



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 2022

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) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

MESSAGE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, DIRECTRICE GÉNÉRALE	5
1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1^{ER} SEMESTRE	6
1.1 Faits marquants du 1 ^{er} semestre 2022	7
1.2 Tableaux de synthèse des comptes du Groupe au 30 juin 2022	8
1.3 Activité du premier semestre 2022	10
1.4 Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS appliquées au 30 juin 2022	12
1.5 Résultats consolidés selon le reporting opérationnel	15
1.6 Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel	18
1.7 Perspectives 2022	21
1.8 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe	21
1.9 Principales transactions entre parties liées	21
2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1^{ER} SEMESTRE 2022	23
2.1 États de synthèse	24
2.2 Notes aux états financiers consolidés	29
2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	57
3 ATTESTATION DU RESPONSABLE	58

MESSAGE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, DIRECTRICE GÉNÉRALE



« L'incertitude géopolitique et macroéconomique nous amène à piloter nos opérations avec une prudence renforcée. Pour faire face aux pressions inflationnistes, nous sommes plus sélectifs dans le lancement des opérations et prenons le temps de travailler l'optimisation de nos produits tant sur le coût de revient que sur le prix de vente. Enfin nous capitalisons, une fois le lancement décidé, sur notre offre diversifiée et sur notre force de commercialisation multicanal, qui nous assurent un écoulement optimal. C'est ainsi que nous préservons nos marges et maîtrisons notre endettement. Cette maîtrise de notre offre commerciale nous permet de nous adapter aux évolutions de la demande, qui reste toujours présente, tant de la part des particuliers que des institutionnels, malgré les mesures macro-prudentielles visant à réduire l'offre de crédit aux particuliers et la remontée des taux d'intérêt. Nexity affiche des résultats démontrant la solidité de son modèle, capitalisant en particulier sur sa position de premier promoteur immobilier français et sur la très forte progression des résultats de ses activités de services. Le volume de notre potentiel d'activité, la sécurisation de notre backlog, la solidité de notre bilan et l'implication et la qualité de nos équipes nous rendent confiants pour traverser au mieux cette période d'incertitude et être en capacité de répondre aux immenses besoins en logement des Français. Nous venons d'ailleurs de renforcer nos positions en Occitanie avec la prise de participation majoritaire dans l'entreprise Angelotti, et restons en mouvement pour participer à la consolidation à venir du secteur et mieux répondre aux enjeux de la ville durable. »

1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1^{ER} SEMESTRE

1.1 Faits marquants du 1^{er} semestre 2022	7
1.2 Tableaux de synthèse des comptes du Groupe au 30 juin 2022	8
1.3 Activité du premier semestre 2022	10
1.3.1 Promotion Immobilier résidentiel	10
1.3.2 Promotion Immobilier d'Entreprise	10
1.3.3 Services	11
1.4 Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS appliquées au 30 juin 2022	12
1.5 Résultats consolidés selon le reporting opérationnel	15
1.5.1 Chiffre d'affaires	16
1.5.2 Résultat opérationnel	16
1.5.3 Autres éléments du compte de résultat	17
1.6 Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel	18
1.6.1 Flux de trésorerie et besoin en fonds de roulement (BFR)	19
1.6.2 Structure financière	20
1.7 Perspectives 2022	21
1.8 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe	21
1.9 Principales transactions entre parties liées	21
1.9.1 Transactions significatives avec les sociétés liées	21
1.9.2 Transactions significatives avec les organes de direction et d'administration	21

1.1 FAITS MARQUANTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2022

Les indicateurs et les données financières présentés ci-après sont issus du reporting opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle.

Pilotage prudent de la promotion résidentielle : décalage deancements commerciaux

- Reprise de la délivrance de permis, mais décalage deancements commerciaux pour gérer les conséquences de l'inflation et préserver la marge
- Anticipation d'un repli de 17% du marché en 2022 (estimé à ~130.000 lots vs. 157.000 en 2021)
- Résistance de Nexity : 7.639 réservations au premier semestre (-9% en volume, -5% en valeur)

Performance financière : résilience de la promotion, forte progression des services, endettement maîtrisé

- Chiffre d'affaires de 1.964M€ avec des activités de services en croissance de +9%
- Résultat opérationnel courant de 110M€, soit une marge semestrielle de 5,6%, non représentative de la performance annuelle
- Structure financière solide : dette nette de 878M€, soit 2,3x EBITDA, point haut de l'endettement annuel

Objectifs 2022 précisés pour mieux tenir compte de l'incertitude de l'environnement macro-économique

- Confirmation d'un objectif de part de marché à plus de 14% en 2022, dans un marché du logement neuf désormais attendu en repli
- Maintien d'un niveau de marge opérationnelle élevé autour de 8% sur la base d'un chiffre d'affaires au moins égal à celui de 2021

Nexity se prépare à répondre aux immenses besoins de la ville durable

- Closing attendu en fin d'année de l'acquisition du groupe Angelotti, leader de l'aménagement et de la promotion résidentielle en Occitanie
- Journée investisseurs le 28 septembre : accélération du modèle d'opérateur immobilier intégré de Nexity au service de la ville durable

ACTIVITÉ COMMERCIALE ¹			RÉSULTATS FINANCIERS ¹			
	S1 2022	Variation	(M€)	S1 2022	S1 2021	22 vs 21
Réservations logements France		vs. S1 2021	Chiffre d'affaires	1.964	2.063	-5%
Volume	7.639 lots	-9%	Résultat opérationnel	110	133	-17%
Valeur	1.756 M€	-5%	<i>Marge opérationnelle (% CA)</i>	5,6%	6,4%	-80 bps
Immobilier d'Entreprise			Résultat net part du Groupe	54	75	-27%
Prises de commandes	92 M€		(M€)	Juin-22	Déc-21	
Perspectives Promotion		vs. déc-21	Endettement net²	878	598	
Backlog	6,5 Mds€	-1%	<i>x EBITDA après loyers (12 mois)</i>	2,3x	1,5x	

¹ Données sur la base du périmètre constant, i.e sans les activités cédées au premier semestre 2021 : Century 21 (consolidé jusqu'au 31 mars) et Egide-Domitys (consolidé jusqu'au 30 juin. 2021) retraité suite à la décision IFRS-IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode Saas. ² Endettement net avant obligations locatives.

Prise de participation majoritaire dans le groupe Angelotti

Leader régional de l'aménagement et de la promotion immobilière en Occitanie, cette acquisition est une avancée majeure pour Nexity. Pleinement en ligne avec l'ambition stratégique du groupe, cette opération permet de renforcer l'offre de Nexity dans l'aménagement, une activité d'implantation longue et de transformation des territoires au service de nos clients collectivités. Elle permettra également à

Nexity de renforcer ses parts de marché en promotion résidentielle en Occitanie et PACA, deux régions où les perspectives de croissance sont importantes, en s'appuyant sur des partenaires locaux réputés et fortement implantés. En 2021, le groupe Angelotti a réalisé un chiffre d'affaires de 150 millions d'euros (+20% par rapport à 2020) et dispose d'un pipeline de projets représentant environ 6 années d'activité.

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

Tableaux de synthèse des comptes du Groupe au 30 juin 2022

1.2 TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES COMPTES DU GROUPE AU 30 JUIN 2022

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 2022, 31 décembre 2021, et 30 juin 2021.

Les comptes au 30 juin 2021 ont été retraités pour tenir compte de la décision de l'IFRS IC publiée en 2021 relative aux coûts des logiciels utilisés en mode Saas.

Des tableaux de passage sont présentés à la note 4 du chapitre 2 « États financiers consolidés semestriels 2022 » pour permettre la réconciliation avec les comptes IFRS.

Le nouveau périmètre correspond au périmètre sans les activités cédées au premier semestre 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys) et sans les plus-values de cession. Les activités cédées sont consolidées jusqu'au 31 mars 2021 pour Century 21 et jusqu'au 30 juin 2021 pour Ægide-Domitys.

Compte de résultat consolidé résumé (reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	30-juin-22	30-juin-21 Retraité*
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	1.964	2.063
Chiffre d'affaires des activités cédées	-	212
Chiffre d'affaires	1.964	2.275
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	110	133
Résultat opérationnel activités cédées et plus-values de cessions	-	226
Résultat opérationnel	362	359
Résultat net éléments courant nouveau périmètre	54	75
Résultat net éléments non courants et activités cédées	-	206
Résultat net part des actionnaires de la société mère	54	281

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

Bilan consolidé résumé (reporting opérationnel)

ACTIF		
(en millions d'euros)	30 juin 2022	31 décembre 2021
Actifs non courants	2.294	2.237
Actifs courants	6.131	6.280
Total de l'actif	8.425	8.516
PASSIF		
(en millions d'euros)	30 juin 2022	31 décembre 2021
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.849	1.929
Participations ne donnant pas le contrôle	25	20
Capitaux propres de l'ensemble	1.873	1.948
Passifs non courants	1.413	1.333
Passifs courants	5.138	5.235
Total du passif	8.425	8.516

Tableau des flux de trésorerie consolidés (reporting opérationnel)

<i>(en millions d'euros)</i>	S1 2022	S1 2021*
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	188	233
Remboursement des obligations locatives	(63)	(117)
Capacité d'autofinancement après loyers, avant coût du financement et impôts	125	116
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(196)	(355)
Intérêts et impôts payés	(36)	(71)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(107)	(310)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(29)	(23)
Cash-flow libre	(136)	(333)
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(7)	185
Dividende payé par Nexity SA	(138)	(111)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	22	(165)
Variation de trésorerie	(259)	(423)

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

1.3 ACTIVITE DU PREMIER SEMESTRE 2022

1.3.1 PROMOTION IMMOBILIER RESIDENTIEL

Activité commerciale

La pénurie d'offre, observée depuis plusieurs années sur le marché français, persiste malgré un redressement récent de la délivrance des permis de construire pour les logements collectifs. L'accélération du contexte inflationniste enregistrée au second trimestre allonge la durée de montage des opérations, retarde le démarrage de leur commercialisation, contraignant ainsi l'offre commerciale. Le marché du logement neuf en France est donc affecté malgré une demande toujours soutenue, à la fois des particuliers et des investisseurs institutionnels. Ainsi, les ventes de logements neufs ont enregistré une baisse d'environ 20% au premier trimestre selon la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) qui devrait se poursuivre sur le reste de l'année.

Dans ce contexte, Nexity affiche une bonne résistance de son activité commerciale au premier semestre avec 7.639 réservations (-9% en volume par rapport au premier semestre 2021, -5% en valeur à 1,8 Md€), avec une répartition toujours équilibrée de sa clientèle entre particuliers (63% des réservations du semestre) et clients institutionnels (37%). Les

prix de vente au mètre carré en zones tendues (A et B1) qui représentent environ 80% des réservations de la période restent orientés à la hausse, en ligne avec le premier trimestre (+3,7% vs S1 2021).

Nexity a bénéficié, comme attendu, au premier semestre d'une reprise des permis de construire (+19% par rapport au S1 2021) mais Nexity souhaite sécuriser ses marges dans un contexte plus difficile. Ainsi, ces nouveaux permis n'ont pas permis l'augmentation de l'offre commerciale, comme anticipée en début d'année, principalement du fait du temps de négociation pour intégrer la tendance inflationniste sur les coûts de construction et valider le prix de vente. En conséquence, les mises en commercialisation ont baissé de 12% sur la période. L'offre reste donc faible (7.199 lots contre 7.655 au 31 décembre 2021) ne permettant pas de répondre à la demande. Cette offre est peu risquée (absence de stock de logements achevés, et plus de 70% de l'offre non démarrée en travaux). Le délai d'écoulement reste très rapide (4,5 mois vs. 4,4 mois au 31 décembre 2021).

<i>Données nouveau périmètre (M€)</i>	S1 2022	S1 2021	Variation 2022/2021
Chiffre d'affaires	1.377	1.398	- 2%
Résultat opérationnel courant	65	81	- 20%
<i>Marge (en % du CA)</i>	<i>4,7%</i>	<i>5,8%</i>	<i>-110 bps</i>
	30/06/22	31/12/21	
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	1.152	1.029	

Résultats financiers

Le chiffre d'affaires est en léger repli au premier semestre 2022 et reflète le moindre niveau de démarrage des nouvelles opérations au cours du semestre. Le taux de marge est en retrait, affecté par le pilotage prudent des opérations conduisant à une moindre couverture des coûts fixes liée au

décalage des opérations et une hausse des coûts liés aux abandons d'opérations. Le Besoin en Fonds de Roulement s'élève à 1,2 milliard d'euros. Le BFR du logement neuf en France représente 18% du backlog, en ligne avec les niveaux historiquement enregistrés.

Perspectives

Compte tenu du durcissement de la conjoncture du Logement observée au second trimestre, Nexity anticipe désormais un marché en repli de 17% pour 2022 (~130.000 lots vs. 157.000 lots en 2021). Nexity maintient son objectif d'une part de marché supérieure à 14%, avec une accélération des ventes en bloc attendue au second semestre. La contribution aux résultats 2022 de l'acquisition du groupe Angelotti annoncée

en juin 2022 devrait être faible dans l'hypothèse d'un closing en fin d'année. Le Groupe reste confiant dans sa capacité à contenir les tensions observées sur les coûts de construction pour les opérations en cours. Les anticipations de hausse de taux d'emprunt immobilier nous conduisent à renforcer notre vigilance sur l'adéquation de la nouvelle production par rapport aux conditions de marché.

1.3.2 PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Activité commerciale

Dans un contexte de marché en bas de cycle et toujours attentiste, Nexity a enregistré comme anticipé un faible niveau de prises de commandes au premier semestre (92 millions

d'euros à fin juin). Ce montant inclut 66 millions d'euros de prises de commandes en région (+41% par rapport au S1 2021) où Nexity continue de renforcer sa présence.

<i>Données nouveau périmètre (M€)</i>	S1 2022	S1 2021	Variation 2022/2021
Chiffre d'affaires	161	280	- 43%
Résultat opérationnel courant	21	44	- 53%
<i>Marge (en % du CA)</i>	<i>13,0%</i>	<i>15,8%</i>	<i>-280 bps</i>
	30/06/22	31/12/21	
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	64	24	

Résultats financiers

La base de comparaison du premier semestre 2021 est élevée, elle intégrait la contribution de la prise de commande de l'immeuble Reiwa à Saint-Ouen pour 124 millions d'euros de chiffre d'affaires et 16 millions de résultat opérationnel. Les résultats semestriels 2022 sont logiquement en repli compte tenu de cet effet de base important. Retraité de cet élément, le chiffre d'affaires est

en progression (+3%). Le taux de marge du premier semestre 2022 reste supérieur au niveau normatif de l'activité. Le niveau de BFR reste à un niveau faible et tient compte du rythme d'encaissement des avances clients pendant la durée des chantiers.

Perspectives

Les perspectives pour l'immobilier d'entreprise restent inchangées. Compte tenu de l'attentisme des entreprises, les prises de commandes tertiaires devraient atteindre un

point bas en 2022. L'écoulement du *backlog* devrait permettre d'atteindre un chiffre d'affaires consolidé d'environ 400 millions d'euros en 2022.

1.3.3 SERVICES

<i>Données nouveau périmètre (M€)</i>	S1 2022	S1 2021	Variation 2022/2021
Chiffre d'affaires	421	385	9%
<i>Dont Gestion</i>	<i>188</i>	<i>186</i>	<i>1%</i>
<i>Dont Exploitation</i>	<i>102</i>	<i>70</i>	<i>45%</i>
<i>Dont Distribution</i>	<i>132</i>	<i>130</i>	<i>2%</i>
Résultat opérationnel courant	36	26	39%
<i>Marge (en % du CA)</i>	<i>8,5%</i>	<i>6,7%</i>	<i>+180 bps</i>
	30/06/22	31/12/21	
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	52	75	

Le chiffre d'affaires des Services s'élève à 421 millions d'euros au premier semestre 2022, en progression de 9% par rapport au S1 2021, principalement tiré par les activités d'exploitation, et notamment le coworking (Morning), qui voit son chiffre d'affaires doubler au premier semestre 2022, avec la progression du taux d'occupation sur la période (+11 points) et l'augmentation de 30% du parc géré (9 ouvertures au cours du semestre représentant 19.000 m²). Les résidences étudiantes (Studéa) enregistrent également une progression de leur performance avec un taux d'occupation en progression de 3 points à 96% vs 93% à fin décembre 2021.

Le résultat opérationnel courant est en hausse de 39% à 36 millions d'euros. Le taux de marge opérationnelle est en croissance de 180 points de base et atteint 8,5%.

Perspectives

Les activités de Services devraient bénéficier au second semestre de la poursuite de la bonne dynamique de croissance rentable enregistrée au premier semestre.

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 2022

1.4 RESULTATS CONSOLIDES ET ELEMENTS BILANTIELS SELON LES NORMES IFRS APPLIQUEES AU 30 JUIN 2022

Les tableaux ci-après présentent, pour le premier semestre 2022, le compte de résultat, le bilan, l'endettement net et le tableau des flux de trésorerie.

Compte de résultat consolidé simplifié au 30 juin 2022

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022 IFRS	30/06/2021 IFRS Retraité*
Chiffre d'affaires	1.800,2	2.099,0
Charges opérationnelles	(1.623,6)	(1.867,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	2,2	2,5
EBITDA	178,8	234,4
Loyers	(63,5)	(116,7)
EBITDA après loyers	115,3	117,7
Retraitement des loyers	63,5	116,7
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(63,0)	(59,4)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(16,6)	(16,0)
Dotations nettes aux provisions	4,0	4,9
Paievements en actions	(6,1)	(6,6)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(2,2)	(2,5)
Résultat opérationnel courant	94,9	154,8
Plus value sur cessions	-	184,7
Résultat opérationnel	94,9	339,5
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	9,8	13,3
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	104,7	352,8
Coût de l'endettement financier net	(14,1)	(24,2)
Autres charges et produits financiers	(2,0)	(2,0)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(8,1)	(16,3)
Résultat financier	(24,2)	(42,5)
Résultat des activités courantes avant impôts	80,5	310,3
Impôts sur les bénéfices	(20,5)	(26,4)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(1,0)	(0,9)
Résultat net de l'ensemble consolidé	59,0	283,0
dont participations ne donnant pas le contrôle	4,9	2,1
dont part des actionnaires de la société mère	54,2	280,9
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	0,98	5,07

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

En normes IFRS, le chiffre d'affaires publié à fin juin 2022 s'établit à 1.800 millions d'euros. 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. Le chiffre d'affaires IFRS publié au S1 2021 (2.099 millions d'euros) n'est pas comparable car il

intégrait le chiffre d'affaires des activités cédées en 2021 (Century21 et Ægide-Domitys).

Ce chiffre d'affaires exclut celui des co-entreprises en application de la norme IFRS 11, qui impose la comptabilisation par mise en équivalence des co-entreprises intégrées proportionnellement dans le reporting opérationnel.

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

Bilan consolidé simplifié au 30 juin 2022

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022 IFRS	31/12/2021 IFRS
Goodwills	1.358,2	1.356,5
Autres immobilisations	873,8	817,6
Titres mis en équivalence	126,8	124,9
Total actifs non courants	2.358,8	2.299,0
BFR net	1.150,2	943,8
Total de l'actif	3.509,0	3.242,8
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022 IFRS	31/12/2021 IFRS
Capital et Réserves	1.794,4	1.603,6
Résultat de la période	54,2	324,9
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.848,6	1.603,6
Participations ne donnant pas le contrôle	24,9	19,6
Capitaux propres de l'ensemble	1.873,5	1.948,2
Endettement net	1.463,4	1.122,1
Provisions	99,0	102,4
Impôts différés nets	73,1	70,2
Total du passif	3.509,0	3.242,8

Les actifs non courants au 30 juin 2022 s'élèvent à 2.358,8 millions d'euros en progression de 59,8 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021 (2.299,0 millions d'euros). Le Besoin en Fonds de Roulement (BFR) net au 30 juin 2022 s'élève à 1.150,2 millions d'euros en progression de 22% par rapport au 31 décembre 2021 (943,8 millions d'euros).

Les capitaux propres de l'ensemble consolidé au 30 juin 2022 s'élèvent à 1.873,5 millions d'euros en baisse de 74,7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021 (1.948,2 millions d'euros).

Les provisions au 30 juin 2022 s'élèvent à 99,0 millions d'euros, en baisse de 3% par rapport au 31 décembre 2021 (102,4 millions d'euros).

Endettement net consolidé au 30 juin 2022

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022 IFRS	31/12/2021 IFRS
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	809,7	806,3
Emprunts sur établissements de crédit et autres	904,1	865,7
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.713,8	1.672,0
Autres dettes et autres créances financières	(163,3)	(133,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(782,9)	(1.061,6)
Banques créditrices (découverts bancaires)	19,0	19,2
Trésorerie nette et autres	(763,9)	(1.042,4)
Total endettement financier net avant obligations locatives	786,5	496,6
Obligations locatives	676,9	625,5
Total endettement net	1.463,4	1.122,1

L'endettement financier net consolidé avant obligations locatives au 30 juin 2022 s'élève à 786,5 millions d'euros en progression de 289,9 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2021 (496,6 millions d'euros).

Après prise en compte des obligations locatives, l'endettement net total s'élève à 1.463,4 millions d'euros au 30 juin 2022.

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 2022

Tableau simplifié des flux de trésorerie au 30 juin 2022

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022 IFRS	30/06/2021 IFRS Retraité*
Résultat net des sociétés intégrées	59,0	283,0
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	72,1	(136,8)
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	131,1	146,2
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	22,2	40,5
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	20,2	26,0
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	173,5	212,7
Remboursement des obligations locatives	(63,5)	(116,7)
Capacité d'autofinancement après loyers avant coût du financement et impôts	110,1	96,0
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(200,3)	(333,1)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	2,2	2,5
Intérêts versés	(7,7)	(14,7)
Impôts payés	(26,2)	(45,3)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(122,0)	(294,7)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(28,9)	(22,2)
Cash flow libre	(151,0)	(316,8)
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(2,8)	208,2
Autres investissements financiers nets	(3,7)	(23,5)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(6,5)	184,7
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(138,1)	(110,6)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	0,2	(6,3)
Acquisition et cession d'actions propres	(1,5)	2,0
Variation des dettes et créances financières (nets)	18,3	(176,8)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(121,2)	(291,8)
Incidence de la variation des taux de change	0,2	0,3
Variation de trésorerie	(278,5)	(423,5)

1.5 RESULTATS CONSOLIDÉS SELON LE REPORTING OPERATIONNEL

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 2022.

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 2022

	30/06/2022 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2022 Reporting opérationnel	30/06/2021 Retraité* Reporting opérationnel nouveau périmètre avant éléments non courants
<i>(en millions d'euros)</i>				
Chiffre d'affaires	1 800,2	163,5	1 963,7	2 063,5
Charges opérationnelles	(1 623,6)	(1 772,0)	(1 772,0)	(1 853,4)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	2,2	(2,2)	-	-
EBITDA	178,8	12,9	191,7	210,1
Loyers	(63,5)	-	(63,5)	(60,8)
EBITDA après loyers	115,3	12,9	128,2	149,3
Retraitement des loyers	63,5	-	63,5	60,8
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(63,0)	0,0	(63,0)	(59,3)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(16,6)	(0,0)	(16,6)	(15,6)
Dotations nettes aux provisions	4,0	0,2	4,1	4,1
Paievements en actions	(6,1)	-	(6,1)	(6,3)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(2,2)	(0,0)	-	-
Résultat opérationnel courant	94,9	15,2	110,1	133,0
Plus-values de cessions	-	-	-	-
Résultat opérationnel	94,9	15,2	110,1	133,0
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	9,8	(9,8)	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	104,7	5,4	110,1	133,0
Coût de l'endettement financier net	(14,1)	(1,2)	(15,3)	(22,8)
Autres charges et produits financiers	(2,0)	(0,3)	(2,2)	(2,4)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(8,1)	-	(8,1)	(5,9)
Résultat financier	(24,2)	(1,4)	(25,6)	(31,1)
Résultat des activités courantes avant impôts	80,5	4,0	84,5	101,9
Impôts sur les bénéfices	(20,5)	(4,0)	(24,4)	(24,2)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(1,0)	-	(1,0)	(0,9)
Résultat net de l'ensemble consolidé	59,0	0,0	59,0	76,7
dont participations ne donnant pas le contrôle	4,9	-	4,9	1,9
dont part des actionnaires de la société mère	54,2	0,0	54,2	74,6
<i>(en euros)</i>				
Résultat net par action	0,98		0,98	1,35

* 2021 retraité suite à la décision IFRS-IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode SaaS

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

Résultats consolidés selon le reporting opérationnel

	S1 2021 retraité*			S1 2022	Variation 2022/2021 Périmètre constant
	Publié	Activités cédées et Eléments non courants	Périmètre constant		
<i>En millions d'euros</i>					
Chiffre d'affaires consolidé	2.275	211	2.063	1.964	-5%
Résultat opérationnel	359	226	133	110	-17%
<i>% du chiffre d'affaires</i>			6,4%	5,6%	
Résultat financier	(44)	(13)	(31)	(26)	-18%
Impôts sur les bénéfices	(31)	(7)	(24)	(24)	
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(1)		(1)	(1)	
Résultat net	283	206	77	59	-23%
Participations ne donnant pas le contrôle	(2)		(2)	(5)	
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	281	206	75	54	-27%
<i>(en euros)</i>					
Résultat net par action	5,07 €		1,35 €	0,98 €	

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

1.5.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires publié s'établit à 1.964 millions d'euros, en retrait de 5% par rapport au premier semestre 2021 à périmètre comparable. Le chiffre d'affaires publié au S1 2021 intégrait le chiffre d'affaires des activités cédées en 2021

(Century21 et Ægide-Domitys) et s'élevait à 2.275 millions d'euros. Retraité de l'effet de base de la prise de commande Reiwa en Immobilier d'entreprise au premier semestre 2021, le chiffre d'affaires progresse de +1%.

<i>En millions d'euros</i>	S1 2022	S1 2021	Variation 2022/2021
Promotion	1.538	1.678	- 8%
Promotion Immobilier résidentiel	1.377	1.398	- 2%
Promotion Immobilier d'entreprise	161	280	- 43%
Services	421	385	+ 9%
Gestion	188	186	+ 1%
Exploitation	102	70	+ 45%
Distribution	132	130	+ 2%
Autres activités	5	1	ns
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	1.964	2.063	- 5%
Chiffre d'affaires des activités cédées ⁽¹⁾		211	
Chiffre d'affaires	1.964	2.275	- 14%

(1) Les activités cédées sont consolidées jusqu'au 31 mars 2021 pour Century 21 et jusqu'au 30 juin 2021 pour Ægide-Domitys

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 RESULTAT OPERATIONNEL

Le résultat opérationnel courant s'établit à 110 millions d'euros et le taux de marge opérationnelle s'élève à 5,6% du chiffre d'affaires, à un niveau non représentatif de la performance annuelle. La baisse du taux de marge (-80 pts)

provient pour moitié de l'effet de base issu de la prise de commande de Reiwa en immobilier d'entreprise au S1 2021.

En millions d'euros	S1 2022		S1 2021*	
	Résultat opérationnel courant	Taux de marge	Résultat opérationnel courant	Taux de marge
Promotion	86	5,6%	125	7,4%
Promotion Immobilier résidentiel	65	4,7%	81	5,8%
Promotion Immobilier d'entreprise	21	13,0%	44	15,8%
Services	36	8,5%	26	6,7%
Autres activités	(11)	ns	(18)	ns
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	110	5,6%	133	6,4%

* 2021 retraité suite à la décision IFRS-IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode SaaS

1.5.3 AUTRES ELEMENTS DU COMPTE DE RESULTAT

Le résultat financier ressort à -26 millions d'euros au premier semestre 2022, et s'améliore de 5 millions d'euros par rapport au 30 juin 2021 à périmètre constant. La hausse des charges d'intérêt sur obligations locatives (2 millions d'euros vs S1 2021) consécutive à la croissance des activités de coworking est largement compensée par la baisse du coût de l'endettement financier pour 7 millions d'euros. Le **coût moyen de financement** est en baisse à 1,8%, contre 2,1% fin 2021. Compte tenu de sa structure d'endettement principalement à taux fixe, le Groupe est faiblement exposé à une hausse des taux d'intérêt sur le résultat financier 2022.

La charge d'impôts (y compris Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises, CVAE) à périmètre constant est stable à - 24 millions d'euros. Le taux effectif d'impôt courant (hors CVAE) s'élève à 27% à fin juin 2022 en ligne avec le taux fiscal normatif.

Le résultat net part du Groupe à périmètre constant pour le premier semestre 2022 s'élève à 54 millions d'euros (contre 75 millions d'euros au 30 juin 2021).

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 OPERATIONNEL

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 2022

	30/06/2022 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2022 Reporting opérationnel	31/12/2021 Reporting opérationnel
ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>				
Goodwills	1.358,2	-	1.358,2	1.356,5
Autres immobilisations	873,8	0,2	874,1	817,7
Titres mis en équivalence	126,8	(65,3)	61,5	62,5
Total actifs non courants	2.358,8	(65,1)	2.293,7	2.236,7
BFR net	1.150,2	168,2	1.318,4	1.118,9
Total de l'actif	3.509,0	103,1	3.612,1	3.355,6
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>				
Capital et Réserves	1.794,4	(0,0)	1.794,4	1.603,6
Résultat de la période	54,2	0,0	54,2	324,9
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.848,6	(0,0)	1.848,6	1.928,6
Participations ne donnant pas le contrôle	24,9	0,0	24,9	19,6
Capitaux propres de l'ensemble	1.873,5	(0,0)	1.873,5	1.948,2
Endettement net	1.463,4	91,0	1.554,5	1.223,8
Provisions	99,0	1,7	100,6	104,2
Impôts différés nets	73,1	10,4	83,5	79,5
Total du passif	3.509,0	103,1	3.612,1	3.355,6

Endettement net au 30 juin 2022

	30/06/2022 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2022 Reporting opérationnel	31/12/2021 Reporting opérationnel
<i>(en millions d'euros)</i>				
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	809,7	-	809,7	806,3
Emprunts sur établissements de crédit et autres	904,1	78,2	982,3	955,3
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.713,8	78,2	1.792,0	1.761,6
Autres dettes et autres créances financières	(163,3)	157,5	(5,8)	4,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(782,9)	(164,8)	(947,7)	(1.204,2)
Banques créditrices (découverts bancaires)	19,0	20,2	39,2	36,2
Trésorerie nette et autres	(763,9)	(144,6)	(908,5)	(1.168,0)
Endettement financier net avant obligations locatives	786,5	91,0	877,6	598,3
Obligations locatives	676,9	-	676,9	625,5
Total endettement net	1.463,4	91,0	1.554,5	1.223,8

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 30 juin 2022

	30/06/2022 IFRS 6 mois	Retraitement des co-entreprises	30/06/2022 Reporting opérationnel	30/06/2021 Reporting opérationnel Retraité *
<i>(en millions d'euros)</i>				
Résultat net des sociétés intégrées	59,0	-	59,0	283,0
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	72,1	9,6	81,7	(123,5)
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	131,1	9,6	140,8	159,5
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	22,2	1,2	23,4	41,4
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	20,2	4,0	24,2	31,0
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	173,5	14,8	188,3	231,9
Remboursement des obligations locatives	(63,5)	-	(63,5)	(116,7)
Capacité d'autofinancement après loyer avant coût du financement et impôts	110,1	14,8	124,8	115,2
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(200,3)	4,4	(195,9)	(355,2)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	2,2	(2,2)	-	-
Intérêts versés	(7,7)	(1,1)	(8,8)	(15,5)
Impôts payés	(26,2)	(1,3)	(27,6)	(50,9)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(122,0)	14,6	(107,4)	(306,4)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(28,9)	-	(28,9)	(22,2)
Cash flow libre	(151,0)	14,6	(136,4)	(328,6)
Acquisitions ou cessions de filiales et autres variations du périmètre	(2,8)	(0,0)	(2,9)	208,1
Autres investissements financiers nets	(3,7)	(0,1)	(3,8)	(27,4)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(6,5)	(0,1)	(6,7)	180,7
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(138,1)	-	(138,1)	(110,6)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	0,2	-	0,2	(6,3)
Acquisition et cession d'actions propres	(1,5)	-	(1,5)	2,0
Variation des dettes et créances financières (nets)	18,3	4,5	22,8	(160,8)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(121,2)	4,5	(116,6)	(275,8)
Incidence de la variation des taux de change	0,2	-	0,2	0,4
Variation de trésorerie	(278,5)	19,0	(259,4)	(423,3)

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

1.6.1 FLUX DE TRESORERIE ET BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (BFR)

La capacité d'autofinancement après loyers et avant coût du financement et impôts s'élève à 125 millions d'euros à fin juin 2022, comparable à la contribution du premier semestre 2021.

Le BFR lié à l'activité (hors impôt) augmente de 196 millions d'euros, soit une hausse comparable à celle enregistrée habituellement au premier semestre, toujours marquée par des flux de dépenses sur les chantiers, supérieurs aux encaissements de la période. La variation du BFR au S1 2021, qui s'élevait à 355 millions d'euros, tenait

compte pour 238 millions d'euros de la consommation des avances versées en Immobilier d'entreprise sur les commandes 2020 (notamment l'Eco-campus à La Garenne-Colombes).

Le cash-flow libre généré par Nexity s'élève à -136 millions d'euros à fin juin 2022 contre -95 millions d'euros au S1 2021 en retraçant l'effet de la consommation des avances clients traduisant une progression maîtrisée du BFR au premier semestre 2022.

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

Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel

En millions d'euros	S1 2022	S1 2021*
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	188	233
Remboursement des obligations locatives	(63)	(117)
Capacité d'autofinancement après loyers, avant coût du financement et impôts	125	116
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(196)	(355)
Intérêts et impôts payés	(36)	(71)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(107)	(310)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(29)	(23)
Cash-flow libre	(136)	(333)
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(7)	185
Dividende payé par Nexity SA	(138)	(111)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	22	(165)
Variation de trésorerie	(259)	(423)

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

Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers s'élèvent à un flux net de 7 millions d'euros au premier semestre 2022. Au premier semestre 2021, ils intégraient le produit lié à la cession de 100% de Century 21 et 45% d'Ægide.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement ne s'élèvent qu'à 22 millions d'euros compte tenu de l'absence d'échéance de remboursement sur la période. Au premier semestre 2021, ils intégraient le remboursement à l'échéance d'un emprunt obligataire.

En millions d'euros	30 juin 2022	31 décembre 2021	Variation 2022/2021
Promotion	1.215	1.053	162
Promotion Immobilier résidentiel	1.152	1.029	123
Promotion Immobilier d'entreprise	64	24	39
Services	52	75	(23)
Autres activités	46	(7)	52
Total BFR hors impôt	1.313	1.121	192
Impôts sur les sociétés	5	(2)	7
Besoin en fonds de roulement (BFR)	1.318	1.119	199

Au 30 juin 2022, le besoin en fonds de roulement hors impôts augmente de 192 millions d'euros par rapport à son niveau de décembre 2021, tiré par l'immobilier résidentiel (+123 millions d'euros).

Les engagements fonciers au titre de la *landbank* représentent environ 250 millions d'euros au 30 juin 2022 (contre environ 280 millions d'euros au 31 décembre 2021).

1.6.2 STRUCTURE FINANCIERE

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.848,6 millions d'euros à fin juin 2022, en baisse par rapport à fin décembre 2021 (1.928,6 millions d'euros).

Le niveau au 30 juin représente un point haut de l'endettement annuel.

L'endettement net du Groupe avant obligations locatives s'élève à 878 millions d'euros à fin juin 2022, en hausse de 280 millions d'euros par rapport à fin décembre 2021. Cette hausse s'explique principalement par le paiement du dividende au premier semestre (138 millions d'euros) et la hausse du besoin en fonds de roulement (192 millions d'euros).

Le ratio de levier financier s'élève à 2,3x EBITDA au 30 juin 2022, bien inférieur aux seuils des covenants bancaires (3,5x).

Le Groupe dispose d'une situation financière solide au 30 juin 2022, avec une trésorerie globale de 914 millions d'euros à laquelle s'ajoutent 600 millions d'euros de lignes de crédit confirmées et non tirées.

L'endettement brut est constitué principalement de dette à taux fixe (56%), réduisant l'exposition du Groupe à la hausse des taux d'intérêt.

<i>En millions d'euros</i>	30 juin 2022	31 décembre 2021	Variation 2022/2021
Emprunts obligataires et autres	999	994	5
Dettes bancaires et billets de trésorerie	793	768	26
Trésorerie nette et autres	(914)	(1.163)	249
Endettement financier net avant obligations locatives	878	598	280

Au 30 juin 2022, la **maturité moyenne de la dette** reste élevée à 2,7 ans (contre 3,1 ans à fin 2021) avec un **coût moyen** de la dette en baisse à 1,8% contre 2,1% en 2021 compte tenu de la politique de refinancement menée en 2021.

Les **obligations locatives** augmentent de 51 millions d'euros au S1 2022, pour atteindre 677 millions d'euros, reflétant notamment la croissance du parc géré des bureaux en coworking. L'endettement net y compris obligations locatives s'élève à 1.554 millions d'euros au 30 juin 2022, contre 1.224 millions d'euros au 31 décembre 2021.

1.7 PERSPECTIVES 2022

Objectifs 2022 précisés¹ pour mieux tenir compte de l'incertitude de l'environnement macro-économique

- Confirmation d'un objectif de part de marché à plus de 14% en 2022, dans un marché du logement neuf désormais attendu en repli ;
- Maintien d'un niveau de marge opérationnelle élevé autour de 8% sur la base d'un chiffre d'affaires au moins égal à celui de 2021.

Nexity continue à suivre avec attention l'évolution de la situation économique, sociale et sanitaire.

1.8 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 et www.nexity.group).

Le contexte d'incertitude toujours élevé dans lequel évolue le Groupe (Guerre russo-ukrainienne, crise sanitaire, inflation, remontée des taux d'intérêts...) devrait se traduire par des effets limités sur ses activités et ses résultats.

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

1.9 PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

1.9.1 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 2022.

1.9.2 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 (URD) 2021 (déposé le 6 avril 2022).

Pour le Conseil d'administration

¹ Rappel des objectifs 2022 communiqués en février et avril 2022 : part de marché supérieure à 14% dans un marché du logement neuf anticipé en légère croissance (~150.000 lots) et Maintien d'un niveau de marge autour de 8%, avec un résultat opérationnel courant d'au moins 380 M€.

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1^{ER} SEMESTRE 2022

2.1 États de synthèse	24
2.1.1 Bilan consolidé	24
2.1.2 Compte de résultat consolidé	25
2.1.3 État du résultat net global consolidé	26
2.1.4 Variation des capitaux propres consolidés	27
2.1.5 Tableau des flux de trésorerie consolidés	28
2.2 Notes aux états financiers consolidés	29
2.2.1 Généralités	30
2.2.2 Analyse des comptes	38
2.2.3 Informations complémentaires	54
2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	57

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2022

États de synthèse

2.1 ÉTATS DE SYNTHÈSE

2.1.1 BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF			
<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Solde au 30/06/2022	Solde au 31/12/2021
Actifs non courants			
Goodwills	5	1.358.164	1.356.493
Autres immobilisations incorporelles	6	124.142	117.895
Droits d'utilisation des actifs loués	6	625.910	582.076
Immobilisations corporelles	6	65.652	59.267
Titres mis en équivalence	7	126.831	124.934
Autres actifs financiers	8	58.124	58.334
Impôts différés actifs	28	14.957	23.037
Total actifs non courants		2.373.780	2.322.036
Actifs courants			
Stocks et travaux en-cours	10	1.767.124	1.811.194
Créances clients et autres débiteurs	11	1.222.908	1.323.153
Créances d'impôts	28	14.394	23.562
Autres actifs courants	12	1.562.154	1.515.489
Autres créances financières	19	262.262	236.125
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	782.929	1.061.626
Total actifs courants		5.611.771	5.971.149
Total de l'actif		7.985.551	8.293.185
PASSIF			
<i>(en milliers d'euros)</i>		Solde au 30/06/2022	Solde au 31/12/2021
Capitaux propres			
Capital apporté	14	280.649	280.649
Primes liées au capital		521.060	521.060
Actions propres détenues	16	(29.735)	(34.066)
Réserves et résultats accumulés		1.022.436	836.003
Résultat de la période		54.173	324.906
Capitaux propres part des actionnaires de la société mère		1.848.583	1.928.552
Participations ne donnant pas le contrôle		24.892	19.620
Capitaux propres de l'ensemble		1.873.475	1.948.172
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	18	729.577	708.033
Obligations locatives non courantes	18	570.869	516.817
Avantages du personnel	23	25.881	24.964
Impôts différés passifs	28	88.053	93.258
Total passifs non courants		1.414.380	1.343.072
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	18	1.102.154	1.086.306
Obligations locatives courantes	18	106.034	108.668
Provisions courantes	23	73.087	77.408
Fournisseurs et autres créditeurs		1.492.642	1.699.525
Dettes d'impôts	28	6.824	24.941
Autres passifs courants	13	1.916.955	2.005.093
Total passifs courants		4.697.696	5.001.941
Total du passif		7.985.551	8.293.185

2.1.2 COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2022 6 mois	30/06/2021 6 mois Retraité
Chiffre d'affaires		1.800.187	2.099.003
Achats consommés		(1.157.005)	(1.304.957)
Charges de personnel	24	(329.719)	(389.595)
Charges externes et autres charges	25	(123.050)	(155.019)
Impôts et taxes		(15.953)	(19.189)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	26	(79.585)	(75.395)
Résultat opérationnel courant		94.875	154.848
Résultat opérationnel non courant		-	184.651
Résultat opérationnel		94.875	339.499
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7	9.790	13.281
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence		104.665	352.780
Charges financières	27	(27.811)	(44.533)
Produits financiers	27	3.658	2.008
Résultat financier		(24.153)	(42.525)
Résultat des activités courantes avant impôts		80.512	310.255
Impôts sur les bénéfices	28	(20.453)	(26.369)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	7	(1.011)	(907)
Résultat net		59.048	282.979
dont part des actionnaires de la société-mère		54.173	280.914
dont participations ne donnant pas le contrôle		4.875	2.065
<i>(en euros)</i>			
Résultat net par action	29	0,98	5,07
Résultat dilué par action	29	0,87	4,61

Le compte de résultat au 30 juin 2021 a été retraité pour tenir compte des décisions de l'IFRS IC publiées en 2021 (voir note 2.2).

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2022

États de synthèse

2.1.3 ÉTAT DU RESULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2022 6 mois	30/06/2021 6 mois Retraité
Résultat net	59.048	282.979
Écarts de conversion	175	822
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net	175	822
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	-	-
Total des autres éléments du résultat global (net d'impôt)	175	822
Résultat net global consolidé	59.223	283.801
dont part des actionnaires de la société-mère	54.348	281.736
dont participations ne donnant pas le contrôle	4.875	2.065

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
Mouvements de l'exercice 2021								
Au 1er janvier 2021	280 649	548 489	(29 025)	919 822	4 874	1 724 809	9 247	1 734 056
Actions propres			14.200	(12.594)		1.606		1.606
Paiements en actions				6.554		6.554		6.554
Composante capitaux propres Océane 2021				18.679		18.679		18.679
Impacts du rachat de l'Océane 2016				(13.745)		(13.745)		(13.745)
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				(2.780)		(2.780)		(2.780)
Dividendes versés par Nexity (2,00 € par action)				(110.639)		(110.639)		(110.639)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	-	-	14.200	(114.525)	-	(100.325)	-	(100.325)
Résultat de la période				280.914		280.914	2.065	282.979
Autres éléments du résultat global				822		822		822
Résultat net global consolidé	-	-	-	281.736	-	281.736	2.065	283.801
Dividendes versés par les filiales						-	(438)	(438)
Impact des mouvements de périmètre				(4.309)		(4.309)	5.622	1.313
Au 30 juin 2021 retraité	280.649	548.489	(14.825)	1.082.724	4.874	1.901.911	16.496	1.918.407
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
Composante capitaux propres Océane 2021						-		-
Impacts du rachat de l'Océane 2016						-		-
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

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2022

États de synthèse

2.1.5 TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2022 6 mois	30/06/2021 6 mois Retraité
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		54.173	280.914
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		4.875	2.065
Résultat net des sociétés intégrées		59.048	282.979
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		12.128	12.013
Élimination des amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		63.033	59.356
Élimination des plus ou moins-values de cession		(458)	(202.805)
Élimination impact des variations de juste valeur			422
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(9.790)	(13.281)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		1.011	907
Élimination impact des paiements en actions		6.149	6.554
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		131.121	146.145
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		22.182	40.493
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		20.228	25.994
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		173.531	212.632
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	9	(200.335)	(333.100)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	7	2.187	2.461
Intérêts versés		(7.706)	(14.715)
Impôts payés		(26.215)	(45.323)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(58.538)	(178.045)
Acquisitions de filiales, trésorerie acquise déduite	3.3	(2.736)	(237)
Cessions de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.4	-	208.190
Incidence des autres variations de périmètre		(80)	283
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(29.061)	(22.796)
Acquisitions d'actifs financiers		(6.246)	(25.458)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		122	630
Cessions et remboursements d'actifs financiers		2.512	1.972
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(35.489)	162.584
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(138.100)	(110.639)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		195	(438)
Acquisition et cession d'actions propres		(1.507)	1.959
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)		-	(5.876)
Emission d'emprunts		77.440	404.416
Remboursement d'emprunts		(40.522)	(580.115)
Remboursement des obligations locatives		(63.479)	(116.657)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		(18.671)	(1.079)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(184.644)	(408.429)
Incidence de la variation des taux de change		201	347
Variation de trésorerie		(278.470)	(423.543)
Trésorerie d'ouverture		1 042 399	1 253 388
Trésorerie de clôture	20	763 929	829 845

2.2 NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

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 l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), 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 2022 a été marqué par les événements suivants :

Situation économique, renforçant les incertitudes à court terme

La vague de Covid en début d'année et la guerre en Ukraine ont constitué au premier semestre deux chocs exogènes qui ont conduit à un fort ralentissement de la croissance, à une inflation qui accélère et s'installe et à une hausse des taux d'intérêt.

Activité commerciale

- 7.639 réservations de logements neufs en France
- 92 millions d'euros de prise de commandes en Immobilier d'entreprise
- Progression des activités de Services avec un chiffre d'affaires de 421 millions d'euros en croissance de 9%.

2.2.1 GENERALITES

Note 2 Principes généraux

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 30 juin 2022 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 2021.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2022 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2021, en l'absence de nouvelles normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2022 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 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 27 juillet 2022.

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

Pour tenir compte des décisions de l'IFRS IC publiées en 2021, le compte de résultat 2021 ont été retraités des montants suivants :

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021 6 mois Publié	Retraitement Coûts des logiciels en mode Saas	30/06/2021 6 mois Retraité
Compte de résultat			
Résultat opérationnel	342.534	(3.035)	339.499
Impôts sur les bénéfices	(27.153)	784	(26.369)
Résultat net	285.230	(2.251)	282.979

Coûts de logiciels utilisés en mode Saas (décision IFRS IC mars 2021) :

Nexity fait appel à des contrats de Saas qui ne donnent pas un droit de contrôle exclusif sur les logiciels utilisés et sont assimilés à des contrats de services.

L'IFRS IC a statué sur les coûts de configurations et d'adaptation de ces outils : ceux-ci ne peuvent donner lieu à

la comptabilisation d'une immobilisation mais doivent être passés en charge dès qu'ils sont réalisés.

L'impact rétrospectif de ce changement de méthode a été comptabilisé en report à nouveau au 1^{er} janvier 2020 et en résultat à partir du 2^{ème} semestre 2021.

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 nécessite 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 2022 ont été

réalisées dans un contexte d'incertitude toujours élevé (Guerre russo-ukrainienne, crise sanitaire, risque d'inflation, de remontée des taux d'intérêts...) mais qui devrait se traduire par des effets limités sur les activités du Groupe.

Note 3 Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises

3.1 Périmètre de consolidation

3.1.1 Périmètre au 30 juin 2022

Méthode de consolidation	Promotion	Services	Autres activités	Total au 30/06/2022
Intégration globale	1.597	91	24	1.712
Co-entreprises	299	3	4	306
Entreprises associées	-	1	2	3
Mise en équivalence	299	4	6	309
Total périmètre de consolidation	1.896	95	30	2.021

3.1.2 Variation du périmètre

Le nombre de sociétés consolidées baisse de 2.145 à 2.021 sociétés soit une diminution de 124 sociétés entre le 31 décembre 2021 et le 30 juin 2022.

La déconsolidation de 150 sociétés s'explique notamment par la sortie des programmes immobiliers terminés et devenus sans activité.

26 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.

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

3.2 Entrées de périmètre

Cabinets d'administration de biens

Le Groupe a acquis au cours du 1^{er} semestre 2022 un cabinet d'administration de biens en France, pour un prix d'achat de

2.760 milliers d'euros. Cette opération a généré un goodwill provisoire de 1 671 milliers d'euros.

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

(En milliers d'euros)	Acquisitions 2022 (6 mois)	Acquisitions 2021 (6 mois)
Prix d'achat	2.760	237
Trésorerie filiales acquises	(24)	-
Acquisitions de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	2.736	237

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 2022 (6 mois)	Cessions 2021 (6 mois)
Prix de cession encaissé	-	208.313
Trésorerie filiales vendues	-	(123)
Cessions de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	-	208.190

Les cessions 2021 correspondent à la déconsolidation du groupe Ægide-Domitys au 30 juin et à Century 21 France au 31 mars.

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 2021.

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2022 6 mois	Retraitement des co-entreprises	30/06/2022 Reporting opérationnel	30/06/2021 Reporting opérationnel Retraité Périmètre constant
Chiffre d'affaires	1.800.187	163.488	1.963.675	2.063.480
Achats consommés	(1.157.005)	(143.784)	(1.300.789)	(1.401.574)
Charges de personnel	(329.719)	-	(329.719)	(320.840)
Charges externes et autres charges	(123.050)	(4.093)	(127.143)	(116.235)
Impôts et taxes	(15.953)	(393)	(16.346)	(16.903)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(79.585)	-	(79.585)	(74.983)
Résultat opérationnel courant	94.875	15.218	110.093	132.946
Résultat opérationnel non courant	-	-	-	-
Résultat opérationnel	94.875	15.218	110.093	132.946
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	9.790	(9.790)	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	104.665	5.428	110.093	132.946
Charges financières	(27.811)	(1.278)	(29.089)	(32.830)
Produits financiers	3.658	(169)	3.489	1.658
Résultat financier	(24.153)	(1.447)	(25.600)	(31.172)
Résultat des activités courantes avant impôts	80.512	3.981	84.493	101.774
Impôts sur les bénéfices	(20.453)	(3.981)	(24.434)	(24.163)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(1.011)	-	(1.011)	(907)
Résultat net	59.048	-	59.048	76.704
dont part des actionnaires de la société-mère	54.173	-	54.173	74.739
dont participations ne donnant pas le contrôle	4.875	-	4.875	1.966
<i>(en euros)</i>				
Résultat net par action	0,98		0,98	1,35
Résultat dilué par action	0,87		0,87	1,23

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021 6 mois Retraité	Retraitement des co-entreprises	30/06/2021 Reporting opérationnel Retraité
Chiffre d'affaires	2.099.003	175.770	2.274.773
Achats consommés	(1.304.957)	(159.740)	(1.464.697)
Charges de personnel	(389.595)	-	(389.595)
Charges externes et autres charges	(155.019)	4.005	(151.014)
Impôts et taxes	(19.189)	(541)	(19.730)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(75.395)	-	(75.395)
Résultat opérationnel courant	154.848	19.494	174.342
Résultat opérationnel non courant	184.651	-	184.651
Résultat opérationnel	339.499	19.494	358.993
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	13.281	(13.281)	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	352.780	6.213	358.993
Charges financières	(44.533)	(1.203)	(45.736)
Produits financiers	2.008	(1)	2.007
Résultat financier	(42.525)	(1.204)	(43.729)
Résultat des activités courantes avant impôts	310.255	5.009	315.264
Impôts sur les bénéfices	(26.369)	(5.009)	(31.378)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(907)	-	(907)
Résultat net	282.979	.	282.979
dont part des actionnaires de la société-mère	280.914	-	280.914
dont participations ne donnant pas le contrôle	2.065	-	2.065
<i>(en euros)</i>			
Résultat net par action	5,07		5,07
Résultat dilué par action	4,61		4,61

Le compte de résultat au 30 juin 2021 a été retraité pour tenir compte des décisions de l'IFRS IC publiées en 2021 (voir note 2.2).

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2022

Notes aux états financiers consolidés

4.2.2 Ventilation par secteurs du compte de résultat

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)
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
Paievements 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

AU 30 JUIN 2021 Retraité

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Périmètre constant	Résultat non courant et activités cédées	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	1.677.531	385.345	604	2.063.480	211.293	2.274.773
Chiffre d'affaires	1.677.531	385.345	604	2.063.480	211.293	2.274.773
Charges opérationnelles	(1.539.959)	(309.004)	(4.425)	(1.853.389)	(169.923)	(2.023.311)
EBITDA	137.572	76.341	(3.822)	210.091	41.370	251.461
Loyers	(9.689)	(47.591)	(3.476)	(60.756)	(55.901)	(116.657)
EBITDA après loyers	127.883	28.750	(7.298)	149.336	(14.531)	134.805
Annulation loyers	9.689	47.591	3.476	60.756	55.901	116.657
Amortissements des droits d'utilisation	(8.496)	(43.838)	(7.043)	(59.377)	18	(59.359)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(3.759)	(8.770)	(3.030)	(15.559)	(430)	(15.989)
Dotations nettes aux provisions	1.575	3.084	(607)	4.052	731	4.783
Paievements en actions	(2.059)	(1.024)	(3.178)	(6.261)	(293)	(6.554)
Résultat opérationnel courant	124.832	25.793	(17.680)	132.946	41.396	174.342
Résultat opérationnel non courant	-	-	-	-	184.651	184.651
Résultat opérationnel	124.832	25.793	(17.680)	132.946	226.047	358.993
Charges financières	(13.513)	(1.626)	(11.744)	(26.883)	(2.529)	(29.412)
Produits financiers	939	100	619	1.658	349	2.007
Résultat financier avant charges sur obligations locatives	(12.574)	(1.526)	(11.125)	(25.225)	(2.180)	(27.405)
Charges financières sur obligations locatives	(831)	(4.807)	(308)	(5.946)	(10.377)	(16.323)
Résultat financier	(13.405)	(6.333)	(11.433)	(31.172)	(12.557)	(43.729)
Résultat des activités courantes avant impôts	111.427	19.460	(29.113)	101.774	213.490	315.264
Impôts sur les bénéfices	(31.131)	(6.480)	13.449	(24.162)	(7.217)	(31.379)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(907)	-	-	(907)	-	(907)
Résultat net	79.388	12.981	(15.664)	76.704	206.275	282.979
dont part des actionnaires de la société-mère	77.819	12.584	(15.664)	74.739	206.176	280.914
dont participations ne donnant pas le contrôle	1.569	396	-	1.966	99	2.065

Pour faciliter la comparaison avec 2022, le compte de résultat sectorisé du 30 juin 2021 a été retraité à périmètre constant en isolant les résultats de cessions des activités cédées (Century 21 et Ægide -Domitys).

4.3 Bilan

4.3.1 Bilan selon reporting opérationnel

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2022	Retraitement des co-entreprises	30/06/2022 Reporting opérationnel	Solde au 31/12/2021	Retraitement des co-entreprises	31/12/2021 Reporting opérationnel
Actifs non courants						
Goodwills	1.358.164	-	1.358.164	1.356.493	-	1.356.493
Autres immobilisations incorporelles	124.142	-	124.142	117.895	-	117.895
Droits d'utilisation des actifs loués	625.910	-	625.910	582.076	-	582.076
Immobilisations corporelles	65.652	-	65.652	59.267	-	59.267
Titres mis en équivalence	126.831	(65.336)	61.495	124.934	(62.427)	62.507
Autres actifs financiers	58.124	225	58.349	58.334	142	58.476
Impôts différés actifs	14.957	(7.410)	7.547	23.037	1.843	24.880
Total actifs non courants	2.373.780	(72.521)	2.301.259	2.322.036	(60.442)	2.261.594
Actifs courants						
Stocks et travaux en-cours	1.767.124	179.341	1.946.465	1.811.194	184.848	1.996.042
Créances clients et autres débiteurs	1.222.908	275.229	1.498.137	1.323.153	52.337	1.375.490
Créances d'impôts	14.394	(6.474)	7.920	23.562	417	23.979
Autres actifs courants	1.562.154	47.996	1.610.150	1.515.489	54.338	1.569.827
Autres créances financières	262.262	(141.726)	120.536	236.125	(126.046)	110.079
Trésorerie et équivalents de trésorerie	782.929	164.812	947.741	1.061.626	142.532	1.204.158
Total actifs courants	5.611.771	519.178	6.130.949	5.971.149	308.426	6.279.575
Total de l'actif	7.985.551	446.657	8.432.208	8.293.185	247.984	8.541.169
PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>						
Capitaux propres						
Capital apporté	280.649	-	280.649	280.649	-	280.649
Primes liées au capital	521.060	-	521.060	521.060	-	521.060
Actions propres détenues	(29.735)	-	(29.735)	(34.066)	-	(34.066)
Réserves et résultats accumulés	1.022.436	-	1.022.436	836.003	-	836.003
Résultat de la période	54.173	-	54.173	324.906	-	324.906
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.848.583	-	1.848.583	1.928.552	-	1.928.552
Participations ne donnant pas le contrôle	24.892	-	24.892	19.620	-	19.620
Capitaux propres de l'ensemble	1.873.475	-	1.873.475	1.948.172	-	1.948.172
Passifs non courants						
Emprunts et dettes financières non courants	729.577	2.923	732.500	708.033	3.413	711.446
Obligations locatives non courantes	570.869	-	570.869	516.817	-	516.817
Avantages du personnel	25.881	-	25.881	24.964	-	24.964
Impôts différés passifs	88.053	2.999	91.052	93.258	11.074	104.332
Total passifs non courants	1.414.380	5.922	1.420.302	1.343.072	14.487	1.357.559
Passifs courants						
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	1.102.154	111.208	1.213.362	1.086.306	114.808	1.201.114
Obligations locatives courantes	106.034	-	106.034	108.668	-	108.668
Provisions courantes	73.087	1.661	74.748	77.408	1.813	79.221
Fournisseurs et autres créditeurs	1.492.642	106.588	1.599.230	1.699.525	114.834	1.814.359
Dettes d'impôts	6.824	(3.912)	2.912	24.941	1.532	26.473
Autres passifs courants	1.916.955	225.190	2.142.145	2.005.093	510	2.005.603
Total passifs courants	4.697.696	440.735	5.138.431	5.001.941	233.497	5.235.438
Total du passif	7.985.551	446.657	8.432.208	8.293.185	247.984	8.541.169

4.3.2 Ventilation par secteurs des actifs et passifs

AU 30 JUIN 2022

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Elimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
Actif					
Actifs non courants sectoriels	404.675	1.677.985	549.194	(338.142)	2.293.712
Impôts différés actifs				7.547	7.547
Total actifs non courants	404.675	1.677.985	549.194	(330.595)	2.301.259
Actifs courants sectoriels	4.454.145	1.845.053	1.377.181	(1.553.350)	6.123.029
Créances d'impôts				7.920	7.920
Total actifs courants	4.454.145	1.845.053	1.377.181	(1.545.430)	6.130.949
Total actif	4.858.820	3.523.038	1.926.375	(1.876.025)	8.432.208
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble				1.873.476	1.873.476
Passifs non courants sectoriels	388.873	533.155	745.364	(338.142)	1.329.249
Impôts différés passifs				91.052	91.052
Total passifs non courants	388.873	533.155	745.364	(247.090)	1.420.301
Passifs courants sectoriels	3.227.168	1.937.065	1.524.883	(1.553.597)	5.135.520
Dettes d'impôts				2.912	2.912
Total passifs courants	3.227.168	1.937.065	1.524.883	(1.550.685)	5.138.431
Total passif	3.616.041	2.470.220	2.270.247	75.700	8.432.208
Besoin en fonds de roulement	1.215.124	52.453	45.553	5.256	1.318.385

AU 31 DECEMBRE 2021

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Elimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
Actif					
Actifs non courants sectoriels	406.486	1.616.569	542.409	(328.751)	2.236.713
Impôts différés actifs				24.880	24.880
Total actifs non courants	406.486	1.616.569	542.409	(303.871)	2.261.594
Actifs courants sectoriels	4.466.204	1.808.887	1.421.242	(1.440.737)	6.255.596
Créances d'impôts				23.979	23.979
Total actifs courants	4.466.204	1.808.887	1.421.242	(1.416.758)	6.279.575
Total actif	4.872.691	3.425.456	1.963.651	(1.720.629)	8.541.169
Passif					
Capitaux propres de l'ensemble				1.948.172	1.948.172
Passifs non courants sectoriels	410.790	472.535	698.653	(328.751)	1.253.227
Impôts différés passifs				104.332	104.332
Total passifs non courants	410.790	472.535	698.653	(224.419)	1.357.559
Passifs courants sectoriels	3.096.266	1.896.778	1.656.905	(1.440.984)	5.208.965
Dettes d'impôts				26.473	26.473
Total passifs courants	3.096.266	1.896.778	1.656.905	(1.414.511)	5.235.438
Total passif	3.507.056	2.369.312	2.355.558	309.242	8.541.169
Besoin en fonds de roulement	1.052.745	75.332	(6.930)	(2.247)	1.118.900

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2022

Notes aux états financiers consolidés

2.2.2 ANALYSE DES COMPTES

ACTIFS NON COURANTS

Note 5 Goodwills

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2021	Acquisitions et réévaluations	Solde au 30/06/2022
Promotion Immobilier résidentiel	771.674	-	771.674
Promotion Immobilier d'entreprise	74.110	-	74.110
Services	430.976	1.671	432.647
Distribution	79.733	-	79.733
Total goodwills	1.356.493	1.671	1.358.164

Compte tenu de l'évolution du cours de bourse au premier semestre 2022, la valorisation boursière du Groupe est inférieure à ses capitaux propres consolidés, ce qui constitue un indice de perte de valeur. Néanmoins, les perspectives d'activité du Groupe ne sont pas remises en cause.

Les tests de dépréciation des goodwills et tests de sensibilité effectués au 31 décembre 2021 faisaient apparaître des marges de manœuvre significatives.

Au 30 juin 2022, 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 30/06/2022	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2021
Autres immobilisations incorporelles	253.467	(129.325)	124.142	239.970	(122.075)	117.895
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS16)	1.060.386	(434.477)	625.910	955.961	(373.886)	582.076
Immobilisations corporelles	223.465	(157.812)	65.652	209.332	(150.065)	59.267
Total immobilisations de l'actif non courant	1.537.318	(721.614)	815.704	1.405.264	(646.026)	759.238

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2021	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2022
Autres immobilisations incorporelles	117.895	12.579	(7.275)	943	124.142
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS16)	582.076	106.460	(63.033)	407	625.910
Immobilisations corporelles	59.267	15.505	(9.244)	125	65.652
Total immobilisations de l'actif non courant	759.238	134.544	(79.553)	1.476	815.704

Le montant des loyers non éligibles à IFRS 16 s'élève à 7 millions d'euros au titre des exemptions pour faible valeur ou de courte durée.

VENTILATION PAR TYPE D'ACTIFS DES DROITS D'UTILISATION

(en milliers d'euros)	Duration moyenne 2022 (en années)	Solde au 30/06/2022	Solde au 31/12/2021
- Résidences étudiantes	5,4	311.296	322.100
- Espaces de coworking	7,7	185.224	115.624
Activités de résidences gérées et d'espaces de coworking		496.520	437.724
Actifs corporate	3,2	129.390	144.352
Total droits d'utilisation des actifs loués	5,1	625.910	582.076

DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2021	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2022
Résidences étudiantes	322.100	18.276	(29.085)	5	311.296
Espaces de coworking	115.624	81.645	(12.045)	-	185.224
Actifs corporate	144.352	6.539	(21.904)	402	129.390
Total droits d'utilisation des actifs loués	582.076	106.460	(63.033)	407	625.910

Les mouvements d'acquisitions et cessions sur les droits d'utilisation IFRS 16, d'un montant de 106,4 millions d'euros correspondent principalement à de nouveaux baux (contrats

de location) ou à des renouvellements signés sur l'année 2022.

Note 7 Titres mis en équivalence

VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2022	31/12/2021
Valeur des titres en début d'exercice	124.934	57.764
Variations de périmètre et écarts de conversion	5	11.251
Variations de capital des sociétés mises en équivalence		281
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	9.790	31.094
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(1.011)	(1.988)
Dividendes distribués	(2.187)	(22.242)
Dividendes distribués non versés	(4.700)	
Reclassement titres Ægide		48.774
Valeur des titres en fin d'exercice	126.831	124.934
<i>dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe</i>	65.336	62.427
<i>dont autres entreprises</i>	61.495	62.507

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 61,5 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 47,4 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 137 résidences services seniors, soit plus de 16 000 logements à fin 2021. Ægide-Domitys a réalisé en 2021 un chiffre d'affaires consolidé d'environ 415 millions d'euros.

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2022

Notes aux états financiers consolidés

Note 8 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2021	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2022
Investissements dans des activités en amorçage	23.797	(591)	-	-	23.206
Sociétés acquises non consolidées	1.400	-	-	(500)	900
Sociétés en fin de vie	1.387	(517)	411	(441)	840
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	4.431	(2.439)	-	-	1.992
Dépôts et cautionnements	11.468	4.584	-	8	16.060
Investissements dans des fonds ou des opérations immobilières	8.060	-	-	-	8.060
Prêts acquéreurs	7.424	(726)	-	-	6.698
Autres	367	1	-	-	368
Total autres actifs financiers	58.334	312	411	(933)	58.124

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 l'exercice suivant.

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 des activités en cours d'extinction et s'élèvent à 6.698 milliers d'euros (dont 365 milliers d'euros à moins d'un an) au 30 juin 2022, contre 7.424 milliers d'euros (dont 387 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2021.

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**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Solde au 30/06/2022	Solde au 31/12/2021
Actifs courants			
Stocks et travaux en-cours	10	1.767.124	1.811.194
Créances clients et autres débiteurs	11	1.222.908	1.323.153
Autres actifs courants	12	1.562.154	1.515.489
Passifs courants			
Fournisseurs et autres créditeurs		(1.492.642)	(1.699.525)
Autres passifs courants	13	(1.916.955)	(2.005.093)
Besoin en fonds de roulement avant impôt		1.142.588	945.218
Créances d'impôts	28	14.394	23.562
Dettes d'impôts	28	(6.824)	(24.941)
Total besoin en fonds de roulement		1.150.159	943.839

VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Variation de la période
Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 31/12/2021	945 218
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	200.335
Impact des mouvements de périmètre	(8.528)
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	5.563
Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 30/06/2022	1.142.588

Note 10 Stocks et travaux en-cours

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2022	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2021
Total stocks et travaux en-cours	1.805.042	(37.918)	1.767.124	1.854.425	(43.231)	1.811.194

Note 11 Créances clients et autres débiteurs

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2022	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2021
Actifs sur contrats en VEFA	837.429		837.429	969.681		969.681
Autres créances clients et autres débiteurs	408.505	(23.026)	385.479	375.147	(21.675)	353.472
Total créances clients et autres débiteurs	1.245.934	(23.026)	1.222.908	1.344.828	(21.675)	1.323.153

Le montant des créances clients exigibles au 30 juin 2022 s'élève à 385.479 milliers d'euros.

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2021	Mouvements liés à l'exploitation	Solde au 30/06/2022
Promotion Immobilier résidentiel	902.862	(182.291)	720.571
Promotion Immobilier d'entreprise	66.970	49.462	116.432
Total actifs sur contrat en VEFA	969.832	(132.829)	837.003

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2022

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 2022 à 3,1 milliards d'euros.

Note 12 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2022	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2021
Fournisseurs : avances & acomptes versés	82.332	(71)	82.261	123.015	(82)	122.933
Créances sur l'État	380.076	-	380.076	320.289	-	320.289
Charges constatées d'avance	30.830	-	30.830	29.564	-	29.564
Autres créances	92.475	(7.612)	84.863	61.372	(6.971)	54.401
Trésorerie des comptes mandants	984.124	-	984.124	988.303	-	988.303
Total autres actifs courants	1.569.837	(7.683)	1.562.154	1.522.542	(7.053)	1.515.489

Note 13 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2022	Solde au 31/12/2021
Dettes fiscales et sociales	515.546	548.482
Produits constatés d'avances et autres comptes	322.673	335.301
Clients - avances & acomptes reçus	94.612	133.008
Comptes des mandants	984.124	988.303
Total autres passifs courants	1.916.955	2.005.093

Les produits constatés d'avance intègrent en 2022, 87.197 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 2022, le capital de la société-mère est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2021.

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	Attribuées	Annulées	Acquises*	Attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
<i>(en nombre d'actions)</i>					
Plan mai 2019	222.700	41.949	180.751	-	2ème trimestre 2022
Plan octobre 2019	235.500	21.500	-	214.000	4ème trimestre 2022
Plan avril 2020	48.000	8.000	-	40.000	2ème trimestre 2023
Plan mai 2020	48.000	24.000	-	24.000	2ème trimestre 2023
Plan mai 2020 démocratique	222.670	59.185	175	163.310	2ème trimestre 2023
Plan juillet 2020	122.400	13.700	-	108.700	3ème trimestre 2023
Plans mars et avril 2021	147.700	4.000	-	143.700	3ème trimestre 2024
Plan mai 2021	373.400	18.800	-	354.600	3ème trimestre 2024
Plan octobre 2021	22.000	-	-	22.000	4ème trimestre 2024
Plan avril 2022	165.800	-	-	165.800	2ème trimestre 2025
Plan mai 2022	189.200	1.500	-	187.700	2ème trimestre 2025
Plan mai 2022 démocratique	219.060	-	-	219.060	2ème trimestre 2025
Total plans Nexity	2.016.430	192.634	180.926	1.642.870	

* dont 175 sur les exercices précédents

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 17 juillet 2023 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). 408 260 actions gratuites ont été attribuées 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 1,7 % (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 1,9 % y compris les actions gratuites attribuables.

En 2022, 180 751 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 2022, 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	Détention totale (en date d'opération)
Position au 31 décembre 2021	5.612.972	85.584	858.108	943.692
Achats, cessions et remises d'actions				
- via le contrat de liquidité	-	45.277	-	45.277
- destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées	-	-		
- remises au cours de l'exercice en contrepartie d'actions gratuites acquises	-	-	(180.751)	(180.751)
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 18 mai 2022	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution			
Position au 30 juin 2022	5.612.972	130.861	677.357	808.218

Les 808 218 actions propres détenues au 30 juin 2022 sont comptabilisées en moins de la situation nette pour une valeur de 29 735 milliers d'euros.

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

Détail endettement net			
<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Solde au 30/06/2022	Solde au 31/12/2021
Emprunts obligataires	18	809.660	806.317
Emprunts et dettes financières non courants	18	141.901	118.333
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	18	762.228	747.380
Emprunts sur établissements de crédit et autres		1.713.789	1.672.029
Comptes courants - passif et dettes assimilées	18	98.942	103.082
Comptes courants - actif et autres créances	19	(262.262)	(236.125)
Autres dettes et autres créances financières		(163.320)	(133.043)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	(782.929)	(1.061.626)
Banques créditrices (découverts bancaires)	20	19.000	19.227
Trésorerie nette et autres		(763.929)	(1.042.399)
Total endettement financier net avant obligations locatives		786.540	496.587
Obligations locatives	18	676.903	625.485
Total endettement net		1.463.443	1.122.072

VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2021	Flux de trésorerie	Impact des mouvements de périmètre	Variation Juste valeur	Contrats de locations	Autres	Solde au 30/06/2022
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.672.029	36.918	-	1.516	-	3.325	1.713.789
Autres dettes et autres créances financières	(133.043)	(18.671)	(9.215)	-	-	(2.391)	(163.320)
Trésorerie nette et autres	(1.042.399)	278.470	-	-	-	-	(763.929)
Total endettement net avant obligations locatives	496.587	296.717	(9.215)	1.516	-	935	786.540
Obligations locatives	625.485	(63.479)	-	8.102	109.496	(2.700)	676.904
Total endettement net	1.122.072	233.238	(9.215)	9.618	109.496	(1.765)	1.463.444

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Flux de trésorerie
Emissions d'emprunts	77.440
Remboursement d'emprunts	(40.522)
Acquisition intérêts minoritaires	-
Variation dettes bancaires et d'acquisition	36.918
Remboursement des obligations locatives	(63.479)
Variation autres dettes et autres créances financières	(18.671)
Variation de trésorerie	278.470
Total variation endettement net	233.238

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2022

Notes aux états financiers consolidés

Note 18 Emprunts et dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2022		Solde au 31/12/2021	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	591.351	218.309	589.700	216.617
Emprunts sur établissements de crédit et autres	138.226	765.903	118.333	747.380
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	98.942	-	103.082
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	19.000	-	19.227
Total emprunts et dettes financières avant obligations locatives	729.577	1.102.154	708.033	1.086.306
Obligations locatives	570.869	106.034	516.817	108.668
Total emprunts et dettes financières	1.300.446	1.208.188	1.224.849	1.194.974

18.1 Dettes obligataires

Au 30 juin 2022, le montant nominal des emprunts obligataires (831 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (809.7 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 30/06/2022 <i>(en millions d'euros)</i>	Montant nominal au 31/12/2021 <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
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 2022.

Date d'émission des emprunts	Seuil ratio	Ratio au 30/06/2022
Ratio Endettement Net hors IFRS 16 / Fonds Propres Consolidés	≤ 2	0,4
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	11,6

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 2022 se détermine comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Calcul du ratio de levier 30/06/2022
Endettement net hors IFRS 16	786,5
Neutralisation dettes projets sans recours	(50,7)
Neutralisation trésorerie des projets sans recours	45,1
Endettement net hors IFRS 16 et hors dettes projets	781,0
EBITDA après loyers	377,9
Ratio de levier	2,07

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021 12 mois	dont S1 2021 retraité	S1 2022
Résultat opérationnel courant	373,4	154,9	94,9
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	124,8	59,4	63,0
Amortissements et dépréciations des immobilisations	32,8	16,0	16,6
Dotations nettes aux provisions	(2,5)	(4,9)	(4,0)
Païement en actions	12,1	6,6	6,1
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence ayant une nature opérationnelle	22,2	2,5	2,2
EBITDA	562,9	234,4	178,8
Retraitement des loyers	(182,6)	(116,7)	(63,5)
EBITDA après loyers	380,2	117,7	115,3
EBITDA après loyers S2 2021			262,5
EBITDA après loyers (12 mois glissants)			377,8

Emprunts Obligataires convertibles Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES

<i>Date d'émission</i>	Montant nominal au 30/06/2022 <i>(en millions d'euros)</i>	Montant nominal au 31/12/2021 <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
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 après la distribution de dividende effectuée en juin 2021, et s'élève à 1,321 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 6,4 % (en % de détention du capital).

Au 30 juin 2022, 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 après la distribution de dividende effectuée en juin 2021, et s'élève à 1,141 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 7,5 % (en % de détention du capital).

Au 30 juin 2022, la composante capitaux propres de cet instrument après prise en compte des charges financières de la période s'élève à 22 millions d'euros et la composante dette à 218 millions d'euros

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2022

Notes aux états financiers consolidés

18.2 Lignes de crédit

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2022			31/12/2021	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total dettes		Total dettes
Crédit Corporate Nexity	-	30,0	30,0		30,0
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	-	498,0	498,0		448,0
Options de vente accordées aux minoritaires	141,9	47,1	189,0		187,8
Total dettes corporate	141,9	575,1	717,0		665,8
Crédits affectés aux opérations	-	187,1	187,1		199,9
Total lignes de crédit	141,9	762,2	904,1		865,7

Le montant au 30 juin 2022 des lignes de crédit et des options de ventes accordées aux minoritaires s'élève à 904,1 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 de concours non affectés d'un montant maximum de 600 millions d'euros décomposé comme suit :

- A hauteur de 500 millions d'euros accordé d'un pool bancaire à échéance juillet 2023. 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 %.
- A hauteur de 100 millions d'euros dont 75 millions d'euros à échéance juin 2023 et 25 millions d'euros à échéance avril 2024. Une des clauses du contrat prévoit un remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de Nexity SA à hauteur de 50,01% de son capital.

Ces lignes de crédits ne sont pas utilisées au 30 juin 2022.

Par ailleurs, Nexity SA bénéficie d'un prêt tiré non affecté de 30 millions d'euros à échéance mars 2023.

Les contrats bancaires sont soumis aux mêmes covenants financiers que les dettes obligataires. Au 30 juin 2022, 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	207,0
Negotiable European Medium Term Notes > 1an	450,0	291,0
Total au 30 juin 2022	750,0	498,0

Options de vente accordées aux minoritaires

Le montant des options de vente est stable par rapport au 31 décembre 2021.

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 2022, sont concernés principalement, Bureaux à Partager (Morning), Accessite, Edouard Denis, 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 31/12/2021	Remboursement de la période	Charges financières	Part à moins d'un an	Nouveaux contrats de locations	Autres	Solde au 30/06/2022
Obligations locatives courantes	108.668	(63.479)	1.408	56.415	3.413	(391)	106.034
Obligations locatives non courantes	516.817		6.694	(56.415)	106.082	(2.309)	570.869
Total obligations locatives	625.485	(63.479)	8.102	-	109.495	(2.700)	676.903

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 2022, ces taux se situent entre 1,36% et 2,9%.

18.4 Risque de liquidité

ÉCHÉANCIER DES DETTES UTILISÉES

<i>(en millions d'euros)</i>	Utilisation 30/06/2022	Amortissement					
		2022 (6 mois)	2023	2024	2025	2026	> 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	189,0	47,1	9,4	132,5	-	-	-
Total dettes obligataires et options de vente	1.020,0	47,1	39,4	132,5	321,0	84,0	396,0
Crédit Corporate Holding	30,0	-	30,0	-	-	-	-
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	498,0	239,4	102,0	156,6	-	-	-
Crédits affectés aux opérations	187,1	115,1	54,7	17,3	-	-	-
Total dettes bancaires et billets de trésorerie	715,1	354,5	186,7	173,9	-	-	-
Total amortissement	-	401,6	226,1	306,4	321,0	84,0	396,0
Total emprunts et dettes financières avant obligations locatives	1.735,1	1.333,5	1.107,4	801,0	480,0	396,0	-
Obligations locatives	676,9	50,0	53,2	44,0	42,2	38,2	449,3
Total emprunts et dettes financières	2.412,0	1.960,4	1.681,1	1.330,7	967,5	845,3	-

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

Au 30 juin 2022 l'échéance des emprunts et des dettes financières avant IFRS 16 utilisés est à 71 % supérieure à un an et à 23 % supérieure à 5 ans.

La maturité moyenne de la dette utilisée au 30 juin 2022 est de 2 ans et 8 mois.

18.5 Instruments dérivés

Le Groupe n'a pas d'instruments dérivés de couverture en cours au 30 juin 2022.

Note 19 Autres créances financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2022	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2021
Comptes courants - actif et créances assimilées	267.234	(4.972)	262.262	241.097	(4.972)	236.125
Total autres créances financières	267.234	(4.972)	262.262	241.097	(4.972)	236.125

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2022

Notes aux états financiers consolidés

Note 20 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2022	Solde au 31/12/2021
VMP - Équivalents de trésorerie	86.408	295 530
Disponibilités	696.521	766 096
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	782 929	1.061.626

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 :

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2022	Solde au 31/12/2021
Trésorerie et équivalents de trésorerie	782.929	1.061.626
Banques créditrices (découverts bancaires)	(19.000)	(19.227)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	763.929	1.042.399
dont trésorerie disponible	763.929	1.042.399
dont trésorerie non disponible	-	-

Note 21 Facteurs de risques financiers

21.1 Risque de taux d'intérêt

Risque de taux

Le coût du financement des dettes utilisés du Groupe s'établit à 1,8% au 1er semestre 2022 (contre 2,1% en 2021).

Risque de liquidité

Nexity bénéficie d'une trésorerie disponible élevée (764 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 2022.

Note 22 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

SITUATION AU 30 juin 2022

Rubriques (en millions d'euros)	au bilan	Notes	Catégories comptables					Total valeur nette comptable	Juste valeur déterminée à partir de			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	
Titres de participation non consolidés		8			7,7		7,7				7,7	
Créances immobilisées		8				50,4	50,4		50,4		50,4	
Comptes courants et autres créances financières		17				262,3	262,3		-		262,3	
Disponibilités et trésorerie des réservataires		17				782,9	782,9				782,9	
Total actifs financiers			-	-	7,7	1.095,6	-	1.103,3	1.045,2	58,1	-	1.103,3
Lignes de crédit		17				904,1	904,1		904,1		904,1	
Emprunts obligataires		17				809,7	809,7		691,2		691,2	
Dettes sur loyer (IFRS16)		17				676,9	676,9		676,9		676,9	
Comptes courants passifs		17				98,9	98,9		98,9		98,9	
Banque créditrice (découverts bancaires)		17				19,0	19,0	19,0			19,0	
Total passifs financiers			-	-	-	-	2.508,6	2.508,6	19,0	2.371,2	-	2.390,2

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**

DÉTAIL SUR LES MOUVEMENTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2021	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2022
Avantages du personnel	24.964	765	(335)	-	487	25.881
Total provisions non courantes	24.964	765	(335)	-	487	25.881
Contentieux	49.882	4.325	(5.964)	(2.573)	(18)	45.652
Risques fiscaux et participations	45	365	(365)	-	-	45
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.318	-	(1)	-	(369)	948
Provisions pour risques et charges	26.163	1.185	(1.041)	(342)	477	26.442
Total provisions courantes	77.408	5.875	(7.371)	(2.915)	90	73.087
Total des provisions	102.372	6.640	(7.706)	(2.915)	577	98.968

DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2021	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2022
Avantages du personnel	24.964	430	-	-	487	25.881
Total provisions non courantes	24.964	430	-	-	487	25.881
Contentieux	49.882	(4.212)	-	-	(18)	45.652
Risques fiscaux et participations	45	-	-	-	-	45
Avantages du personnel (part < 1 an)	1.318	(1)	-	-	(369)	948
Provisions pour risques et charges	26.163	(198)	-	-	477	26.442
Total provisions courantes	77.408	(4.411)	-	-	90	73.087
Total des provisions	102.372	(3.981)	-	-	577	98.968

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. Cependant les incertitudes sur les autres variables de ce calcul ne permettent pas d'estimer de manière fiable un nouveau montant dans les comptes semestriels.

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2022

Notes aux états financiers consolidés

RÉSULTAT

Note 24 Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2022 6 mois	30/06/2021 6 mois
Salaires et charges	(317.406)	(377.509)
Crédit d'impôt sur rémunérations	93	58
Intéressement et participation	(6.257)	(5.590)
Charges sur paiement en actions	(6.149)	(6.554)
Total charges de personnel	(329.719)	(389.595)

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 8.298 collaborateurs sur le 1^{er} semestre 2022 contre 11.479 sur le 1^{er} semestre 2021 et 8.142 à périmètre constant.

Les charges de personnel 2021 à périmètre constant (hors activités cédées) s'élevaient à 321 millions.

Note 25 Charges externes et autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2022 6 mois	30/06/2021 6 mois retraité
Loyers	(6.956)	(7.722)
Charges locatives	(5.469)	(9.793)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(32.199)	(36.851)
Autres services extérieurs	(80.258)	(100.748)
Autres produits	4.499	5.657
Autres charges	(2.667)	(5.563)
Total charges externes et autres charges	(123.050)	(155.019)

Les charges externes et autres charges 2021 à périmètre constant (hors activités cédées) s'élevaient à 114,3 millions d'euros.

Note 26 Amortissements et dépréciations des immobilisations

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2022 6 mois	30/06/2021 6 mois
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	(63.032)	(59.358)
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	(16.584)	(16.037)
Total amortissements et dépréciations des immobilisations	(79.616)	(75.395)

Note 27 Résultat financier

27.1 Détail du résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2022 6 mois	30/06/2021 6 mois
Charges d'intérêts	(16.089)	(25.473)
Produits d'intérêts	2.010	1.303
Coût de l'endettement financier avant charges d'intérêts sur obligations locatives	(14.080)	(24.169)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(8.102)	(16.323)
Coût de l'endettement financier net	(22.182)	(40.493)
Autres charges financières	(3.643)	(2.737)
Autres produits financiers	1.672	705
Autres charges et produits financiers nets	(1.971)	(2.032)
Total charges financières	(27.811)	(44.533)
Total produits financiers	3.658	2.008
Total résultat financier	(24.153)	(42.525)

Les charges d'intérêts sur les obligations locatives comprennent en 2021 un montant de 10 277 milliers d'euros relatif aux résidences gérées seniors Domitys.

Situation financière2

Notes aux états financiers consolidés

27.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

(en milliers d'euros)	30/06/2022 6 mois	30/06/2021 6 mois
Autres charges financières nettes	(3.643)	(1.062)
Autres produits financiers nets	1.142	656
Impact échange OCEANE	-	(2.133)
Dotations financières nettes	410	506
Autres charges et produits financiers nets	(1.971)	(2.032)

Note 28 Impôts

28.1 Impôts sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	30/06/2022 6 mois	30/06/2021 6 mois retraité
Impôts sur les sociétés	(15.755)	(18.025)
Impôts différés	(3.100)	(4.672)
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(1.598)	(3.672)
Total impôts sur les bénéfices	(20.453)	(26.369)

La charge d'impôt a été calculée sur la base du taux d'impôt prévisionnel de l'exercice de 28.9% soit 26.7 % hors CVAE.

28.2 Évolution des postes d'impôts au bilan

ÉVOLUTION DES POSTES D'IMPÔT AU BILAN

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2021	Charge *	Crédits d'impôts	Hors résultat	Règlements nets*	Solde au 30/06/2022
Impôts courants						
Créances d'impôts	23.562					14.394
Dettes d'impôts	(24.941)					(6.824)
Total impôts courants	(1.379)	(17.353)	218	(131)	26.215	7.571
Impôts différés						
Actif	23.037					14.957
Passif	(93.258)					(88.053)
Total impôts différés	(70.221)	(3.100)		226		(73.096)

* Inklus la CVAE

Note 29 Résultats par action

	30/06/2022 (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	55.196.743	0,98
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	202.612	
Effet dilutif des emprunts convertibles	7.804.894	
Nombre moyen d'actions après dilution	63.204.249	0,87

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 12,7 %.

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2022

Notes aux états financiers consolidés

2.2.3 INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Note 30 Engagements hors bilan

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2021.

30.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

GARANTIES DE PASSIF	Total au 30/06/2022	Total au 31/12/2021
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Garanties de passif reçues	8.026	17.728
Garanties de passif données	58.450	61.150

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 montant des lignes de crédits accordées est indiqué en note 18.2.

Les garanties, sûretés et nantissements accordés aux établissements bancaires dans le cadre des lignes de crédit sont décrits ci-dessous :

Type de garantie	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nant
<i>(en milliers d'euros)</i>					
Sur immobilisations incorporelles :			-	2.108.216	
Sur immobilisations corporelles :			-	65.652	
Sur actifs financiers :			-	58.124	
Sur stocks :			1.500	1.767.124	0,1%
Nantissement de titres par Oralia Investissement en garantie d'un crédit sur acquisition de sociétés	18/10/2016	29/11/2022	1.500		
Sur trésorerie :			-		
Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé			1.500	7.985.551	0,0%

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		
(en milliers d'euros)	Total au 30/06/2022	Total au 31/12/2021
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	954.973	979.264
Autres engagements	4	6
Total engagements reçus	954.977	979.270

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.

Engagements donnés

ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE		
(en milliers d'euros)	Total au 30/06/2022	Total au 31/12/2021
Immobilier résidentiel	1.759.201	2.869.340
Immobilier d'entreprise	867.858	1.033.111
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	2.627.059	3.902.451
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	58.051	59.041
Autres engagements donnés	404.769	436.043
Total engagements donnés	3.089.879	4.397.535

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),

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1ER SEMESTRE 2022

Notes aux états financiers consolidés

- 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 ;
- 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 1.301 millions d'euros au 30 juin 2022.

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 2021, le groupe Ægide-Domitys assure la gestion de 137 résidences services seniors, soit plus de 16.000 logements. Dans le cadre de la cession des titres Ægide à AG2R LA MONDIALE, 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.

Ægide-Domitys a réalisé en 2021 un chiffre d'affaires consolidé d'environ 415 millions d'euros.

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 6.

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 2022 est présenté au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel (URD) 2021

Note 32 Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2022 et le Conseil d'administration du 27 juillet 2022 arrêtant les comptes au 30 juin 2022.

2.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2022

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 2022, 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 27 juillet 2022

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MAZARS

François Plat
Associé

Claire Gueydan-O'Quin
Associée

3 ATTESTATION DU RESPONSABLE

Situation semestrielle au 30 juin 2022

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 27 juillet 2022

Véronique Bédague

Directrice générale