



Résultats semestriels 2022

Paris, 27 juillet 2022, 17h45 CEST

Résilience des résultats du premier semestre Gestion prudente des activités de promotion Très belle progression des services Objectifs annuels précisés

Pilotage prudent de la promotion résidentielle : décalage de lancements commerciaux

- Reprise de la délivrance de permis, mais décalage de lancements 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

CHIFFRES CLÉS DU PREMIER SEMESTRE 2022 ¹

ACTIVITÉ COMMERCIALE			RÉSULTATS FINANCIERS			
	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%	Marge opérationnelle (% CA)	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%	x EBITDA après loyers (12 mois)	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.

COMMENTAIRE 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. »

Note : Les indicateurs et données financières dans le présent communiqué sont issus du reporting opérationnel de Nexity, avec la présentation des coentreprises en intégration proportionnelle. Les définitions des indicateurs utilisés dans le présent communiqué sont présentées en fin de document. Sauf indication contraire, l'ensemble des données sont présentées à périmètre constant.

PROMOTION IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

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.



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

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.

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.



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

RÉSULTATS CONSOLIDÉS - REPORTING OPÉRATIONNEL

Le résultat net publié au premier semestre 2021 s'élevait à 281 millions d'euros et intégrait les éléments non courants relatifs aux cessions d'Ægide-Domitys et de Century 21 (206 millions d'euros). Le résultat net 2021 retraité à périmètre constant s'établissait à 75 millions d'euros.

	S1 2021 retraité*			S1 2022	Variation 2022/2021 Périmètre constant
<i>En millions d'euros</i>	Publié	Activités cédées et Éléments non courants	Périmètre constant		
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

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.

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).

Pour rappel, les chiffres d'affaires des activités de promotion sont reconnus selon la méthode de l'avancement pour les VEFA et les contrats de promotion immobilière, c'est-à-dire calculés sur la base des ventes notariées et au prorata de l'avancement de l'ensemble des coûts stockables engagés.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

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

AUTRES ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT

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).



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

FLUX DE TRÉSORERIE ET BILAN

FLUX DE TRÉSORERIE

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 retraitant l'effet de la consommation des avances clients traduisant une progression maîtrisée du BFR au premier semestre 2022.

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.

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

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



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

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).

BILAN ET STRUCTURE FINANCIÈRE

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

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.

En millions d'euros	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.

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 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€.



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

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.

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

Journée investisseurs (sur invitation)

Mercredi 28 septembre 2022

Chiffre d'affaires et activité commerciale du troisième trimestre 2022

Mercredi 26 octobre 2022 (après Bourse)

Une **conférence téléphonique** se tiendra aujourd'hui en français avec traduction simultanée en anglais à **18h30 (heure de Paris)**, accessible dans la section Nos données financières du site internet <https://nexity.group/finance> aux numéros suivants :

- Appel de France +33 (0) 1 70 37 71 66
- Appel du reste de l'Europe +44 (0) 33 0551 0200
- Appel des Etats-Unis +1 212 999 6659

Code : Nexity fr

La présentation accompagnant cette conférence sera disponible sur le site Internet du Groupe à partir de 18:15 (heure de Paris) et pourra être suivie à l'adresse suivante : [webcast Nexity S1 2022](#)

Possibilité de réécouter la conférence téléphonique sur www.nexity.group/finance à partir du lendemain.

Le rapport financier semestriel 2022 est déposé ce jour auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et peut être consulté sur le site internet du Groupe.

Avertissement : Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 2 du document de référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.22-0248 en date du 6 avril 2022 puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

Contact :

Domitille Vielle – Directrice des Relations investisseurs / +33 (0)6 03 86 05 02 – investorrelations@nexity.fr

Cyril RIZK – Responsable Relations presse / +33 (0)6 73 49 73 61 – presse@nexity.fr

ANNEXE REPORTING OPÉRATIONNEL

Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations trimestrielles

	2022		2021				2020			
<i>Nombre de lots, en unités</i>	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Logements neufs (France)	4.149	3.490	7.658	4.092	4.843	3.508	7.299	3.848	5.402	3.450
Terrains à bâtir	423	337	772	367	439	338	660	244	297	360
International	100	133	216	247	404	249	503	193	74	165
Total nouveau périmètre	4.672	3.960	8.646	4.706	5.686	4.095	8.462	4.285	5.773	3.975
Réservations réalisées en direct par Ægide					348	389	143	336	392	207
Total nombre de réservations	4.672	3.960	8.646	4.706	6.034	4.484	8.605	4.621	6.165	4.182

	2022		2021				2020			
<i>Valeur, en M€ TTC</i>	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Logements neufs (France)	992	764	1.447	845	1.056	792	1.534	855	1.141	750
Terrains à bâtir	37	27	55	33	42	29	57	19	25	30
International	2	18	31	48	72	41	91	29	11	26
Total nouveau périmètre	1.032	808	1.533	927	1.170	862	1.682	903	1.177	806
Réservations réalisées en direct par Ægide					85	90	32	70	90	41
Total montant des réservations (M€ TTC)	1.032	808	1.533	927	1.255	952	1.713	974	1.267	847

Évolution de la répartition des réservations de logements neufs par clients - France

<i>en unités - nouveau périmètre</i>	S1 2022		S1 2021		Variation S1 2022/S1 2021
Clients accédants	1.513	20%	1.778	21%	-15%
dont : - primo-accédants	1.317	17%	1.514	18%	-13%
- autres accédants	195	3%	264	3%	-26%
Investisseurs individuels	3.335	44%	3.686	44%	-10%
Bailleurs professionnels	2.791	37%	2.887	35%	-3%
dont : - investisseurs institutionnels	727	10%	936	11%	-22%
- bailleurs sociaux	2.064	27%	1.951	23%	6%
Total nouveau périmètre	7.639	100%	8.351	100%	-9%



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

Services

	Jun 2022	Décembre 2021	Variation
Gestion / Administration de biens			
<i>Portefeuille de logements en gestion</i>			
- Syndic	675.000	672.000	+ 0,4%
- Gestion locative	158.000	155.000	+ 1,9%
<i>Immobilier d'entreprise</i>			
- Actifs sous gestion (en millions de m²)	20,2	20,4	- 1%
Exploitation			
<i>Résidences étudiantes</i>			
- Nombre de résidences en exploitation	129	129	0
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	96%	93%	+ 3 pts
<i>Bureaux partagés</i>			
- Surfaces gérées (en m²)	76.000	57.000	+ 19.000
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	85%	74%	+ 11 pts
Distribution	Jun 2022	Jun 2021	Variation
- Réservations totales	2.425	2.731	- 11%
<i>Dont réservations pour compte de tiers</i>	1.497	1.770	- 15%

Séries trimestrielles - Chiffre d'affaires

	2022		2021				2020			
<i>En millions d'euros</i>	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Promotion	839	699	1.279	815	827	851	1.747	703	680	524
Promotion Immobilier résidentiel	750	626	1.146	735	742	655	1.216	642	434	467
Promotion Immobilier d'entreprise	89	72	133	79	85	195	530	61	247	57
Services	226	195	270	198	209	176	237	198	161	171
Administration de biens	149	141	141	140	129	126	129	133	114	126
Distribution	77	54	129	58	80	50	108	65	47	45
Autres activités	4	1				1				
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	1.069	895	1.549	1.013	1.036	1.027	1.983	901	842	695
Chiffre d'affaires des activités cédées*					107	104	134	120	88	92
Chiffre d'affaires	1.069	895	1.549	1.013	1.143	1.132	2.118	1.021	929	787

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

Backlog – Carnet de commandes

	2022		2021				2020			
<i>En millions d'euros, hors taxes</i>	S1	T1	12M	9M	S1	T1	12M	9M	S1	T1
Promotion Immobilier résidentiel	5.541	5.551	5.565	5.610	5.504	5.399	5.509	5.100	4.986	4.522
Promotion Immobilier d'entreprise	906	935	974	1.013	1.059	1.138	1.032	321	373	398
Total Backlog nouveau périmètre	6.447	6.485	6.538	6.622	6.563	6.536	6.541	5.421	5.359	4.920
Retraitement des opérations réalisées en direct par Ægide						242	280	298	300	274
Total Backlog	6.447	6.485	6.538	6.622	6.563	6.778	6.820	5.719	5.659	5.194



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

Séries semestrielles

Réservations Promotion Immobilier résidentiel

	2022	2021			2020		
	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
<i>Nombre de lots, en unités</i>							
Logements neufs (France)	7.639	20.101	11.750	8.351	19.999	11.147	8.852
Terrains à bâtir	760	1.916	1.139	777	1.561	904	657
International	233	1.116	463	653	935	696	239
Total nouveau périmètre	8.632	23.133	13.352	9.781	22.495	12.747	9.748
Réservations réalisées en direct par Ægide	-	737	-	737	1.078	479	599
Total nombre de réservations	8.632	23.870	13.352	10.518	23.573	13.226	10.347

	2022	2021			2020		
	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
<i>Valeur, en M€ TTC</i>							
Logements neufs (France)	1.756	4.140	2.292	1.848	4.281	2.389	1.892
Terrains à bâtir	64	159	88	71	131	76	55
International	20	192	79	113	156	120	36
Total nouveau périmètre	1.840	4.491	2.459	2.032	4.568	2.585	1.983
Réservations réalisées en direct par Ægide		175	-	175	233	102	131
Total montant des réservations (M€ TTC)	1.840	4.666	2.459	2.207	4.802	2.687	2.115

Chiffre d'affaires

	2022	2021			2020		
	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
<i>En millions d'euros</i>							
Promotion	1.538	3.771	2.094	1.678	3.654	2.449	1.204
Promotion Immobilier résidentiel	1.377	3.279	1.882	1.398	2.759	1.858	901
Promotion Immobilier d'entreprise	161	492	212	280	895	592	303
Services	421	853	468	385	767	435	333
Administration de biens	289	537	281	256	503	263	240
Distribution	132	316	186	130	265	172	92
Autres activités	5	1		1			
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	1.964	4.625	2.562	2.063	4.421	2.884	1.537
Chiffre d'affaires activités cédées*		211		211	434	254	179
Chiffre d'affaires	1.964	4.836	2.562	2.275	4.855	3.139	1.716

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

Résultat opérationnel courant

	2022	2021*			2020*		
	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
<i>En millions d'euros</i>							
Promotion	86	330	205	125	275	213	61
Promotion Immobilier résidentiel	65	271	191	81	203	195	8
Promotion Immobilier d'entreprise	21	59	15	44	72	19	54
Services	36	74	48	26	41	27	14
Administration de biens	23	37	23	14	20	12	8
Distribution	13	37	25	12	21	15	6
Autres activités	(11)	(33)	(16)	(18)	(35)	(26)	(9)
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	110	371	238	133	281	215	66
Résultat non courant		157	116	41	(2)	14	(16)
Résultat opérationnel courant	110	528	353	174	279	228	50

* 2020 et 2021 retraités suite à la décision IFRS-IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode SaaS



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

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

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



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

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



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

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



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

Capitaux engagés

<i>En millions d'euros</i>			30 juin 2022			
	Total hors droits d'utilisation des actifs	Total yc droits d'utilisation des actifs	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill
Promotion	1.274	1.322	59	48	1.215	-
Services	163	715	111	552	52	-
Autres activités et non affectés	1.466	1.492	56	26	51	1.358
Capitaux engagés Groupe	2.903	3.529	226	626	1.318	1.358

<i>En millions d'euros</i>			31 décembre 2021			
	Total hors droits d'utilisation des actifs	Total yc droits d'utilisation des actifs	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill
Promotion	1.086	1.135	33	49	1.053	
Services	179	678	104	499	75	
Autres activités et non affectés	1.430	1.463	82	33	(9)	1.356
Capitaux engagés Groupe	2.694	3.276	219	582	1.119	1.356



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

ANNEXE NORMES IFRS

Compte de résultat consolidé 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



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

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

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



RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 30 juin 2022

	30/06/2022 IFRS	30/06/2021 IFRS Retraité*
<i>(en millions d'euros)</i>		
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)

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

GLOSSAIRE

Backlog promotion (ou carnet de commandes) : représente le chiffre d'affaires futur du Groupe déjà sécurisé, exprimé en euros, pour les activités de promotion (Promotion Immobilier résidentiel et Promotion Immobilier d'entreprise). Le backlog comprend les réservations non actées et la partie du chiffre d'affaires restant à dégager sur les actes notariés déjà signés (partie restant à construire)

Cash-flow libre : représente la génération de cash par les activités opérationnelles après paiement des impôts, des charges financières, du remboursement des obligations locatives, prise en compte des variations du BFR, des dividendes des mises en équivalences et des investissements nets opérationnels

Chiffre d'affaires : Les chiffres d'affaires des activités de promotion sont reconnus selon la méthode de l'avancement pour les VEFA et les contrats de promotion immobilières, c'est-à-dire calculés sur la base des ventes notariées et au prorata de l'avancement de l'ensemble des coûts stockables engagés

Co-entreprises : entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Il s'agit principalement d'opérations de promotion immobilière (en Promotion Immobilier résidentiel et Promotion Immobilier d'entreprise) réalisées avec un autre promoteur (copromotion)

Délai d'écoulement : offre commerciale rapportée aux réservations des 12 derniers mois, exprimée en mois, pour l'activité du logement neuf en France

EBITDA : l'excédent brut d'exploitation défini par Nexity est égal au résultat opérationnel courant avant amortissement et dépréciation des immobilisations, dotations nettes aux provisions, charges de paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mises en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe. Les amortissements intègrent les droits d'utilisation des actifs loués calculés en application d'IFRS 16, et l'impact de la neutralisation des marges internes sur la cession d'un actif par les sociétés de promotion, suivi de la prise à bail par une société du Groupe

EBITDA après loyers : EBITDA diminué des charges comptabilisées pour les loyers qui sont retraitées pour l'application de la norme sur les contrats de location (IFRS 16)

Exploitation : exploitation de résidences pour étudiants ou d'espaces de travail flexibles

Gestion / Administration de biens (ADB) : gestion de biens immobiliers (location, transaction), de parties communes d'immeubles collectifs (en tant que syndic pour le compte des copropriétaires), ou de gestion d'immeubles tertiaires ou commerciaux, services aux utilisateurs.

Nouveau périmètre : périmètre sans les activités cédées en 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.

Pipeline : somme du backlog et du potentiel ; il peut être exprimé en nombre de mois ou d'année d'activité (comme le backlog ou le potentiel) sur la base du chiffre d'affaires des 12 derniers mois

Potentiel d'activité : représente le volume total à une date donnée (exprimé en nombre de logements et/ou en chiffre d'affaires hors taxes), des projets futurs en Promotion Immobilier résidentiel (logements neufs, terrains à bâtir et international) et en Promotion Immobilier d'entreprise, validés en Comité, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future (tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière)

Prises de commandes - Promotion Immobilier d'entreprise : prix de vente HT des contrats définitifs pour les opérations de la Promotion Immobilier d'entreprise, exprimés en euro sur une période donnée (actes notariés ou contrat de promotion)

Reporting opérationnel : comptes IFRS avec présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle. Cette présentation est utilisée par le management car elle reflète mieux la réalité économique des activités

Réservations en valeur - Immobilier résidentiel (ou chiffre d'affaires réservé) : prix de vente TTC des contrats de réservations des opérations de promotion immobilière exprimés en euro sur une période donnée, net de l'ensemble des désistements constatés sur la période

Réserves foncières (ou Land Bank) : représente le montant des acquisitions foncières pour les opérations en France réalisées avant l'obtention d'un permis de construire, et le cas échéant, d'autres autorisations administratives.

Résultat opérationnel courant : le résultat opérationnel courant reprend l'ensemble des éléments constituant le résultat opérationnel retraité des éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents. En particulier, les pertes de valeur des *goodwills* sont exclues du résultat opérationnel courant

Résultat net avant éléments non courants : représente le résultat net part du Groupe retraité des éléments ne rentrant pas dans l'activité courante par exemple : variation de la juste valeur d'ORNANE ou des éléments constitutifs du résultat opérationnel non courant (cession d'activités significatives, éventuelle perte de valeur des *goodwills*, réévaluation des titres mis en équivalence suite à la prise de contrôle).