



Société anonyme au capital de 280.648.620 euros

Siège social : 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08

444 346 795 RCS Paris

---

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2023

Des exemplaires du présent Rapport financier semestriel sont disponibles sans frais auprès de : Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08, ainsi que sur les sites Internet de Nexity ([www.nexity.group](http://www.nexity.group)) et de l’Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).



# SOMMAIRE GÉNÉRAL

## RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2023

<b>1</b>	<b>EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2023</b>	<b>27</b>
1.1	FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2023	8	2.1	ÉTATS DE SYNTHÈSE	28
1.2	TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES COMPTES DU GROUPE AU 30 JUIN 2023	9	2.2	NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	33
1.3	ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2023	10	2.3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE	61
1.4	RÉSULTATS CONSOLIDÉS ET ÉLÉMENTS BILANTIELS SELON LES NORMES IFRS APPLIQUÉES AU 30 JUIN 2023	13	<b>3</b>	<b>ATTESTATION DU RESPONSABLE</b>	<b>63</b>
1.5	RÉSULTATS CONSOLIDÉS SELON LE REPORTING OPÉRATIONNEL	17			
1.6	ÉLÉMENTS BILANTIELS SELON LE REPORTING OPÉRATIONNEL	20			
1.7	PRÉVISIONS 2023 ET PERSPECTIVES	23			
1.8	EVÈNEMENTS POST CLÔTURE DU 30 JUIN 2023	24			
1.9	PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE	24			
1.10	PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES	25			



## MESSAGE 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 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

<b>1.1 FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2023</b>	<b>8</b>
<b>1.2 TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES COMPTES DU GROUPE AU 30 JUIN 2023</b>	<b>9</b>
<b>1.3 ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2023</b>	<b>10</b>
1.3.1 Promotion Immobilier résidentiel	10
1.3.2 Promotion Immobilier d'Entreprise	11
1.3.3 Services	11
<b>1.4 RÉSULTATS CONSOLIDÉS ET ÉLÉMENTS BILANTIELS SELON LES NORMES IFRS APPLIQUÉES AU 30 JUIN 2023</b>	<b>13</b>
<b>1.5 RÉSULTATS CONSOLIDÉS SELON LE REPORTING OPÉRATIONNEL</b>	<b>17</b>
1.5.1 Chiffre d'affaires	18
1.5.2 Résultat opérationnel	19
1.5.3 Autres éléments du compte de résultat	19
<b>1.6 ÉLÉMENTS BILANTIELS SELON LE REPORTING OPÉRATIONNEL</b>	<b>20</b>
1.6.1 Bilan et structure financière	22
1.6.2 Flux de trésorerie	23
<b>1.7 PERSPECTIVES 2023</b>	<b>23</b>
<b>1.8 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE</b>	<b>24</b>
<b>1.9 PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES</b>	<b>25</b>
1.9.1 Transactions significatives avec les sociétés liées	25
1.9.2 Transactions significatives avec les organes de direction et d'administration	25

# 1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2023

## 1.1 FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 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)<sup>1</sup>

### Résultats financiers du semestre :

- Chiffre d'affaires en hausse de 4% par rapport au S1 2022<sup>2</sup>
- Résultat opérationnel à 82 M€ en retrait contenu, dans un marché fortement dégradé
- Endettement net maîtrisé : ratio d'endettement limité à 2,5x l'EBITDA<sup>3</sup> 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 2023<sup>4</sup> :

- 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 2023<sup>5</sup>

### 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 2022<sup>6</sup>

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

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

<sup>1</sup> Endettement net avant obligations locatives.

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

<sup>2</sup> Stable à périmètre constant (hors Angelotti)

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

<sup>4</sup> 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€

<sup>5</sup> Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 23 mai 2024

<sup>6</sup> 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



**1.2 TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES COMPTES DU GROUPE AU 30 JUIN 2023**

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

La norme IFRS 11 « Partenariats », d'application obligatoire depuis le premier janvier 2014 entraîne la comptabilisation des co-entreprises par mise en équivalence (alors qu'elles étaient antérieurement comptabilisées par intégration proportionnelle). Pour Nexity, les co-entreprises sont principalement des opérations de copromotion en Immobilier résidentiel et en Immobilier d'entreprise. Pour son *reporting* opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe, Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit

mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement. L'information sectorielle présentée dans le présent rapport financier reflète le *reporting* opérationnel.

Les tableaux de synthèse ci-après correspondent aux comptes consolidés du Groupe avec les co-entreprises présentées en intégration proportionnelle en millions d'euros pour les périodes closes les 30 juin 2023, 31 décembre 2022, et 30 juin 2022.

Des tableaux de passage sont présentés à la note 4 du chapitre 2 « États financiers consolidés 1<sup>er</sup> semestre 2023 » pour permettre la réconciliation avec les comptes IFRS.

**Compte de résultat consolidé résumé (reporting opérationnel)**

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

**Bilan consolidé résumé (reporting opérationnel)**

ACTIF	30 juin 2023	31 décembre 2022
<i>(en millions d'euros)</i>		
<b>Actifs non courants</b>	<b>2.515,6</b>	<b>2.475,8</b>
<b>Actifs courants</b>	<b>6.324,2</b>	<b>6.919,1</b>
Actifs destinés à la vente	244,3	209,7
<b>Total de l'actif</b>	<b>9.084,1</b>	<b>9.604,6</b>
PASSIF		
<i>(en millions d'euros)</i>		
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.855,6</b>	<b>1.974,1</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	69,0	61,6
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.924,6</b>	<b>2.035,7</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1.494,1</b>	<b>1.472,8</b>
<b>Passifs courants</b>	<b>5.468,1</b>	<b>5.931,4</b>
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	197,4	164,7
<b>Total du passif</b>	<b>9.084,1</b>	<b>9.604,6</b>

# 1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2023

## Tableau des flux de trésorerie consolidés (reporting opérationnel)

<i>En millions d'euros</i>	S1 2022	S1 2023
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>188,3</b>	<b>168,8</b>
Remboursement des obligations locatives	(63,5)	(69,3)
<b>Capacité d'autofinancement après loyers, avant coût du financement et impôts</b>	<b>124,8</b>	<b>99,5</b>
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(195,9)	(50,6)
Intérêts et impôts payés	(36,4)	(74,4)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(107,4)</b>	<b>(25,5)</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(28,9)	(27,9)
<b>Cash-flow libre</b>	<b>(136,4)</b>	<b>(53,3)</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(6,7)	1,5
Reclassement IFRS 5	-	5,0
Dividende payé par Nexity SA	(138,1)	(137,8)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	21,7	30,3
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(259,4)</b>	<b>(154,3)</b>

## 1.3 ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2023

### 1.3.1 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

<i>Données nouveau périmètre (M€)</i>	S1 2022 <sup>(1)</sup>	S1 2023	Variation 2023/2022
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1.381</b>	<b>1.370</b>	<b>-1%</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>65</b>	<b>46</b>	<b>-29%</b>
<i>Marge (en % du CA)</i>	4,7%	3,4%	-130 bps
<b>Besoin en Fonds de Roulement (BFR)</b>	<b>1.199</b>	<b>1.227</b>	

<sup>(1)</sup> 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.

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.

### Perspectives

Le marché national du logement neuf, qui s'est affiché en forte baisse de 34% à fin mars 2023 (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 **Besoin en Fonds de Roulement** est stable (+28 millions d'euros) et atteint 1,2 milliard d'euros grâce à une gestion optimisée.

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.

## 1.3.2 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>Données nouveau périmètre (M€)</i>	<b>S1 2022</b>	<b>S1 2023</b>	<b>Variation 2023/2022</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>161</b>	<b>265</b>	<b>+65%</b>
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>+10%</b>
<i>Marge (en % du CA)</i>	<i>13,0%</i>	<i>8,7%</i>	<i>-430 bps</i>
	<b>31-déc-22</b>	<b>30-juin-23</b>	
<b>Besoin en Fonds de Roulement (BFR)</b>	<b>123</b>	<b>143</b>	

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.

## 1.3.3 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

# 1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2023

volumes de recherches au S1 2023 par rapport au S1 2022 déjà en très fort retrait <sup>1</sup>).

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 matures <sup>2</sup>) que sur les résidences étudiantes (97% à fin juin 2023).

## Résultats financiers

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

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.

<sup>1</sup> Source : Bien'ici

<sup>2</sup> Sites ouverts depuis plus de 12 mois

## 1.4 RÉSULTATS CONSOLIDÉS ET ÉLÉMENTS BILANTIELS SELON LES NORMES IFRS APPLIQUÉES AU 30 JUIN 2023

Les tableaux ci-après présentent, pour le premier semestre 2023, le compte de résultat, le bilan, l'endettement net et le tableau des flux de trésorerie.

### Compte de résultat consolidé simplifié au 30 juin 2023

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2023 IFRS</b>	<b>30/06/2022 IFRS</b>
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
<b>EBITDA</b>	<b>172,4</b>	<b>178,8</b>
Loyers	(69,3)	(63,5)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>103,1</b>	<b>115,3</b>
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
Paievements en actions	(4,8)	(6,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(5,2)	(2,2)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>69,4</b>	<b>94,9</b>
Plus-value sur cessions	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>69,4</b>	<b>94,9</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7,3	9,8
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>76,6</b>	<b>104,7</b>
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)
<b>Résultat financier</b>	<b>(41,1)</b>	<b>(24,2)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>35,6</b>	<b>80,5</b>
Impôts sur les bénéfices	(10,0)	(20,5)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(7,5)	(1,0)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>18,1</b>	<b>59,0</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle	9,5	4,9
<b>dont part des actionnaires de la société mère</b>	<b>8,6</b>	<b>54,2</b>
<i>(en euros)</i>		
<b>Résultat net par action</b>	<b>0,15</b>	<b>0,98</b>

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.

Une analyse des variations par pôle est présentée au paragraphe 1.5 « Résultats consolidés selon le reporting opérationnel » du présent Rapport financier semestriel.

# 1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

RÉSULTATS CONSOLIDÉS ET ÉLÉMENTS BILANTIELS SELON LES NORMES IFRS APPLIQUÉES AU 30 JUIN 2023

## Bilan consolidé simplifié au 30 juin 2023

<b>ACTIF</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2023</b> <b>IFRS</b>	<b>31/12/2022</b> <b>IFRS</b>
Goodwills	1.399,0	1.397,7
Autres immobilisations	1.049,9	1.004,1
Titres mis en équivalence	104,0	109,3
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2.552,9</b>	<b>2.511,1</b>
BFR net	1.208,0	1.073,4
Actifs nets destinés à la vente	46,9	45,0
<b>Total de l'actif</b>	<b>3.807,8</b>	<b>3.629,5</b>

  

<b>PASSIF</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2023</b> <b>IFRS</b>	<b>31/12/2022</b> <b>IFRS</b>
Capital et Réserves	1.847,1	1.786,3
Résultat de la période	8,6	187,8
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.855,6</b>	<b>1.974,1</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	69,0	61,6
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.924,6</b>	<b>2.035,7</b>
Endettement net	1.709,0	1.413,0
Provisions	94,1	97,8
Impôts différés nets	80,1	83,0
<b>Total du passif</b>	<b>3.807,8</b>	<b>3.629,5</b>

Les actifs non courants au 30 juin 2023 s'élèvent à 2.552,9 millions d'euros en progression de 41,7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022 (2.511,1 millions d'euros). Le Besoin en Fonds de Roulement (BFR) net au 30 juin 2023 s'élève à 1.208,0 millions d'euros en progression de 13% par rapport au 31 décembre 2022 (1.073,4 millions d'euros).

Les capitaux propres de l'ensemble consolidé au 30 juin 2023 s'élèvent à 1.924,6 millions d'euros en baisse de 111,1 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022 (2.035,7 millions d'euros).

Les provisions au 30 juin 2023 s'élèvent à 94,1 millions d'euros, en baisse de 4% par rapport au 31 décembre 2022 (97,8 millions d'euros).

**Endettement net consolidé au 30 juin 2023**

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2023 IFRS</b>	<b>31/12/2022 IFRS</b>
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
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>1.828,9</b>	<b>1.758,6</b>
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>	<b>(271,2)</b>	<b>(263,4)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(725,5)	(898,0)
Banques créditrices (découverts bancaires)	37,3	36,7
<b>Trésorerie nette et autres</b>	<b>(688,2)</b>	<b>(861,3)</b>
<b>Total endettement financier net avant obligations locatives</b>	<b>869,6</b>	<b>633,9</b>
<b>Obligations locatives</b>	<b>839,4</b>	<b>779,0</b>
<b>Total endettement net</b>	<b>1.709,0</b>	<b>1.413,0</b>

L'endettement financier net consolidé avant obligations locatives au 30 juin 2023 s'élève à 869,6 millions d'euros en progression de 235,6 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2022 (633,9 millions d'euros).

Après prise en compte des obligations locatives, l'endettement net total s'élève à 1.709,0 millions d'euros au 30 juin 2023.

Une analyse plus détaillée des évolutions est présentée au paragraphe 1.6 « Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel » du présent Rapport financier semestriel.

# 1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

RÉSULTATS CONSOLIDÉS ET ÉLÉMENTS BILANTIELS SELON LES NORMES IFRS APPLIQUÉES AU 30 JUIN 2023

## Tableau simplifié des flux de trésorerie au 30 juin 2023

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2023 IFRS</b>	<b>30/06/2022 IFRS</b>
Résultat net des sociétés intégrées	18,1	59,0
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	92,7	72,1
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>110,8</b>	<b>131,1</b>
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
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>156,3</b>	<b>173,5</b>
Remboursement des obligations locatives	(69,3)	(63,5)
<b>Capacité d'autofinancement après loyers avant coût du financement et impôts</b>	<b>87,0</b>	<b>110,1</b>
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)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(68,6)</b>	<b>(122,0)</b>
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(27,9)	(28,9)
<b>Cash flow libre</b>	<b>(96,5)</b>	<b>(151,0)</b>
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)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers</b>	<b>6,5</b>	<b>(6,5)</b>
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
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>(83,2)</b>	<b>(121,2)</b>
Incidence de la variation des taux de change	0,0	0,2
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(173,1)</b>	<b>(278,5)</b>



## 1.5 RÉSULTATS CONSOLIDÉS SELON LE REPORTING OPÉRATIONNEL

Les indicateurs et données financières de ce paragraphe présentent le *reporting* opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle et leur réconciliation avec les normes IFRS appliquées au 30 juin 2023.

Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques, en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement.

### Compte de résultat consolidé au 30 juin 2023

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2023 IFRS</b>	<b>Retraitement des co-entreprises</b>	<b>30/06/2023 Reporting opérationnel</b>	<b>30/06/2022 Reporting opérationnel</b>
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)	-	-
<b>EBITDA</b>	<b>172,4</b>	<b>7,4</b>	<b>179,8</b>	<b>191,7</b>
Loyers	(69,3)	(0,0)	(69,3)	(63,5)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>103,1</b>	<b>7,4</b>	<b>110,5</b>	<b>128,2</b>
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	-	-
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>69,4</b>	<b>12,9</b>	<b>82,3</b>	<b>110,1</b>
Résultat opérationnel non courant	-	-	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>69,4</b>	<b>12,9</b>	<b>82,3</b>	<b>110,1</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7,3	(7,3)	-	-
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>76,6</b>	<b>5,6</b>	<b>82,3</b>	<b>110,1</b>
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)
<b>Résultat financier</b>	<b>(41,1)</b>	<b>(3,3)</b>	<b>(44,4)</b>	<b>(25,6)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>35,6</b>	<b>2,3</b>	<b>37,9</b>	<b>84,5</b>
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)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>18,1</b>	<b>(0,0)</b>	<b>18,1</b>	<b>59,0</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle	9,5	-	9,5	4,9
<b>dont part des actionnaires de la société mère</b>	<b>8,6</b>	<b>(0,0)</b>	<b>8,6</b>	<b>54,2</b>
<i>(en euros)</i>				
<b>Résultat net par action</b>	<b>0,15</b>		<b>0,15</b>	<b>0,98</b>

# 1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

RÉSULTATS CONSOLIDÉS SELON LE REPORTING OPÉRATIONNEL

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

## 1.5.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

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 dégagé 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.

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

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

Note : 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.

**1.5.2 RÉSULTAT OPÉRATIONNEL**

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.

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

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

**1.5.3 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.

# 1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

ÉLÉMENTS BILANTIELS SELON LE REPORTING OPÉRATIONNEL

## 1.6 ÉLÉMENTS BILANTIELS SELON LE REPORTING OPÉRATIONNEL

Les données financières présentées ci-après sont issues du reporting opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle.

### Bilan consolidé simplifié au 30 juin 2023

<b>ACTIF</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2023</b> <b>IFRS</b>	<b>Retraitement</b> <b>des</b> <b>co-entreprises</b>	<b>30/06/2023</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>	<b>31/12/2022</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>
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
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2.552,9</b>	<b>(56,2)</b>	<b>2.496,7</b>	<b>2.457,3</b>
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
<b>Total de l'actif</b>	<b>3.807,8</b>	<b>153,4</b>	<b>3.961,2</b>	<b>3.826,0</b>
<b>PASSIF</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2023</b> <b>IFRS</b>	<b>Retraitement</b> <b>des</b> <b>co-entreprises</b>	<b>30/06/2023</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>	<b>31/12/2022</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>
Capital et Réserves	1.847,1	-	1.847,1	1.786,3
Résultat de la période	8,6	-	8,6	187,8
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.855,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1.855,6</b>	<b>1.974,1</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	69,0	-	69,0	61,6
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.924,6</b>	<b>0,0</b>	<b>1.924,6</b>	<b>2.035,7</b>
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
<b>Total du passif</b>	<b>3.807,8</b>	<b>153,4</b>	<b>3.961,2</b>	<b>3.826,0</b>

### Endettement net au 30 juin 2023

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2023</b> <b>IFRS</b>	<b>Retraitement</b> <b>des</b> <b>co-entreprises</b>	<b>30/06/2023</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>	<b>31/12/2022</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>
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
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>1.828,9</b>	<b>86,4</b>	<b>1.915,4</b>	<b>1.851,4</b>
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>	<b>(271,2)</b>	<b>179,5</b>	<b>(91,7)</b>	<b>(65,9)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(725,5)	(150,0)	(875,5)	(1064,9)
Banques créditrices (découverts bancaires)	37,3	26,8	64,1	99,2
<b>Trésorerie nette et autres</b>	<b>(688,2)</b>	<b>(123,2)</b>	<b>(811,4)</b>	<b>(965,7)</b>
<b>Total endettement financier net avant obligations locatives</b>	<b>869,6</b>	<b>142,7</b>	<b>1 012,3</b>	<b>819,7</b>
<b>Obligations locatives</b>	<b>839,4</b>	<b>-</b>	<b>839,4</b>	<b>779,0</b>
<b>Total endettement net</b>	<b>1 709,0</b>	<b>142,7</b>	<b>1 851,7</b>	<b>1 598,8</b>

**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
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>110,8</b>	<b>7,0</b>	<b>117,8</b>	<b>140,8</b>
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
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>156,3</b>	<b>12,4</b>	<b>168,8</b>	<b>188,3</b>
Remboursement des obligations locatives	(69,3)	-	(69,3)	(63,5)
<b>Capacité d'autofinancement après loyer avant coût du financement et impôts</b>	<b>87,0</b>	<b>12,4</b>	<b>99,5</b>	<b>124,8</b>
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)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(68,6)</b>	<b>43,1</b>	<b>(25,5)</b>	<b>(107,4)</b>
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(27,9)	-	(27,9)	(28,9)
<b>Cash flow libre</b>	<b>(96,5)</b>	<b>43,1</b>	<b>(53,3)</b>	<b>(136,4)</b>
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)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers</b>	<b>6,5</b>	<b>0,0</b>	<b>6,5</b>	<b>(6,7)</b>
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
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>(83,2)</b>	<b>(24,1)</b>	<b>(107,3)</b>	<b>(116,6)</b>
Incidence de la variation des taux de change	0,0	(0,2)	(0,1)	0,2
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(173,1)</b>	<b>18,9</b>	<b>(154,3)</b>	<b>(259,4)</b>

# 1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

ÉLÉMENTS BILANTIELS SELON LE REPORTING OPÉRATIONNEL

## 1.6.1 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 financier <sup>1</sup> 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).

<i>En millions d'euros</i>	<b>31-déc.-22</b>	<b>30-juin-23</b>	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
<b>Endettement financier net avant obligations locatives</b>	<b>820</b>	<b>1.012</b>	<b>193</b>

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'ajoutent, 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

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

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

<sup>1</sup> Dette nette / EBITDA après loyers

**1.6.2 FLUX DE TRÉSORERIE**

<i>En millions d'euros</i>	<b>S1 2022</b>	<b>S1 2023</b>
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>188,3</b>	<b>168,8</b>
Remboursement des obligations locatives	(63,5)	(69,3)
<b>Capacité d'autofinancement après loyers, avant coût du financement et impôts</b>	<b>124,8</b>	<b>99,5</b>
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(195,9)	(50,6)
Intérêts et impôts payés	(36,4)	(74,4)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(107,4)</b>	<b>(25,5)</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(28,9)	(27,9)
<b>Cash-flow libre</b>	<b>(136,4)</b>	<b>(53,3)</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(6,7)	1,5
Reclassement IFRS 5	-	5,0
Dividende payé par Nexity SA	(138,1)	(137,8)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	21,7	30,3
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(259,4)</b>	<b>(154,3)</b>

**1.7 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**<sup>1</sup>
- 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 2023<sup>2</sup>

En conséquence, les objectifs financiers annoncés lors de la journée investisseurs du 28 septembre 2022<sup>3</sup> 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.

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée Générale du 23 mai 2024

<sup>3</sup> 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

# 1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

EVÈNEMENTS POST CLÔTURE DU 30 JUIN 2023

## 1.8 EVÈNEMENTS 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 Polonais.

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.

### 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 m<sup>2</sup> qui seront développés, dont plus de 80% en résidentiel (12.000 logements, dont un tiers en

social et intermédiaire), et environ 150.000 m<sup>2</sup> 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.

## 1.9 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE

Les principaux risques et les principales incertitudes pour les 6 mois restants de l'exercice sont de même nature que ceux présentés pour l'ensemble de l'exercice et qui sont détaillés dans le chapitre 2 - Gestion des risques du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) et [www.nexity.group](http://www.nexity.group)).

D'autres risques dont Nexity n'a pas actuellement connaissance pourraient avoir une incidence négative sur son activité et ses résultats.

Le secteur immobilier traverse une crise impactant les activités du Groupe. La cartographie des risques majeurs du Groupe a donc été actualisée au regard du contexte macro-économique. Les paragraphes suivants apportent des précisions sur les 5 points matérialisés dans le tableau ci-dessous.

Catégories	Libellé de Risque / • Risque	Impact	Vraisemblance	Criticité	Niveau de Maîtrise
STRATÉGIE	S-1 Disruption du modèle économique	Très élevé	Peu probable	Elevée	Satisfaisant
	S-2 <b>Volatilité de l'activité</b>	Très élevé	Probable	Très élevée	<b>Perfectible</b>
	S-3 <b>Evolution défavorable de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier</b>	<b>Elevé</b>	<b>Probable</b>	<b>Elevée</b>	<b>Perfectible</b>
	S-4 Défaillance dans le pilotage des grands partenariats	Très élevé	Peu Probable	Elevée	Satisfaisant
	S-5 Non atteinte des objectifs stratégiques environnementaux du groupe	Elevé	Peu probable	Modéré	Satisfaisant
	S-6 Défaillance dans la gestion de crise réputationnelle	Elevé	Rare	Faible	Très Satisfaisant
	S-7 Difficultés dans le pilotage et le contrôle des filiales (V/c international)	Très élevé	Peu probable	Elevée	Satisfaisant
	S-8 Non-alignement des systèmes d'information aux enjeux de développement du Groupe	Très élevé	Peu probable	Elevée	Perfectible
SI	I-1 Indisponibilité prolongée du SI due à une cyberattaque et l'exploitation d'une faille de sécurité	Très élevé	Peu probable	Elevée	Perfectible
	I-2 Obsolescence du SI	Elevé	Probable	Elevée	Satisfaisant
	I-3 Inadéquation de la gestion des habilitations et accès	Elevé	Certain	Très Elevée	Perfectible
RESSOURCES HUMAINES	R-1 Inadéquation des compétences à l'évolution des métiers du groupe	Elevé	Peu Probable	Modérée	Très Satisfaisant
	R-2 Augmentation significative du turnover	Modéré	Probable	Modérée	Perfectible
	R-3 Indisponibilité prolongée d'une compétence clé / d'une personne clé	Elevé	Rare	Faible	Satisfaisant
MÉTIER	M-1 Raréfaction du foncier éligible à la réalisation d'opération	Très Elevé	Probable	Très élevée	Très satisfaisant
	M-2 <b>Non maîtrise des coûts et délais d'approvisionnement</b>	Très Elevé	Probable	Très Elevée	Satisfaisant
	M-3 Incidents graves sur les chantiers	Elevé	Peu probable	Modérée	Satisfaisant
RELATION AVEC LES TIERS	M-4 Défaut de qualité des produits/services	Très Elevé	Probable	Très élevée	Satisfaisant
	M-5 <b>Défaillance de fournisseur / partenaire clé</b>	Elevé	Certain	Très élevée	Perfectible
CONFORMITÉ	F-1 Défaut de conformité	Elevé	Peu probable	Modérée	Satisfaisant
FINANCIERS	F-2 <b>Risque de liquidité</b>	Elevé	Peu probable	Modérée	<b>Satisfaisant</b>
	F-3 Fraude externe	Elevé	Probable	Elevée	Satisfaisant



### 1.9.1 RISQUES STRATEGIQUES

Parmi les risques de la catégorie Stratégie identifiés dans le Document d'enregistrement Universel 2022, deux facteurs de risques nécessitent une attention particulière et l'un d'eux voit son évaluation aggravée.

Il s'agit des risques suivants :

- Volatilité de l'activité
- Evolution défavorable de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier

#### Risques stratégiques | Volatilité de l'activité [1]

Le secteur immobilier est confronté à une crise d'une rare intensité : l'inflation persistante, la désolvabilisation des 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, conduisent le Groupe à adapter sa gestion et à accélérer la transformation de son offre. Ainsi, le secteur immobilier fait face à une combinaison de facteurs inédite, qui engendre à la fois une crise de l'offre et une crise de la demande. L'immobilier résidentiel évolue désormais dans un contexte de marché fortement dégradé.

#### Risques stratégiques | Evolution défavorable de la fiscalité et de la réglementation applicable à l'immobilier [2]

La fin du dispositif PINEL et le durcissement des conditions d'accès au Prêt à Taux Zéro ont été actés sur ce premier semestre 2023, tandis que la hausse des taux se poursuit. De plus, la sortie décevante du CNR et l'assouplissement insuffisant du Haut Comité pour la Stabilité Financière restent défavorable au secteur.

### 1.9.2 RISQUES METIERS ET RELATION AVEC LES TIERS

Parmi les risques de la catégorie métiers et relation avec les tiers identifiés dans le le Document d'enregistrement Universel 2022, deux facteurs de risques méritent une attention particulière au regard du contexte dans lequel s'inscrivent les activités de Nexity.

Il s'agit des risques suivants dont les évaluations à fin d'année 2022 se maintiennent à mi année 2023 :

- Non maîtrise des coûts et délais d'approvisionnement
- Défaillance de fournisseur / partenaire clé

#### Risques métiers | Non maîtrise des coûts et délais d'approvisionnement [3]

La Direction de la Construction poursuit le déploiement de son plan de maîtrise des coûts dans un contexte toujours plus complexe. Un partenariat clé a été noué au cours du premier semestre avec un spécialiste de la construction hors site en vue

d'industrialiser les procédés constructifs à coût maîtrisé et bas carbone.

#### Risques relation avec les tiers | Défaillance de fournisseur / partenaire clé [4]

La défaillance de fournisseur reste sous surveillance accrue. Le plan de maîtrise du risque se matérialise par les actions suivantes :

- Le renforcement de la surveillance grâce au déploiement de bonnes pratiques et accès généralisé à des outils de scoring fournisseurs
- Le déploiement et l'utilisation de l'outil interne d'évaluation des entreprises et lien avec la plateforme d'appel d'offres
- Le déploiement des panels de fournisseurs régionaux
- La poursuite de la mise en place de référencements.

### 1.9.3 RISQUES CONFORMITE ET FINANCIERS

#### Risque Financiers | Risque de liquidité [5]

Dans cette catégorie, le risque de liquidité était en 2022, le principal facteur de risque identifié. La conjoncture du premier semestre laisse présager un accès à la liquidité plus compliqué pour les entreprises.

Toutefois le Groupe a une structure financière lui permettant d'assurer une visibilité sur la disponibilité des liquidités (Voir paragraphe 1.6.1 « Bilan et structure financière du présent Rapport financier semestriel »).

## 1.10 PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

### 1.10.1 TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

Les relations entre les autres parties liées n'ont pas fait l'objet de changement notable au cours du premier semestre 2023.

### 1.10.2 TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES AVEC LES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux.

Le détail des rémunérations et des évolutions est présenté au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel 2022 (déposé le 6 avril 2023).



# 2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2023

<b>2.1 ÉTATS DE SYNTHÈSE</b>	<b>28</b>	<b>2.2 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS</b>	<b>33</b>
2.1.1 BILAN CONSOLIDÉ	28	2.2.1 ACTIFS NON COURANTS	42
2.1.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	29	2.2.2 BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	45
2.1.3 ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	30	2.2.3 CAPITAUX PROPRES	47
2.1.4 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	31	2.2.4 ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS	49
2.1.5 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	32	2.2.5 PROVISIONS	55
		2.2.6 RÉSULTAT	56
		2.2.7 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	58
		<b>2.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE</b>	<b>61</b>

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

ÉTATS DE SYNTHÈSE

### 2.1 ÉTATS DE SYNTHÈSE

#### 2.1.1 BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF			Solde au	Solde au
<i>(en milliers d'euros)</i>		Notes	30/06/2023	31/12/2022
<b>Actifs non courants</b>				
Goodwills	5		1 399 023	1 397 735
Autres immobilisations incorporelles	6		148 279	147 596
Droits d'utilisation des actifs loués	6		758 337	715 798
Immobilisations corporelles	6		85 175	80 484
Titres mis en équivalence	7		103 969	109 326
Autres actifs financiers	8		58 087	60 201
Impôts différés actifs	28		16 281	15 899
<b>Total actifs non courants</b>			<b>2 569 151</b>	<b>2 527 039</b>
<b>Actifs courants</b>				
Stocks et travaux en-cours	10		1 849 984	1 973 399
Créances clients et autres débiteurs	11		1 114 139	1 541 735
Créances d'impôts	28		36 243	10 400
Autres actifs courants	12		1 719 596	1 653 293
Autres créances financières	19		356 581	361 118
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20		725 534	897 979
<b>Total actifs courants</b>			<b>5 802 077</b>	<b>6 437 924</b>
Actifs destinés à la vente	3.1		244 314	209 700
<b>Total de l'actif</b>			<b>8 615 542</b>	<b>9 174 663</b>
<b>PASSIF</b>				
<i>(en milliers d'euros)</i>			Solde au	Solde au
			30/06/2023	31/12/2022
<b>Capitaux propres</b>				
Capital apporté	14		280 649	280 649
Primes liées au capital			536 526	521 060
Actions propres détenues	16		(15 466)	(21 652)
Réserves et résultats accumulés			1 045 341	1 006 267
Résultat de la période			8 562	187 770
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société mère</b>			<b>1 855 612</b>	<b>1 974 094</b>
Participations ne donnant pas le contrôle			68 983	61 629
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>			<b>1 924 595</b>	<b>2 035 723</b>
<b>Passifs non courants</b>				
Emprunts et dettes financières non courants	18		635 173	665 481
Obligations locatives non courantes	18		721 347	672 222
Avantages du personnel	23		20 442	20 815
Impôts différés passifs	28		96 420	98 921
<b>Total passifs non courants</b>			<b>1 473 382</b>	<b>1 457 439</b>
<b>Passifs courants</b>				
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	18		1 316 525	1 227 563
Obligations locatives courantes	18		118 042	106 812
Provisions courantes	23		73 666	76 999
Fournisseurs et autres crédeurs			1 730 532	1 816 277
Dettes d'impôts	28		1 760	21 263
Autres passifs courants	13		1 779 637	2 267 852
<b>Total passifs courants</b>			<b>5 020 162</b>	<b>5 516 766</b>
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	3.1		197 403	164 735
<b>Total du passif</b>			<b>8 615 542</b>	<b>9 174 663</b>

**2.1.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
Chiffre d'affaires		1 891 619	1 800 187
Achats consommés		(1 228 891)	(1 157 005)
Charges de personnel	24	(341 320)	(329 719)
Charges externes et autres charges	25	(138 780)	(123 050)
Impôts et taxes		(17 842)	(15 953)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	26	(95 433)	(79 585)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>69 353</b>	<b>94 875</b>
Résultat opérationnel non courant		-	-
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>69 353</b>	<b>94 875</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7	7 292	9 790
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>		<b>76 645</b>	<b>104 665</b>
Charges financières	27	(47 076)	(27 811)
Produits financiers	27	5 996	3 658
<b>Résultat financier</b>		<b>(41 080)</b>	<b>(24 153)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>		<b>35 565</b>	<b>80 512</b>
Impôts sur les bénéfices	28	(10 039)	(20 453)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	7	(7 455)	(1 011)
<b>Résultat net</b>		<b>18 071</b>	<b>59 048</b>
dont part des actionnaires de la société-mère		8 562	54 173
dont participations ne donnant pas le contrôle		9 509	4 875
<i>(en euros)</i>			
<b>Résultat net par action</b>	29	<b>0,15</b>	<b>0,98</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	29	<b>0,15</b>	<b>0,87</b>

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

ÉTATS DE SYNTHÈSE

### 2.1.3 ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
<b>Résultat net</b>	<b>18 071</b>	<b>59 048</b>
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	267	-
Impôts différés	(67)	-
Écarts de conversion	1 628	175
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net	1 828	175
<b>Total des autres éléments du résultat global (net d'impôt)</b>	<b>1 828</b>	<b>175</b>
<b>Résultat net global consolidé</b>	<b>19 899</b>	<b>59 223</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	10 390	54 348
dont participations ne donnant pas le contrôle	9 509	4 875

**2.1.4 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres détenues	Réserves et résultats accumulés	Autres éléments du résultat global	Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble
<b>Mouvements de l'exercice 2022</b>								
<b>Au 1er janvier 2022</b>	<b>280 649</b>	<b>548 489</b>	<b>(34 066)</b>	<b>1 128 484</b>	<b>4 996</b>	<b>1 928 552</b>	<b>19 620</b>	<b>1 948 172</b>
Actions propres			4 331	(5 566)		(1 235)		(1 235)
Paiements en actions				6 149		6 149		6 149
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				(639)		(639)		(639)
Dividendes versés par Nexity (2,50 € par action)				(138 100)		(138 100)		(138 100)
<b>Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4 331</b>	<b>(138 156)</b>	<b>-</b>	<b>(133 825)</b>	<b>-</b>	<b>(133 825)</b>
Résultat de la période				54 173		54 173	4 875	59 048
Autres éléments du résultat global					175	175		175
<b>Résultat net global consolidé</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>54 173</b>	<b>175</b>	<b>54 348</b>	<b>4 875</b>	<b>59 223</b>
Dividendes versés par les filiales						-	195	195
Impact des mouvements de périmètre				(492)		(492)	202	(290)
<b>Au 30 juin 2022</b>	<b>280 649</b>	<b>548 489</b>	<b>(29 735)</b>	<b>1 044 009</b>	<b>5 171</b>	<b>1 848 583</b>	<b>24 892</b>	<b>1 873 475</b>
<b>Mouvements de l'exercice 2023</b>								
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2023</b>	<b>280 649</b>	<b>548 489</b>	<b>(21 652)</b>	<b>1 159 068</b>	<b>7 540</b>	<b>1 974 094</b>	<b>61 629</b>	<b>2 035 723</b>
Actions propres			6 186	(7 320)		(1 134)		(1 134)
Paiements en actions				4 782		4 782		4 782
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				5 907		5 907		5 907
Dividendes versés par Nexity (2,50 € par action)				(137 836)		(137 836)		(137 836)
<b>Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 186</b>	<b>(134 467)</b>	<b>-</b>	<b>(128 281)</b>	<b>-</b>	<b>(128 281)</b>
Résultat de la période				8 562		8 562	9 509	18 071
Autres éléments du résultat global					1 828	1 828		1 828
<b>Résultat net global consolidé</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 562</b>	<b>1 828</b>	<b>10 390</b>	<b>9 509</b>	<b>19 899</b>
Dividendes versés par les filiales						-	(1 245)	(1 245)
Impact des mouvements de périmètre				(591)		(591)	(910)	(1 501)
<b>Au 30 juin 2023</b>	<b>280 649</b>	<b>548 489</b>	<b>(15 466)</b>	<b>1 032 572</b>	<b>9 368</b>	<b>1 855 612</b>	<b>68 983</b>	<b>1 924 595</b>

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

### ÉTATS DE SYNTHÈSE

#### 2.1.5 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		8 562	54 173
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		9 509	4 875
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>18 071</b>	<b>59 048</b>
<b>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</b>			
Élimination des amortissements et provisions		18 467	12 128
Élimination des amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		74 859	63 033
Élimination des plus ou moins-values de cession		(5 559)	(458)
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(7 292)	(9 790)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		7 455	1 011
Élimination impact des paiements en actions		4 782	6 149
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>		<b>110 783</b>	<b>131 121</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		35 523	22 182
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		10 037	20 228
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>		<b>156 343</b>	<b>173 531</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	9	(89 921)	(200 335)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	7	5 219	2 187
Intérêts versés		(17 084)	(7 706)
Impôts payés		(53 833)	(26 215)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>724</b>	<b>(58 538)</b>
Acquisitions de filiales, trésorerie acquise déduite	3.3	(6 858)	(2 736)
Cessions de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.4	5 914	-
Incidence des autres variations de périmètre		-	(80)
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5		4 993	-
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(28 022)	(29 061)
Acquisitions d'actifs financiers		(2 920)	(6 246)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		166	122
Cessions et remboursements d'actifs financiers		5 368	2 512
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>(21 359)</b>	<b>(35 489)</b>
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(137 836)	(138 100)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(1 245)	195
Acquisition et cession d'actions propres		1 227	(1 507)
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)		(38 269)	-
Emission d'emprunts		227 596	77 440
Remboursement d'emprunts		(114 147)	(40 522)
Remboursement des obligations locatives		(69 334)	(63 479)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		(20 501)	(18 671)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>(152 509)</b>	<b>(184 644)</b>
Incidence de la variation des taux de change		24	201
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(173 120)</b>	<b>(278 470)</b>
Trésorerie d'ouverture		861 316	1 042 399
Trésorerie de clôture	20	688 196	763 929



## 2.2 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### Note 1 Présentation et faits marquants

#### 1.1 Présentation

Nexity est un groupe immobilier intégré, qui allie l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des entreprises et des investisseurs, ainsi que des collectivités locales. Couvrant l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers, Nexity est l'un des principaux acteurs de l'immobilier en France et propose à ses différents clients une gamme unique de conseils et d'expertises, produits, services ou solutions pour les accompagner tout au long de leur vie immobilière.

Le Groupe est implanté sur l'ensemble du territoire national, et est également présent marginalement en Europe.

Il s'organise autour des trois pôles d'activités suivantes :

- le pôle Promotion, regroupant les activités suivantes :
  - la promotion Immobilier résidentiel comprenant la promotion de logements neufs et de lotissements de terrains à bâtir, en France, et marginalement dans d'autres pays européens ;

- la promotion Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion d'immeubles de bureaux, de parcs d'activités, de plateformes logistiques, de commerces et d'hôtels ;
- le pôle Services comprenant :
  - les services pour les particuliers (administration de biens, gestion et transactions, gestion de résidences étudiantes), pour les entreprises (gestion et conseil, activité de co-working) ;
  - les activités de distribution de produits immobiliers ;
- le pôle Autres activités qui regroupe notamment les activités d'investissements, et la holding.

Nexity est cotée sur le marché Eurolist de NYSE Euronext Paris.

#### 1.2 Faits marquants

Le premier semestre 2023 a été marqué par les événements suivants :

##### Résultats résilients dans un marché fortement dégradé

Nexity a démontré une fois de plus sa solidité, en publiant un chiffre d'affaires en légère croissance et un résultat opérationnel en retrait contenu, malgré la forte dégradation des conditions de marché. L'endettement est maîtrisé à un niveau très en deçà de nos covenants bancaires. La société n'a aucune échéance de remboursement significative avant 2025 et dispose de 520M€ de lignes de crédit non tirées.

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, 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 ce contexte, l'activité commerciale est la suivante :

- 6.085 réservations de logements neufs en France (-20% par rapport à fin juin 2022, dont -41% sur les ventes aux détails et +16% sur les ventes en bloc)
- 27 millions de prise de commandes en Immobilier d'entreprise, dans un contexte de marché en bas de cycle et toujours attentiste

- Légère baisse de 3% pour les activités de Service avec un chiffre d'affaires de 408 millions d'euros, s'expliquant par la croissance des activités d'exploitation compensant en grande partie le retrait des activités de distribution, impactées par la dégradation du marché du logement neuf.

##### Cession des activités en Pologne et au Portugal

Au 30 juin 2023, les procédures de cessions des activités en Pologne et au Portugal sont toujours en cours. A ce titre, la norme IFRS 5 s'applique toujours au 30 juin.

Le 13 juillet 2023, l'autorité de la concurrence polonaise a donné son accord pour la cession effective des titres à Develia (acquéreur) qui devrait ainsi se finaliser avant la fin du mois.

##### Crédit corporate Nexity

En date du 14 février 2023, Nexity a renouvelé sa principale ligne de crédit bancaire, pour une durée de 5 ans dans un pool élargi. Le montant de la ligne de crédit en trésorerie s'élève à 800 millions d'euros. Le Groupe bénéficie également d'une enveloppe de garanties par signature (notamment des garanties financières d'achèvement hors bilan propres au régime français de la Vente en Etat de Futur Achèvement) de 2,1 milliards d'euros.

### GÉNÉRALITÉS

#### Note 2 Principes généraux

##### 2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 30 juin 2023 sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations et décisions de l'IFRS IC (*IFRS Interpretations Committee*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Ces états financiers consolidés du 1<sup>er</sup> semestre ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2023 sont identiques à ceux

utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2022, en l'absence de nouvelles normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2023 ayant un impact significatif sur les comptes.

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques et les comptes consolidés de la Société sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr), et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08.

Les états financiers consolidés du 1<sup>er</sup> semestre ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 26 juillet 2023.

##### 2.2 Nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC

###### IAS 12 – Impôt sur le résultat (Amendement par l'IASB du 23 mai 2023) :

L'amendement n'a pas d'impact sur le bilan du Groupe.

Les autres évolutions des normes et décisions IFRS IC n'ont pas d'impact sur les comptes consolidés du groupe Nexity.

##### 2.3 Estimations et hypothèses

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessitent l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions, des dépréciations des stocks et des charges à payer, ainsi que les actifs destinés à la vente et passifs associés. D'autres postes nécessitent aussi l'utilisation d'estimations en fonction d'hypothèses sur l'évolution des plans d'affaires, ou de l'évolution des taux prévisionnels retenus : évaluation des provisions, estimations liées au goodwill, aux options de vente accordées aux actionnaires minoritaires et au taux annuel d'impôt Groupe appliqué au résultat du 1<sup>er</sup> semestre.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations, sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou

de situations existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée ou divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 30 juin 2023 ont été réalisées dans un contexte économique dégradé (persistance de l'inflation et hausse des taux d'intérêts renchérissant le coût du crédit pour les acquéreurs de biens immobiliers...). Ces ajustements devraient avoir un effet transitoire, et, à moyen terme, les besoins fondamentaux de Logement en France soutiendront la demande et l'activité du Groupe.

**Note 3 Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises****3.1 Périmètre de consolidation****3.1.1 Périmètre au 30 juin 2023**

Méthode de consolidation	Promotion	Services	Autres activités	Total au 30/06/2023
<b>Intégration globale</b>	<b>1.650</b>	<b>97</b>	<b>24</b>	<b>1.771</b>
Co-entreprises	379	2	4	385
Entreprises associées	-	1	2	3
<b>Mise en équivalence</b>	<b>379</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>388</b>
<b>Total périmètre de consolidation</b>	<b>2.029</b>	<b>100</b>	<b>30</b>	<b>2.159</b>

**3.1.2 Variation du périmètre**

Le nombre de sociétés consolidées est passé de 2.128 sociétés à 2.159 au 30 juin 2023.

37 sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours du 1<sup>er</sup> semestre. Il s'agit principalement de sociétés

créées pour servir de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe.

Le Groupe réalise ses nouveaux projets immobiliers dans des sociétés multiprogrammes, ce qui explique le plus faible nombre de créations.

**3.1.3 Actifs et passifs destinés à la vente**

Un actif immobilisé ou un groupe d'actifs et de passifs directement liés est considéré comme destiné à la vente quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable.

Pour apprécier le caractère hautement probable de la transaction, le Groupe considère, au cas par cas, le processus de décision et d'autorisation, le caractère raisonnable et acceptable du prix proposé ainsi que les conditions de marché, les contraintes légales, réglementaires et sociales.

Ces actifs ou groupes destinés à être cédés sont évalués au plus bas de la valeur comptable et du prix de cession estimé, nets des coûts relatifs à la cession. Ils ne font plus l'objet d'un amortissement. Les actifs et passifs associés destinés à la vente sont respectivement présentés sur des lignes spécifiques du bilan consolidé.

Lorsque le groupe d'actifs destiné à être cédé constitue à lui seul un segment de reporting présenté, c'est-à-dire une branche d'activité, ou fait partie d'un plan coordonné de cession d'une branche d'activité, alors, il est traité comme une activité abandonnée, et à ce titre, le résultat net et chaque catégorie de flux de trésorerie sont présentés sur des lignes dédiées du compte de résultat et de l'état des flux de trésorerie consolidé.

Début 2022, Nexity a décidé de recentrer ses activités sur la France et a pour conséquent, engagé le processus de cession de ses principales filiales étrangères (Pologne et Portugal).

Dans ce cadre, Nexity annonce la cession de 100% de ses activités de promotion en Pologne à Develia, promoteur Polonais.

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.

L'accord de l'Autorité de la concurrence polonaise pour ce rapprochement a été obtenu le 13 juillet, ce qui devrait permettre de finaliser la cession avant la fin du mois de juillet.

Au 30 juin 2023, les procédures de cession sont toujours en cours pour les activités au Portugal.

Ces filiales ne constituant pas une branche d'activité, elles ne sont pas traitées comme des activités abandonnées. A ce titre, le compte de résultat n'est pas retraité. En revanche, compte tenu de la vente probable avant la fin de l'année et du caractère significatif des actifs et des passifs de ces sociétés, celles-ci sont présentées au 30 juin 2023 sur des lignes spécifiques à l'actif et au passif du bilan consolidé.

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 3.2 Entrées de périmètre

#### Cabinets d'administration de biens

Le Groupe a acquis au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023 des cabinets et des portefeuilles de mandats d'administration de biens en France, pour un prix d'achat de 8,3 millions d'euros.

Ces opérations ont généré un goodwill provisoire de 7,8 millions d'euros. Au cours du semestre le Groupe a cédé son activité d'administration de biens en Belgique.

### 3.3 Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(En milliers d'euros)</i>	Acquisitions 2023 (6 mois)	Acquisitions 2022 (6 mois)
Prix d'achat	8.265	2.760
Trésorerie filiales acquises	(1.407)	(24)
<b>Acquisitions de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite</b>	<b>6.858</b>	<b>2.736</b>

En outre, les acquisitions de sociétés portant des actifs servant de support aux activités de promotion et ne correspondant pas à des regroupements d'entreprise selon IFRS 3, sont retraitées en mouvement de l'activité dans les comptes, et apparaissent en variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie.

### 3.4 Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(En milliers d'euros)</i>	Cessions 2023 (6 mois)	Cessions 2022 (6 mois)
Prix de cession encaissé	(6.501)	
Trésorerie filiales vendues	587	
<b>Cessions de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée</b>	<b>(5.914)</b>	<b>-</b>

En outre, les cessions de sociétés portant des actifs servant de support aux activités de promotion et ne correspondant pas à des regroupements d'entreprise selon IFRS 3, pour lesquelles la norme IFRS 15 s'applique, sont retraitées en mouvement de l'activité dans les comptes, et apparaissent en variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie.

## Note 4 Information sectorielle

### 4.1 Définition des secteurs

La définition des secteurs est identique à celle présentée dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2022.

#### Reporting opérationnel

L'information sectorielle reflète le reporting opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe. Dans celui-ci, Nexity intègre les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement.

Les notes 4.2.1 et 4.3.1 présentent les états de synthèse selon le reporting opérationnel, et une réconciliation avec les états financiers.

Les informations du reporting opérationnel sont analysées et commentées dans le rapport semestriel d'activité et le communiqué de presse du 1<sup>er</sup> semestre.

**4.2 Compte de résultat****4.2.1 Compte de résultat selon le reporting opérationnel**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2023 6 mois</b>	<b>Retraitement des co-entreprises</b>	<b>30/06/2023 Reporting opérationnel</b>	<b>30/06/2022 6 mois</b>	<b>Retraitement des co-entreprises</b>	<b>30/06/2022 Reporting opérationnel</b>
Chiffre d'affaires	1 891 619	151 230	2 042 849	1 800 187	163 488	1 963 675
Achats consommés	(1 228 891)	(133 091)	(1 361 982)	(1 157 005)	(143 784)	(1 300 789)
Charges de personnel	(341 320)	-	(341 320)	(329 719)	-	(329 719)
Charges externes et autres charges	(138 780)	(4 664)	(143 444)	(123 050)	(4 093)	(127 143)
Impôts et taxes	(17 842)	(574)	(18 416)	(15 953)	(393)	(16 346)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(95 433)	-	(95 433)	(79 585)	-	(79 585)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>69 353</b>	<b>12 901</b>	<b>82 254</b>	<b>94 875</b>	<b>15 218</b>	<b>110 093</b>
Résultat opérationnel non courant		-			-	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>69 353</b>	<b>12 901</b>	<b>82 254</b>	<b>94 875</b>	<b>15 218</b>	<b>110 093</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7 292	(7 292)	-	9 790	(9 790)	-
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>76 645</b>	<b>5 609</b>	<b>82 254</b>	<b>104 665</b>	<b>5 428</b>	<b>110 093</b>
Charges financières	(47 076)	(3 098)	(50 174)	(27 811)	(1 278)	(29 089)
Produits financiers	5 996	(192)	5 804	3 658	(169)	3 489
<b>Résultat financier</b>	<b>(41 080)</b>	<b>(3 290)</b>	<b>(44 370)</b>	<b>(24 153)</b>	<b>(1 447)</b>	<b>(25 600)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>35 565</b>	<b>2 319</b>	<b>37 884</b>	<b>80 512</b>	<b>3 981</b>	<b>84 493</b>
Impôts sur les bénéfices	(10 039)	(2 319)	(12 358)	(20 453)	(3 981)	(24 434)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(7 455)	-	(7 455)	(1 011)	-	(1 011)
<b>Résultat net</b>	<b>18 071</b>	<b>-</b>	<b>18 071</b>	<b>59 048</b>	<b>-</b>	<b>59 048</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	8 562	-	8 562	54 173	-	54 173
dont participations ne donnant pas le contrôle	9 509	-	9 509	4 875	-	4 875
<i>(en euros)</i>						
<b>Résultat net par action</b>	<b>0,15</b>		<b>0,15</b>	<b>0,98</b>		<b>0,98</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>0,15</b>		<b>0,15</b>	<b>0,87</b>		<b>0,87</b>

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 4.2.2 Ventilation par secteurs du compte de résultat

AU 30 JUIN 2023

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	1 634 850	407 999	-	2 042 849
Chiffre d'affaires	1 634 850	407 999	-	2 042 849
Charges opérationnelles	(1 551 218)	(315 085)	3 302	(1 863 001)
EBITDA	83 632	92 914	3 302	179 848
Loyers	(10 346)	(55 734)	(3 256)	(69 336)
EBITDA après loyers	73 286	37 180	46	110 512
Annulation loyers	10 346	55 734	3 256	69 336
Amortissements des droits d'utilisation	(9 577)	(61 281)	(3 996)	(74 855)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(3 524)	(9 038)	(8 017)	(20 579)
Dotations nettes aux provisions	862	1 824	(65)	2 621
Paievements en actions	(1 952)	(709)	(2 121)	(4 782)
Résultat opérationnel courant	69 441	23 709	(10 897)	82 253
Résultat opérationnel non courant	-	-	-	-
Résultat opérationnel	69 441	23 709	(10 897)	82 253
Charges financières	(20 010)	(951)	(16 773)	(37 733)
Produits financiers	2 709	195	2 900	5 804
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(17 301)	(755)	(13 873)	(31 929)
Charges financières sur obligations locatives	(1 041)	(10 713)	(686)	(12 440)
Résultat financier	(18 342)	(11 468)	(14 559)	(44 369)
Résultat des activités courantes avant impôts	51 099	12 241	(25 456)	37 884
Impôts sur les bénéfices	(16 669)	(3 993)	8 304	(12 358)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(278)	-	(7 177)	(7 455)
<b>Résultat net</b>	<b>34 152</b>	<b>8 248</b>	<b>(24 329)</b>	<b>18 070</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	23 967	8 922	(24 329)	8 561
dont participations ne donnant pas le contrôle	10 185	(675)	0	9 509

AU 30 JUIN 2022

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	1 537 544	421 308	4 824	1 963 675
Chiffre d'affaires	1 537 544	421 308	4 824	1 963 675
Charges opérationnelles	(1 442 645)	(325 538)	(3 801)	(1 771 984)
<b>EBITDA</b>	<b>94 899</b>	<b>95 770</b>	<b>1 022</b>	<b>191 691</b>
Loyers	(9 059)	(49 970)	(4 450)	(63 479)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>85 840</b>	<b>45 800</b>	<b>(3 428)</b>	<b>128 212</b>
Annulation loyers	9 059	49 970	4 450	63 479
Amortissements des droits d'utilisation	(8 449)	(49 818)	(4 765)	(63 031)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(3 214)	(9 074)	(4 267)	(16 555)
Dotations nettes aux provisions	4 986	(40)	(808)	4 138
Paievements en actions	(2 614)	(1 070)	(2 465)	(6 149)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>85 607</b>	<b>35 769</b>	<b>(11 283)</b>	<b>110 094</b>
Résultat opérationnel non courant	-	-	-	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>85 607</b>	<b>35 769</b>	<b>(11 283)</b>	<b>110 094</b>
Charges financières	(11 509)	(1 853)	(7 627)	(20 988)
Produits financiers	2 132	82	1 276	3 489
<b>Résultat financier avant charges sur obligations locatives</b>	<b>(9 377)</b>	<b>(1 771)</b>	<b>(6 351)</b>	<b>(17 499)</b>
Charges financières sur obligations locatives	(886)	(6 658)	(558)	(8 102)
<b>Résultat financier</b>	<b>(10 263)</b>	<b>(8 430)</b>	<b>(6 909)</b>	<b>(25 601)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>75 345</b>	<b>27 340</b>	<b>(18 192)</b>	<b>84 493</b>
Impôts sur les bénéfices	(21 788)	(7 906)	5 261	(24 434)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(264)	270	(1 017)	(1 011)
<b>Résultat net</b>	<b>53 292</b>	<b>19 703</b>	<b>(13 948)</b>	<b>59 047</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	48 044	20 077	(13 948)	54 173
dont participations ne donnant pas le contrôle	5 248	(373)	-	4 875

## 4.3 Bilan

### 4.3.1 Bilan selon reporting opérationnel

<b>ACTIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2023	Retraitement des co-entreprises	30/06/2023 Reporting opérationnel	Solde au 31/12/2022
<b>Actifs non courants</b>				
Goodwills	1 399 023	-	1 399 023	1 397 735
Autres immobilisations incorporelles	148 279	-	148 279	147 596
Droits d'utilisation des actifs loués	758 337	-	758 337	715 798
Immobilisations corporelles	85 175	-	85 175	80 484
Titres mis en équivalence	103 969	(56 460)	47 509	109 326
Autres actifs financiers	58 087	243	58 330	60 201
Impôts différés actifs	16 281	2 665	18 946	15 899
Total actifs non courants	2 569 151	(53 552)	2 515 599	2 527 039
<b>Actifs courants</b>				
Stocks et travaux en-cours	1 849 984	221 007	2 070 991	1 973 399
Créances clients et autres débiteurs	1 114 139	238 556	1 352 695	1 541 735
Créances d'impôts	36 243	(674)	35 569	10 400

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

### NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Autres actifs courants	1 719 596	47 342	1 766 938	1 653 293
Autres créances financières	356 581	(134 061)	222 520	361 118
Trésorerie et équivalents de trésorerie	725 534	149 980	875 514	897 979
<b>Total actifs courants</b>	<b>5 802 077</b>	<b>522 150</b>	<b>6 324 227</b>	<b>6 437 924</b>
Actifs destinés à la vente	244 314	-	244 314	209 700
<b>Total de l'actif</b>	<b>8 615 542</b>	<b>468 598</b>	<b>9 084 140</b>	<b>9 174 663</b>
<b>PASSIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 30/06/2023</b>	<b>Retraitement des co-entreprises</b>	<b>30/06/2023 Reporting opérationnel</b>	<b>Solde au 31/12/2022</b>
<b>Capitaux propres</b>				
Capital apporté	280 649	-	280 649	280 649
Primes liées au capital	536 526	-	536 526	521 060
Actions propres détenues	(15 466)	-	(15 466)	(21 652)
Réserves et résultats accumulés	1 045 341	-	1 045 341	1 006 267
Résultat de la période	8 562	-	8 562	187 770
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1 855 612</b>	<b>-</b>	<b>1 855 612</b>	<b>1 974 094</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	68 983	-	68 983	61 629
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1 924 595</b>	<b>-</b>	<b>1 924 595</b>	<b>2 035 723</b>
<b>Passifs non courants</b>				
Emprunts et dettes financières non courants	635 173	8 898	644 071	665 481
Obligations locatives non courantes	721 347	-	721 347	672 222
Avantages du personnel	20 442	-	20 442	20 815
Impôts différés passifs	96 420	11 777	108 197	98 921
<b>Total passifs non courants</b>	<b>1 473 382</b>	<b>20 675</b>	<b>1 494 057</b>	<b>1 457 439</b>
<b>Passifs courants</b>				
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	1 316 525	149 736	1 466 261	1 227 563
Obligations locatives courantes	118 042	-	118 042	106 812
Provisions courantes	73 666	1 538	75 204	76 999
Fournisseurs et autres créditeurs	1 730 532	108 895	1 839 427	1 816 277
Dettes d'impôts	1 760	734	2 494	21 263
Autres passifs courants	1 779 637	187 020	1 966 657	2 267 852
<b>Total passifs courants</b>	<b>5 020 162</b>	<b>447 923</b>	<b>5 468 085</b>	<b>5 516 766</b>
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	197 403	-	197 403	164 735
<b>Total du passif</b>	<b>8 615 542</b>	<b>468 598</b>	<b>9 084 140</b>	<b>9 174 663</b>

### 4.3.2 Ventilation par secteurs des actifs et passifs

AU 30 JUIN 2023

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Elimination intersectoriel et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
<b>Actif</b>					
Actifs non courants sectoriels	447 015	1 833 307	561 055	(344 723)	2 496 653
Impôts différés actifs				18 946	18 946
<b>Total actifs non courants</b>	<b>447 015</b>	<b>1 833 307</b>	<b>561 055</b>	<b>(325 777)</b>	<b>2 515 599</b>
Actifs courants sectoriels	4 724 761	1 799 214	1 558 061	(1 793 378)	6 288 658
Créances d'impôts				35 569	35 569
<b>Total actifs courants</b>	<b>4 724 761</b>	<b>1 799 214</b>	<b>1 558 061</b>	<b>(1 757 809)</b>	<b>6 324 227</b>
Actifs destinés à la vente	244 314	-	-	-	244 314
<b>Total actif</b>	<b>5 416 090</b>	<b>3 632 521</b>	<b>2 119 116</b>	<b>(2 083 586)</b>	<b>9 084 140</b>
<b>Passif</b>					
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>				<b>1 924 595</b>	<b>1 924 595</b>
Passifs non courants sectoriels	388 954	673 062	668 563	(344 720)	1 385 860



Impôts différés passifs				108 197	108 197
<b>Total passifs non courants</b>	<b>388 954</b>	<b>673 062</b>	<b>668 563</b>	<b>(236 522)</b>	<b>1 494 057</b>
Passifs courants sectoriels	3 484 662	1 909 420	1 865 099	(1 793 589)	5 465 591
Dettes d'impôts				2 494	2 494
<b>Total passifs courants</b>	<b>3 484 662</b>	<b>1 909 420</b>	<b>1 865 099</b>	<b>(1 791 095)</b>	<b>5 468 085</b>
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	197 403	-	-		197 403
<b>Total passif</b>	<b>4 071 019</b>	<b>2 582 482</b>	<b>2 533 662</b>	<b>(103 023)</b>	<b>9 084 140</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>1 370 213</b>	<b>(28 002)</b>	<b>42 118</b>	<b>33 283</b>	<b>1 417 612</b>

AU 31 DECEMBRE 2022

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Elimination intersectoriel et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
<b>Actif</b>					
Actifs non courants sectoriels	453 757	1 779 415	566 006	(341 904)	2 457 274
Impôts différés actifs				18 554	18 554
<b>Total actifs non courants</b>	<b>453 757</b>	<b>1 779 415</b>	<b>566 006</b>	<b>(323 350)</b>	<b>2 475 828</b>
Actifs courants sectoriels	5 007 553	1 882 994	1 493 878	(1 476 550)	6 907 875
Créances d'impôts				11 206	11 206
<b>Total actifs courants</b>	<b>5 007 553</b>	<b>1 882 994</b>	<b>1 493 878</b>	<b>(1 465 343)</b>	<b>6 919 082</b>
Actifs destinés à la vente	209 700	-	-		209 700
<b>Total actif</b>	<b>5 671 010</b>	<b>3 662 409</b>	<b>2 059 883</b>	<b>(1 788 693)</b>	<b>9 604 610</b>
<b>Passif</b>					
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>				<b>2 035 724</b>	<b>2 035 724</b>
Passifs non courants sectoriels	408 062	624 674	671 515	(341 894)	1 362 357
Impôts différés passifs				110 435	110 435
<b>Total passifs non courants</b>	<b>408 062</b>	<b>624 674</b>	<b>671 515</b>	<b>(231 459)</b>	<b>1 472 792</b>
Passifs courants sectoriels	3 660 017	1 953 972	1 772 091	(1 476 807)	5 909 272
Dettes d'impôts				22 087	22 087
<b>Total passifs courants</b>	<b>3 660 017</b>	<b>1 953 972</b>	<b>1 772 091</b>	<b>(1 454 720)</b>	<b>5 931 360</b>
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	164 735	-	-		164 735
<b>Total passif</b>	<b>4 232 814</b>	<b>2 578 646</b>	<b>2 443 606</b>	<b>349 545</b>	<b>9 604 610</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>1 288 984</b>	<b>35 563</b>	<b>9 819</b>	<b>(10 634)</b>	<b>1 323 732</b>

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### ANALYSE DES COMPTES

#### 2.2.1 ACTIFS NON COURANTS

##### Note 5 Goodwills

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022	Acquisitions et réévaluations	Cessions	Ajustements pendant le délai d'affectation	Solde au 30/06/2023
Promotion Immobilier résidentiel	806 642	-	-	(4 089)	802 553
Promotion Immobilier d'entreprise	74 110	-	-	-	74 110
Services	437 250	7 777	(2 400)	-	442 627
Distribution	79 733	-	-	-	79 733
<b>Total goodwills</b>	<b>1 397 735</b>	<b>7 777</b>	<b>(2 400)</b>	<b>(4 089)</b>	<b>1 399 023</b>

Compte tenu de l'évolution du cours de bourse au premier semestre 2023, la valorisation boursière du Groupe est inférieure à ses capitaux propres consolidés, ce qui constitue un indice de perte de valeur. Néanmoins, le développement à moyen terme de Nexity n'est pas remise en cause.

Les tests de dépréciation des goodwills et tests de sensibilité (sur le taux d'actualisation et sur les flux) effectués au 31 décembre 2022 faisaient apparaître des marges de manœuvre significatives.

Au 30 juin 2023, il n'a pas été mis en œuvre de test de dépréciation.

##### Note 6 Droits d'utilisation des actifs loués, autres immobilisations incorporelles et corporelles

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 30/06/2023	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2022
Autres immobilisations incorporelles	298 671	(150 392)	148 279	285 763	(138 167)	147 596
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS16)	1 331 527	(573 190)	758 337	1 217 635	(501 836)	715 798
Immobilisations corporelles	257 794	(172 619)	85 175	244 143	(163 660)	80 484
<b>Total immobilisations de l'actif non courant</b>	<b>1 887 992</b>	<b>(896 201)</b>	<b>991 791</b>	<b>1 747 541</b>	<b>(803 663)</b>	<b>943 878</b>

##### DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2023
Autres immobilisations incorporelles	147 596	12 777	(12 430)	336	148 279
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS16)	715 798	117 791	(74 859)	(394)	758 337
Immobilisations corporelles	80 484	15 021	(10 346)	17	85 175
<b>Total immobilisations de l'actif non courant</b>	<b>943 878</b>	<b>145 589</b>	<b>(97 635)</b>	<b>(41)</b>	<b>991 791</b>

##### VENTILATION PAR TYPE D'ACTIFS DES DROITS D'UTILISATION

(en milliers d'euros)	Durée moyenne 2023 (en années)	Solde au 30/06/2023	Solde au 31/12/2022
- Résidences étudiantes	5,1	297 334	309 757
- Espaces de coworking	7,5	319 991	261 672
<b>Activités de résidences gérées et d'espaces de coworking</b>		<b>617 325</b>	<b>571 429</b>
<b>Actifs corporate</b>	<b>3,2</b>	<b>141 012</b>	<b>144 369</b>
<b>Total droits d'utilisation des actifs loués</b>	<b>5,2</b>	<b>758 337</b>	<b>715 798</b>

## DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2023
Résidences étudiantes	309 757	17 375	(29 891)	93	297 334
Espaces de coworking	261 672	80 294	(21 356)	(619)	319 991
Actifs corporate	144 369	20 122	(23 611)	132	141 012
<b>Total droits d'utilisation des actifs loués</b>	<b>715 798</b>	<b>117 791</b>	<b>(74 859)</b>	<b>(394)</b>	<b>758 337</b>

Les mouvements d'acquisitions et cessions sur les droits d'utilisation IFRS 16, d'un montant de 117,8 millions d'euros correspondent principalement à de nouveaux baux (contrats de location) ou à des renouvellements signés sur l'année 2023.

**Note 7 Titres mis en équivalence**

## VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

(en milliers d'euros)	30/06/2023	31/12/2022
<b>Valeur des titres en début d'exercice</b>	<b>109 326</b>	<b>124 934</b>
Variations de périmètre et écarts de conversion	25	2 747
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	7 292	25 730
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(7 455)	(7 441)
Dividendes distribués	(5 219)	(36 644)
<b>Valeur des titres en fin d'exercice</b>	<b>103 969</b>	<b>109 326</b>
<i>dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe</i>	56 460	54 092
<i>dont autres entreprises</i>	47 509	55 234

Les entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe sont des co-entreprises. Il s'agit principalement d'opérations de promotion immobilière (en résidentiel ou d'entreprise) réalisées avec un autre promoteur (copromotions).

Les autres entreprises qui représentent une valeur de 47,5 millions d'euros, sont des entreprises associées : principalement la participation dans Ægide-Domitys

(promotion et exploitation de résidences seniors non médicalisées) pour un montant de 41,4 millions d'euros.

Ægide-Domitys est le leader français dans la promotion et la gestion de résidences non médicalisées pour seniors. Ægide-Domitys assure la gestion de 148 résidences services seniors, soit plus de 17.400 logements à fin 2022. (voir note 31.1).

**Note 8 Autres actifs financiers**

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2023
Investissements dans des activités en amorçage	19 170	884	-	-	20 054
Sociétés acquises non consolidées	900	-	1 000	-	1 900
Sociétés en fin de vie	386	(9)	1	(41)	337
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	3 154	(1 258)	-	-	1 896
Dépôts et cautionnements	18 257	1 537	-	74	19 868
Investissements dans des fonds ou des opérations immobilières	11 798	(3 966)	-	-	7 832
Prêts acquéreurs	6 180	(337)	-	-	5 843
Autres	356	1	-	-	357
<b>Total autres actifs financiers</b>	<b>60 201</b>	<b>(3 148)</b>	<b>1 001</b>	<b>33</b>	<b>58 087</b>

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

### NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les *Investissements dans des activités en amorçage* sont des participations dans des FPCI (fonds professionnel de capital investissement) ou des sociétés non cotées, dont les secteurs d'activité, notamment dans le domaine du digital, sont susceptibles de générer à terme des synergies ou des relais de croissance.

Les *Sociétés acquises non consolidées* correspondent à des sociétés d'administration de bien acquises en fin d'exercice et destinées à être consolidées sur les exercices suivants.

Les *Sociétés en fin de vie* sont des participations dans des sociétés non cotées, qui ont porté la réalisation de programmes immobiliers aujourd'hui terminés.

La *Trésorerie allouée au contrat de liquidité* correspond aux moyens financiers disponibles pour le prestataire de services d'investissement (PSI), qui gère un contrat de liquidité sur la cotation de l'action Nexity dans le cadre des autorisations approuvées par l'Assemblée générale.

Les *Dépôts et cautionnements* sont versés auprès de tiers, et sont principalement liés à des dépôts de garantie sur des baux

d'immeubles de bureaux qu'occupe le Groupe et sur les cautions professionnelles obtenues dans le cadre des activités de gestion et de transaction dans les services immobiliers. Les dépôts et cautionnement liés à la réalisation des opérations de promotion immobilière sont classés dans le Besoin en Fonds de Roulement.

Les *Investissements dans des fonds ou des opérations immobilières* correspondent aux financements à moyen terme apportés par le Groupe à des opérations en copromotion, ou des prises de participations dans des fonds d'investissement dédiés à l'immobilier.

Les *Prêts acquéreurs* correspondent à une activité en cours d'extinction et s'élèvent à 5.843 milliers d'euros (dont 336 milliers d'euros à moins d'un an) au 30 juin 2023, contre 6.180 milliers d'euros (dont 173 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2022.

Tous les autres actifs financiers sont principalement échéancés à plus d'un an.

**2.2.2 BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT****Note 9 Détail du besoin en fonds de roulement**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Solde au 30/06/2023	Solde au 31/12/2022
<b>Actifs courants</b>			
Stocks et travaux en-cours	10	1 849 984	1 973 399
Créances clients et autres débiteurs	11	1 114 139	1 541 735
Autres actifs courants	12	1 719 596	1 653 293
<b>Passifs courants</b>			
Fournisseurs et autres créditeurs		(1 730 532)	(1 816 277)
Autres passifs courants	13	(1 779 637)	(2 267 852)
<b>Besoin en fonds de roulement avant impôt</b>		<b>1 173 550</b>	<b>1 084 295</b>
Créances d'impôts	28	36 243	10 400
Dettes d'impôts	28	(1 760)	(21 263)
<b>Total besoin en fonds de roulement</b>		<b>1 208 033</b>	<b>1 073 432</b>

## VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Variation de la période
<b>Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 31/12/2022</b>	<b>1 084 295</b>
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	89 921
Impact des mouvements de périmètre	(2 024)
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	1 357
<b>Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 30/06/2023</b>	<b>1 173 549</b>

**Note 10 Stocks et travaux en-cours**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2023	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2022
<b>Total stocks et travaux en-cours</b>	<b>1 913 807</b>	<b>(63 823)</b>	<b>1 849 984</b>	<b>2 030 718</b>	<b>(57 319)</b>	<b>1 973 399</b>

**Note 11 Créances clients et autres débiteurs**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2023	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2022
Actifs sur contrats en VEFA	776 761		776 761	1 182 984		1 182 984
Autres créances clients et autres débiteurs	359 463	(22 085)	337 378	382 069	(23 319)	358 750
<b>Total créances clients et autres débiteurs</b>	<b>1 136 224</b>	<b>(22 085)</b>	<b>1 114 139</b>	<b>1 565 054</b>	<b>(23 319)</b>	<b>1 541 735</b>

Le montant des créances clients exigibles au 30 juin 2023 s'élève à 337 millions d'euros.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2022	Mouvements liés à l'exploitation	Solde au 30/06/2023
Promotion Immobilier résidentiel	1 105 661	(503 121)	602 540
Promotion Immobilier d'entreprise	77 323	96 898	174 221
<b>Total actifs sur contrat en VEFA</b>	<b>1 182 984</b>	<b>(406 223)</b>	<b>776 761</b>

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

### NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

Les actifs sur contrats correspondent à la part des obligations de performance déjà réalisées par le Groupe et pour lesquelles le droit définitif à percevoir de la trésorerie est subordonné à un échéancier contractuel des paiements. Les actifs sur contrats se transforment en créances au fur et à mesure des appels de fonds auprès du client, traduisant le droit inconditionnel du Groupe à recevoir de la trésorerie. Les actifs sur contrats sont donc représentatifs d'une partie des futurs paiements à recevoir par le Groupe sur les contrats en cours.

Le Groupe considère que le risque de crédit est non significatif, car l'essentiel de son activité s'exerce dans un cadre réglementaire qui sécurise le paiement des créances clients.

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente en VEFA mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent au 30 juin 2023 à 2,8 milliards d'euros.

### Note 12 Autres actifs courants

L'activité de Services immobiliers s'exerce au travers de mandats signés avec les clients. Au titre de ces mandats, le Groupe détient des fonds appartenant aux mandants. En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des

comptes des mandants et leur présentation dans son propre bilan au travers de comptes spécifiques dans les postes Autres actifs courants et Autres passifs courants.

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2023	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2022
Fournisseurs : avances & acomptes versés	142 729	(2 011)	140 718	77 737	(2 062)	75 675
Créances sur l'État	450 797	-	450 797	402 899	-	402 899
Charges constatées d'avance	27 572	-	27 572	19 337	-	19 337
Autres créances	90 124	(7 692)	82 432	102 289	(7 870)	94 419
Trésorerie des comptes mandants	1 018 076	-	1 018 076	1 060 963	-	1 060 963
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>1 729 299</b>	<b>(9 703)</b>	<b>1 719 596</b>	<b>1 663 225</b>	<b>(9 932)</b>	<b>1 653 293</b>

### Note 13 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2023	Solde au 31/12/2022
Dettes fiscales et sociales	424 859	648 896
Produits constatés d'avances et autres comptes	266 809	354 168
Clients - avances & acomptes reçus	69 892	203 825
Comptes des mandants	1 018 076	1 060 963
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>1 779 637</b>	<b>2 267 852</b>

Les produits constatés d'avance et autres comptes intègrent en 2023, 57.333 milliers d'euros de passifs sur contrats de l'immobilier d'entreprise qui correspondent à la part des

obligations de performance non encore réalisées par le Groupe et pour lesquelles des paiements ont déjà été reçus.

**2.2.3 CAPITAUX PROPRES****Note 14 Capital social**

Au 30 juin 2023, le capital de la société-mère est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2022.

**Note 15 Plans d'attributions gratuites d'actions**

Des actions gratuites peuvent être accordées par le Conseil d'administration sur autorisation de l'Assemblée générale, aux dirigeants et à des salariés du Groupe.

Les plans d'intéressement du personnel sous forme de plan d'attributions gratuites d'actions, en cours ou échus au cours de la période, sont les suivants :

Plans Nexity (en nombre d'actions)	Attribuées	Annulées	Acquises*	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
Plan avril 2020	48 000	13 980	34 020	-	2ème trimestre 2023
Plan mai 2020	48 000	28 800	19 200	-	2ème trimestre 2023
Plan mai 2020 démocratique	222 670	79 310	143 360	-	2ème trimestre 2023
Plan juillet 2020	122 400	41 830	-	80 570	3ème trimestre 2023
Plans mars et avril 2021	147 700	19 400	-	128 300	3ème trimestre 2024
Plan mai 2021	373 400	60 300	-	313 100	3ème trimestre 2024
Plan octobre 2021	22 000	8 000	-	14 000	4ème trimestre 2024
Plan avril 2022	165 800	21 500	-	144 300	2ème trimestre 2025
Plan mai 2022	189 200	2 000	-	187 200	2ème trimestre 2025
Plan mai 2022 démocratique	218 040	40 980	90	176 970	2ème trimestre 2025
<b>Total plans Nexity</b>	<b>1 557 210</b>	<b>316 100</b>	<b>196 670</b>	<b>1 044 440</b>	

\* dont 205 sur les exercices précédents

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 16 juillet 2024 pour attribuer 1% du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins trois ans en fonction de la réalisation de certaines conditions). Aucune action gratuite n'a été attribuée dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale (en tenant compte des actions propres acquises et destinées à être remises à des

bénéficiaires d'actions gratuites) ressortirait à 1,8% (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 2,8% y compris les actions gratuites attribuables.

En 2023, 196.465 actions gratuites ont été définitivement acquises et remises aux bénéficiaires en contrepartie d'actions autodétenues.

**Note 16 Détention d'actions propres**

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale et mis en œuvre par le Conseil d'administration, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres jusqu'à 10% du capital ajusté en fonction de son évolution.

Au 30 juin 2023, cette détention s'exerce par le biais de deux objectifs :

- dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI) ;

- dans le cadre de plans de rachat d'actions propres destinées à être remises en contrepartie de plans d'actions gratuites.

Les titres de la société Nexity détenus par elle-même sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres (déterminé suivant la méthode du premier entré / premier sorti) est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

### NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

<i>(en nombre d'actions)</i>	<b>Autorisations</b>	<b>dont contrat de liquidité</b>	<b>dont en contrepartie d'actions gratuites</b>	<b>Détention totale (en date d'opération)</b>
<b>Position au 31 décembre 2022</b>	<b>5 612 972</b>	<b>122 086</b>	<b>487 097</b>	<b>609 183</b>
<b>Achats, cessions et remises d'actions</b>				
- via le contrat de liquidité	-	65 116	-	65 116
- destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées	-	-	-	-
- remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises	-	-	(196 465)	(196 465)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 16 mai 2023	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution			
<b>Position au 30 juin 2023</b>	<b>5 612 972</b>	<b>187 202</b>	<b>290 632</b>	<b>477 834</b>

Les 477 834 actions propres détenues au 30 juin 2023 sont comptabilisées en moins de la situation nette pour une valeur de 15.466 milliers d'euros.



**2.2.4 ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS****Note 17 Détail de l'endettement net**

<b>Détail endettement net</b>			
<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>Solde au 30/06/2023</b>	<b>Solde au 31/12/2022</b>
Emprunts obligataires	18	815 528	811 609
Emprunts et dettes financières non courants	18	41 404	73 894
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	18	972 018	873 122
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>		<b>1 828 950</b>	<b>1 758 625</b>
Comptes courants - passif et dettes assimilées	18	85 410	97 755
Comptes courants - actif et autres créances	19	(356 581)	(361 118)
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>		<b>(271 171)</b>	<b>(263 363)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	(725 534)	(897 979)
Banques créditrices (découverts bancaires)	20	37 338	36 663
<b>Trésorerie nette et autres</b>		<b>(688 196)</b>	<b>(861 316)</b>
<b>Total endettement financier net avant obligations locatives</b>		<b>869 583</b>	<b>633 947</b>
<b>Obligations locatives</b>	18	<b>839 389</b>	<b>779 033</b>
<b>Total endettement net</b>		<b>1 708 972</b>	<b>1 412 980</b>

## VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2022</b>	<b>Flux de trésorerie</b>	<b>Impact des mouvements de périmètre</b>	<b>Variation Juste valeur</b>	<b>Contrats de locations</b>	<b>Impact IFRS 5</b>	<b>Autres</b>	<b>Solde au 30/06/2023</b>
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1 758 625	75 180	-	(5 907)	-	-	1 052	1 828 950
Autres dettes et autres créances financières	(263 363)	(20 501)	-	-	-	-	12 692	(271 171)
Trésorerie nette et autres	(861 316)	173 120	-	-	-	-	-	(688 196)
<b>Total endettement net avant obligations locatives</b>	<b>633 947</b>	<b>227 799</b>	<b>-</b>	<b>(5 907)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13 744</b>	<b>869 583</b>
Obligations locatives	779 033	(69 334)	97	12 440	125 085	(341)	(7 591)	839 389
<b>Total endettement net</b>	<b>1 412 980</b>	<b>158 465</b>	<b>97</b>	<b>6 533</b>	<b>125 085</b>	<b>(341)</b>	<b>6 153</b>	<b>1 708 972</b>

## ELEMENTS DE L'ENDETTEMENT NET REPRIS DANS LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Flux de trésorerie</b>
Emissions d'emprunts	227 596
Remboursement d'emprunts	(114 147)
Acquisition intérêts minoritaires	(38 269)
<b>Variation dettes bancaires et d'acquisition</b>	<b>75 180</b>
<b>Remboursement des obligations locatives</b>	<b>(69 334)</b>
Variation autres dettes et autres créances financières	(20 501)
Variation de trésorerie	173 120
<b>Total variation endettement net</b>	<b>158 465</b>

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### Note 18 Emprunts et dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2023		Solde au 31/12/2022	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	540 680	274 848	591 586	220 023
Emprunts sur établissements de crédit et autres	41 404	972 018	73 894	873 122
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	85 410	-	97 755
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	37 338	-	36 663
<b>Total emprunts et dettes financières avant obligations locatives</b>	<b>582 084</b>	<b>1 369 614</b>	<b>665 480</b>	<b>1 227 563</b>
Obligations locatives	721 347	118 042	672 222	106 811
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>1 303 431</b>	<b>1 487 656</b>	<b>1 337 702</b>	<b>1 334 374</b>

#### 18.1 Dettes obligataires

Au 30 juin 2023, le montant nominal des emprunts obligataires (831 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (816 millions d'euros), compte tenu du retraitement de la composante capitaux propres de l'OCEANE et de l'étalement des frais d'émission.

Les emprunts obligataires peuvent faire l'objet d'un remboursement anticipé, en espèces, partiel ou total, si au minimum 50% des droits de vote attachés aux actions de Nexity viennent à être détenus de manière directe par un seul tiers.

#### Emprunts obligataires Euro PP Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES EURO PP

Date d'émission	Montant nominal au 30/06/2023 <i>(en millions d'euros)</i>	Montant nominal au 31/12/2022 <i>(en millions d'euros)</i>	Taux d'intérêt annuel (i)	Échéance
29-juin-17	30,0	30,0	2,05%	10-nov-23
29-juin-17	121,0	121,0	2,60%	29-juin-25
20-déc-19 - Green Euro PP	84,0	84,0	2,26%	20-déc-26
20-déc-19 - Green Euro PP	156,0	156,0	2,46%	20-déc-27
<b>Total</b>	<b>391,0</b>	<b>391,0</b>		

#### Covenants financiers

Au titre de ces emprunts, le Groupe s'est notamment engagé à respecter les ratios financiers suivants, calculés sur les comptes consolidés chaque semestre sur 12 mois glissants. L'ensemble de ces ratios est respecté au 30 juin 2023.

Date d'émission des emprunts	Seuil ratio	Ratio au 30/06/2023
Ratio Endettement Net hors IFRS 16 / Fonds Propres Consolidés	≤ 2	0,5
Ratio Endettement Net hors IFRS 16 et Hors Dettes Projets <sup>1</sup> / EBITDA après loyers	≤ 3,5	2,1
Ratio EBITDA après loyers / Coût de l'Endettement Financier Net hors IFRS 16	≥ 2,5	9,9

<sup>1</sup> Les Dettes Projets correspondent aux dettes adossées à des programmes d'immobilier d'entreprise ayant fait l'objet d'une vente, et des dettes adossées à des actifs immobiliers, contractées par Nexity ou une de ses filiales, n'offrant aucune possibilité de recours sur les autres membres du Groupe.

Le calcul du ratio de levier au 30 juin 2023 se détermine comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Calcul du ratio de levier 30/06/2023
<b>Endettement net hors IFRS 16</b>	<b>869,6</b>
Neutralisation dettes projets sans recours	(36,5)
Neutralisation trésorerie des projets sans recours	34,3
<b>Endettement net hors IFRS 16 et hors dettes projets</b>	<b>867,4</b>
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>407,7</b>
<b>Ratio de levier</b>	<b>2,1</b>

L'EBITDA après loyers (12 mois glissants) se détermine comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2022 12 mois</b>	<i>dont</i> <b>S1 2022</b>	<b>S1 2023</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>335,2</b>	<b>94,9</b>	<b>69,4</b>
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	133,0	63,0	74,9
Amortissements et dépréciations des immobilisations	38,7	16,6	20,6
Dotations nettes aux provisions	(2,5)	(4,0)	(2,4)
Païement en actions	11,8	6,1	4,8
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence ayant une nature opérationnelle	36,6	2,2	5,2
<b>EBITDA</b>	<b>552,7</b>	<b>178,8</b>	<b>172,4</b>
Retraitement des loyers	(132,8)	(63,5)	(69,3)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>419,9</b>	<b>115,3</b>	<b>103,1</b>
<b>EBITDA après loyers S2 2022</b>			<b>304,6</b>
<b>EBITDA après loyers (12 mois glissants)</b>			<b>407,7</b>

## Emprunts Obligataires convertibles Nexity SA

### EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES

Date d'émission	Montant nominal au 30/06/2023 <i>(en millions d'euros)</i>	Montant nominal au 31/12/2022 <i>(en millions d'euros)</i>	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
ORNANE 2018 - 27-févr-18	200,0	200,0	0,250%	02-mars-25	2 902 336
OCEANE 2021 - 19-avr-21	240,0	240,0	0,875%	19-avr-28	4 012 706
<b>Total</b>	<b>440,0</b>	<b>440,0</b>			

### Obligation remboursable en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE 2018)

En date du 27 février 2018, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) d'un montant total de 200 millions d'euros, au taux annuel de 0,25% pour un remboursement in fine à 7 ans (mars 2025).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles ORNANE 2018 a été fixée à 68,91 euros. Conformément à la clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été ajusté au 26 mai 2023, après la distribution de dividende, et s'élève à 1,427 action de 5 euros nominal pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 6,9% (en % de détention du capital).

Au 30 juin 2023, la valeur de marché de cet instrument est de 200 millions d'euros qui est intégralement comptabilisée dans le poste « emprunts et dettes financières ». Pour la comptabilisation de cet instrument, le groupe Nexity a opté pour l'option « juste valeur » : la variation de juste valeur impacte intégralement le résultat financier.

### Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2021)

En date du 19 avril 2021, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles et/ou Existantes (OCEANE) pour une valeur nominale de 59,81 euros, soit un montant de 240 millions d'euros au coupon annuel de 0,875% pour un remboursement in fine à 7 ans (avril 2028).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2021 a été fixée à 59,81 euros. Conformément à la clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été ajusté au 26 mai 2023, après la distribution de dividende, et s'élève à 1,272 action de 5 euros nominal pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 8,3% (en % de détention du capital).

Au 30 juin 2023, la composante capitaux propres de cet instrument après prise en compte des charges financières de la période s'élève à 18 millions d'euros et la composante dette à 222 millions d'euros.

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 18.2 Lignes de crédit

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2023			31/12/2022	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total dettes		Total dettes
Crédit Corporate Nexity	-	280,0			130,0
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	-	455,1			476,6
Options de vente accordées aux minoritaires	17,0	105,2			164,5
<b>Total dettes corporate</b>	<b>17,0</b>	<b>840,3</b>	<b>857,3</b>		<b>771,1</b>
Crédits affectés aux opérations	-	156,1	156,1		175,9
<b>Total lignes de crédit</b>	<b>17,0</b>	<b>996,4</b>	<b>1 013,4</b>		<b>947,0</b>

Le montant au 30 juin 2023 des lignes de crédit et des options de ventes accordées aux minoritaires s'élève à 1 013,4 millions d'euros. Le Groupe bénéficie de capacités d'emprunt dans le cadre de lignes de crédits renouvelables ou affectées à des programmes immobiliers. Les emprunts et dettes financières sont pour l'essentiel en euros et à taux variables indexés sur l'Euribor.

De façon classique, les contrats d'emprunts sont assortis de l'engagement par l'emprunteur au respect d'un certain nombre de conditions, essentiellement financières, telles que résumées ci-après :

#### Crédits Corporate Nexity

Nexity SA bénéficie d'un concours non affecté d'un montant maximum de 800 millions d'euros accordé par un pool bancaire à échéance février 2028. Une des clauses du contrat prévoit un remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de Nexity SA à hauteur de 30% de son capital, ou si le pourcentage de détention en capital de Nexity Logement par Nexity SA devient inférieur à 95%.

Cette ligne de crédit est utilisée à hauteur de 280 millions d'euros au 30 juin 2023, soit 520 millions d'euros de lignes non tirées.

Les contrats bancaires sont soumis aux mêmes covenants financiers que les dettes obligataires. Au 30 juin 2023, le Groupe respecte tous ses covenants financiers.

#### Titres de créances négociables

Le groupe a mis en place des créances négociables (billets de trésorerie) sous forme de programme de NEU CP (Negotiable European Commercial Paper) et de NEU MTN (Negotiable European Medium Term Notes) :

<i>en millions d'euros</i>	Autorisation	Encours
Negotiable European Commercial Paper < 1an	300,0	181,5
Negotiable European Medium Term Notes > 1an	450,0	273,6
<b>Total au 30 juin 2023</b>	<b>750,0</b>	<b>455,1</b>

#### Options de vente accordées aux minoritaires

Le montant des options de vente tient compte des paiements réalisés sur le premier semestre 2023.

L'échéancier des dettes relatives aux options de vente accordées aux minoritaires est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles. Au 30 juin 2023, sont concernés principalement, Bureaux à Partager (Morning), pantera AG et Prado Gestion.

#### Crédits affectés aux opérations

Des concours bancaires spécifiques peuvent être mis en place opération par opération pour couvrir les besoins de financements.

### 18.3 Obligations locatives

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2022	Paiement de la période	Impact des mouvements de périmètre	Charges financières	Part à moins d'un an	Nouveaux contrats de locations	Impact IFRS 5	Autres	Solde au 30/06/2023
Obligations locatives courantes	106 811	(69 334)	97	1 706	67 919	8 188	(227)	2 882	118 042
Obligations locatives non courantes	672 222	-	-	10 734	(67 919)	116 897	(114)	(10 473)	721 347
<b>Total obligations locatives</b>	<b>779 033</b>	<b>(69 334)</b>	<b>97</b>	<b>12 440</b>	<b>-</b>	<b>125 085</b>	<b>(341)</b>	<b>(7 591)</b>	<b>839 389</b>

Le taux d'actualisation est le taux marginal d'endettement du preneur à la date de début du bail. Ce taux est calculé chaque semestre par groupe de filiales présentant les mêmes profils de risques. Au 30 juin 2023, ces taux se situent entre

1,36% et 5,5% contre une fourchette entre 1,36% et 4,5% en 2022. Le taux utilisé au 1<sup>er</sup> semestre 2023 est de 5,5% contre 2,1% au 1<sup>er</sup> semestre 2022. L'augmentation des taux en 2023 reflète les changements de conditions économiques.

## 18.4 Risque de liquidité

### ÉCHÉANCIER DES DETTES UTILISÉES

(en millions d'euros)	Utilisation 30/06/2023	Amortissement					
		2023 (6 mois)	2024	2025	2026	2027	> 5 ans
Emprunts obligataires	391,0	30,0	-	121,0	84,0	156,0	-
Obligations convertibles (Océane et Ormane)	440,0	-	-	200,0	-	-	240,0
Options de vente accordées aux minoritaires	122,2	77,0	28,2	17,0	-	-	-
<b>Total dettes obligataires et options de vente</b>	<b>953,2</b>	<b>107,0</b>	<b>28,2</b>	<b>338,0</b>	<b>84,0</b>	<b>156,0</b>	<b>240,0</b>
Crédit Corporate Holding	280,0	-	-	-	-	-	280,0
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	455,1	283,5	171,6	-	-	-	-
Crédits affectés aux opérations	156,1	50,0	56,9	38,8	10,5	-	-
<b>Total dettes bancaires et billets de trésorerie</b>	<b>891,2</b>	<b>333,5</b>	<b>228,5</b>	<b>38,8</b>	<b>10,5</b>	<b>-</b>	<b>280,0</b>
<b>Total amortissement</b>		<b>440,5</b>	<b>256,7</b>	<b>376,8</b>	<b>94,5</b>	<b>156,0</b>	<b>520,0</b>
<b>Total emprunts et dettes financières avant obligations locatives</b>	<b>1 844,4</b>	<b>1 403,9</b>	<b>1 147,2</b>	<b>770,5</b>	<b>676,0</b>	<b>520,0</b>	<b>-</b>
Obligations locatives	839,5	63,1	58,1	54,3	49,6	45,8	568,6
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>2 683,9</b>	<b>2 180,3</b>	<b>1 865,5</b>	<b>1 434,5</b>	<b>1 290,4</b>	<b>1 088,6</b>	<b>-</b>

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 17 sont à court terme.

Au 30 juin 2023 l'échéance des emprunts et des dettes financières avant IFRS 16 utilisés est à 78 % supérieure à un an et à 28 % supérieure à 5 ans.

La maturité moyenne de la dette utilisée au 30 juin 2023 est de 2 ans et 9 mois.

## 18.5 Instruments dérivés

Le Groupe n'a pas d'instruments dérivés de couverture en cours au 30 juin 2023.

## Note 19 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2023	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2022
Comptes courants - actif et créances assimilées	363 043	(6 462)	356 581	366 600	(5 482)	361 118
<b>Total autres créances financières</b>	<b>363 043</b>	<b>(6 462)</b>	<b>356 581</b>	<b>366 600</b>	<b>(5 482)</b>	<b>361 118</b>

## Note 20 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2023	Solde au 31/12/2022
VMP - Équivalents de trésorerie	551	15 340
Disponibilités	724 983	882 639
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>725 534</b>	<b>897 979</b>

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont majoritairement placés à taux fixe sur des comptes bénéficiant d'une liquidité à vue.

La trésorerie de clôture figurant dans le tableau des flux de trésorerie correspond à l'agrégat suivant :

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

### NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2023	Solde au 31/12/2022
Trésorerie et équivalents de trésorerie	725 534	897 979
Banques créditrices (découverts bancaires)	(37 338)	(36 663)
<b>Trésorerie du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>688 196</b>	<b>861 316</b>
dont trésorerie disponible	688 196	861 316

## Note 21 Facteurs de risques financiers

### 21.1 Risque de taux d'intérêt

#### Risque de taux

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 2,8 % au 1<sup>er</sup> semestre 2023 (contre 2,2 % en 2022).

#### Risque de liquidité

Nexity bénéficie d'une trésorerie disponible élevée (688 millions d'euros) lui permettant de faire face à ses engagements et à la poursuite de son développement.

#### Risque de solvabilité

Nexity s'engage à respecter certains covenants financiers dans le cadre des crédits corporate et des emprunts obligataires Euro PP.

L'ensemble des ratios est respecté au 30 juin 2023.

## Note 22 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

SITUATION AU 30 JUIN 2023								Juste valeur déterminée à partir de			
Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Catégories comptables					Total valeur nette comptable	Modèle interne sur des données non observables			Total juste valeur
		Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti		Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	
							Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3		
Titres de participation non consolidés	7			8,8		8,8		8,8		8,8	
Créances immobilisées	8				49,3	49,3		49,3		49,3	
Comptes courants et autres créances financières	19				356,6	356,6	356,6	-		356,6	
Disponibilités et trésorerie des réservataires	20				725,5	725,5	725,5			725,5	
<b>Total actifs financiers</b>		-	-	8,8	1 131,4	-	1 140,2	1 082,1	58,1	-	1 140,2
Lignes de crédit	18					1 013,4		1 013,4		1 013,4	
Emprunts obligataires	18					815,5		630,4		630,4	
Dettes sur loyer (IFRS16)	18					839,4		839,4		839,4	
Comptes courants passifs	18					85,4		85,4		85,4	
Banque créditrice (découverts bancaires)	18					37,3	37,3			37,3	
<b>Total passifs financiers</b>		-	-	-	-	2 791,1	37,3	2 568,6	-	2 606,0	

En l'absence de marché actif, la juste valeur des emprunts obligataires est déterminée sur la base du taux sans risque et d'une prime de risque stable.

**2.2.5 PROVISIONS****Note 23 Provisions courantes et non courantes****23.1 Provisions**

## DÉTAIL SUR LES MOUVEMENTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2022	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2023
Avantages du personnel	20 815	776	(518)	-	(631)	20 442
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>20 815</b>	<b>776</b>	<b>(518)</b>	<b>-</b>	<b>(631)</b>	<b>20 442</b>
Contentieux	45 011	3 539	(4 862)	-	73	43 759
Risques fiscaux et participations	1 313	-	(1 001)	-	(1)	311
Avantages du personnel (part < 1 an)	1 019	-	-	-	(11)	1 008
Provisions pour risques et charges	29 654	2 607	(3 902)	-	227	28 586
<b>Total provisions courantes</b>	<b>76 999</b>	<b>6 146</b>	<b>(9 765)</b>	<b>-</b>	<b>288</b>	<b>73 666</b>
<b>Total des provisions</b>	<b>97 814</b>	<b>6 922</b>	<b>(10 283)</b>	<b>-</b>	<b>(343)</b>	<b>94 108</b>

## DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2022	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2023
Avantages du personnel	20 815	258	-	-	(631)	20 442
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>20 815</b>	<b>258</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(631)</b>	<b>20 442</b>
Contentieux	45 011	(1 323)	-	-	73	43 759
Risques fiscaux et participations	1 313	(1 000)	(1)	-	(1)	311
Avantages du personnel (part < 1 an)	1 019	-	-	-	(11)	1 008
Provisions pour risques et charges	29 654	(1 295)	-	-	227	28 586
<b>Total provisions courantes</b>	<b>76 999</b>	<b>(3 618)</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>288</b>	<b>73 666</b>
<b>Total des provisions</b>	<b>97 814</b>	<b>(3 360)</b>	<b>(1)</b>	<b>-</b>	<b>(343)</b>	<b>94 108</b>

Les taux à long terme servant à actualiser les avantages du personnel ont augmenté au cours du premier semestre. Cette hausse devrait entraîner une baisse du montant de cette provision. Ce montant n'étant pas significatif, celui-ci n'a pas été constaté dans les comptes semestriels.

**IAS 19 – Réforme des retraites (Loi FLSS promulguée le 14 avril 2023) :** cette réforme a pour principal impact le recul de l'âge légal de 62 à 64 ans et un allongement de la durée de cotisation. L'impact, de ce changement de réforme, est peu significatif au 30 juin.

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 2.2.6 RÉSULTAT

#### Note 24 Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
Salaires et charges	(331 779)	(317 406)
Crédit d'impôt sur rémunérations	51	93
Intéressement et participation	(4 810)	(6 257)
Charges sur paiement en actions	(4 782)	(6 149)
<b>Total charges de personnel</b>	<b>(341 320)</b>	<b>(329 719)</b>

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 8.497 collaborateurs sur le 1<sup>er</sup> semestre 2023 contre 8.298 sur le 1<sup>er</sup> semestre 2022 et 8.350 à périmètre constant en 2023.

#### Note 25 Charges externes et autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
Loyers	(6 708)	(6 956)
Charges locatives	(6 810)	(5 469)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(35 440)	(32 199)
Autres services extérieurs	(98 268)	(80 258)
Autres produits	5 788	4 499
Autres charges	(3 435)	(2 667)
Résultat de cession des titres consolidés	6 092	-
<b>Total charges externes et autres charges</b>	<b>(138 780)</b>	<b>(123 050)</b>

#### Note 26 Amortissements et dépréciations des immobilisations

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	(74 859)	(63 032)
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	(20 574)	(16 584)
<b>Total amortissements et dépréciations des immobilisations</b>	<b>(95 433)</b>	<b>(79 616)</b>

#### Note 27 Résultat financier

##### 27.1 Détail du résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
Charges d'intérêts	(26 212)	(16 089)
Produits d'intérêts	3 130	2 010
<b>Coût de l'endettement financier avant charges d'intérêts sur obligations locatives</b>	<b>(23 083)</b>	<b>(14 080)</b>
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(12 440)	(8 102)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(35 523)</b>	<b>(22 182)</b>
Autres charges financières	(5 674)	(3 643)
Autres produits financiers	118	1 672
<b>Autres charges et produits financiers nets</b>	<b>(5 556)</b>	<b>(1 971)</b>
Total charges financières	(47 076)	(27 811)
Total produits financiers	5 996	3 658
<b>Total résultat financier</b>	<b>(41 080)</b>	<b>(24 153)</b>



**27.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
Autres charges financières	(4 758)	(3 643)
Autres produits financiers	116	1 142
Dotations financières nettes	(1 298)	410
Transfert des frais financiers en stocks	384	120
<b>Autres charges et produits financiers nets</b>	<b>(5 556)</b>	<b>(1 971)</b>

**Note 28 Impôts****28.1 Impôts sur les bénéfices**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
Impôts sur les sociétés	(8 214)	(15 755)
Impôts différés	(734)	(3 100)
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(1 091)	(1 598)
<b>Total impôts sur les bénéfices</b>	<b>(10 039)</b>	<b>(20 453)</b>

La charge d'impôt a été calculé sur la base du taux d'impôt prévisionnel de l'exercice.

**28.2 Évolution des postes d'impôts au bilan**

## ÉVOLUTION DES POSTES D'IMPÔT AU BILAN

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2022	Charge *	Crédits d'impôts	Hors résultat	Règlements nets*	Solde au 30/06/2023
<b>Impôts courants</b>						
Créances d'impôts	10 400					36 243
Dettes d'impôts	(21 263)					(1 760)
<b>Total impôts courants</b>	<b>(10 863)</b>	<b>(9 305)</b>	<b>67</b>	<b>751</b>	<b>53 833</b>	<b>34 483</b>
<b>Impôts différés</b>						
Actif	15 899					16 281
Passif	(98 921)					(96 420)
<b>Total impôts différés</b>	<b>(83 022)</b>	<b>(734)</b>		<b>3 617</b>		<b>(80 139)</b>

\* Inklus la CVAE

**Note 29 Résultats par action**

	30/06/2023 (en nombre d'actions)	Résultat par action (en euros)
Nombre d'actions en fin de période	56 129 724	
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	55 553 753	0,15
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	350 495	
Effet dilutif des emprunts convertibles	8 578 225	
Nombre moyen d'actions après dilution	64 482 473	0,15

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de toutes les obligations convertibles et de l'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées ressortirait en pourcentage de détention du capital sur la base du nombre d'actions en fin de période à 15.5 %

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### 2.2.7 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

#### Note 30 Engagements hors bilan

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2022.

##### 30.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

GARANTIES DE PASSIF	Total au 30/06/2023	Total au 31/12/2022
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Garanties de passif reçues	19 294	19 294
Garanties de passif données	64 725	58 450

Les garanties de passif reçues sont liées aux acquisitions de sociétés et diminuent à l'échéance de la période garantie.

##### 30.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Le Groupe n'a pas accordé aux établissements bancaires de garanties, de sûretés et de nantissements dans le cadre de ses lignes de crédit.

##### 30.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

Les engagements reçus et donnés présentés ci-dessous intègrent l'activité des copromotions et reflètent le reporting opérationnel.

#### Engagements reçus

ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE	Total au 30/06/2023	Total au 31/12/2022
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	655 073	820 570
Autres engagements	3	3
Promesse de vente sur intérêts minoritaires	61 836	61 836
<b>Total engagements reçus</b>	<b>716 912</b>	<b>882 409</b>

Les garanties de paiement des contrats de promotion concernent principalement l'activité Immobilier d'entreprise. Ces garanties sont émises par des établissements financiers. Leur montant est calculé semestriellement par rapport au total du solde restant dû par le client. Corrélativement, le Groupe donne au client une garantie financière d'achèvement (voir ci-dessous).

Les autres engagements concernent principalement la garantie de paiement de diverses indemnités.

En outre, dans le cadre de son activité courante en France, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent (dans la limite de 5 % du montant des travaux) les retenues de garanties.

Les actionnaires du groupe Angelotti ont accordé au Groupe, une promesse de vente unilatérale pour les 45% d'actions qu'ils détiennent encore à ce jour.

#### Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE	Total au 30/06/2023	Total au 31/12/2022
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Immobilier résidentiel	1 810 184	2 705 601
Immobilier d'entreprise	387 456	694 768
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	2 197 640	3 400 369
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	80 127	60 514
Autres engagements donnés	390 976	403 667
<b>Total engagements donnés</b>	<b>2 668 743</b>	<b>3 864 550</b>

Les garanties financières d'achèvement sont délivrées par les établissements financiers, opération par opération, au profit des clients dans le cadre de leur acquisition, et conformément aux dispositions légales. En contrepartie, Nexity accorde aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non-cession de parts de la société support de l'opération.

Une valorisation trimestrielle des garanties financières d'achèvement est réalisée en interne, puis fait l'objet d'un rapprochement et d'une mise à jour en fonction des valorisations retenues par les établissements financiers pour la mise à jour de leurs propres engagements. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé.

Les indemnités d'immobilisation données sous forme de cautions bancaires remplacent les versements en numéraire sur les promesses d'achat de terrains (voir paragraphe ci-dessous sur les engagements réciproques) et font l'objet d'une contre-garantie de Nexity auprès des établissements financiers qui les ont délivrées.

Les autres engagements donnés concernent principalement des garanties de paiements sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et des taxes d'urbanisme.

#### Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité, le Groupe est amené à contracter les engagements réciproques suivants :

- Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques avec les propriétaires de terrains :
  - Dans le cas d'une promesse de vente unilatérale, le propriétaire s'engage à vendre son terrain.

En contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation, qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas,

- Dans le cas d'une promesse de vente synallagmatique, le propriétaire s'engage à vendre son terrain, et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité, ou clause pénale s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives,
- À la signature des promesses, les indemnités d'immobilisation sont soit versées par le Groupe et séquestrées chez le notaire soit font l'objet d'une caution bancaire ;
- Pour réaliser la commercialisation de ses opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des contrats de réservation ou des promesses de vente avec ses clients :
  - La transformation en actes authentiques de vente est conditionnée par la levée ou non de conditions en faveur des clients (notamment liées à l'obtention de leurs financements),
  - En contrepartie de l'immobilisation du bien, les clients versent un dépôt de garantie (ou remettent une caution), qui leur est restitué si la vente ne se réalise pas ; et
- Des cautions professionnelles sont requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer les professions d'administrateur de biens et d'agent immobilier (gestion des fonds des mandants) dans le cadre des activités de Services. Le montant garanti par ces cautions s'élève à 1.280 millions d'euros au 30 juin 2023.

## Note 31 Informations relatives aux parties liées

### 31.1 Prestations entre parties liées

#### Ægide-Domitys

Nexity détient 18 % de cette société qui est le leader français dans la promotion et la gestion de résidences non médicalisées pour seniors. Au 31 décembre 2022, le groupe Ægide-Domitys assure la gestion de 148 résidences services seniors, soit plus de 17.400 logements. Dans le cadre de la cession des titres Ægide à AG2R LA MONDIALE en 2021, un partenariat de longue durée a été conclu qui prévoit un plan de développement ambitieux avec un rythme d'ouverture d'une vingtaine de nouvelles résidences construite en co-promotion, chaque année, pour atteindre plus de 300 résidences à l'horizon 2030.

#### Opérations réalisées en copromotion

Le Groupe réalise de nombreuses opérations en copromotion au travers de sociétés supports de programmes. En application de la norme IFRS 11, ces dernières sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Leur activité est traduite dans la colonne « Retraitements des co-entreprises » de la note 4.

### 31.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux.

Le détail des rémunérations et des évolutions au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2023 est présenté au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel (URD) 2022.

## 2 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1ER SEMESTRE

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### Note 32 Événements postérieurs à la clôture

---

#### Cession de la filiale polonaise de Nexity

L'autorité de la concurrence polonaise a donné son accord sur la cession des filiales polonaises de Nexity à Develia le 13 juillet 2023, la signature définitive et la réception des fonds ont eu lieu le 26 juillet 2023.

#### Carrefour

Nexity s'associe au Groupe Carrefour en signant un protocole le 6 juillet 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. 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.

Aucun autre événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2023 et le Conseil d'administration du 26 juillet 2023 arrêtant les comptes au 30 juin 2023.

## 2.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2023

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Nexity, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

### I – Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

### II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense, le 26 juillet 2023

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MAZARS

Stéphanie Millet  
Associé

Claire Gueydan-O'Quin  
Associée



# 3 ATTESTATION DU RESPONSABLE

Situation semestrielle au 30 juin 2023

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 26 juillet 2023

Véronique Bédague

Présidente-Directrice générale