

KPMG AUDIT IS

Tour Eqho
2, avenue Gambetta
92066 Paris La Défense
France

MAZARS

61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense
France

Nexity

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2023

Nexity
19, rue de Vienne
TSA 50029
75801 Paris Cedex 08

Nexity – Société anonyme

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

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} 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 1^{er} 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

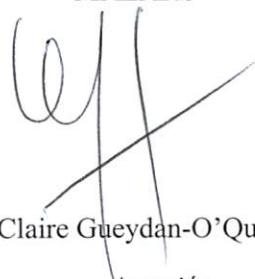
KPMG Audit IS



Stéphanie Millet

Associée

MAZARS



Claire Gueydan-O'Quin

Associée



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1^{ER} SEMESTRE 2023

BILAN CONSOLIDÉ	2	CAPITAUX PROPRES	22
COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ	3	Note 14 Capital social	22
ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ	4	Note 15 Plans d'attributions gratuites d'actions	22
VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS	5	Note 16 Détenzione d'actions propres	23
TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS	6		
		ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS	24
		Note 17 Détail de l'endettement net	24
		Note 18 Emprunts et dettes financières	25
		Note 19 Autres créances financières	28
		Note 20 Trésorerie et équivalents de trésorerie	28
		Note 21 Facteurs de risques financiers	29
		Note 22 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable	29
NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	7		
Note 1 Présentation et faits marquants	7	PROVISIONS	30
Note 2 Principes généraux	8	Note 23 Provisions courantes et non courantes	30
Note 3 Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises	9		
Note 4 Information sectorielle	10	RÉSULTAT	31
		Note 24 Charges de personnel	31
ANALYSE DES COMPTES	16	Note 25 Charges externes et autres charges	31
		Note 26 Amortissements et dépréciations des immobilisations	31
ACTIFS NON COURANTS	16	Note 27 Résultat financier	32
Note 5 Goodwills	16	Note 28 Impôts	32
Note 6 Droits d'utilisation des actifs loués, autres immobilisations incorporelles et corporelles	16	Note 29 Résultats par action	33
Note 7 Titres mis en équivalence	17		
Note 8 Autres actifs financiers	18	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES	34
BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	19	Note 30 Engagements hors bilan	34
Note 9 Détail du besoin en fonds de roulement	19	Note 31 Informations relatives aux parties liées	35
Note 10 Stocks et travaux en-cours	19	Note 32 Événements postérieurs à la clôture	36
Note 11 Créances clients et autres débiteurs	19		
Note 12 Autres actifs courants	21		
Note 13 Autres passifs courants	21		

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 30/06/2023	Solde au 31/12/2022
Actifs non courants			
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
Total actifs non courants		2 569 151	2 527 039
Actifs courants			
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
Total actifs courants		5 802 077	6 437 924
Actifs destinés à la vente	3.1	244 314	209 700
Total de l'actif		8 615 542	9 174 663

PASSIF

(en milliers d'euros)		Solde au 30/06/2023	Solde au 31/12/2022
Capitaux propres			
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
Capitaux propres part des actionnaires de la société mère		1 855 612	1 974 094
Participations ne donnant pas le contrôle		68 983	61 629
Capitaux propres de l'ensemble		1 924 595	2 035 723
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courantes	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
Total passifs non courants		1 473 382	1 457 439
Passifs courants			
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 crébiteurs		1 730 532	1 816 277
Dettes d'impôts	28	1 760	21 263
Autres passifs courants	13	1 779 637	2 267 852
Total passifs courants		5 020 162	5 516 766
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	3.1	197 403	164 735
Total du passif		8 615 542	9 174 663

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2023	30/06/2022
		6 mois	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)
Résultat opérationnel courant		69 353	94 875
Résultat opérationnel non courant		-	-
Résultat opérationnel		69 353	94 875
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7	7 292	9 790
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence		76 645	104 665
Charges financières	27	(47 076)	(27 811)
Produits financiers	27	5 996	3 658
Résultat financier		(41 080)	(24 153)
Résultat des activités courantes avant impôts		35 565	80 512
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)
Résultat net		18 071	59 048
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>			
Résultat net par action	29	0,15	0,98
Résultat dilué par action	29	0,15	0,87

ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ

	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
(en milliers d'euros)		
Résultat net	18 071	59 048
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
Total des autres éléments du résultat global (net d'impôt)	1 828	175
Résultat net global consolidé	19 899	59 223
dont part des actionnaires de la société-mère	10 390	54 348
dont participations ne donnant pas le contrôle	9 509	4 875

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	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
Mouvements de l'exercice 2022								
Au 1er janvier 2022	280 649	548 489	(34 066)	1 128 484	4 996	1 928 552	19 620	1 948 172
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)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	4 331	(138 156)	-	(133 825)	-	(133 825)
Résultat de la période				54 173		54 173	4 875	59 048
Autres éléments du résultat global					175	175		175
Résultat net global consolidé	-	-	-	54 173	175	54 348	4 875	59 223
Dividendes versés par les filiales						-	195	195
Impact des mouvements de périmètre				(492)		(492)	202	(290)
Au 30 juin 2022	280 649	548 489	(29 735)	1 044 009	5 171	1 848 583	24 892	1 873 475
Mouvements de l'exercice 2023								
Au 1^{er} janvier 2023	280 649	548 489	(21 652)	1 159 068	7 540	1 974 094	61 629	2 035 723
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)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	6 186	(134 467)	-	(128 281)	-	(128 281)
Résultat de la période				8 562		8 562	9 509	18 071
Autres éléments du résultat global					1 828	1 828		1 828
Résultat net global consolidé	-	-	-	8 562	1 828	10 390	9 509	19 899
Dividendes versés par les filiales						-	(1 245)	(1 245)
Impact des mouvements de périmètre				(591)		(591)	(910)	(1 501)
Au 30 juin 2023	280 649	548 489	(15 466)	1 032 572	9 368	1 855 612	68 983	1 924 595

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	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
Résultat net des sociétés intégrées		18 071	59 048
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
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
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		110 783	131 121
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
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		156 343	173 531
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)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		724	(58 538)
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
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(21 359)	(35 489)
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)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(152 509)	(184 644)
Incidence de la variation des taux de change		24	201
Variation de trésorerie		(173 120)	(278 470)
Trésorerie d'ouverture		861 316	1 042 399
Trésorerie de clôture	20	688 196	763 929

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^{er} 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, 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^{er} 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^{er} 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 renchérisant 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
Intégration globale	1 650	97	24	1 771
Co-entreprises	379	2	4	385
Entreprises associées	-	1	2	3
Mise en équivalence	379	3	6	388
Total périmètre de consolidation	2 029	100	30	2 159

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^{er} semestre. Il s'agit principalement de sociétés créées pour servir de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe.

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.

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

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 constituent 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.

3.2 Entrées de périmètre

Cabinets d'administration de biens

Le Groupe a acquis au cours du 1^{er} 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

(En milliers d'euros)	Acquisitions 2023 (6 mois)	Acquisitions 2022 (6 mois)
Prix d'achat	8 265	2 760
Trésorerie filiales acquises	(1 407)	(24)
Acquisitions de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	6 858	2 736

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

(En milliers d'euros)	Cessions 2023 (6 mois)	Cessions 2022 (6 mois)
Prix de cession encaissé	(6 501)	
Trésorerie filiales vendues	587	
Cessions de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	(5 914)	-

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^{er} semestre.

4.2 Compte de résultat

4.2.1 Compte de résultat selon le reporting opérationnel

(en milliers d'euros)	30/06/2023 6 mois	Retraitemen t des co-entreprises	30/06/2023 Reporting opérationnel	30/06/2022 6 mois	Retraitemen t des co-entreprises	30/06/2022 Reporting opérationnel
	30/06/2023 6 mois	Retraitemen t des co-entreprises	30/06/2023 Reporting opérationnel	30/06/2022 6 mois	Retraitemen t des co-entreprises	30/06/2022 Reporting opérationnel
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)
Résultat opérationnel courant	69 353	12 901	82 254	94 875	15 218	110 093
Résultat opérationnel non courant		-			-	
Résultat opérationnel	69 353	12 901	82 254	94 875	15 218	110 093
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7 292	(7 292)	-	9 790	(9 790)	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	76 645	5 609	82 254	104 665	5 428	110 093
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
Résultat financier	(41 080)	(3 290)	(44 370)	(24 153)	(1 447)	(25 600)
Résultat des activités courantes avant impôts	35 565	2 319	37 884	80 512	3 981	84 493
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)
Résultat net	18 071	-	18 071	59 048	-	59 048
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>						
Résultat net par action	0,15		0,15		0,98	0,98
Résultat dilué par action	0,15		0,15		0,87	0,87

4.2.2 Ventilation par secteurs du compte de résultat

AU 30 JUIN 2023

(en milliers d'euros)	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
Paiements 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)
Résultat net	34 152	8 248	(24 329)	18 070
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

(en milliers d'euros)	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)
EBITDA	94 899	95 770	1 022	191 691
Loyers	(9 059)	(49 970)	(4 450)	(63 479)
EBITDA après loyers	85 840	45 800	(3 428)	128 212
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
Paiements en actions	(2 614)	(1 070)	(2 465)	(6 149)
Résultat opérationnel courant	85 607	35 769	(11 283)	110 094
Résultat opérationnel non courant	-	-	-	-
Résultat opérationnel	85 607	35 769	(11 283)	110 094
Charges financières	(11 509)	(1 853)	(7 627)	(20 988)
Produits financiers	2 132	82	1 276	3 489
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(9 377)	(1 771)	(6 351)	(17 499)
Charges financières sur obligations locatives	(886)	(6 658)	(558)	(8 102)
Résultat financier	(10 263)	(8 430)	(6 909)	(25 601)
Résultat des activités courantes avant impôts	75 345	27 340	(18 192)	84 493
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)
Résultat net	53 292	19 703	(13 948)	59 047
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

ACTIF (en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2023	Retraitemen t des co-entreprises	30/06/2023	Solde au 31/12/2022	Retraitemen t des co-entreprises	31/12/2022
			Reporting opérationnel			Reporting opérationnel
Actifs non courants						
Goodwills	1 399 023	-	1 399 023	1 397 735	-	1 397 735
Autres immobilisations incorporelles	148 279	-	148 279	147 596	-	147 596
Droits d'utilisation des actifs loués	758 337	-	758 337	715 798	-	715 798
Immobilisations corporelles	85 175	-	85 175	80 484	-	80 484
Titres mis en équivalence	103 969	(56 460)	47 509	109 326	(54 092)	55 234
Autres actifs financiers	58 087	243	58 330	60 201	226	60 427
Impôts différés actifs	16 281	2 665	18 946	15 899	2 655	18 554
Total actifs non courants	2 569 151	(53 552)	2 515 599	2 527 039	(51 211)	2 475 828
Actifs courants						
Stocks et travaux en-cours	1 849 984	221 007	2 070 991	1 973 399	219 748	2 193 147
Créances clients et autres débiteurs	1 114 139	238 556	1 352 695	1 541 735	186 818	1 728 553
Créances d'impôts	36 243	(674)	35 569	10 400	806	11 206
Autres actifs courants	1 719 596	47 342	1 766 938	1 653 293	49 700	1 702 993
Autres créances financières	356 581	(134 061)	222 520	361 118	(142 797)	218 321
Trésorerie et équivalents de trésorerie	725 534	149 980	875 514	897 979	166 883	1 064 862
Total actifs courants	5 802 077	522 150	6 324 227	6 437 924	481 158	6 919 082
Actifs destinés à la vente	244 314	-	244 314	209 700	-	209 700
Total de l'actif	8 615 542	468 598	9 084 140	9 174 663	429 947	9 604 610
PASSIF (en milliers d'euros)						
		Solde au 30/06/2023	Retraitemen t des co-entreprises	30/06/2023		
				Reporting opérationnel		
Capitaux propres						
Capital apporté	280 649	-	280 649	280 649	-	280 649
Primes liées au capital	536 526	-	536 526	521 060	-	521 060
Actions propres détenues	(15 466)	-	(15 466)	(21 652)	-	(21 652)
Réserves et résultats accumulés	1 045 341	-	1 045 341	1 006 267	-	1 006 267
Résultat de la période	8 562	-	8 562	187 770	-	187 770
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 855 612	-	1 855 612	1 974 094	-	1 974 094
Participations ne donnant pas le contrôle	68 983	-	68 983	61 629	-	61 629
Capitaux propres de l'ensemble	1 924 595	-	1 924 595	2 035 723	-	2 035 723
Passifs non courants						
Emprunts et dettes financières non courants	635 173	8 898	644 071	665 481	3 839	669 320
Obligations locatives non courantes	721 347	-	721 347	672 222	-	672 222
Avantages du personnel	20 442	-	20 442	20 815	-	20 815
Impôts différés passifs	96 420	11 777	108 197	98 921	11 514	110 435
Total passifs non courants	1 473 382	20 675	1 494 057	1 457 439	15 353	1 472 792
Passifs courants						
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	1 316 525	149 736	1 466 261	1 227 563	206 033	1 433 596
Obligations locatives courantes	118 042	-	118 042	106 812	-	106 812
Provisions courantes	73 666	1 538	75 204	76 999	1 798	78 797
Fournisseurs et autres crébiteurs	1 730 532	108 895	1 839 427	1 816 277	121 912	1 938 189
Dettes d'impôts	1 760	734	2 494	21 263	824	22 087
Autres passifs courants	1 779 637	187 020	1 966 657	2 267 852	84 027	2 351 879
Total passifs courants	5 020 162	447 923	5 468 085	5 516 766	414 594	5 931 360
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	197 403	-	197 403	164 735	-	164 735
Total du passif	8 615 542	468 598	9 084 140	9 174 663	429 947	9 604 610

4.3.2 Ventilation par secteurs des actifs et passifs

AU 30 JUIN 2023

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Elimination intersectoriel et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
Actif					
Actifs non courants sectoriels	447 015	1 833 307	561 055	(344 723)	2 496 653
Impôts différés actifs				18 946	18 946
Total actifs non courants	447 015	1 833 307	561 055	(325 777)	2 515 599
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
Total actifs courants	4 724 761	1 799 214	1 558 061	(1 757 809)	6 324 227
Actifs destinés à la vente	244 314	-	-		244 314
Total actif	5 416 090	3 632 521	2 119 116	(2 083 586)	9 084 140
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble				1 924 595	1 924 595
Passifs non courants sectoriels	388 954	673 062	668 563	(344 720)	1 385 860
Impôts différés passifs				108 197	108 197
Total passifs non courants	388 954	673 062	668 563	(236 522)	1 494 057
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
Total passifs courants	3 484 662	1 909 420	1 865 099	(1 791 095)	5 468 085
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	197 403	-	-		197 403
Total passif	4 071 019	2 582 482	2 533 662	(103 023)	9 084 140
Besoin en fonds de roulement	1 370 213	(28 002)	42 118	33 283	1 417 612

AU 31 DECEMBRE 2022

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

ANALYSE DES COMPTES

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
Total goodwill	1 397 735	7 777	(2 400)	(4 089)	1 399 023

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 goodwill 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
Total immobilisations de l'actif non courant	1 887 992	(896 201)	991 791	1 747 541	(803 663)	943 878

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
Total immobilisations de l'actif non courant	943 878	145 589	(97 635)	(41)	991 791

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
Activités de résidences gérées et d'espaces de coworking		617 325	571 429
Actifs corporate	3,2	141 012	144 369
Total droits d'utilisation des actifs loués	5,2	758 337	715 798

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
Total droits d'utilisation des actifs loués	715 798	117 791	(74 859)	(394)	758 337

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
Valeur des titres en début d'exercice	109 326	124 934
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)
Valeur des titres en fin d'exercice	103 969	109 326
<i>dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe</i>	<i>56 460</i>	<i>54 092</i>
<i>dont autres entreprises</i>	<i>47 509</i>	<i>55 234</i>

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).

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).

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.

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
Total autres actifs financiers	60 201	(3 148)	1 001	33	58 087

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.

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

Note 9 Détail du besoin en fonds de roulement

(en milliers d'euros)	Notes	Solde au 30/06/2023	Solde au 31/12/2022
Actifs courants			
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
Passifs courants			
Fournisseurs et autres créiteurs		(1 730 532)	(1 816 277)
Autres passifs courants	13	(1 779 637)	(2 267 852)
Besoin en fonds de roulement avant impôt		1 173 550	1 084 295
Créances d'impôts	28	36 243	10 400
Dettes d'impôts	28	(1 760)	(21 263)
Total besoin en fonds de roulement		1 208 033	1 073 432

VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

(en milliers d'euros)	Variation de la période
Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 31/12/2022	1 084 295
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
Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 30/06/2023	1 173 549

Note 10 Stocks et travaux en-cours

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

Note 11 Créances clients et autres débiteurs

(en milliers d'euros)	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
Total créances clients et autres débiteurs	1 136 224	(22 085)	1 114 139	1 565 054	(23 319)	1 541 735

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

(en milliers d'euros)	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
Total actifs sur contrat en VEFA	1 182 984	(406 223)	776 761

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	Brut	Dépréciation	Solde au
			30/06/2023			31/12/2022
Fournisseurs : avances & acomptes versés	142 729	(2 011)	140 718	77 737	(2 062)	75 675
Créances sur l'Etat	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
Total autres actifs courants	1 729 299	(9 703)	1 719 596	1 663 225	(9 932)	1 653 293

Note 13 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)		Solde au	Solde au
		30/06/2023	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
Total autres passifs courants		1 779 637	2 267 852

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.

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
Total plans Nexity	1 557 210	316 100	196 670	1 044 440	

* 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 Détenzione 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.

<i>(en nombre d'actions)</i>	Autorisations	dont contrat de liquidité	dont en contrepartie d'actions gratuites	Détenzione totale (en date d'opération)
Position au 31 décembre 2022	5 612 972	122 086	487 097	609 183
Achats, cessions et remises d'actions				
- 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			
Position au 30 juin 2023	5 612 972	187 202	290 632	477 834

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.

ENDETTEMENT ET FACTEURS DE RISQUES FINANCIERS

Note 17 Détail de l'endettement net

Détail endettement net

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

VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2022	Flux de trésorerie	Impact des mouvements de périmètre	Variation Juste valeur	Contrats de locations	Impact IFRS 5	Autres	Solde au 30/06/2023
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)
Total endettement net avant obligations locatives	633 947	227 799	-	(5 907)	-	-	13 744	869 583
Obligations locatives	779 033	(69 334)	97	12 440	125 085	(341)	(7 591)	839 389
Total endettement net	1 412 980	158 465	97	6 533	125 085	(341)	6 153	1 708 972

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

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

Note 18 Emprunts et dettes financières

(en milliers d'euros)	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
Total emprunts et dettes financières avant obligations locatives	582 084	1 369 614	665 480	1 227 563
Obligations locatives	721 347	118 042	672 222	106 811
Total emprunts et dettes financières	1 303 431	1 487 656	1 337 702	1 334 374

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	Montant nominal au 31/12/2022	Taux d'intérêt annuel (i)	Échéance
	(en millions d'euros)	(en millions d'euros)		
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
Total	391,0	391,0		

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 ¹ / EBITDA après loyers	≤ 3,5	2,1
Ratio EBITDA après loyers / Coût de l'Endettement Financier Net hors IFRS 16	≥ 2,5	9,9

¹ 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 :

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2022 12 mois	donc S1 2022	S1 2023
Résultat opérationnel courant	335,2	94,9	69,4
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)
Paiement 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
EBITDA	552,7	178,8	172,4
Retraitements des loyers	(132,8)	(63,5)	(69,3)
EBITDA après loyers	419,9	115,3	103,1
EBITDA après loyers S2 2022			304,6
EBITDA après loyers (12 mois glissants)			407,7

Emprunts Obligataires convertibles Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES					
Date d'émission	Montant nominal au 30/06/2023 (en millions d'euros)	Montant nominal au 31/12/2022 (en millions d'euros)	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
Total	440,0	440,0			

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.

18.2 Lignes de crédit

(en millions d'euros)	30/06/2023			31/12/2022
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total dettes	Total dettes
Crédit Corporate Nexity	-	280,0	280,0	130,0
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	-	455,1	455,1	476,6
Options de vente accordées aux minoritaires	17,0	105,2	122,2	164,5
Total dettes corporate	17,0	840,3	857,3	771,1
Crédits affectés aux opérations	-	156,1	156,1	175,9
Total lignes de crédit	17,0	996,4	1 013,4	947,0

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 (billetts de trésorerie) sous forme de programme de NEU CP (Negotiable European Commercial Paper) et de NEU MTN (Negotiable European Medium Term Notes) :

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

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

(en milliers d'euros)	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
Total obligations locatives	779 033	(69 334)	97	12 440		125 085	(341)	(7 591)	839 389

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^{er} semestre 2023 est de 5,5% contre 2,1% au 1^{er} 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 Ornane)	440,0	-	-	200,0	-	-	240,0
Options de vente accordées aux minoritaires	122,2	77,0	28,2	17,0	-	-	-
Total dettes obligataires et options de vente	953,2	107,0	28,2	338,0	84,0	156,0	240,0
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	-	-
Total dettes bancaires et billets de trésorerie	891,2	333,5	228,5	38,8	10,5	-	280,0
Total amortissement	440,5	256,7	376,8	94,5	156,0	520,0	
Total emprunts et dettes financières avant obligations locatives	1 844,4	1 403,9	1 147,2	770,5	676,0	520,0	-
Obligations locatives	839,5	63,1	58,1	54,3	49,6	45,8	568,6
Total emprunts et dettes financières	2 683,9	2 180,3	1 865,5	1 434,5	1 290,4	1 088,6	-

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

Note 20 Trésorerie et équivalents de trésorerie

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

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 :

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

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^{er} 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												
Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Catégories comptables						Juste valeur déterminée à partir de					
	Notes	résultat	Actifs et passifs désignés à la juste valeur par	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
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
Total actifs financiers		-	-	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			1 013,4
Emprunts obligataires	18					815,5	815,5		630,4			630,4
Dettes sur loyer (IFRS16)	18					839,4	839,4		839,4			839,4
Comptes courants passifs	18					85,4	85,4		85,4			85,4
Banque cré ditrice (découverts bancaires)	18					37,3	37,3		37,3			37,3
Total passifs financiers		-	-	-	-	-	2 791,1	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.

PROVISIONS

Note 23 Provisions courantes et non courantes

23.1 Provisions

DÉTAIL SUR LES MOUVEMENTS

(en milliers d'euros)	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
Total provisions non courantes	20 815	776	(518)	-	(631)	20 442
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
Total provisions courantes	76 999	6 146	(9 765)	-	288	73 666
Total des provisions	97 814	6 922	(10 283)	-	(343)	94 108

DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

(en milliers d'euros)	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
Total provisions non courantes	20 815	258	-	-	(631)	20 442
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
Total provisions courantes	76 999	(3 618)	(1)	-	288	73 666
Total des provisions	97 814	(3 360)	(1)	-	(343)	94 108

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.

RÉSULTAT

Note 24 Charges de personnel

	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
(en milliers d'euros)		
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)
Total charges de personnel	(341 320)	(329 719)

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

Note 25 Charges externes et autres charges

	30/06/2023 6 mois	30/06/2022 6 mois
(en milliers d'euros)		
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	-
Total charges externes et autres charges	(138 780)	(123 050)

Note 26 Amortissements et dépréciations des immobilisations

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

Note 27 Résultat financier

27.1 Détail du résultat financier

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

27.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

(en milliers d'euros)	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
Autres charges et produits financiers nets	(5 556)	(1 971)

Note 28 Impôts

28.1 Impôts sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	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)
Total impôts sur les bénéfices	(10 039)	(20 453)

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

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

* Inclus 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 %

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
(en milliers d'euros)			
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
(en milliers d'euros)			
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
Total engagements reçus		716 912	882 409

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
(en milliers d'euros)			
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
Total engagements donnés		2 668 743	3 864 550

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 différends 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^{er} semestre 2023 est présenté au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel (URD) 2022.

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 cession devrait être finalisée avant la fin du mois de 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.