



Résultats semestriels 2024

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL POSITIF CONFORMÉMENT A NOS ATTENTES DÉSENDETTEMENT SIGNIFICATIF DE 264 M€ PLAN DE TRANSFORMATION GROUPE BIEN ENGAGÉ

Activité commerciale du premier semestre 2024

- **Ventes au détail stables en volume** (2 823 lots), dans un marché toujours en fort repli (-21%¹)
- **Accélération dans la régénération urbaine :**
 - Développement soutenu de la marque **Nexity Héritage** : triplement des promesses signées sur le S1 (> 1 000 lots)
 - Avancement du **partenariat Carrefour** conformément au calendrier (10 dépôts de PC attendus à compter du T3)
- **Poursuite de la bonne dynamique de l'immobilier opéré** : chiffre d'affaires en hausse (+4%)
- **Backlog** : **4,9 Mds€**, soit ~ 2 ans d'activité pour l'immobilier résidentiel

Exécution de la feuille de route : Plan de transformation bien engagé

- **Recentrage** : **activation des leviers de désendettement (-264 M€ sur le S1)**
 - Finalisation de la cession des activités d'ADB² : produit de cession de 400 M€, plus-value de 183 M€
 - Entrée en négociations exclusives³ en vue de la cession de Nexity Property Management
- **Redimensionnement** : **exécution du plan de réduction des charges d'exploitation, avec notamment la mise en œuvre du PSE** ; économies totales attendues à horizon 2026 : **95 M€, 16% de la base de coûts**
- **Recalibrage** : **plan d'adaptation de l'offre commerciale à la nouvelle donne de marché**
 - Premier semestre d'ajustements de l'offre ancienne, en ligne avec nos prévisions, reflétés dans la baisse de l'offre commerciale (-16% vs. Dec 2023) et l'absence de logements achevés non vendus (~100 unités).
 - Poursuite de la sélectivité accrue et mise en production d'une offre recalibrée à la nouvelle donne de marché.
- **Redéploiement** : **modèle d'opérateur urbain territorial et multiproduits, leader de la régénération urbaine, pleinement opérationnel d'ici la fin de l'année**
 - Plus de 130 comités d'engagements tenus sur le S1, portant sur ~ 9 300 lots, dont 33% en régénération urbaine, sans impact sur le bilan grâce à nos partenaires opérationnels (Carrefour, Mirabaud ...)
- Pour rappel : **partenaires bancaires et obligataires⁴ en soutien de la transformation du Groupe** au travers notamment de l'exonération⁵ des obligations au titre des ratios financiers

Résultats financiers en ligne avec nos attentes, une liquidité solide

- **Chiffre d'affaires à 1,7 Md€** (-14% à périmètre constant) reflétant le ralentissement embarqué de l'activité
- **Résultat opérationnel positif à 55 M€**
- **Endettement net en baisse à 579 M€** ; soit **- 264 M€** (-31%). vs. 843 M€⁶ (1,01 Md€ à fin juin 2023) intégrant :
 - Le produit de cession de l'ADB (400 M€)
 - La bonne maîtrise du BFR, et ce en dépit de l'effet de saisonnalité défavorable du BFR S1 vs. S2, et du décalage sur le S2 d'un encaissement de 85 M€ relatif au projet LGC⁷
- **Liquidité solide à 1,0 Md€**, dont 750 M€ de ligne de crédit non tirée

Perspectives 2024 et 2025 inchangées sous réserve de la non-dégradation de l'environnement macro-économique

¹ Données marché pour les ventes au détail : -27% selon la FPI à fin T1 2024 - -21% selon Adéquation sur les 6 premiers mois 2024

² ADB : Administration de Biens

³ Avec Crédit agricole Immobilier ; cf. Communiqué ad hoc publié le 25 juillet 2024

⁴ Euro PP

⁵ Jusqu'à la clôture de l'exercice 2024

⁶ Endettement à fin 2023 avant IFRS 5

⁷ Projet La Garenne Colombe

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.

COMMENTAIRE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE

« L'activité commerciale du premier semestre s'inscrit dans la continuité du premier trimestre avec des ventes au détail représentant plus de 2 800 lots, stables, dans un marché toujours en fort repli. Comme nous l'avions annoncé, 2024 est une année de transformation profonde pour Nexity. Nous mettons en œuvre notre feuille de route volontariste : recentrage de nos activités, activation de tous les leviers de désendettement, redimensionnement de la base de coûts, et enfin, adaptation de l'offre ancienne et recalibrage de la nouvelle offre aux conditions de marché. Le plan de transformation du Groupe vers un modèle agile d'opérateur urbain, qui sera pleinement opérationnel d'ici la fin de l'année, prépare résolument Nexity à relever avec succès les nouveaux enjeux de marché. Les perspectives pour l'exercice en cours demeurent inchangées. Je reste pleinement confiante dans la capacité de Nexity à rebondir dès 2025 grâce à notre transformation, à nos fondamentaux très solides, à notre position de leader confirmée pour la 5^{ème} année consécutive, et à l'engagement au quotidien de nos équipes sur le terrain. »

CHIFFRES CLÉS DU PREMIER SEMESTRE 2024

Activité commerciale - France	S1 2023	S1 2024	Variation S1 2024 vs S1 2023
Réservations Immobilier résidentiel			
Volume	6 085 lots	5 060 lots	- 17 %
Valeur	1 260 M€	1 060 M€	- 16 %
	31-déc-2023	30-juin-24	Variation vs déc-2023
Backlog Promotion	5 367 M€	4 907 M€	- 9%

Résultats financiers (en M€)	S1 2023	S1 2024	Variation vs S1 2023
Chiffre d'affaires	2 043	1 683	-18% -14% à périmètre constant
Résultat opérationnel	82	55	-33%
Marge opérationnelle (en % du chiffre d'affaires)	4,0%	3,3%	
Résultat net part du Groupe	9	45	
	31-déc-2023	30-juin-24	Variation vs déc-2023
Endettement net¹	843	579	-264 M€

¹ Endettement net avant obligations locatives et avant retraitement IFRS 5 à fin décembre 2023

Suite à la cession des activités d'Administration de biens, finalisée le 2 avril dernier, le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel de cette activité sont isolés dans les tableaux suivants sur une ligne « activités cédées » en 2023 et en 2024. Cette ligne intègre également pour 2023 les indicateurs relatifs aux activités en Pologne et au Portugal, cédées en 2023.

I - UNE ANNÉE 2024 DE TRANSFORMATION BIEN ENGAGÉE

Le secteur évolue dans un marché qui reste en repli avec des ventes au détail estimées à -30%⁸ sur les 5 premiers mois et Nexity continue de faire mieux que le marché (stabilité des ventes au détail sur le semestre). De premiers signaux encourageants ont été observés sur le premier semestre qui resteront à confirmer après les événements politiques de juin :

- Une baisse des taux moyens de crédit immobilier de 54 bps depuis le début de l'année, soit une augmentation du pouvoir d'achat estimée à 5%.
- Une première baisse des taux directeurs de la BCE en juin de 0,25%.
- Nouvelle extension du zonage début juillet, requalifiant près de 700 communes en zone tendue, ouvrant droit au PTZ et favorisant le LLI.

Après avoir initié en 2023 le recentrage de ses activités (arrêt de l'activité à l'international, accélération du pivot vers la régénération urbaine et premier partenariat stratégique et financier sur les activités d'ADB), **Nexity déploie sur 2024 sa feuille de route transformante et accélère la mise en œuvre de ses décisions volontaristes en matière :**

- De désendettement lié au recentrage ;
- De réduction de charges d'exploitation pour redimensionner sa base de coûts ;
- Et d'adaptation de l'offre aux nouvelles données de marché.

Recentrage : activation des leviers de désendettement

- **Cession de l'ADB :** Nexity a finalisé le 2 avril 2024, la cession de 100% de ses activités de services aux particuliers à Bridgepoint, acteur européen majeur de la gestion d'actifs alternatifs. (Valeur d'entreprise de 440 M€, produit de cession de 400 M€ et réalisation d'une plus-value de 183 M€). Pour rappel, cette opération s'accompagne d'un partenariat stratégique d'une durée de 6 ans, renouvelable 4 ans, visant à pérenniser et amplifier les synergies existantes avec les activités de promotion de Nexity.
- **Cession NPM :** Nexity annonce ce jour être entré en négociations exclusives avec Crédit Agricole Immobilier en vue de la cession de Nexity Property Management. (Cf. communiqué ad hoc publié ce jour)
- **Suspension du dividende :** La proposition du conseil d'administration de suspendre le dividende au titre de l'exercice 2023 a été approuvée par l'assemblée générale le 23 mai dernier.

Redimensionnement : exécution du plan de réduction des charges d'exploitation en soutien à la transformation du Groupe

Dans le cadre de la réorganisation du Groupe, et en ligne avec les annonces faites le 28 février dernier, la procédure d'information-consultation relative au PSE a débuté le 30 avril dernier.

- 502 postes sont concernés, soit une estimation à date de 320 départs contraints, après phase de reclassements internes et départs volontaires.
- Les coûts liés à la réorganisation provisionnés sur le premier semestre s'élèvent à 41 M€.
- Les économies sur la base de coûts sont attendues dès 2025 et représenteront une économie totale en année pleine de 45 M€.

La **réduction totale de la base de coûts** attendue en année pleine s'élève à **95 M€, soit une réduction de 16%**, dont 75% dès 2025.

⁸ Données marché pour les ventes au détail : -21% selon Adéquation sur les 6 premiers mois 2024

Recalibrage : plan d'adaptation de l'offre commerciale :

Le Groupe accélère l'adaptation de l'offre commerciale à la nouvelle donne de marché.

- Pour l'offre en cours de travaux et conçue dans l'ancien cycle immobilier, les mesures portent principalement sur le réaligement des prix de sortie au pouvoir d'achat de nos clients, impacté par l'environnement de taux actuel, et aux coûts travaux, impactés notamment par des défaillances d'entreprises.
- Pour l'offre en projet, le Groupe a notamment procédé aux abandons d'opérations non rentables.

L'ensemble de ces mesures portent leur fruit et sont reflétées dans la baisse de l'offre commerciale (-16% vs. Décembre 2023), et l'absence de logements achevés non vendus à fin juin (~100 lots, soit moins de 2%).

Les coûts d'adaptation de l'offre commerciale se sont élevés à (87) M€ sur le premier semestre :

- (57) M€ comptabilisés en résultat opérationnel courant, principalement liés à un effet prix (réduction du prix de certains programmes et évolution du mix client) et à un effet prix de revient.
- (30) M€ comptabilisés en résultat non courant, liés à des coûts d'abandon de projets et de dépréciation de terrains sans opération affectée.

Nous poursuivons ces actions engagées sur le second semestre, en fonction de l'écoulement de l'offre, et dans le respect de l'objectif d'absence de logement achevé invendu d'ici la fin de l'année.

Redéploiement : accélération de la transformation du Groupe vers un modèle d'opérateur urbain territorial et multiproduits, leader de la régénération urbaine

Concernant la nouvelle offre commerciale, le Groupe a poursuivi l'approche de sélectivité accrue et a mis en production sur le semestre une offre recalibrée à la nouvelle donne de marché, en adéquation avec notre transformation vers un modèle d'opérateur urbain leader en régénération urbaine.

Plus de 130 comités d'engagements se sont tenus sur le S1, portant sur près de 9 300 lots, dont 33% en régénération urbaine. Nos partenariats dont ceux avec Carrefour ou Mirabaud nous permettent de passer à l'échelle sur la régénération urbaine sans impacter le bilan du Groupe dans la phase de portage.

A noter que le modèle cible territorial, multiproduits sera pleinement opérationnel d'ici la fin de l'année.

Obtention de waivers :

Pour rappel, le Groupe a obtenu sur le T1 2024, de ses porteurs obligataires EuroPP et de l'ensemble de ses partenaires bancaires, une exonération au titre des ratios financiers, et ce, jusqu'à la clôture de l'exercice 2024. Cette exonération s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la transformation en profondeur du groupe et reflète le soutien dont bénéficie Nexity de la part de ses partenaires bancaires et obligataires EuroPP. Le coût des waivers est compensé par les produits de placement générés sur la période.

II - PERFORMANCES PAR PÔLE

PROMOTION IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Activité commerciale

Dans un marché du logement qui reste marqué par un recul significatif des réservations, avec une baisse globale de 15% à fin T1, et une baisse des ventes au détail sur les 6 premiers mois de l'année à -21%⁹, Nexity a enregistré un total de 5 060 réservations sur la période, soit une baisse de -17% (-16% en valeur).

- Réservations au détail stables à 2 823 lots ; confortant à ce stade notre hypothèse d'un point bas commercial atteint en 2023 pour les ventes au détail.

⁹ Source Adéquation

- Les ventes en bloc ont représenté sur le semestre 2 237 réservations (vs. 3 243 au S1 2023)

Les ventes en bloc ne sont pas linéaires sur l'année et dépendent de la temporalité des signatures de paniers avec les bailleurs sociaux au cours de l'exercice. Nous attendons un volume annuel équivalent à celui de l'année dernière. A noter la signature fin juin d'un accord portant sur l'acquisition par CDC Habitat de 1 042 lots, dont près de 50% de logements intermédiaires, qui viendront soutenir les ventes en bloc du second semestre.

L'offre commerciale à fin juin s'élève à 6 558 lots, une baisse de 16% par rapport à fin 2023, avec des délais d'écoulement en légère augmentation à 7,8 mois (vs. 6,6 mois à fin 2023 ; une baisse de 1,5 mois depuis le S1 2023).

Ces tendances reflètent :

- La poursuite de la sélectivité accrue en matière de lancement d'opérations (avec un taux moyen de pré-commercialisation à 82%¹⁰ sur les programmes lancés sur le semestre),
- La capacité du Groupe à écouler la nouvelle offre, grâce notamment à des prix adaptés et en ligne avec le pouvoir d'achat de nos clients et l'environnement de taux actuel
- La pertinence des mesures d'accompagnement financier sur mesure, programme par programme, mises en place sur le semestre, favorisant un écoulement des opérations en cours de travaux.

La stabilité des réservations au détail au S1 2024 tandis que l'offre commerciale baisse de 35% entre le S1 2024 et fin 2022 illustre parfaitement cette capacité d'écoulement aussi bien de l'offre existante que de l'offre en cours de travaux.

47% de l'offre commerciale totale est constituée d'opérations en cours de travaux (+1 pt vs. fin 2023 et contre 60% pour le marché à fin 2023), et le stock de lots achevés et invendus demeure non significatif à une centaine de lots (soit moins de 2% de l'offre commerciale totale).

La part des opérations en cours de construction et dont la livraison est prévue en 2024 représente moins de 8% de l'offre totale en cours de construction.

Enfin, la part de l'offre commerciale de Nexity située en zones tendues, et donc éligible au Pinel, au logement locatif intermédiaire (LLI) et au PTZ 2024, représente à fin juin 87%¹¹.

La dynamique d'extension du zonage a encore été soutenue par un arrêté gouvernemental reclassant en juillet 2024 688 nouvelles communes en zone tendue, y ouvrant la possibilité d'accéder au prêt à taux zéro pour les logements neufs ou de produire des logements intermédiaires. Cet engagement fait suite à une première évolution du zonage en tension en octobre 2023, qui avait conduit au reclassement de 200 communes.

Le **backlog** à fin juin s'élève à **4,7 Mds€**, soit près de 2 années d'activité

Ce volume n'intègre pas encore les premières contributions du partenariat Carrefour au backlog, attendues sur le second semestre avec le dépôt d'une dizaine de permis de construire à compter de septembre.

Pour rappel : Le partenariat Carrefour annoncé en 2023 et qui s'inscrit pleinement dans l'accélération de la régénération urbaine porte sur la revalorisation à terme de 74 ¹²sites Carrefour via des opérations de mixité urbaine sur l'ensemble du territoire français (dont 12 000 logements), et représente pour Nexity un chiffre d'affaires à terminaison de plus de 2 Mds€, sur une dizaine d'années d'activité à venir.

¹⁰ En incluant les ventes aux particuliers et aux institutionnels

¹¹ Intégrant l'extension du zonage d'octobre 2023 et de juillet 2024

¹² Le nombre de site est passé de 76 à 74 suite à la préemption de 2 sites par les collectivités locales

Performances financières du premier semestre

En millions d'euros	S1 2023 ⁽¹⁾	S1 2024	Variation 2024/2023
Chiffre d'affaires	1 355	1 216	-10%
Résultat opérationnel	46	(66)	na
Marge (en % du CA)	3,4%	na	na

⁽¹⁾ les chiffres 2023 sont retraités des activités International (Pologne et Portugal) reclassées sur une ligne « activités cédées »

- Le **chiffre d'affaires** est en baisse de 10% à 1 216 M€, reflétant principalement la baisse de l'activité embarquée.
- Le **résultat opérationnel** ((66) M€) tient compte de (87) M€ de coûts liés au plan de transformation :
 - Coûts d'adaptation de l'offre impactant le résultat opérationnel courant à hauteur de (57) M€
 - Coûts d'abandon de projets à hauteur de (30) M€ comptabilisés en résultat non courant.Le résultat opérationnel n'intègre pas encore les effets positifs du redimensionnement de la base de coûts.

PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Activité commerciale

Dans un contexte de marché en bas de cycle, toujours marqué par la hausse des taux et l'évolution des usages tertiaires, (baisse des investissements en France au S1 2024 de 39%¹³ sur un an, en légère amélioration (-55% à fin T1)), Nexity a enregistré un montant de prises de commandes sur le semestre de 46 M€, un niveau supérieur au niveau annuel 2023 (39 M€) mais qui reste inférieur à 15% du niveau d'avant crise (> 420 M€ en 2021).

À noter la signature en juin de 2 VEFA portant sur près de 10 000 m², dont une VEFA dans le cadre du projet urbain d'envergure de Lyon – Confluence, avec un fonds d'investissement nord-américain, portant sur près de 8 000 m² de bâtiments d'enseignement loués à un opérateur de premier rang. Cette signature illustre le savoir-faire et la poursuite d'une production diversifiée.

Le groupe a livré sur le semestre 5 projets dont les opérations emblématiques suivantes :

- Reiwa, le futur siège social de Nexity, développant une surface de 25 000 m² à St Ouen (93)
- Puteaux Guillaumet¹⁴ (92), une opération développant près de 21 000 m² de coliving
- A noter la mise à disposition à Paris 2024 en début d'année du Secteur E - Les Belvédères¹⁵ du village des athlètes et para athlètes à St Ouen (93), un projet d'envergure de 60 000 m², dont 15 000 m² d'actifs tertiaire, intégralement vendus à Groupama Immobilier.

Performances financières du premier semestre

En millions d'euros	S1 2023	S1 2024	Variation 2024/2023
Chiffre d'affaires	265	182	-31%
Résultat opérationnel	23	9	-62%
Marge (en % du CA)	8,7%	4,9%	-3,8 pts

¹³ Source : Immostat T2 2024

¹⁴ En co-promotion avec Nexity résidentiel

¹⁵ Projet porté par un groupement associant Nexity, Eiffage, CDC Habitat, EDF et Groupama.

À fin juin 2024 le chiffre d'affaires s'élève à 182 M€ et le résultat opérationnel atteint 9 M€, des indicateurs portés, comme en 2023, par la contribution de l'Eco-campus de La Garenne-Colombes, dont l'avancement à fin juin est de 85%.

14 opérations sont en cours à fin juin, portant sur plus de **145 000 m²** et représentant un **backlog de 208 M€**, dont :

- **L'Eco-campus de La Garenne-Colombes (92)**. Ce projet d'envergure portant sur 95 000 m² et dont la livraison est prévue aux T3 et T4 2024 sécurise le chiffre d'affaires du second semestre à hauteur de 157 M€ (CA total reconnu sur 2024 : 261 M€)
- **Campus Confluence (Lyon)** : 8 000 m² de bâtiments d'enseignement
- **Carré Invalides (75)**, portant sur la Restructuration de l'ancien siège du Conseil Régional d'IDF de 15 400 m² (livraison T3 2024)

SERVICES

Le chiffre d'affaires des Services, hors activités cédées (ADB) s'élève à 213 M€ à fin juin 2024, en retrait de 17%, toujours porté par l'exploitation mais impacté par le ralentissement de l'activité sur la distribution.

Le chiffre d'affaires de l'ADB sur le semestre (reflétant l'activité jusqu'à la date de cession le 2 avril) s'élève à 72 M€.

Performances financières du premier semestre

En millions d'euros (hors activités cédées)	S1 2023	S1 2024	Variation 2024/2023
Chiffre d'affaires	258	213	-17%
Dont Gestion	37	35	-4%
Dont Exploitation	129	134	+4%
Dont Distribution	92	44	-52%
Résultat opérationnel	12	(1)	na
Marge (en % du CA)	4,7%	na	na

- Le chiffre d'affaires des **activités de gestion** (principalement *property management*) est quasi stable à 35 M€, confirmant la résilience de cette activité. A noter que cette activité fait l'objet d'un accord d'exclusivité avec le Crédit Agricole Immobilier portant sur la cession de 100% de cette activité.
- Les **activités d'exploitation** (résidences gérées étudiantes, espaces de coworking) affichent un chiffre d'affaires en hausse de 4%, à 134 M€, porté notamment par la forte dynamique de croissance du parc des activités de coworking (+11 nouveaux sites pour un total de 150 000 mètres carrés gérés¹⁶) et des taux d'occupation toujours élevés à fin juin, tant sur les espaces de coworking (90%¹⁷) que sur les résidences étudiantes (97%).
- Enfin, et comme attendu le chiffre d'affaires des **activités de distribution**, en baisse de -52%, reflète la dégradation du marché du logement neuf et le retrait des investisseurs particuliers. A noter toutefois une bonne dynamique sur la partie vente en VEFA (+60% vs. le S1 2023) et un retour à des volumes normatifs notamment du fait d'un travail sur l'attractivité de l'offre.

Le **résultat opérationnel des activités de Services**, hors activités cédées s'élève à (1,4) M€ à fin juin 2024 (vs. 12 M€ à fin juin 2023) une baisse provenant principalement de la moindre rentabilité des activités de distribution, impactée par la dégradation du marché du logement neuf, et celle de la transaction. Hors distribution, le taux de marge est bien supérieur à 5%, reflétant la récurrence de ces activités.

¹⁶ Surface totale nette des entrées / sorties

¹⁷ Méthode de calcul du taux d'occupation actualisée au 1^{er} janvier 2024 visant à intégrer l'environnement inflationniste et l'impact de l'indexation des loyers ; sur 12 mois glissants – Taux d'occupation sur les sites matures – ouverts depuis plus de 12 mois.

III - RÉSULTATS CONSOLIDÉS - REPORTING OPÉRATIONNEL

Compte tenu du processus de cession engagé des activités de *Property Management* dont la finalisation est attendue sur le second semestre, le Groupe applique la norme IFRS 5 (Actifs destinés à la vente) qui conduit à présenter sur une ligne distincte au bilan, les actifs et passifs de ces activités. Le compte de résultat n'est pas retraité.

<i>En millions d'euros</i>	S1 2023	S1 2024	Variation 2024/2023
Chiffre d'affaires consolidé	2 043	1 683	-18%
Résultat opérationnel	82	55	-33%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>4,0%</i>	<i>3,3%</i>	
Résultat financier	(44)	(54)	22%
Impôts sur les bénéfices	(12)	43	
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(7)	(2)	
Résultat net	18	42	x2,3
Participations ne donnant pas le contrôle	(10)	3	
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	9	45	x5,3

CHIFFRE D'AFFAIRES

<i>En millions d'euros</i>	S1 2023	S1 2024	Variation 2024/2023
Promotion	1 620	1 398	- 14%
Promotion Immobilier résidentiel	1 355	1 216	-10%
Promotion Immobilier d'entreprise	265	182	-31%
Services	258	213	-17%
Gestion	37	35	-4%
Exploitation	129	134	+4%
Distribution	92	44	-52%
Autres activités	0	0	Ns
Chiffre d'affaires hors activités cédées	1 878	1 611	-14%
<i>Chiffre d'affaires activités cédées ⁽¹⁾</i>	165	72	na
Chiffre d'affaires	2 043	1 683	-18%

⁽¹⁾ La ligne intègre le CA des activités d'ADB cédées en 2024 et celui des activités à l'international cédées en 2023

Le chiffre d'affaires du premier semestre 2024 s'établit à 1 683 M€, en retrait de 18% par rapport au premier semestre 2023 et de -14% à périmètre constant¹⁸.

- Le chiffre d'affaires de la **promotion** est en baisse de 14%, sous l'effet principalement du ralentissement de l'activité résidentiel et tertiaire dans un environnement dégradé, ainsi que la moindre reconnaissance de chiffre d'affaires à l'avancement sur les projets d'envergure en immobilier d'entreprise.
- Le chiffre d'affaires des **Services**, hors activités cédées est en baisse de 17%, la bonne tenue des activités d'exploitation (+4%) ne compensant pas le recul du chiffre d'affaires de la distribution, impacté par la dégradation du marché du logement neuf.

¹⁸ Hors activités ADB cédées le 2 avril 2024 et hors activités Pologne et Portugal cédées sur le T3 2023

En normes IFRS, le chiffre d'affaires du premier semestre 2024 s'établit à 1 581 M€, en baisse de -16% par rapport au premier semestre 2023. Ce chiffre d'affaires exclut celui des co-entreprises en application de la norme IFRS 11, qui impose leur comptabilisation par mise en équivalence, tandis qu'elles sont intégrées proportionnellement dans le reporting opérationnel.

Pour rappel, le chiffre d'affaires des activités de promotion est reconnu 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.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

	S1 2023		S1 2024	
	Résultat opérationnel	Taux de marge	Résultat opérationnel	Taux de marge
<i>En millions d'euros</i>				
Promotion	69,0	4,3%	(57,1)	-4,1%
Promotion Immobilier résidentiel	46,0	3,4%	(65,9)	-5,4%
Promotion Immobilier d'entreprise	23,0	8,7%	8,8	4,8%
Services	12,0	4,7%	(1,4)	-0,6%
Gestion	1,0	2,7%	1,0	2,7%
Exploitation	9,8	7,6%	7,4	5,5%
Distribution	1,2	1,3%	(9,7)	-21,9%
Autres activités	(10,9)	ns	(5,2)	ns
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	70,1	3,7%	(63,7)	-4,0%
Activités cédées ⁽¹⁾	12,2	7,4%	5,8	8,0%
Résultat opérationnel courant	82,3	4,0%	(58,0)	-3,4%
Résultat opérationnel non courant	-	ns	112,9	ns
Résultat opérationnel	82,3	4,0%	54,9	3,3%

La ligne intègre le résultat opérationnel courant des activités d'ADB cédées en 2024, et celui des activités à l'international cédées en 2023

(2) Plus-values de cession ADB en 2024

- Le résultat opérationnel est impacté sur le semestre par l'ajustement de l'offre et le plan de transformation pour un montant de (128) M€ composé comme suit :
 - Coûts de l'adaptation de l'offre pour (87) M€, dont (57) M€ comptabilisés en résultat opérationnel courant et (30) M€ de coûts d'abandon comptabilisés en résultat non courant.
 - Coûts de réorganisation à hauteur de (41) M€ (comptabilisé en résultat non courant)
- Le résultat opérationnel intègre par ailleurs la plus-value relative à la cession de l'ADB pour 183 M€ (comptabilisés en résultat non courant)

2024 est une année de transition avec des indicateurs fortement impactés par le plan de transformation et d'adaptation de l'offre, nécessaires pour être en capacité de saisir le rebond dès 2025.

A l'issue de cette transformation en profondeur, le Groupe proposera **une offre recalibrée et repositionnée** à la nouvelle donne de marché, et s'appuiera sur une **organisation recentrée et redimensionnée**.

AUTRES ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT

- Le **résultat financier** s'élève à (54) M€ vs. (44) M€ à fin juin 2023. Il reflète notamment une bonne maîtrise du coût de l'endettement, qui intègre sur le semestre le coût des waivers, totalement compensé par une optimisation de la gestion de la trésorerie et les produits de placement générés sur la période. Le coût moyen de la dette ressort à 3,1% à fin juin contre 3,9% en 2023.
- Le **produit d'impôt** s'élève au 30 juin à 45 M€ (contre une charge d'impôt de (46) M€ au 30 juin 2023) compte tenu de la créance d'impôt constatée au titre du déficit sur le semestre. Le taux effectif d'impôt courant (hors CVAE) s'élève à 23 % vs. 35% à fin 2022.
- Le **résultat net part du Groupe** au 30 juin 2024 s'élève à 45 M€ vs. 9 M€ au 30 juin 2023.

IV - STRUCTURE FINANCIÈRE

ENDETTEMENT ET LIQUIDITÉ

L'**endettement net** du Groupe avant obligations locatives s'élève à 579 M€ à fin juin, en **baisse significative de -264 M€ (-31%)** vs. montant à fin 2023 avant IFRS 5 (843 M€).

A noter qu'en vision IFRS, l'endettement net s'élève à 448 M€ à fin juin, à comparer avec 725 M€ à fin décembre avant IFRS 5, une **baisse de 277 M€ (-38%)**.

Cette variation intègre :

- Le produit de cession de l'ADB perçu début avril pour un montant de 400 M€,
- La bonne maîtrise du BFR (cf. section dédiée ci-dessous), et ce, en dépit de l'effet de saisonnalité défavorable du BFR S1 vs. S2, et du décalage sur le second semestre d'un encaissement de 85 M€ relatif au projet LGC¹⁹.

<i>En millions d'euros</i>	déc.-23	S1 2024	Variation 2024/2023
Emprunts obligataires et autres	821	815	(6)
Dettes bancaires et billets de trésorerie	837	496	(341)
Trésorerie nette et autres	(882)	(732)	149
Endettement financier net avant obligations locatives	776	579	(198)
Reclassement IFRS 5 *	(67)	2	
Endettement financier net avant IFRS 5	843	577	(266)

* Reclassement IFRS 5 : 31/12/2023 : dette ADB pour 67 M€ / 30/06/2024 : position de trésorerie nette NPM de 1,4 M€

L'endettement brut est constitué à 60% de dette à taux fixe, limitant l'exposition du Groupe à la hausse des taux d'intérêt (la part de la dette brute à taux fixe ou couverte représente 96%).

Le coût moyen de la dette ressort au 30 juin 2024 à 3,1% (vs. 3,9% en 2023).

Le groupe dispose d'une liquidité solide à fin juin, à 1,0 Md€, dont un montant de 750 M€ de lignes de crédit confirmées et non tirées (le montant total de la ligne s'élève à 800 M€, échéance 2028, sans limitation d'utilisation).

Enfin, le Groupe a obtenu en avril, de ses porteurs obligataires EuroPP et de l'ensemble de ses partenaires bancaires, une exonération au titre des ratios financiers, et ce, jusqu'à la clôture de l'exercice 2024. Cette exonération s'inscrivant dans le cadre de la mise en œuvre de la transformation du groupe et reflétant le soutien dont bénéficie Nexity de la part de ses partenaires bancaires et obligataires EuroPP. Le coût des waivers est compensé par les produits de placement générés sur la période.

¹⁹ Projet La Garenne Colombe

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

<i>(En millions d'euros)</i>	31-déc.-23	30-juin-24	Variation 2024/2023
Promotion	1 316	1 257	(59)
Promotion Immobilier résidentiel	1 240	1 138	(102)
Promotion Immobilier d'entreprise	76	120	+43
Services	62	78	+16
Autres activités	(39)	(19)	+20
Total BFR hors impôt	1 340	1 316	(23)
Impôts sur les sociétés	7	10	+3
Besoin en fonds de roulement (BFR)	1 346	1 326	(21)

Le BFR ressort à 1 326 M€, en baisse de -21 M€. Cette variation reflète notamment une baisse de -102 M€ sur la promotion résidentielle grâce à :

- Une sélectivité accrue : achats terrains en baisse de -60 M€ vs. S1 2023,
- Une optimisation de la durée entre l'acquisition des terrains et les premiers appels de fonds (via la concomitance entre les achats terrain, les actes et les appels de fonds),
- Une accélération du recouvrement, liée notamment à la mise en place d'une cellule centralisée de recouvrement depuis le 1^{er} janvier 2024, et
- Un impact comptable favorable sur le BFR lié aux coûts d'abandon.

A noter la bonne maîtrise du BFR sur le premier semestre en dépit de l'effet de saisonnalité défavorable du BFR sur S1 vs. S2, et du décalage sur le S2 d'un encaissement de 85 M€ relatif au projet LGC²⁰.

V - POURSUITE DE L'AMBITION BAS CARBONE

Nexity a poursuivi au premier semestre 2024 le **déploiement de sa stratégie ambitieuse pour une ville bas carbone et résiliente**.

L'ambition carbone du Groupe est de diminuer de 42% le poids carbone par m² des livraisons entre 2019 et 2030, soit un niveau 10% meilleur que la RE2020²¹. Les opérations du Groupe au stade du permis de construire au cours du premier semestre 2024 ont atteint en moyenne un niveau de **30% plus performant que la RE2020** (après une surperformance de 25% en 2023 et de 10% en 2022), grâce à la poursuite du déploiement de pompes à chaleur et de modes constructifs bas carbone, mais aussi grâce à la forte croissance de la réhabilitation dans notre production.

Un projet pour permettre le déploiement de missions d'écologues plus systématiques sur les opérations a été partagé aux équipes, et la formation à la réalisation de diagnostics systématiques de résilience est finalisée.

Un premier Rapport Climat et Biodiversité, présentant la vision stratégique du Groupe sur les enjeux climat, biodiversité et ressources ainsi que les engagements et actions menées, a été préparé en complément du rapport annuel intégré et mis à disposition des actionnaires pour l'AG de mai 2024 ([lien](#)).

Enfin, le *framework* durable publié le 11 octobre 2023 a été actualisé pour prendre en compte les évolutions de périmètre survenues sur la période. Ce *framework* comporte un volet « *Asset based* » ainsi qu'un volet « *sustainability linked financing* ». Ce framework a fait l'objet d'une SPO (Second Party Opinion) par ISS-ESG,

²⁰ Projet La Garenne Colombe

²¹ Réglementation définissant des seuils exigeants tous les 3 ans de décarbonation du cycle de vie d'une opération de promotion immobilière (matériaux et énergie).

qualifiant le niveau d'ambition de robuste et en ligne avec les meilleurs pratiques de marché. Ces documents sont disponibles sur le site internet du Groupe [Finance responsable](#).

VI - ÉVOLUTION DE LA GOUVERNANCE

Toutes les résolutions soumises au vote de l'Assemblée Générale du 23 mai dernier ont été dûment adoptées, parmi lesquelles :

- La ratification de la cooptation de Madame Florence Verzelen en qualité d'administratrice, en remplacement de Madame Myriam El Khomri ;
- La nomination de Monsieur Enrique Martinez en qualité d'administrateur en remplacement de Madame Luce Gendry.

Par ailleurs, le Conseil d'administration qui s'est réuni post assemblée générale a notamment :

- Nommé Monsieur Charles-Henri Filippi aux fonctions de Vice-Président du Conseil d'administration et président du Comité des rémunérations et des nominations
- Nommé Madame Agnès Nahum administratrice référente et Présidente du Comité d'audit et des comptes
- Modifié la composition et la présidence des différents Comités spécialisés du Conseil d'administration, telles que détaillées en annexe.

Le Conseil d'administration est ainsi composé de 10 administrateurs², dont 6 administrateurs indépendants et 5 femmes, en ligne avec les recommandations du code AFEP-MEDEF.

VII - PERSPECTIVES 2024 et 2025 INCHANGÉES

Sur la base de la bonne exécution de la feuille de route, en particulier les cessions des activités d'ADB et de Property Management, ainsi que la mise en œuvre des mesures d'ajustement et de transformation de l'organisation, et sous réserve de la non-dégradation de l'environnement macro-économique, les perspectives sont inchangées pour l'année 2024, avec :

- **Un résultat opérationnel positif marquant un point bas financier**, tenant compte des plus-values de cessions, des coûts d'ajustement de l'offre à la nouvelle donne de marché et des coûts liés à la réorganisation du Groupe **permettant un rebond en 2025**
- **Une dette financière nette sensiblement inférieure à celle de fin 2023**

De plus, grâce à ces actions de transformation, Nexity vise une amélioration de la profitabilité dès 2025, et par voie de conséquence, un endettement net maximum de 500 M€ à fin 2025.

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Chiffre d'affaires et activité commerciale du T3 2024 **Jeudi 24 octobre 2024** (après Bourse)
- Résultats annuels 2024 **Jeudi 27 février 2025** (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 / Nexity EN

Site du webcast : https://channel.royalcast.com/landingpage/nexityfr/20240725_1/

La présentation accompagnant cette conférence sera disponible sur le site Internet du Groupe à partir de 18h30 (heure de Paris) et pourra être suivie à l'adresse suivante : www.nexity.group/finance
Possibilité de réécouter la conférence téléphonique sur www.nexity.group/finance à partir du lendemain.

Avertissement :

Les comptes consolidés semestriels résumés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 25 juillet 2024. Ils ont fait l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes.

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 :

Anne-Sophie Lanaute – Directrice des relations investisseurs et de la communication financière
+33 (0)6 58 17 24 22 / investorrelations@nexity.fr

ANNEXE REPORTING OPÉRATIONNEL

Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations trimestrielles

	2022				2023				2024	
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
<i>Nombre de lots, en unités</i>										
Logements neufs (France)	3 490	4 149	3 807	6 569	2 811	3 274	3 128	5 389	2 005	3 055
Réservations réalisées en direct par Ægide	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total logements neufs France	3 490	4 149	3 807	6 569	2 811	3 274	3 128	5 389	2 005	3 055
Terrains à bâtir	337	423	219	558	288	359	186	217	221	218
Total nombre de réservations France	3 827	4 572	4 026	7 127	3 099	3 633	3 314	5 606	2 226	3 273

	2022				2023				2024	
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
<i>Valeur, en M€ TTC</i>										
Logements neufs (France)	764	992	805	1 363	575	685	605	1 099	446	614
Réservations réalisées en direct par Ægide	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total logements neufs France	764	992	805	1 363	575	685	605	1 099	446	614
Terrains à bâtir	27	37	18	53	28	28	25	20	18	17
Total montant des réservations France	790	1 029	824	1 416	604	713	630	1 119	464	631

Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations cumulées

	2022				2023				2024	
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1
<i>Nombre de lots, en unités</i>										
Logements neufs (France)	3 490	7 639	11 446	18 015	2 811	6 085	9 213	14 602	2 005	5 060
Réservations réalisées en direct par Ægide	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total logements neufs France	3 490	7 639	11 446	18 015	2 811	6 085	9 213	14 602	2 005	5 060
Terrains à bâtir	337	760	979	1 537	288	647	833	1 050	221	439
Total nombre de réservations France	3 827	8 399	12 425	19 552	3 099	6 732	10 046	15 652	2 226	5 499

	2022				2023				2024	
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1
<i>Valeur, en M€ TTC</i>										
Logements neufs (France)	764	1 756	2 561	3 924	575	1 260	1 865	2 964	446	1 060
Réservations réalisées en direct par Ægide	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total logements neufs France	764	1 756	2 561	3 924	575	1 260	1 865	2 964	446	1 060
Terrains à bâtir	27	64	82	135	28	56	81	101	18	35
Total montant réservations France	790	1 819	2 643	4 059	604	1 316	1 946	3 065	464	1 095

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

<i>En nombre de lots</i>	S1 2023		S1 2024		Variation S1 2024 / S1 2023
Clients accédants	1 075	18%	1 114	22%	4%
dont : - primo-accédants	890	15%	947	19%	6%
- autres accédants	185	3%	167	3%	-10%
Investisseurs individuels	1 767	29%	1 709	34%	-3%
Bailleurs professionnels	3 243	53%	2 237	44%	-31%
dont : - investisseurs institutionnels	693	11%	718	14%	4%
- bailleurs sociaux	2 550	42%	1 519	30%	-40%
Total	6 085	100%	5 060	100%	-17%

Backlog – Carnet de commandes

<i>En millions d'euros, hors taxes</i>	2022				2023				2024	
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1
Promotion Immobilier résidentiel France	5 230	5 219	5 158	5 321	5 225	5 168	5 041	5 019	4 845	4 699
Promotion Immobilier d'entreprise	935	906	827	779	659	536	445	349	248	208
Total	6 165	6 125	5 995	6 100	5 883	5 704	5 485	5 367	5 093	4 907

Services

	Décembre 2023	Jun 2024	Variation
Gestion ⁽¹⁾			
Immobilier d'entreprise			
- Actifs sous gestion (en millions de m ²)	20	12	-39%
Exploitation			
Résidences étudiantes			
- Nombre de résidences en exploitation	133	133	0
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	97%	97%	+ 0,1 pts
Bureaux partagés			
- Surfaces gérées (en m ²)	133 040	150 821	+ 17 781
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	83%	84%	+ 0,3 pts
Distribution	Jun 2023	Jun 2024	Variation
- Réservations totales	1 707	1 353	-21%
- Dont réservations pour compte de tiers	1 116	756	-32%

⁽¹⁾ Le tableau exclut les données relatives aux activités d'administration de biens suite à la finalisation le 2 avril 2024 de la cession de 100% de ses activités de services aux particuliers.

Chiffre d'affaires - Série trimestrielle

En millions d'euros	2022 ⁽¹⁾				2023 ⁽¹⁾				2024	
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2
Promotion	675	842	774	1 356	700	921	695	1 067	593	805
Promotion Immobilier résidentiel	603	754	686	1 225	575	780	599	970	489	727
Promotion Immobilier d'entreprise	72	89	89	131	125	140	97	97	103	78
Services	120	148	135	225	120	138	136	172	106	108
Gestion	17	18	18	19	18	18	20	21	17	18
Exploitation	49	53	53	62	61	68	70	72	66	68
Distribution	54	77	64	144	40	52	46	79	22	22
Autres activités	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires hors activités cédées	796	991	910	1 581	819	1 059	831	1 239	698	913
Chiffre d'affaires des activités cédées ⁽¹⁾	99	78	81	169	76	89	84	77	71	-
Chiffre d'affaires	895	1 069	991	1 750	895	1 148	915	1 315	770	914
Dont croissance externe Immobilier résidentiel (Angelotti)	-	-	-	45	35	39	25	48	21	29
Dont NPM	12	13	13	13	12	13	14	14	12	12
Dont l'ADB	75	78	80	76	74	76	80	77	71	0
Dont international (hors Pologne et Portugal)	1	1	35	35	3	30	0	2	0	3

⁽¹⁾ Activités cédées en juillet 2023 (Pologne) et en septembre 2023 (Portugal), ADB en avril 2024

Chiffre d'affaires - Série semestrielle

En millions d'euros	2022 ⁽¹⁾			2023 ⁽¹⁾			2024
	S1	S2	12M	S1	S2	12M	S1
Promotion	1 518	2 130	3 647	1 620	1 763	3 383	1 398
Promotion Immobilier résidentiel	1 357	1 910	3 267	1 355	1 569	2 924	1 216
Promotion Immobilier d'entreprise	161	220	380	265	194	459	182
Services	269	361	629	258	307	565	213
Gestion	35	38	73	37	41	78	35
Exploitation	102	115	217	129	141	270	134
Distribution	132	208	340	92	125	217	44
Autres activités	-	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires hors activités cédées	1 786	2 490	4 277	1 878	2 070	3 948	1 611
Chiffre d'affaires activités cédées ⁽¹⁾	177	250	427	165	160	325	72
Chiffre d'affaires	1 964	2 740	4 704	2 043	2 231	4 273	1 683
Dont croissance externe Promotion immobilier résidentiel (Angelotti)	-	45	45	74	73	147	50
Dont NPM	24	26	50	25	28	53	24
Dont l'ADB	153	156	309	150	157	307	72
Dont international (hors Pologne et Portugal)	2	70	71	32	2	34	3

⁽¹⁾ Activités cédées en juillet 2023 (Pologne) et en septembre 2023 (Portugal), ADB en avril 2024

Résultat opérationnel – Série semestrielle

<i>En millions d'euros</i>	2022			2023			2024
	S1	S2	12M	S1	S2	12M	S1
Promotion	83	240	322	69	112	181	-57
Promotion Immobilier résidentiel	62	215	277	46	94	140	-66
Promotion Immobilier d'entreprise	21	24	45	23	18	41	9
Services	23	42	65	12	34	46	-1
Gestion	-1	3	2	1	3	4	1
Exploitation	11	8	19	10	12	22	7
Distribution	13	31	43	1	19	20	-10
Autres activités	(12)	(39)	(51)	(11)	(12)	(23)	-5
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	94	243	336	70	133	204	-64
Activités cédées ⁽¹⁾	16	14	30	12	15	27	6
Résultat opérationnel courant	110	256	367	82	149	230	-58
Résultat opérationnel non courant	0	0	0	0	0	0	113
Résultat opérationnel	110	256	367	82	149	230	55
<i>Dont croissance externe Promotion immobilier résidentiel (Angelotti)</i>	0	9	9	8	10	18	-4
<i>Dont NPM</i>	-1	3	2	1	3	4	1
<i>Dont l'ADB</i>	13	14	27	12	15	27	6
<i>Dont International (Allemagne, Belgique & Italie)</i>	2	6	8	-1	-2	-3	-16

⁽¹⁾ Activités cédées en juillet 2023 (Pologne) et en septembre 2023 (Portugal), ADB en avril 2024

Compte de résultat consolidé au 30 juin 2024

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023 Reporting opérationnel	30/06/2024 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2024 Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires	2 042,8	1 581,0	102,2	1 683,2
Charges opérationnelles	(1 863,0)	(1 545,3)	(95,7)	(1 641,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence		4,2	(4,2)	-
EBITDA	179,8	39,8	2,4	42,2
Loyers	(69,3)	(83,1)	(0,0)	(83,1)
EBITDA après loyers	110,5	(43,2)	2,4	(40,8)
Retraitement des loyers	69,3	83,1	0,0	83,1
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(74,9)	(80,7)	(0,0)	(80,7)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(20,6)	(20,2)	0,0	(20,2)
Dotations nettes aux provisions	2,6	1,3	(0,5)	0,7
Paievements en actions	(4,8)	-		-
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence		(4,2)	4,2	
Résultat opérationnel courant	82,3	(64,0)	6,0	(58,0)
Résultat opérationnel non courant	-	116,8	(3,8)	112,9
Résultat opérationnel	82,3	52,8	2,2	54,9
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	-	(0,4)	0,4	
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	82,3	52,4	2,6	54,9
Coût de l'endettement financier net	(26,2)	(29,0)	(2,7)	(31,8)
Autres charges et produits financiers	(5,7)	(7,2)	0,8	(6,4)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(12,4)	(15,8)	-	(15,8)
Résultat financier	(44,4)	(52,0)	(2,0)	(54,0)
Résultat des activités courantes avant impôts	37,9	0,4	0,6	1,0
Impôts sur les bénéfices	(12,4)	43,8	(0,6)	43,2
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(7,5)	(1,7)	-	(1,7)
Résultat net de l'ensemble consolidé	18,1	42,4	(0,0)	42,4
dont participations ne donnant pas le contrôle	9,5	(2,6)	-	(2,6)
dont part des actionnaires de la société mère	8,6	45,1	(0,0)	45,1
<i>(en euros)</i>				
Résultat net par action	0,15	0,81		0,81

Bilan consolidé simplifié au 30 juin 2024

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023 Reporting opérationnel	30/06/2024 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2024 Reporting opérationnel
Goodwills	1 171,9	1 151,7	-	1 151,7
Autres immobilisations	987,0	1 018,5	0,3	1 018,7
Titres mis en équivalence	53,6	124,3	(69,4)	54,9
Impôts différés nets	-	-	-	-
Total actifs non courants	2 212,5	2 294,4	(69,1)	2 225,3
BFR net	1 346,4	1 121,3	204,5	1 325,8
Actifs nets destinés à la vente	145,7	23,2	-	23,2
Total de l'actif	3 704,6	3 438,9	135,4	3 574,3
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023 Reporting opérationnel	30/06/2024 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2024 Reporting opérationnel
Capital et Réserves	1 858,3	1 879,5	-	1 879,5
Résultat de la période	19,2	45,1	-	45,1
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 877,5	1 924,6	(0,0)	1 924,6
Participations ne donnant pas le contrôle	63,4	62,0	-	62,0
Capitaux propres de l'ensemble	1 940,8	1 986,6	(0,0)	1 986,6
Endettement net hors obligations locatives	776,2	448,3	130,4	578,6
Obligations locatives	848,5	892,8	-	892,8
Provisions	81,4	104,6	2,2	106,8
Impôts différés nets	57,6	6,7	2,8	9,5
Total du passif	3 704,6	3 438,9	135,4	3 574,3

Endettement net au 30 juin 2024

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023 Reporting opérationnel	30/06/2024 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2024 Reporting opérationnel
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	786,2	794,7	-	794,7
Options de ventes accordés à des minoritaires	31,5	19,3	-	19,3
Emprunts sur établissements de crédit et autres	841,3	451,1	46,3	497,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1 659,0	1 265,2	46,3	1 311,5
Autres dettes et autres créances financières	92,6	(185,7)	156,9	(28,8)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(876,4)	(673,0)	(122,3)	(795,3)
Banques créditrices (découverts bancaires)	86,3	41,9	49,4	91,4
Trésorerie nette et autres	(790,1)	(631,1)	(72,9)	(704,0)
Total endettement financier net avant obligations locatives	776,2	448,3	130,4	578,6
Annulation reclassement IFRS 5	28,4	(1,4)	-	(1,4)
Total endettement financier net avant obligations locatives et IFRS 5	843,6	446,9	130,4	577,2
Obligations locatives	848,5	892,8	-	892,8
Annulation reclassement IFRS 5	46,8	13,0	-	13,0
Total obligations locatives avant IFRS 5	895,3	905,9	-	905,9
Total endettement net	1 624,7	1 341,1	130,4	1 471,5
Total endettement net avant IFRS 5	1 738,9	1 352,8	130,4	1 483,1

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 30 juin 2024

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023 Reporting opérationnel	30/06/2024 IFRS 6 mois	Retraitement des co-entreprises	30/06/2024 Reporting opérationnel
Résultat net des sociétés intégrées	18,1	42,4	(0,0)	42,4
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	99,7	(65,5)	0,1	(65,4)
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	117,8	(23,1)	0,1	(22,9)
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	38,7	44,8	2,7	47,5
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	12,3	(44,2)	0,6	(43,6)
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	168,8	(22,5)	3,4	(19,1)
Remboursement des obligations locatives	(69,3)	(83,1)	-	(83,1)
Capacité d'autofinancement après loyer avant coût du financement et impôts	99,5	(105,6)	3,4	(102,2)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(50,6)	65,1	2,2	67,3
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	4,2	(4,2)	-
Intérêts versés	(19,9)	(24,4)	(2,8)	(27,2)
Impôts payés	(54,4)	(3,4)	(4,5)	(8,0)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(25,5)	(64,2)	(5,8)	(70,0)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(27,9)	(23,0)	-	(23,0)
Cash flow libre	(53,3)	(87,2)	(5,8)	(93,0)
Acquisitions ou cessions de filiales et autres variations du périmètre	(0,9)	325,1	(0,6)	324,5
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	5,0	0,2	-	0,2
Autres investissements financiers nets	2,5	(9,0)	0,0	(8,9)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	6,5	316,3	(0,5)	315,8
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(137,8)	0,0	(0,0)	0,0
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(1,2)	(12,1)	-	(12,1)
Acquisition et cession d'actions propres	1,2	0,7	-	0,7
Variation des dettes et créances financières (nets)	30,5	(237,0)	(60,4)	(297,4)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(107,3)	(248,4)	(60,4)	(308,8)
Incidence de la variation des taux de change	(0,1)	(0,1)	-	(0,1)
Variation de trésorerie	(154,3)	(19,4)	(66,8)	(86,1)

Capitaux engagés

<i>En Millions d'euros</i>	S1 2024					
	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	1 249	1 295	64	46	1 185	
Services	166	835	89	669	78	
Autres activités et non affectés	1 344	1 411	129	67	63	1 152
Capitaux engagés Groupe	2 759	3 542	282	783	1 326	1 152

<i>En Millions d'euros</i>	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	1 371	1 421	69	49	1 302	
Services	150	825	88	675	62	
Autres activités et non affectés	1 227	1 251	72	24	-18	1 172
Capitaux engagés Groupe	2 748	3 497	230	748	1 346	1 172

ANNEXE NORMES IFRS

Compte de résultat consolidé au 30 juin 2024

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023 IFRS	30/06/2024 IFRS
Chiffre d'affaires	1 891,6	1 581,0
Charges opérationnelles	(1724,4)	(1 545,3)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	5,2	4,2
EBITDA	172,4	39,8
Loyers	(69,3)	(83,1)
EBITDA après loyers	103,1	(43,2)
Retraitement des loyers*	69,3	83,1
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(74,9)	(80,7)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(20,6)	(20,2)
Dotations nettes aux provisions	2,4	1,3
Paievements en actions	(4,8)	-
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	-	-
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(5,2)	(4,2)
Résultat opérationnel courant	69,4	(64,0)
Plus value sur cessions	-	116,8
Résultat opérationnel	69,4	52,8
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7,3	(0,4)
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	76,6	52,4
Coût de l'endettement financier net	(23,1)	(29,0)
Autres charges et produits financiers	(5,6)	(7,2)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(12,4)	(15,8)
Résultat financier	(41,1)	(52,0)
Résultat des activités courantes avant impôts	35,6	0,4
Impôts sur les bénéfices	(10,0)	43,8
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(7,5)	(1,7)
Résultat net de l'ensemble consolidé	18,1	42,4
dont participations ne donnant pas le contrôle	9,5	(2,6)
dont part des actionnaires de la société mère	8,6	45,1
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	0,15	0,81

Bilan consolidé simplifié au 30 juin 2024

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023 IFRS	30/06/2024 IFRS
Goodwills	1 171,9	1 151,7
Autres immobilisations	986,7	1 018,5
Titres mis en équivalence	132,8	124,3
Impôts différés nets	-	-
Total actifs non courants	2 291,4	2 294,4
BFR net	1 143,9	1 121,3
Actifs nets destinés à la vente	145,7	23,2
Total de l'actif	3 581,0	3 438,9
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023 IFRS	30/06/2024 IFRS
Capital et Réserves	1 858,3	1 879,5
Résultat de la période	19,2	45,1
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 877,5	1 924,6
Participations ne donnant pas le contrôle	63,4	62,0
Capitaux propres de l'ensemble	1 940,8	1 986,6
Endettement net hors obligations locatives	657,2	448,3
Obligations locatives	848,5	892,8
Provisions	79,7	104,6
Impôts différés nets	54,8	6,7
Total du passif	3 581,0	3 438,9

Endettement net consolidé au 30 juin 2024

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023 IFRS	30/06/2024 IFRS
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	786,2	794,7
Options de ventes accordés à des minoritaires	31,5	19,3
Emprunts sur établissements de crédit et autres	743,9	451,1
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1 561,6	1 265,2
Autres dettes et autres créances financières	(253,9)	(185,7)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(715,9)	(673,0)
Banques créditrices (découverts bancaires)	65,4	41,9
Trésorerie nette et autres	(650,5)	(631,1)
Total endettement financier net avant obligations locatives	657,2	448,3
Annulation reclassement IFRS 5	67,4	(1,4)
Total endettement financier net avant obligations locatives et IFRS 5	724,6	446,9
Obligations locatives	848,5	892,8
Annulation reclassement IFRS 5	46,8	13,0
Total obligations locatives avant IFRS 5	895,3	905,9
Total endettement net	1 505,7	1 341,1
Total endettement net avant IFRS 5	1 620,0	1 352,8

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 30 juin 2024

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023 IFRS	30/06/2024 IFRS
Résultat net des sociétés intégrées	18,1	42,4
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	92,7	(65,5)
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	110,8	(23,1)
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	35,5	44,8
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	10,0	(44,2)
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	156,3	(22,5)
Remboursement des obligations locatives	(69,3)	(83,1)
Capacité d'autofinancement après loyers avant coût du financement et impôts	87,0	(105,6)
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(89,9)	65,1
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	5,2	4,2
Intérêts versés	(17,1)	(24,4)
Impôts payés	(53,8)	(3,4)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	68,5	(64,2)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(27,9)	(23,0)
Cash flow libre	96,5	(87,2)
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(0,9)	325,1
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	5,0	0,2
Autres investissements financiers nets	2,4	(9,0)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	6,5	316,3
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(137,8)	0,0
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(1,2)	(12,1)
Acquisition et cession d'actions propres	1,2	0,7
Variation des dettes et créances financières (nets)	54,7	(237,0)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	83,2	(248,4)
Incidence de la variation des taux de change	(0,1)	(0,1)
Variation de trésorerie	(173,1)	(19,4)

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).