de la baisse de la rentabilité des activités de distribution, impacté par la dégradation du marché du logement neuf, et celle de la transaction. Hors distribution, le résultat est stable.

Perspectives

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

⁸ Source : Bien'ici

⁹ Sites ouverts depuis plus de 12 mois



POURSUITE DES AXES DE DÉVELOPPEMENT

ASSOCIATION AVEC LE GROUPE CARREFOUR

Nexity s'associe au Groupe Carrefour pour la création sur les dix prochaines années de programmes à haute performance environnementale sur 76 sites identifiés en France par Carrefour, qui proposeront des logements, des résidences de services, des bureaux et des commerces. 40 sites seront complètement réhabilités en cœur de ville et 36 autres sites seront construits sur des parkings en centre commercial ou en entrée de ville.

Au total, ce sont 800.000 m² qui seront développés, dont plus de 80% en résidentiel (12.000 logements, dont un tiers en social et intermédiaire), et environ 150.000 m² de surfaces tertiaires.

La mise en place du véhicule de portage foncier, détenu à 80% par Carrefour et à 20% par Nexity est prévue au plus tard début 2024.

C'est le premier partenariat de cette taille signé en France. Cela concrétise l'expertise du Groupe en termes d'aménagement du territoire et est un accélérateur de l'offre de régénération urbaine du Groupe.

PARTENARIAT AVEC TOPHAT, LEADER DE LA CONSTRUCTION INDUSTRIELLE HORS SITE

Nexity a annoncé le 14 juin 2023 avoir signé un partenariat stratégique avec la société TopHat, leader de la construction industrielle hors site, pour accélérer le développement de la construction hors site en France, qui comprendrait notamment des programmes modulaires industrialisés hors site, et pour en développer la production en France.

Ce partenariat a deux objectifs majeurs : livrer des programmes de haute qualité finis en usine et accélérer l'offre de construction modulaire en France. TopHat apportera son savoir-faire et ses références pour l'industrialisation, Nexity à la fois son expérience en pré-industrialisé et un volume de programmes produits en construction hors site.

Cette démarche s'inscrit dans la stratégie Imagine 2026 de Nexity pour proposer des logements de qualité, abordables et bas carbone.

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (ESG)

Nexity a fait voter ses actionnaires lors de l'Assemblée générale de mai 2022 sur sa nouvelle ambition en matière de Climat et de biodiversité au travers d'une résolution « Say on Climate ». Sa trajectoire carbone a notamment pour objectif pour son activité de promotion une baisse de 42% des émissions de CO₂ par m² livré à horizon 2030 par rapport à 2019, ce qui représente un niveau 10% plus ambitieux que la réglementation environnementale 2020 française (RE2020), déjà très exigeante dans le contexte européen.

Le 19 juillet 2023, Nexity a obtenu pour sa trajectoire carbone Groupe la certification « alignée 1,5°C » par l'initiative Science Based Targets (SBTi)¹⁰, ce qui est actuellement le niveau le plus ambitieux possible.

Cette reconnaissance montre que les objectifs du Groupe sont alignés avec la trajectoire 1,5°C des Accords de Paris.

En déclinaison de cette ambition, l'écart à la RE2020 (sur la base des seuils 2022 applicable jusqu'à fin 2024) de la moyenne des opérations pour lesquels un permis de construire a été déposé au premier semestre 2023 est supérieur de 20% à l'exigence réglementaire, soit une performance énergétique au-delà de l'exigence d'au moins +10% que s'est fixé Nexity.

¹⁰ Cette information sera publiée sur le site du SBTi le 24 août prochain



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

RÉSULTATS CONSOLIDÉS - REPORTING OPÉRATIONNEL

En millions d'euros	S1 2022	S1 2023	Variation 2023/2022
Chiffre d'affaires consolidé	1.964	2.043	+4%
Résultat opérationnel	110	82	-25%
% du chiffre d'affaires	5,6%	4,0%	
Résultat financier	(26)	(44)	+73%
Impôts sur les bénéfices	(24)	(12)	
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(1)	(7)	
Résultat net	59	18	-69%
Participations ne donnant pas le contrôle	(5)	(10)	
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	54	9	-84%

CHIFFRE D'AFFAIRES

En millions d'euros	S1 2022 ⁽¹⁾	S1 2023	Variation 2023/2022
Promotion	1.542	1.635	+6%
Promotion Immobilier résidentiel	1.381	1.370	-1%
Promotion Immobilier d'entreprise	161	265	+65%
Services	421	408	-3%
Gestion	188	187	ns
Exploitation	102	129	+27%
Distribution	132	92	-30%
Autres activités	-	-	ns
Chiffre d'affaires	1.964	2.043	+4%
Dont croissance externe Promotion résidentiel (Angelotti)		74	

(1) Reclassement de Villes & Projets (classés historiquement en Autres activités) en Promotion Immobilier résidentiel.

À fin juin 2023, le chiffre d'affaires publié s'établit à 2.043 millions d'euros, en croissance de 4% par rapport à fin juin 2022. À périmètre constant (hors Angelotti), le chiffre d'affaires est stable. Le chiffre d'affaires hors international s'élève à 1.995 M€ contre 1.938 M€ au premier semestre 2022, soit +3%, ce qui n'est pas représentatif de la tendance attendue sur l'année.

Le chiffre d'affaires de la **promotion** est en hausse de 6% sur un an à 1.635 millions d'euros, tiré essentiellement par les revenus importants dégagés sur les opérations majeures en Immobilier d'entreprise (Eco-campus de la Garenne-Colombes et siège Nexity à Saint-Ouen). Le chiffre d'affaires de la promotion Immobilier résidentiel est quasi-stable ce semestre par rapport au précédent (-1%).

Le chiffre d'affaires des **Services** est en légère décroissance de 3%, la forte hausse des activités d'exploitation (+27% par rapport au S1 2022) ne compensant pas le recul du chiffre d'affaires de la distribution, impacté par la dégradation du marché du logement neuf.

En normes IFRS, le chiffre d'affaires publié à fin juin 2023 s'établit à 1.892 millions d'euros, en hausse de 5% par rapport au 30 juin 2022 (1.800 millions d'euros), et +1% à périmètre constant. 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.



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

En millions d'euros	S1 2022 ⁽¹⁾		S1 2023	
	Résultat opérationnel courant	Taux de marge	Résultat opérationnel courant	Taux de marge
Promotion	86	5,6%	69	4,2%
Promotion Immobilier résidentiel	65	4,7%	46	3,4%
Promotion Immobilier d'entreprise	21	13,0%	23	8,7%
Services	36	8,5%	24	5,8%
Autres activités	(12)	NA	(11)	NA
Résultat opérationnel	110	5,6%	82	4,0%

(1) Reclassement de Villes & Projets (classés historiquement en Autres activités) en Promotion Immobilier résidentiel.

Le **résultat opérationnel s'établit à 82 millions** d'euros. Le retrait par rapport au premier semestre 2022 reflète d'une part, la dégradation sur l'Immobilier résidentiel et d'autre part, la baisse de l'activité Distribution dans les Services.

AUTRES ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Le **résultat financier** se dégrade de près de 20 millions d'euros par rapport à fin juin 2022, s'expliquant notamment par la hausse des taux ayant un impact direct sur le coût du financement pour la partie des dettes à taux variable du Groupe (51% de la dette totale à fin juin 2023), mais aussi par la hausse des charges financières sur les engagements de loyer, compte tenu de la croissance du parc.

La **charge d'impôts** (y compris Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises, CVAE) s'élève à -12 millions d'euros. Le taux effectif d'impôt courant (hors CVAE) s'élève à 29,6% à fin juin 2023 (contre 28% à fin 2022).

Le **résultat net part du Groupe** au 30 juin 2023 s'élève à 9 millions d'euros.

FLUX DE TRÉSORERIE ET BILAN

BILAN ET STRUCTURE FINANCIÈRE

Les **capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère)** s'établissent à 1.856 millions d'euros à fin juin 2023 (contre 1.974 millions d'euros à fin 2022).

L'**endettement net du Groupe avant obligations locatives** s'élève à 1.012 millions d'euros à fin juin 2023 (912 millions d'euros après cession de la filiale polonaise), en hausse de 193 millions d'euros par rapport à 2022. La rigueur du Groupe dans la gestion de son BFR permet de maintenir la dette nette à un niveau maîtrisé.

Au 30 juin 2023, le ratio de levier financier¹¹ s'élève à 2,7x l'EBITDA (2,5x en intégrant l'effet de la cession des activités en Pologne).

Le ratio calculé selon les dispositions contractuelles des contrats de crédit ressort à 2,1x au 30 juin 2023, bien inférieur aux seuils des covenants bancaires (3,5x).

En millions d'euros	31-déc.-22	30-juin-23	Variation 2023/2022
Emprunts obligataires et autres	976	938	(38)
Dettes bancaires et billets de trésorerie	874	977	+103
Trésorerie nette et autres	(1.030)	(902)	+128
Endettement financier net avant obligations locatives	820	1.012	+193

¹¹ Dette nette / EBITDA après loyers



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

L'endettement brut est constitué principalement de dette à taux fixe (49%), limitant l'exposition du Groupe à la hausse des taux d'intérêt. Au 30 juin 2023, la maturité moyenne de la dette reste élevée à 2 ans et 9 mois, avec un coût moyen de la dette de 2,8% compte tenu du poids des dettes à taux fixe conclues préalablement à la hausse des taux de 2022.

Le Groupe a renouvelé en février 2023, sa ligne de crédit Corporate pour une durée de 5 ans auprès d'un pool bancaire élargi et pour un montant augmenté (800 millions d'euros contre 500 millions d'euros). Le Groupe dispose d'une situation financière solide, avec une trésorerie globale de plus de 900 millions d'euros à laquelle s'ajoute 520 millions d'euros de lignes de crédit confirmées et non tirées.

La progression de l'endettement net sur le premier semestre est principalement liée à l'augmentation maîtrisée du **besoin en fonds de roulement (BFR) avant impôts** soit +50 millions d'euros par rapport à son niveau de décembre 2022), ainsi qu'au versement du dividende et des acomptes d'impôts sur les sociétés.

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

<i>(En millions d'euros)</i>	déc-22 ⁽¹⁾	S1 2023	Variation 2023/2022
Promotion	1.322	1.370	+48
Promotion Immobilier résidentiel	1.199	1.227	+28
Promotion Immobilier d'entreprise	123	143	+20
Services	36	(28)	(64)
Autres activités	(23)	42	+65
Total BFR hors impôt	1.335	1.385	+50
Impôts sur les sociétés	(11)	33	+44
Besoin en fonds de roulement (BFR)	1.324	1.418	+94

⁽¹⁾ Reclassement de Villes & Projets (classés historiquement en Autres activités) en Promotion Immobilier résidentiel

ÉVÈNEMENT POST CLÔTURE DU 30 JUIN 2023

CESSION DE LA FILIALE POLONAISE DE NEXITY

Dans le cadre de l'arrêt de son développement à l'international, Nexity a annoncé la cession de 100% de ses activités de promotion en Pologne à Develia, promoteur Polonais¹².

Cette cession, dont le prix a été fixé à 100 millions d'euros, s'inscrit dans le planning annoncé par Nexity en février 2023 lors de ses résultats annuels et participera au désendettement du Groupe.

Le consentement de l'UOKiK (Office de la protection de la concurrence et des consommateurs) a été obtenu en date du 13 juillet 2023, la signature définitive et la réception des fonds ont eu lieu le 26 juillet 2023.

¹² Cf communiqué de presse publié par Nexity le 1er juin 2023 et disponible sur le site internet de la Société



PRÉVISIONS 2023 ET PERSPECTIVES

La dégradation prolongée de l'environnement économique (poursuite de la hausse des taux, diminution du nombre de prêts accordés par les banques, forte baisse des ventes aux particuliers), le temps long de développement des opérations immobilières (environ 18 mois), conduisent le Groupe à revoir ses objectifs 2023 :

- Un chiffre d'affaires 2023 **attendu à 4,3 milliards d'euros** (hors international), avec un résultat opérationnel à **250 millions d'euros**¹³
- Priorité à la maîtrise de l'endettement net et de la trésorerie pour préserver l'agilité du Groupe
- Dividende versé en 2024 qui reflétera le niveau de résultat net 2023¹⁴

En conséquence, les objectifs financiers annoncés lors de la journée investisseurs du 28 septembre 2022¹⁵ sont suspendus et seront revus courant 2024.

Nexity va accélérer l'exécution de son plan stratégique entièrement validé par la crise et s'adapter aux nouveaux enjeux. Compte tenu des besoins structurels accrus en logements, la nécessité de développer la ville durable bas carbone ainsi que les nouveaux besoins d'usages, le Groupe est confiant sur la pertinence de son modèle pour se renforcer pendant cette période d'ajustement.

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

Chiffre d'affaires et activité commerciale du troisième trimestre 2023 Mercredi 25 octobre 2023 (après Bourse)

Résultats annuels 2023 Mercredi 28 février 2024 (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 18h15 (heure de Paris) et pourra être suivie à l'adresse suivante : [Webcast Nexity S1 2023](#)

Possibilité de réécouter la conférence téléphonique sur 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.

Contact :

Géraldine Bop – Directrice de la communication financière / +33 (0)6 23 15 40 56 - investorrelations@nexity.fr

¹³ Objectif précédent communiqué le 22 février 2023 : chiffre d'affaires 2023 supérieur à 4,5 milliards d'euros, stable par rapport à 2022 hors activités à l'International et un résultat opérationnel supérieur à 300 millions d'euros

¹⁴ Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 23 mai 2024

¹⁵ Rappel des objectifs financiers communiqués le 28 septembre 2022 : >20% de part de marché en Immobilier résidentiel à horizon 2030 ; >6 Mds€ de chiffre d'affaires et >500 M€ de résultat opérationnel courant en 2026 ; Endettement du Groupe maîtrisé : levier <2,5 x EBITDA (2022-2026) ; Dividende ≥2,50 € par action pour chaque exercice de la période 2022-2026



ANNEXE REPORTING OPÉRATIONNEL

Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations trimestrielles

	2021				2022				2023	
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
<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	3.274
Réservations réalisées en direct par Ægide	389	348	-	-	-	-	-	-	-	-
Total logements neufs France	3.897	5.191	4.092	7.658	3.490	4.149	3.807	6.569	2.811	3.274
Terrains à bâtir	338	439	367	772	337	423	219	558	288	359
Total nombre de réservations France	4.235	5.630	4.459	8.430	3.827	4.572	4.026	7.127	3.099	3.633

	2021				2022				2023	
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
<i>Valeur, en M€ TTC</i>										
Logements neufs (France)	792	1.056	845	1.447	764	992	805	1.363	575	685
Réservations réalisées en direct par Ægide	90	85	-	-	-	-	-	-	-	-
Total logements neufs France	882	1.141	845	1.447	764	992	805	1.363	575	685
Terrains à bâtir	29	42	33	55	27	37	18	53	28	28
Total montant des réservations France	911	1.183	878	1.502	790	1.029	824	1.416	604	713

Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations cumulées

	2021				2022				2023	
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1
<i>Nombre de lots, en unités</i>										
Logements neufs (France)	3.508	8.351	12.443	20.101	3.490	7.639	11.446	18.015	2.811	6.085
Réservations réalisées en direct par Ægide	389	737	737	737	-	-	-	-	-	-
Total logements neufs France	3.897	9.088	13.180	20.838	3.490	7.639	11.446	18.015	2.811	6.085
Terrains à bâtir	338	777	1.144	1.916	337	760	979	1.537	288	647
Total nombre de réservations France	4.235	9.865	14.324	22.754	3.827	8.399	12.425	19.552	3.099	6.732

	2021				2022				2023	
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1
<i>Valeur, en M€ TTC</i>										
Logements neufs (France)	792	1.848	2.693	4.140	764	1.756	2.561	3.924	575	1.260
Réservations réalisées en direct par Ægide	90	175	175	175	-	-	-	-	-	-
Total logements neufs France	882	2.023	2.868	4.315	764	1.756	2.561	3.924	575	1.260
Terrains à bâtir	29	71	104	159	27	64	82	135	28	56
Total montant réservations France	911	2.094	2.972	4.474	790	1.819	2.643	4.059	604	1.316



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

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

<i>En nombre de lots</i>	S1 2022		S1 2023		Variation S1 2023 / S1 2022
Clients accédants	1.513	20%	1.075	18%	-29%
dont : - primo-accédants	1.317	17%	890	15%	-32%
- autres accédants	195	3%	185	3%	-5%
Investisseurs individuels	3.335	44%	1.767	29%	-47%
Bailleurs professionnels	2.791	37%	3.243	53%	+16%
dont : - investisseurs institutionnels	727	10%	693	11%	-5%
- bailleurs sociaux	2.064	27%	2.550	42%	+24%
Total	7.639	100%	6.085	100%	-20%
<i>Dont réservations réalisées par croissance externe (Angelotti)</i>			124	na	na

Backlog – Carnet de commandes

<i>En millions d'euros, hors taxes</i>	2021				2022				2023	
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1
Promotion Immobilier résidentiel France	5.183	5.200	5.279	5.236	5.230	5.219	5.168	5.321	5.225	5.168
Opérations réalisées en direct par Ægide	242	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Promotion Immobilier d'entreprise	1.138	1.059	1.013	974	935	906	827	779	659	536
Total	6.562	6.259	6.291	6.210	6.165	6.125	5.995	6.100	5.883	5.704

Services

	Décembre 2022	Juin 2023	Variation
Gestion / Administration de biens			
Portefeuille de logements en gestion			
- Syndic	680.000	663.000	-3%
- Gestion locative	160.000	158.000	-1%
Immobilier d'entreprise			
- Actifs sous gestion (en millions de m ²)	20,0	19,1	-4%
Exploitation			
Résidences étudiantes			
- Nombre de résidences en exploitation	131	130	-1
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	97%	97%	=
Bureaux partagés			
- Surfaces gérées (en m ²)	110.000	127.000	+16%
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	85%	82%	-300 bps
Distribution	Jun 2022	Jun 2023	Variation
- Réservations totales	2.425	1.415	-42%
- Dont réservations pour compte de tiers	1.497	1.116	-25%



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

Chiffre d'affaires - Séries trimestrielles

En millions d'euros	2021 ⁽¹⁾				2022 ⁽¹⁾				2023	
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
Promotion	851	827	815	1.279	700	843	775	1.448	701	934
Promotion Immobilier résidentiel	656	742	736	1.146	627	754	687	1.317	577	793
Promotion Immobilier d'entreprise	195	85	79	133	72	89	89	131	125	140
Services	176	209	198	270	195	226	215	301	194	214
Gestion	91	94	100	94	92	96	98	96	92	95
Exploitation	35	35	40	47	49	53	53	62	61	68
Distribution	50	80	58	129	54	77	64	144	40	52
Autres activités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires nouveau périmètre⁽²⁾	1.028	1.036	1.013	1.549	895	1.069	991	1.750	895	1.148
Chiffre d'affaires des activités cédées	104	107	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires	1.132	1.143	1.013	1.549	895	1.069	991	1.750	895	1.148
Dont croissance externe Immobilier résidentiel (Angelotti)	-	-	-	-	-	-	-	45	35	39
Dont international	7	11	3	39	25	1	35	128	4	43

⁽¹⁾ Reclassement de Villes & Projets (classés historiquement en Autres activités) en Promotion Immobilier résidentiel

⁽²⁾ Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys).

Chiffre d'affaires - Série semestrielle

En millions d'euros	2021 ⁽¹⁾			2022 ⁽¹⁾			2023
	S1	S2	12M	S1	S2	12M	S1
Promotion	1.678	2.094	3.772	1.542	2.223	3.766	1.635
Promotion Immobilier résidentiel	1.398	1.882	3.280	1.381	2.004	3.385	1.370
Promotion Immobilier d'entreprise	280	212	492	161	220	380	265
Services	385	468	853	421	517	938	408
Gestion	186	194	379	188	194	382	187
Exploitation	70	87	157	102	115	217	129
Distribution	130	186	316	132	208	340	92
Autres activités							
Chiffre d'affaires nouveau périmètre⁽²⁾	2.064	2.562	4.625	1.964	2.740	4.704	2.043
Chiffre d'affaires activités cédées	211		211				
Chiffre d'affaires	2.275	2.562	4.837	1.964	2.740	4.704	2.043
Dont croissance externe Promotion immobilier résidentiel (Angelotti)					45	45	74
Dont International	19	42	61	26	163	189	47

⁽¹⁾Reclassement de Villes & Projets (classés historiquement en Autres activités) en Promotion Immobilier résidentiel

⁽²⁾ Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys)

Résultat opérationnel courant – Série semestrielle

En millions d'euros	2021 ⁽¹⁾			2022 ⁽¹⁾			2023
	S1*	S2	12M	S1	S2	12M	S1
Promotion	126	223	349	86	240	326	69
Promotion Immobilier résidentiel	82	208	290	65	215	280	46
Promotion Immobilier d'entreprise	44	15	59	21	24	45	23
Services	26	48	74	36	56	92	24
Gestion	11	15	27	12	17	29	13
Exploitation	2	7	10	11	8	19	10
Distribution	12	25	37	13	31	43	1
Autres activités	(19)	(33)	(52)	(12)	(39)	(51)	(11)
Résultat opérationnel nouveau périmètre⁽²⁾	133	238	371	110	256	367	82
Résultat non courant⁽²⁾	41	116	157				
Résultat opérationnel	174	353	528	110	256	367	82

⁽¹⁾Reclassement de Villes & Projets (classés historiquement en Autres activités) en Promotion Immobilier résidentiel

⁽²⁾ Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys) et pertes de valeurs de goodwill

* S1 2021 retraités à la suite de la décision IFRS-IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode Saas



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

Compte de résultat consolidé au 30 juin 2023

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2023 Reporting opérationnel	30/06/2022 Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires	1.891,6	151,2	2.042,8	1.963,7
Charges opérationnelles	(1.724,4)	(138,6)	(1.863,0)	(1.772,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	5,2	(5,2)	-	-
EBITDA	172,4	7,4	179,8	191,7
Loyers	(69,3)	(0,0)	(69,3)	(63,5)
EBITDA après loyers	103,1	7,4	110,5	128,2
Retraitement des loyers	69,3	0,0	69,3	63,5
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(74,9)	(0,0)	(74,9)	(63,0)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(20,6)	0,0	(20,6)	(16,6)
Dotations nettes aux provisions	2,4	0,3	2,6	4,1
Paiements en actions	(4,8)	-	(4,8)	(6,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(5,2)	5,2	-	-
Résultat opérationnel courant	69,4	12,9	82,3	110,1
Résultat opérationnel non courant	-	-	-	-
Résultat opérationnel	69,4	12,9	82,3	110,1
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7,3	(7,3)	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	76,6	5,6	82,3	110,1
Coût de l'endettement financier net	(23,1)	(3,2)	(26,2)	(15,3)
Autres charges et produits financiers	(5,6)	(0,1)	(5,7)	(2,2)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(12,4)	-	(12,4)	(8,1)
Résultat financier	(41,1)	(3,3)	(44,4)	(25,6)
Résultat des activités courantes avant impôts	35,6	2,3	37,9	84,5
Impôts sur les bénéfices	(10,0)	(2,3)	(12,4)	(24,4)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(7,5)	-	(7,5)	(1,0)
Résultat net de l'ensemble consolidé	18,1	(0,0)	18,1	59,0
dont participations ne donnant pas le contrôle	9,5	-	9,5	4,9
dont part des actionnaires de la société mère	8,6	(0,0)	8,6	54,2
<i>(en euros)</i>				
Résultat net par action	0,15		0,15	0,98



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

Bilan consolidé simplifié au 30 juin 2023

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2023 Reporting opérationnel	31/12/2022 Reporting opérationnel
Goodwills	1.399,0	-	1.399,0	1.397,7
Autres immobilisations	1.049,9	0,2	1.050,1	1.004,3
Titres mis en équivalence	104,0	(56,5)	47,5	55,2
Total actifs non courants	2.552,9	(56,2)	2.496,7	2.457,3
BFR net	1.208,0	209,6	1.417,6	1.323,7
Actifs nets destinés à la vente	46,9		46,9	45,0
Total de l'actif	3.807,8	153,4	3.961,2	3.826,0
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2023 Reporting opérationnel	31/12/2022 Reporting opérationnel
Capital et Réserves	1.847,1	-	1.847,1	1.786,3
Résultat de la période	8,6	-	8,6	187,8
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.855,6	-	1.855,6	1.974,1
Participations ne donnant pas le contrôle	69,0	-	69,0	61,6
Capitaux propres de l'ensemble	1.924,6	-	1.924,6	2.035,7
Endettement net	1.709,0	142,7	1.851,7	1.598,8
Provisions	94,1	1,5	95,6	99,6
Impôts différés nets	80,1	9,1	89,3	91,9
Total du passif	3.807,8	153,4	3.961,2	3.826,0

Endettement net au 30 juin 2023

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2023 Reporting opérationnel	31/12/2022 Reporting opérationnel
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	815,5	-	815,5	811,6
Options de ventes accordées à des minoritaires	122,2	-	122,2	164,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	891,3	86,4	977,7	875,2
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.828,9	86,4	1.915,4	1.851,4
Autres dettes et autres créances financières	(271,2)	179,5	(91,7)	(65,9)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(725,5)	(150,0)	(875,5)	(1.064,9)
Banques créditrices (découverts bancaires)	37,3	26,8	64,1	99,2
Trésorerie nette et autres	(688,2)	(123,2)	(811,4)	(965,7)
Total endettement financier net avant obligations locatives	869,6	142,7	1.012,3	819,7
Obligations locatives	839,4	-	839,4	779,0
Total endettement net	1.709,0	142,7	1.851,7	1.598,8



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 30 juin 2023

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023 IFRS 6 mois	Retraitement des co-entreprises	30/06/2023 Reporting opérationnel	30/06/2022 Reporting opérationnel
Résultat net des sociétés intégrées	18,1	0,0	18,1	59,0
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	92,7	7,0	99,7	81,7
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	110,8	7,0	117,8	140,8
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	35,5	3,2	38,7	23,4
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	10,0	2,3	12,3	24,2
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	156,3	12,4	168,8	188,3
Remboursement des obligations locatives	(69,3)	-	(69,3)	(63,5)
Capacité d'autofinancement après loyer avant coût du financement et impôts	87,0	12,4	99,5	124,8
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(89,9)	39,3	(50,6)	(195,9)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	5,2	(5,2)	-	-
Intérêts versés	(17,1)	(2,8)	(19,9)	(8,8)
Impôts payés	(53,8)	(0,6)	(54,4)	(27,6)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(68,6)	43,1	(25,5)	(107,4)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(27,9)	-	(27,9)	(28,9)
Cash flow libre	(96,5)	43,1	(53,3)	(136,4)
Acquisitions ou cessions de filiales et autres variations du périmètre	(0,9)	-	(0,9)	(2,9)
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	5,0	-	5,0	-
Autres investissements financiers nets	2,4	0,0	2,5	(3,8)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	6,5	0,0	6,5	(6,7)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(137,8)	-	(137,8)	(138,1)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(1,2)	-	(1,2)	0,2
Acquisition et cession d'actions propres	1,2	-	1,2	(1,5)
Variation des dettes et créances financières (nets)	54,7	(24,2)	30,5	22,8
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(83,2)	(24,1)	(107,3)	(116,6)
Incidence de la variation des taux de change	0,0	(0,2)	(0,1)	0,2
Variation de trésorerie	(173,1)	18,9	(154,3)	(259,4)



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

Capitaux engagés

<i>En millions d'euros</i>			S1 2023			
	Total hors droits d'utilisation des actifs	Total yc droits d'utilisation des actifs	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill
Promotion	1.453	1.505	75	52	1.378	
Services	88	769	117	680	(29)	
Autres activités et non affectés	1.525	1.552	58	26	68	1.399
Capitaux engagés Groupe	3.067	3.825	250	758	1.418	1.399

<i>En millions d'euros</i>			2022			
	Total hors droits d'utilisation des actifs	Total yc droits d'utilisation des actifs	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill
Promotion	1.330	1.379	41	49	1.289	
Services	159	795	124	636	35	
Autres activités et non affectés	1.484	1.515	87	31	0	1.398
Capitaux engagés Groupe	2.973	3.689	252	716	1.324	1.398



ANNEXE NORMES IFRS

Compte de résultat consolidé au 30 juin 2023

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023 IFRS	30/06/2022 IFRS
Chiffre d'affaires	1.891,6	1 800,2
Charges opérationnelles	(1.724,4)	(1.623,6)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	5,2	2,2
EBITDA	172,4	178,8
Loyers	(69,3)	(63,5)
EBITDA après loyers	103,1	115,3
Retraitement des loyers*	69,3	63,5
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(74,9)	(63,0)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(20,6)	(16,6)
Dotations nettes aux provisions	2,4	4,0
Paiements en actions	(4,8)	(6,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(5,2)	(2,2)
Résultat opérationnel courant	69,4	94,9
Plus-value sur cessions	-	-
Résultat opérationnel	69,4	94,9
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7,3	9,8
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	76,6	104,7
Coût de l'endettement financier net	(23,1)	(14,1)
Autres charges et produits financiers	(5,6)	(2,0)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(12,4)	(8,1)
Résultat financier	(41,1)	(24,2)
Résultat des activités courantes avant impôts	35,6	80,5
Impôts sur les bénéfices	(10,0)	(20,5)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(7,5)	(1,0)
Résultat net de l'ensemble consolidé	18,1	59,0
dont participations ne donnant pas le contrôle	9,5	4,9
dont part des actionnaires de la société mère	8,6	54,2
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	0,15	0,98



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

Bilan consolidé simplifié au 30 juin 2023

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023 IFRS	31/12/2022 IFRS
Goodwills	1.399,0	1.397,7
Autres immobilisations	1.049,9	1.004,1
Titres mis en équivalence	104,0	109,3
Total actifs non courants	2.552,9	2.511,1
BFR net	1.208,0	1.073,4
Actifs nets destinés à la vente	46,9	45,0
Total de l'actif	3.807,8	3.629,5
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023 IFRS	31/12/2022 IFRS
Capital et Réserves	1.847,1	1.786,3
Résultat de la période	8,6	187,8
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.855,6	1.974,1
Participations ne donnant pas le contrôle	69,0	61,6
Capitaux propres de l'ensemble	1.924,6	2.035,7
Endettement net	1.709,0	1.413,0
Provisions	94,1	97,8
Impôts différés nets	80,1	83,0
Total du passif	3.807,8	3.629,5

Endettement net consolidé au 30 juin 2023

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023 IFRS	31/12/2022 IFRS
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	815,5	811,6
Options de ventes accordées à des minoritaires	122,2	164,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	891,3	782,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.828,9	1.758,6
Autres dettes et autres créances financières	(271,2)	(263,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(725,5)	(898,0)
Banques créditrices (découverts bancaires)	37,3	36,7
Trésorerie nette et autres	(688,2)	(861,3)
Total endettement financier net avant obligations locatives	869,6	633,9
Obligations locatives	839,4	779,0
Total endettement net	1.709,0	1.413,0



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2023

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 30 juin 2023

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023 IFRS	30/06/2022 IFRS
Résultat net des sociétés intégrées	18,1	59,0
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	92,7	72,1
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	110,8	131,1
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	35,5	22,2
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	10,0	20,2
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	156,3	173,5
Remboursement des obligations locatives	(69,3)	(63,5)
Capacité d'autofinancement après loyers avant coût du financement et impôts	87,0	110,1
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(89,9)	(200,3)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	5,2	2,2
Intérêts versés	(17,1)	(7,7)
Impôts payés	(53,8)	(26,2)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(68,6)	(122,0)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(27,9)	(28,9)
Cash flow libre	(96,5)	(151,0)
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(0,9)	(2,8)
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	5,0	-
Autres investissements financiers nets	2,4	(3,7)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	6,5	(6,5)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(137,8)	(138,1)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(1,2)	0,2
Acquisition et cession d'actions propres	1,2	(1,5)
Variation des dettes et créances financières (nets)	54,7	18,3
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(83,2)	(121,2)
Incidence de la variation des taux de change	0,0	0,2
Variation de trésorerie	(173,1)	(278,5)



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

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).