



Résultats annuels 2022

Paris, 22 février 2023, 17h45 CEST

NEXITY ATTEINT SES OBJECTIFS ET SURPERFORME LE MARCHÉ

Performance commerciale : près de 3 points de gain de part de marché en logement neuf

- Forte résilience en logement neuf : 18.000 réservations dans un marché 2022 désormais estimé à ~120.000 unités¹ (-26%)
- Leadership renforcé : 15% de part de marché en 2022
- Taux d'occupation record pour l'immobilier opéré (coworking et résidences étudiantes)

Résultats financiers en ligne avec les objectifs

- Chiffre d'affaires supérieur à 4,6 Mds€, en hausse de 2% vs 2021
- Résultat opérationnel courant à 367 M€ en ligne avec les niveaux records de 2021
- Taux de marge opérationnelle autour de 8%

Endettement contenu et financements sécurisés

- Endettement financier net² au 31 décembre à 820 M€, soit 2,1x EBITDA, bien en dessous du plafond du plan Imagine 2026 (2,5x EBITDA)
- Ligne de crédit corporate renouvelée pour 5 ans et augmentée à 800 M€ avec un pool élargi
- Cession des activités à l'international engagée (Pologne et Portugal)

Perspectives 2023 : une année transitoire

- **Chiffre d'affaires** supérieur à 4,5 Mds€
- **Résultat opérationnel** supérieur à 300 M€
- **Dividende** au titre de l'exercice 2022³ : confirmé à 2,50€

CHIFFRES CLÉS 2022

Logements neufs - France	2021 retraité ⁴	2022	Variation vs 2021
Marché national ¹	161.838 lots	~120.000 lots	-26%
Réservations Nexity - Volume	20.101 lots	18.015 lots	-10%
Réservations Nexity - Valeur	4.140 M€	3.924 M€	-5%
Part de marché Nexity	12%	~15%	Guidance +3 pts > 14% ✓

Résultats financiers (en M€)

Chiffre d'affaires	4.625	4.704	> 4,6 Mds€ ✓
Résultat opérationnel courant	371	367	
Marge opérationnelle (en % du chiffre d'affaires)	8,0%	7,8%	Autour de 8% ✓
Résultat net part du Groupe	188	188	
Endettement net²	598	820	
x EBITDA ⁵ après loyers	1,5x	2,1x	

¹ Marché national du logement neuf calculé par la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers), estimation Nexity pour le T4 2022

² Endettement net avant obligations locatives et après application IFRS 5 avec la cession engagée des activités de Promotion Immobilier résidentiel en Pologne et au Portugal

³ Sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale des actionnaires du 16 mai 2023

⁴ Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Egide-Domitys) et éléments non courants

⁵ EBITDA 2022 hors activités de Promotion Immobilier résidentiel en Pologne et au Portugal



COMMENTAIRE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE

« Nexity atteint l'ensemble de ses objectifs malgré le retournement de conjoncture au second semestre. La capacité à renouveler cette année encore la performance record que nous avons enregistrée en 2021 reflète l'agilité exceptionnelle de nos équipes et démontre la pertinence des choix stratégiques présentés en septembre dans le cadre du plan Imagine 2026 : le choix gagnant des partenariats avec les clients institutionnels pour la commercialisation en bloc, le développement de nos activités de Services et notamment de l'immobilier géré répondant parfaitement à l'évolution des usages de nos clients, et notre taille, qui nous a permis de contenir l'impact des coûts de construction sur nos prix de revient. Compte tenu de l'environnement difficile rencontré cette année, je suis extrêmement reconnaissante envers tous les collaborateurs, pour leur engagement constant qui nous permet de continuer à réaliser des performances parmi les meilleures de notre secteur.

Je suis particulièrement fière que ces excellents résultats financiers s'accompagnent d'une performance environnementale concrète avec notamment notre atteinte dès la première année d'application de la réglementation environnementale (RE 2020) d'un poids carbone moyen de nos permis de construire déposés plus de 10% meilleur que les seuils réglementaires.

L'année 2023 est marquée par de nombreuses incertitudes. Les ventes de logements neufs aux particuliers se sont fortement ralenties en fin d'année (-36% au second semestre), la location souffre et la promotion tertiaire en Île-de-France n'a toujours pas repris. La baisse du marché du logement neuf en France devrait se poursuivre au premier semestre 2023 avant une stabilisation espérée au second semestre, avec une tension sur les prix de vente.

La sélectivité dans le lancement de nos opérations, l'optimisation du coût de revient de nos produits, la diversité de notre offre, la qualité de notre réseau de distribution et l'attention portée à la maîtrise du BFR permettront de limiter l'impact sur la rentabilité du Groupe.

Notre backlog, la force de notre collectif et notre structure financière renforcée grâce à la renégociation de nos lignes de crédit à moyen terme nous permettent de réitérer le sens de la feuille de route stratégique Imagine 2026 que nous nous sommes fixée en septembre dernier. »



PERFORMANCE 2022 PAR PÔLE

PROMOTION IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Le retournement de la conjoncture a transformé un marché initialement en pénurie d'offre en un marché avec une demande plus sélective compte tenu de l'augmentation des taux d'intérêt. La spécificité de Nexity, par sa taille et ses positions de leadership, lui permet d'afficher une bonne résistance de son activité commerciale et une bonne progression de ses résultats financiers.

Activité commerciale

Nexity affiche 18.015 réservations de logements neufs (-10% en volume) pour un montant de 3,9 milliards d'euros (soit seulement -5% en valeur par rapport à 2021) dans un marché du logement neuf en France attendu en recul sur l'ensemble de l'année 2022, à environ 120.000 unités (-26%). La part de marché du Groupe devrait ainsi gagner près de 3 points pour atteindre environ 15% fin 2022 en ligne avec son ambition stratégique d'atteindre 20% à horizon 2030. Le prix de vente moyen par mètre carré est en hausse tant sur les ventes au détail que sur les ventes en bloc (respectivement +2,5% et +13%).

Dès le mois de juillet, Nexity avait anticipé une contraction des ventes au détail et décidé de réorienter provisoirement sa production vers les ventes en bloc. Le recul des ventes au détail s'est matérialisé au second semestre avec une accélération au 4^e trimestre reflétant le resserrement des conditions de marché. Ainsi en 2022, les ventes aux clients institutionnels ont progressé de 5% et représentent plus de la moitié de l'activité commerciale de l'année (54% des réservations) tandis que les ventes aux particuliers sont en retrait de 24% sur l'année.

Le rythme d'obtention des permis de construire s'est normalisé au second semestre. En conséquence, l'offre commerciale du Groupe se reconstitue, reste diversifiée pour répondre aux attentes des clients et demeure peu risquée (moins de 100 logements achevés en stock). Le délai d'écoulement reste rapide et s'élève à 6,8 mois.

La contribution du groupe Angelotti, consolidé depuis le 1^{er} novembre, représente 356 réservations de logements (près de 1.000 réservations sur l'ensemble de l'année 2022).

Résultats financiers

En millions d'euros	2021 retraité*	2022	Variation
Chiffre d'affaires	3.279	3.385	+3%
Résultat opérationnel courant	271	283	+4%
Marge (en % du CA)	8,3%	8,4%	+10 <i>pb</i>
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	1.029	1.166	
% backlog	18%	19%	

*Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys)

Le **chiffre d'affaires** à fin 2022 est en progression de 3% conséquence du bon niveau de transformation des réservations en actes avec une forte accélération au T4 (+15% par rapport au T4 2021).

Le Groupe a réussi à préserver sa rentabilité avec un **taux de marge** élevé à 8,4%, reflétant sa capacité à tenir les budgets d'opérations et limiter l'impact de l'inflation sur les coûts travaux.

Les activités à l'international représentent en 2022 environ 200 millions d'euros de chiffre d'affaires et sont rentables.

Le **besoin en Fonds de Roulement** est en progression (+140 millions d'euros) pour atteindre 1,2 milliard d'euros niveau comparable à celui observé au 30 juin. Le ratio BFR / backlog est en ligne avec les niveaux historiques (19% du backlog).

Perspectives

Le marché national du logement neuf devrait poursuivre sa baisse en 2023 avec un premier semestre dans le prolongement du T4 2022 et devrait se stabiliser au second semestre. Nexity conservera sa position de leader grâce à sa capacité à adapter sa nouvelle production en tenant compte des capacités financières de ses clients et de l'évolution des usages.

Le backlog de la promotion Immobilier résidentiel en France qui représente près de 2 années d'activité (5,3 milliards d'euros), procure une bonne visibilité sur le chiffre d'affaires 2023, sensiblement au même niveau qu'en 2022. L'inflation sur les coûts de construction, bien qu'à un niveau moindre que celui observé en 2022, sera plus difficile à répercuter dans les prix de vente compte tenu de la baisse du pouvoir d'achat immobilier, ce qui impactera temporairement la rentabilité dans l'attente d'une stabilisation du coût du crédit.



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 en 2022 (190 millions d'euros), principalement en région (près de 70% des prises de commandes de la période). Le Groupe a livré 10 opérations au cours de l'année 2022, dont notamment son nouveau siège régional à Lyon Vaise ou un complexe de 40.000 m² sur le site de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac composé d'un centre de congrès, d'hôtels et d'immeubles de bureau reflétant la diversité des savoir-faire du Groupe.

Résultats financiers

Comme attendu, le chiffre d'affaires 2022 est en repli, compte tenu du niveau de prises de commandes en 2022 et d'une base de comparaison élevée en 2021, qui 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. Le taux de marge opérationnel est élevé, et reste supérieur au niveau normatif.

En millions d'euros	2021	2022	Variation
Chiffre d'affaires	492	380	-23%
Résultat opérationnel courant	59	45	-23%
Marge (en % du CA)	11,9%	11,9%	-
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	24	123	

L'augmentation du BFR correspond essentiellement à de nouvelles prises de positions foncières (*Landbank*) en 2022.

Perspectives

Les perspectives pour l'Immobilier d'entreprise restent toujours marquées par l'attentisme des investisseurs, les prises de commandes tertiaires devraient rester limitées en 2023. L'écoulement des grandes opérations du backlog (Eco campus à La Garenne-Colombes et Reiwa à Saint-Ouen) permettront d'assurer une croissance du chiffre d'affaires.

SERVICES

Le chiffre d'affaires des Services s'élève à 938 millions d'euros à fin décembre 2022, en progression de 10% par rapport à 2021, principalement tiré par les activités d'immobilier géré (Exploitation).

En millions d'euros	2021 retraité*	2022	Variation
Chiffre d'affaires	853	938	+10%
Dont Gestion	379	382	+1%
Dont Exploitation	157	217	+38%
Dont Distribution	316	340	+7%
Résultat opérationnel courant	74	92	+24%
Marge (en % du CA)	8,7%	9,8%	+110 pnb
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	75	36	

*Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys)

Le chiffre d'affaires des **métiers de gestion** est en légère croissance (+1%) avec une performance contrastée selon les métiers. Les activités de syndic et de gérance affichent pour la première fois une croissance organique du nombre de lots gérés, tirant les fruits des actions de transformation et d'amélioration de la satisfaction client mises en œuvre. Les activités de location sont en revanche en retrait compte tenu de la réduction de l'offre locative au niveau national.

Les activités d'immobilier géré (**Exploitation**) poursuivent leur dynamique de croissance, et notamment le coworking, qui voit son chiffre d'affaires doubler, avec la progression du taux d'occupation sur la période (+11 points) et un parc géré dont la surface a été multipliée par près de 2 en 2022 pour atteindre plus de 100.000 m². Les résidences étudiantes (Studéa) enregistrent également une progression de leur performance avec un taux d'occupation à des plus hauts historiques (97%, +4 points vs fin décembre 2021).



RÉSULTATS ANNUELS 2022

Le chiffre d'affaires des **activités de distribution** est en hausse de 7% grâce à un excellent taux de transformation des réservations en actes notariés compte tenu de l'échéance 2022 du régime Pinel, qui sera moins favorable pour les ventes signées en 2023. L'activité commerciale recule de 16%, néanmoins en surperformance comparativement à l'évolution du marché national des ventes aux investisseurs individuels.

Le résultat opérationnel courant est en hausse de 24% à 92 millions d'euros. Le taux de marge opérationnelle est en forte croissance et atteint 9,8% tiré par la performance des activités de Distribution.

Perspectives

Les activités d'Exploitation poursuivront la dynamique de croissance rentable enregistrée en 2022 tandis que les activités de Distribution souffriront d'une conjoncture commerciale moins soutenue.

PERFORMANCE EXTRA-FINANCIÈRE (ESG)

ENVIRONNEMENT

Nexity a fait valider par ses actionnaires lors de l'assemblée générale de mai 2022 sa nouvelle ambition en matière de Climat et de biodiversité au travers d'une résolution « Say on Climate ».

Nexity vise en 2023 une certification 1,5°C par SBTi de cette nouvelle trajectoire carbone qui a pour objectif une baisse de 42% des émissions de CO₂ par m² livré à horizon 2030, ce qui représente un niveau 10% plus ambitieux que la réglementation environnementale 2020 française (RE2020), déjà très exigeante dans le contexte européen.

En 2022, première année d'application de cette réglementation, Nexity a atteint pour les permis de construire déposés un niveau en moyenne plus de 10% plus performant que les exigences de la RE2020.

Enfin, Nexity figure pour la 4^{ème} année consécutive, parmi les leaders du palmarès BBCA récompensant les acteurs les plus engagés en faveur du bâtiment bas carbone.

SOCIAL

Nexity est à nouveau certifié Great Place to Work®.

Par ailleurs, le Groupe est pour la 4^{ème} année consécutive intégré à l'indice 2023 Bloomberg Gender Equality plaçant ainsi Nexity parmi les 14 sociétés françaises reconnues dans cet indice.

GOVERNANCE

Alain Dinin a démissionné de ses fonctions d'administrateur et de Président du Conseil d'administration avec effet au 1^{er} janvier 2023.

Le Conseil d'administration a nommé en conséquence Véronique Bédague, Directrice générale depuis 2021, en qualité de Présidente-Directrice générale achevant ainsi un processus de succession engagé dès 2018. Le Conseil a attribué à Alain Dinin le titre de Président d'honneur.

La réunification des fonctions autour de Véronique Bédague permet à Nexity de disposer de la force, de l'agilité, et de la simplicité nécessaire dans les prises de décisions dans cette phase d'ajustement du marché.



RÉSULTATS ANNUELS 2022

RÉSULTATS CONSOLIDÉS - REPORTING OPÉRATIONNEL

Compte tenu du processus de cession engagé des activités de Promotion Immobilier résidentiel en Pologne et au Portugal, et de l'hypothèse probable de réalisation dans les douze prochains mois, le Groupe applique la norme IFRS 5 (Actifs destinés à la vente) qui conduit à présenter sur une ligne distincte au bilan, les actifs et passifs de ces activités. Le compte de résultat n'est pas retraité.

<i>En millions d'euros</i>	2021 Publié	Dont activités cédées et éléments non courants	2021 Retraité*	2022	Variation 2022/2021
Chiffre d'affaires	4.837	211	4.625	4.704	2%
Résultat opérationnel	528	157	371	367	-1%
% du chiffre d'affaires	10,9%	-	8,0%	7,8%	
Résultat financier	(87)	(13)	(75)	(65)	
Impôts sur les bénéfices	(102)	(7)	(95)	(90)	
Résultats des mises en équivalence	(2)	-	(2)	(7)	
Résultat net	337	137	199	204	
Participations ne donnant pas le contrôle	(12)	-	(12)	(16)	
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	325	137	188	188	0%
<i>(en euros)</i>					
Résultat net par action	5,85 €		3,38 €	3,40 €	1%

*Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys) et perte de valeur des goodwill

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires 2022 s'établit à 4.704 millions d'euros, en progression de 2% par rapport au chiffre d'affaires retraité 2021. Il intègre, pour 45 millions d'euros, le chiffre d'affaires relatif à la croissance externe de la Promotion Immobilier résidentiel (Angelotti) consolidée depuis le 1^{er} novembre 2022.

<i>En millions d'euros</i>	2021	2022	Variation
Promotion	3.771	3.754	-
Promotion Immobilier résidentiel	3.279	3.385	+3%
Promotion Immobilier d'entreprise	492	380	-23%
Services	853	938	+10%
Gestion	379	382	+1%
Exploitation	157	217	+38%
Distribution	316	340	+7%
Autres activités	1	-	
Chiffre d'affaires retraité*	4.625	4.704	+2%
Chiffre d'affaires des activités cédées	211	-	-
Chiffre d'affaires publié	4.837	4.704	-3%

* Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys)

En normes IFRS, le chiffre d'affaires publié à fin décembre 2022 s'établit à 4.352 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 en 2021 (4.468 millions d'euros) n'est pas comparable car il intégrait le chiffre d'affaires des activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys) pour 211 millions d'euros.

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

À fin décembre 2022, le **résultat opérationnel courant** s'établit à 367 millions d'euros et le taux de marge opérationnelle s'élève à 7,8% du chiffre d'affaires.

Tous les métiers du Groupe enregistrent une progression de leur **taux de marge opérationnelle** en 2022. Le résultat des Autres activités tenait compte en 2021 d'un profit de 20 millions d'euros sur le résultat d'une grande opération d'aménagement réalisée par Villes & Projets. Corrigé de cet effet de base, le résultat des Autres activités est stable en 2022 par rapport à 2021.

En millions d'euros	2021		2022	
	Résultat opérationnel	Taux de marge	Résultat opérationnel	Taux de marge
Promotion	330	8,7%	328	8,7%
Promotion Immobilier résidentiel	271	8,3%	283	8,4%
Promotion Immobilier d'entreprise	59	11,9%	45	11,9%
Services	74	8,7%	92	9,8%
Autres activités	(33)	ns	(54)	ns
Résultat opérationnel courant *	371	8,0%	367	7,8%
Résultat opérationnel non courant	157		-	
Résultat opérationnel publié	528		367	7,8%

* Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys) et perte de valeur des goodwill.

AUTRES ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Le **résultat financier** s'améliore de près de 10 millions d'euros par rapport à fin 2021 sur une base retraitée (-65 millions d'euros en 2022 contre -75 millions d'euros). Cette amélioration s'explique notamment par la baisse des charges d'intérêts compte tenu du remboursement en 2021 de dettes à coût élevé.

La **charge d'impôts** (y compris Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises, CVAE) s'élève à -90 millions d'euros. Le taux effectif d'impôt courant (hors CVAE) s'élève à 28% à fin décembre 2022 (contre 31% en 2021) consécutivement à la baisse du taux d'impôt normatif pour les grandes entreprises en France.

Le **résultat net part du Groupe** au 31 décembre 2022 est stable à 188 millions d'euros et le **résultat net par action** s'établit à 3,40€.

BILAN ET FLUX DE TRÉSORERIE
BILAN ET STRUCTURE FINANCIÈRE

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.974 millions d'euros à fin 2022 (contre 1.929 millions d'euros à fin 2021).

L'endettement net du Groupe avant obligations locatives s'élève à 820 millions d'euros à fin décembre 2022, en hausse de 222 millions d'euros par rapport à 2021, mais en baisse par rapport à fin juin 2022 (878 millions d'euros). La maîtrise de l'endettement net au second semestre, malgré le ralentissement de l'activité commerciale, traduit la rigueur de la gestion du BFR.

Le ratio de levier financier s'élève à 2,1x l'EBITDA au 31 décembre 2022, bien inférieur aux seuils des covenants bancaires (3,5x).

VENTILATION DE L'ENDETTEMENT	31 décembre 2021	31 décembre 2022	Variation 2022/2021
<i>En millions d'euros</i>			
Emprunts obligataires et autres	994	976	(18)
Dettes bancaires et billets de trésorerie	768	874	+106
Trésorerie nette et autres	(1.163)	(1.030)	+133
Endettement financier net avant obligations locatives	598	820	+222
Annulation reclassement endettement IFRS 5	-	28	
Endettement financier net avant obligations locatives et avant IFRS 5	598	848	

L'endettement brut est constitué principalement de dette à taux fixe (53%), limitant l'exposition du Groupe à la hausse des taux d'intérêt. Au 31 décembre 2022, la maturité moyenne de la dette reste élevée à 2,3 ans avec un coût moyen de la dette stable à 2,2% compte tenu du poids des dettes à taux fixe conclues préalablement à la hausse des taux de 2022.

Le Groupe vient de renouveler, en février 2023, sa ligne de crédit Corporate pour une durée de 5 ans auprès d'un pool bancaire élargi et pour un montant augmenté (800 millions d'euros contre 500 millions d'euros). Le Groupe dispose d'une situation financière solide, avec une trésorerie globale de 1 milliard d'euros à laquelle s'ajoutent, à ce jour, 800 millions d'euros de lignes de crédit confirmées et non tirées.

La progression de l'endettement net sur l'année est principalement liée à l'augmentation du **besoin en fonds de roulement (BFR) hors impôts** (+213 millions d'euros par rapport à son niveau de décembre 2021). Le BFR de la promotion résidentielle, en progression au 30 juin 2022 s'est ensuite stabilisé au second semestre. Cette augmentation modérée tient compte de l'augmentation des délais de montage et de démarrage travaux.

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT	31 décembre 2021	30 juin 2022	31 décembre 2022	Variation annuelle déc. 22/déc. 21
<i>En millions d'euros</i>				
Promotion	1.053	1.215	1.289	+236
Promotion Immobilier résidentiel	1.029	1.152	1.166	+137
Promotion Immobilier d'entreprise	24	64	123	+99
Services	75	52	36	(39)
Autres activités	(7)	46	10	+17
Total BFR hors impôt	1.121	1.313	1.335	+213
Impôts sur les sociétés	(2)	5	(11)	(8)
Besoin en fonds de roulement (BFR)	1.119	1.318	1.324	+205

Les engagements fonciers au titre de la *landbank* représentent environ 280 millions d'euros fin 2022 (stable par rapport au 31 décembre 2021, mais avec des acquisitions pour environ 100 millions d'euros et des autorisations pour le même montant).

Les **obligations locatives** augmentent de 154 millions d'euros en 2022, pour atteindre 779 millions d'euros, reflétant la croissance du parc d'immobilier géré (notamment le coworking). L'endettement net y compris obligations locatives s'élève à 1.599 millions d'euros à fin décembre 2022.

Nexity respecte au 31 décembre 2022 la totalité de ses engagements contractuels au titre de ses crédit obligataires et corporate.



RÉSULTATS ANNUELS 2022

FLUX DE TRÉSORERIE

La capacité d'autofinancement après loyers et avant coût du financement et impôts s'élève à 405 millions d'euros à fin décembre 2022, proche de l'EBITDA du Groupe de 415 millions d'euros.

Le cash-flow libre généré en 2022 par Nexity est proche de zéro à fin décembre 2022 compte tenu de la hausse du BFR enregistrée au premier semestre.

La variation du BFR avant impôts au bilan (213 millions d'euros) diffère de celle du tableau de flux de trésorerie (+248 millions d'euros) compte tenu des variations de périmètre (croissance externe et reclassement IFRS 5).

En millions d'euros	2021	2022
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	541	538
Remboursement des obligations locatives	(183)	(133)
Capacité d'autofinancement après loyers, avant coût du financement et impôts	358	405
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(405)	(248)
Intérêts et impôts payés	(118)	(92)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(165)	65
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(53)	(69)
Cash-flow libre	(219)	(4)
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	191	(28)
Reclassement IFRS 5	-	(45)
Dividende payé par Nexity SA	(111)	(138)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	(51)	13
Variation de trésorerie	(189)	(202)

Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers s'élèvent à -28 millions d'euros à fin 2022 et intègrent principalement l'acquisition de 55% du groupe Angelotti pour 76 millions d'euros nets de la trésorerie acquise. En 2021, ils intégraient le produit lié à la cession de 100% de Century 21 et 45% d'Ægide.

PERSPECTIVES 2023

Dividende

Le Conseil d'administration de Nexity proposera à l'Assemblée générale qui se réunira le 16 mai 2023 la distribution d'un **dividende de 2,50€ par action**, versé en numéraire, au titre de l'exercice 2022. Ce dividende est stable par rapport à 2021, reflétant la bonne performance financière 2022 au même niveau que l'an dernier. Ce dividende traduit la confiance du Conseil de Nexity dans les perspectives du Groupe et dans la solidité de sa situation financière. Si cette proposition est approuvée, le dividende sera détaché de l'action le mercredi 24 mai 2023 et sera payable le vendredi 26 mai 2023.

Objectifs 2023 : une année de transition

L'activité commerciale de Nexity tiendra compte d'un ralentissement de la demande dans l'attente d'une stabilisation des taux d'intérêt et du coût du crédit.

Grâce au *backlog* et à la récurrence des activités de Services, Nexity vise un **chiffre d'affaires 2023 supérieur à 4,5 milliards d'euros** stable par rapport à 2022 hors activités à l'International et un **résultat opérationnel supérieur à 300 millions d'euros** reflétant à la fois une phase d'ajustement du marché du logement neuf et un recentrage du portefeuille sur la France.



CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

Chiffre d'affaires et activité commerciale du premier trimestre 2023	Mercredi 26 avril 2023 (après Bourse)
Assemblée générale	Mardi 16 mai 2023
Résultats semestriels 2023	Mercredi 26 juillet 2023 (après Bourse)
Chiffre d'affaires et activité commerciale du troisième trimestre 2023	Mercredi 25 octobre 2023 (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 +1 786 697 3501

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 FY 2022](#)
Possibilité de réécouter la conférence téléphonique sur www.nexity.group/finance à partir du lendemain.

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.

NEXITY, LA VIE ENSEMBLE

Avec plus de 8.000 collaborateurs et un chiffre d'affaires de 4,7 milliards d'euros en 2022, Nexity, premier opérateur global d'immobilier, est présent sur tout le territoire et intervient sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services. Notre stratégie d'opérateur global d'immobilier nous permet de répondre à tous les besoins de nos clients, particuliers, entreprises, institutionnels et collectivités. Notre raison d'être 'la vie ensemble' traduit notre engagement à créer pour eux, des espaces, des quartiers et des villes durables qui permettent de tisser et retisser des liens.

Nexity est notamment classée, pour la quatrième année consécutive, 1er maître d'ouvrage de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA), membre de l'indice Bloomberg Gender-Equality (GEI sur l'équité femmes-hommes), Best Workplaces 2021 et certifiée Great Place to Work® en septembre 2022.

Nexity est coté au SRD, au Compartiment A d'Euronext et au SBF 120.

Contact :

Domitille Vielle – Directrice des relations investisseurs / +33 (0)6 03 86 05 02 - investorrelations@nexity.fr
Géraldine Bop – Directrice adjointe des relations investisseurs / +33 (0)6 23 15 40 56 - investorrelations@nexity.fr
Cyril Rizk – Responsable relations presse / +33 (0)6 73 49 72 61 – presse@nexity.fr



ANNEXE REPORTING OPÉRATIONNEL

Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations trimestrielles

	2020				2021				2022			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
<i>Nombre de lots, en unités</i>												
Logements neufs (France)	3.450	5.402	3.848	7.299	3.508	4.843	4.092	7.658	3.490	4.149	3.807	6.569
Réservations réalisées en direct par Ægide	207	392	336	143	389	348	-	-	-	-	-	-
Total logements neufs France	3.657	5.794	4.184	7.442	3.897	5.191	4.092	7.658	3.490	4.149	3.807	6.569
Terrains à bâtir	360	297	244	660	338	439	367	772	337	423	219	558
Total nombre de réservations France	4.017	6.091	4.428	8.102	4.235	5.630	4.459	8.430	3.827	4.572	4.026	7.127
International	165	74	193	503	249	404	247	216	133	100	242	174
Total nombre de réservations Groupe	4.182	6.165	4.621	8.605	4.484	6.034	4.706	8.646	3.960	4.672	4.268	7.301

	2020				2021				2022			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
<i>Valeur, en M€ TTC</i>												
Logements neufs (France)	750	1.141	855	1.534	792	1.056	845	1.447	764	992	805	1.363
Réservations réalisées en direct par Ægide	41	90	70	32	90	85	-	-	-	-	-	-
Total logements neufs France	792	1.231	925	1.566	882	1.141	845	1.447	764	992	805	1.363
Terrains à bâtir	30	25	19	57	29	42	33	55	27	37	18	53
Total montant réservations France	822	1.257	945	1.623	911	1.183	878	1.502	790	1.029	824	1.416
International	26	11	29	91	41	72	48	31	18	2	56	22
Total montant réservations Groupe	847	1.267	974	1.713	952	1.255	927	1.533	808	1.032	880	1.438



RÉSULTATS ANNUELS 2022

Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations cumulées

	2020				2021				2022			
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M
<i>Nombre de lots, en unités</i>												
Logements neufs (France)	3.450	8.852	12.700	19.999	3.508	8.351	12.443	20.101	3.490	7.639	11.446	18.015
Réservations réalisées en direct par Ægide	207	599	935	1.078	389	737	737	737	-	-	-	-
Total logements neufs France	3.657	9.451	13.635	21.077	3.897	9.088	13.180	20.838	3.490	7.639	11.446	18.015
Terrains à bâtir	360	657	901	1.561	338	777	1.144	1.916	337	760	979	1.537
Total nombre de réservations France	4.017	10.108	14.536	22.638	4.235	9.865	14.324	22.754	3.827	8.399	12.425	19.552
International	165	239	432	935	249	653	900	1.116	133	233	475	649
Total nombre de réservations Groupe	4.182	10.347	14.968	23.573	4.484	10.518	15.224	23.870	3.960	8.632	12.900	20.201
<i>Valeur, en M€ TTC</i>												
Logements neufs (France)	750	1.892	2.747	4.281	792	1.848	2.693	4.140	764	1.756	2.561	3.924
Réservations réalisées en direct par Ægide	41	131	201	233	90	175	175	175	-	-	-	-
Total logements neufs France	792	2.023	2.948	4.515	882	2.023	2.868	4.315	764	1.756	2.561	3.924
Terrains à bâtir	30	55	74	131	29	71	104	159	27	64	82	135
Total montant réservations France	822	2.078	3.023	4.646	911	2.094	2.972	4.474	790	1.819	2.643	4.059
International	26	36	65	156	41	113	161	192	18	20	77	99
Total montant réservations Groupe	847	2.115	3.088	4.802	952	2.207	3.133	4.666	808	1.840	2.720	4.158

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

<i>En nombre de lots</i>	2021 retraité*		2022	
Clients accédants	3.355	17%	2.605	14%
dont : - primo-accédants	2.863	14%	2.217	12%
- autres accédants	492	2%	388	2%
Investisseurs individuels	7.523	37%	5.703	32%
Bailleurs professionnels	9.223	46%	9.707	54%
dont : - investisseurs institutionnels	3.149	16%	3.131	17%
- bailleurs sociaux	6.074	30%	6.576	37%
Total	20.101	100%	18.015	100%
<i>Dont réservations réalisées par croissance externe (Angelotti 2 mois)</i>	-	-	356	N/A

* Chiffres retraités des réservations réalisées en direct par Ægide-Domitys.



RÉSULTATS ANNUELS 2022

Services

	Décembre 2021	Décembre 2022	Variation
Gestion / Administration de biens			
Portefeuille de logements en gestion			
- Syndic	672.000	680.000	+1%
- Gestion locative	155.000	160.000	+3%
Immobilier d'entreprise			
- Actifs sous gestion (en millions de m ²)	20,4	20,0	-2%
Exploitation			
Résidences étudiantes			
- Nombre de résidences en exploitation	129	131	+2
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	93%	97%	+4 pts
Bureaux partagés			
- Surfaces gérées (en m ²)	57.000	110.000	x1,9
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	74%	85%	+11 pts
Distribution			
- Réservations totales	4.983	4.205	-16%
- Dont réservations pour compte de tiers	3.208	2.664	-17%

Backlog – Carnet de commandes

En millions d'euros, hors taxes	2020				2021				2022			
	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M
Promotion Immobilier résidentiel France	4.375	4.841	4.944	5.235	5.183	5.200	5.279	5.236	5.230	5.219	5.168	5.321
Opérations réalisées en direct par Ægide	274	300	298	280	242			
Promotion Immobilier d'entreprise	398	373	321	1.032	1.138	1.059	1.013	974	935	906	827	779
Total France	5.047	5.513	5.563	6.547	6.562	6.259	6.291	6.210	6.165	6.125	5.995	6.100
Promotion Immobilier résidentiel International	147	146	156	274	216	304	331	329	320	322	343	237
Total Groupe	5.194	5.659	5.719	6.820	6.778	6.563	6.622	6.538	6.485	6.447	6.338	6.338
Dont croissance externe Angelotti												163



RÉSULTATS ANNUELS 2022

Chiffre d'affaires - Séries trimestrielles

En millions d'euros	2020				2021				2022			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Promotion	524	680	703	1.747	851	827	815	1.279	699	839	775	1.454
Promotion Immobilier résidentiel	467	434	642	1.216	655	742	735	1.146	626	750	686	1.323
Promotion Immobilier d'entreprise	57	247	61	530	195	85	79	133	72	89	89	131
Services	171	161	198	237	176	209	198	270	196	226	215	301
Gestion	91	84	99	95	91	94	100	94	92	96	98	96
Exploitation	35	30	35	34	35	35	40	47	49	53	53	62
Distribution	45	47	65	108	50	80	58	129	54	77	64	144
Autres activités	-	-	-	-	1	-	-	-	1	4	1	(5)
Chiffre d'affaires retraité*	695	842	901	1.983	1.027	1.036	1.013	1.550	895	1.069	991	1.750
Chiffre d'affaires des activités cédées	92	88	120	134	104	107	-	-	-	-	-	-
Chiffre d'affaires	787	929	1.021	2.118	1.132	1.143	1.013	1.550	895	1.069	991	1.750
Dont croissance externe Immobilier résidentiel (Angelotti)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45

* Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Egide-Domitys).



RÉSULTATS ANNUELS 2022

Chiffre d'affaires - Série semestrielle

En millions d'euros	2020			2021			2022		
	S1	S2	12M	S1	S2	12M	S1	S2	12M
Promotion	1.204	2.449	3.654	1.678	2.094	3.771	1.538	2.228	3.766
Promotion Immobilier résidentiel	901	1.858	2.759	1.398	1.882	3.279	1.377	2.009	3.385
Promotion Immobilier d'entreprise	303	592	895	280	212	492	161	220	380
Services	333	435	767	385	468	853	421	517	938
Gestion	175	194	369	186	194	379	188	194	382
Exploitation	66	68	134	70	87	157	102	115	217
Distribution	92	172	265	130	186	316	132	208	340
Autres activités	-	-	-	1	-	1	5	(5)	-
Chiffre d'affaires retraité*	1.537	2.884	4.421	2.063	2.562	4.625	1.964	2.740	4.704
Chiffre d'affaires activités cédées	179	254	434	211	-	211	-	-	-
Chiffre d'affaires	1.716	3.139	4.855	2.275	2.562	4.837	1.964	2.740	4.704
Dont croissance externe Immobilier résidentiel (Angelotti)	-	-	-	-	-	-	-	45	45

* Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys)

Résultat opérationnel courant – Série semestrielle

En millions d'euros	2020*			2021			2022		
	S1	S2	12M	S1	S2	12M	S1	S2	12M
Promotion	61	213	275	125	205	330	86	243	328
Promotion Immobilier résidentiel	8	195	203	81	191	271	65	218	283
Promotion Immobilier d'entreprise	54	19	72	44	15	59	21	24	45
Services	14	27	41	26	48	74	36	56	92
Gestion	3	8	11	11	15	27	12	17	29
Exploitation	5	4	9	2	7	10	11	8	19
Distribution	6	15	21	12	25	37	13	31	43
Autres activités	(9)	(26)	(35)	(18)	(16)	(33)	(11)	(42)	(54)
Résultat opérationnel courant**	66	215	281	133	238	371	110	256	367
Résultat activités cédées et pertes de goodwills	(16)	14	(2)	41	116	157	-	-	-
Résultat opérationnel	50	228	279	174	353	528	110	256	367

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

** Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys).



RÉSULTATS ANNUELS 2022

Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2022

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2022 Reporting opérationnel	31/12/2021 Reporting opérationnel Retraité*
Chiffre d'affaires	4.351,8	352,2	4.703,9	4.625,2
Charges opérationnelles	(3.835,7)	(4.156,6)	(4.156,6)	(4.087,3)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	36,6	(36,6)	-	-
EBITDA	552,7	(5,3)	547,4	537,9
Loyers	(132,8)	-	(132,8)	(126,7)
EBITDA après loyers	419,9	(5,3)	414,6	411,2
Retraitement des loyers	132,8	-	132,8	126,7
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(133,0)	-	(133,0)	(124,8)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(38,7)	-	(38,7)	(32,4)
Dotations nettes aux provisions	2,5	0,1	2,6	1,6
Paiements en actions	(11,8)	0,1	(11,8)	(11,8)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(36,6)	36,6	-	-
Résultat opérationnel courant	335,2	31,5	366,6	370,6
Plus-values de cessions	-	-	-	-
Résultat opérationnel	335,2	31,4	366,6	370,6
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	25,7	(25,7)	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	360,9	5,7	366,6	486,2
Coût de l'endettement financier net	(32,1)	(3,5)	(35,6)	(43,4)
Autres charges et produits financiers	(10,2)	(0,6)	(10,9)	(17,3)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(18,3)	-	(18,3)	(14,1)
Résultat financier	(60,6)	(4,2)	(64,7)	(74,8)
Résultat des activités courantes avant impôts	300,3	1,5	301,8	295,8
Impôts sur les bénéfices	(88,8)	(1,5)	(90,3)	(94,5)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(7,4)	-	(7,4)	(2,0)
Résultat net de l'ensemble consolidé	204,1	0,0	204,1	199,3
dont participations ne donnant pas le contrôle	16,3	-	16,3	11,6
dont part des actionnaires de la société mère	187,8	0,0	187,8	187,7
<i>(en euros)</i>				
Résultat net par action	3,40		3,40	3,38

* retraité des activités cédées en 2021 (Aegide Domitys et Century 21) et des pertes de valeur sur goodwill



RÉSULTATS ANNUELS 2022

Bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2022

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2022 Reporting opérationnel	31/12/2021 Reporting opérationnel
Goodwills	1.397,7	-	1.397,7	1.356,5
Autres immobilisations	1.004,1	0,2	1.004,3	817,7
Titres mis en équivalence	109,3	(54,1)	55,2	62,5
Total actifs non courants	2.511,1	(53,9)	2.457,3	2.236,7
BFR net	1.073,4	250,3	1.323,7	1.118,9
Actifs nets destinés à la vente	45,0	-	45,0	-
Total de l'actif	3.629,5	196,4	3.826,0	3.355,6

PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2022 Reporting opérationnel	31/12/2021 Reporting opérationnel
Capital et Réserves	1.786,3	-	1.786,3	1.603,6
Résultat de la période	187,8	-	187,8	324,9
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.974,1	-	1.974,1	1.928,6
Participations ne donnant pas le contrôle	61,6	-	61,6	19,6
Capitaux propres de l'ensemble	2.035,7	-	2.035,7	1.948,2
Endettement net	1.413,0	185,8	1.598,8	1.223,8
Provisions	97,8	1,8	99,6	104,2
Impôts différés nets	83,0	8,9	91,9	79,5
Total du passif	3.629,5	196,4	3.826,0	3.355,6

Endettement net au 31 décembre 2022

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2022 Reporting opérationnel	31/12/2021 Reporting opérationnel
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	811,6	-	811,6	806,3
Options de ventes accordés à des minoritaires	164,5	-	164,5	187,8
Emprunts sur établissements de crédit et autres	782,5	92,7	875,2	767,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.758,6	92,7	1.851,4	1.761,6
Autres dettes et autres créances financières	(263,4)	197,4	(65,9)	4,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(898,0)	(166,9)	(1.064,9)	(1.204,2)
Banques créditrices (découverts bancaires)	36,7	62,5	99,2	36,2
Trésorerie nette et autres	(861,3)	(104,4)	(965,7)	(1.168,0)
Total endettement financier net avant obligations locatives	633,9	185,8	819,7	598,3
Annulation reclassement IFRS 5	28,4	-	28,4	-
Total endettement financier net avant obligations locatives et avant IFRS 5	662,3	185,8	848,1	598,3
Obligations locatives	779,0	-	779,0	625,5
Annulation reclassement IFRS 5	-	-	-	-
Total obligations locatives avant IFRS 5	779,0	-	779,0	625,5
Total endettement net	1.413,0	185,8	1.598,8	1.223,8
Total endettement net avant IFRS 5	1.441,3	185,8	1.627,1	1.223,8



RÉSULTATS ANNUELS 2022

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 31 décembre 2022

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2022 Reporting opérationnel	31/12/2021 Reporting opérationnel
Résultat net des sociétés intégrées	204,1	-	204,1	336,5
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	165,1	25,6	190,7	34,0
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	369,2	25,6	394,8	370,4
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	50,3	3,5	53,9	70,1
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	87,5	1,5	89,0	100,1
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	507,0	30,7	537,7	540,7
Remboursement des obligations locatives	(132,8)	-	(132,8)	(182,6)
Capacité d'autofinancement après loyer avant coût du financement et impôts	374,2	30,7	404,9	358,0
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(186,7)	(61,5)	(248,2)	(405,1)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	36,6	(36,6)	-	-
Intérêts versés	(21,0)	(3,5)	(24,4)	(36,0)
Impôts payés	(66,8)	(2,9)	(69,6)	(82,2)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	136,5	(73,8)	62,6	(165,3)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(68,8)	0,0	(68,8)	(53,4)
Cash flow libre	67,6	(73,8)	(6,2)	(218,6)
Acquisitions ou cessions de filiales et autres variations du périmètre	(21,9)	0,7	(21,3)	211,7
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	(45,4)	-	(45,4)	-
Autres investissements financiers nets	(6,2)	(0,1)	(6,3)	(20,3)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(73,6)	0,6	(73,0)	191,4
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(138,1)	-	(138,1)	(110,6)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(10,0)	-	(10,0)	(48,1)
Acquisition et cession d'actions propres	0,6	-	0,6	(18,1)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(27,9)	52,2	24,3	15,4
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(175,4)	52,2	(123,2)	(161,4)
Incidence de la variation des taux de change	0,2	(0,2)	0,0	0,2
Variation de trésorerie	(181,1)	(21,2)	(202,3)	(188,5)



RÉSULTATS ANNUELS 2022

Capitaux engagés

<i>En millions d'euros</i>	31 décembre 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	1.404	1.453	46	49	1.358	-
Services	159	795	124	636	35	-
Autres activités et non affectés	1.484	1.515	87	31	-	1.398
Capitaux engagés avant IFRS 5	3.047	3.763	256	716	1.393	1.398
Reclassement IFRS 5	(74)	(74)	(5)		(69)	
Capitaux engagés Groupe	2.973	3.689	252	716	1.324	1.398

<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



ANNEXE NORMES IFRS

Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2022

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022 IFRS	31/12/2021 IFRS
Chiffre d'affaires	4.351,8	4.468,4
Charges opérationnelles	(3.835,7)	(3.927,8)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	36,6	22,2
EBITDA	552,7	562,9
Loyers	(132,8)	(182,6)
EBITDA après loyers	419,9	380,2
Retraitement des loyers	132,8	182,6
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(133,0)	(124,8)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(38,7)	(32,8)
Dotations nettes aux provisions	2,5	2,5
Paiements en actions	(11,8)	(30,4)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(36,6)	(22,2)
Résultat opérationnel courant	335,2	373,4
Plus-value sur cessions	-	115,6
Résultat opérationnel	335,2	489,0
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	25,7	31,1
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	360,9	520,1
Coût de l'endettement financier net	(32,1)	(42,6)
Autres charges et produits financiers	(10,2)	(16,4)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(18,3)	(24,5)
Résultat financier	(60,6)	(83,5)
Résultat des activités courantes avant impôts	300,3	436,6
Impôts sur les bénéfices	(88,8)	(98,1)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(7,4)	(2,0)
Résultat net de l'ensemble consolidé	204,1	336,5
dont participations ne donnant pas le contrôle	16,3	11,6
dont part des actionnaires de la société mère	187,8	324,9
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	3,40	5,85



RÉSULTATS ANNUELS 2022

Bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2022

	31/12/2022 IFRS	31/12/2021 IFRS
ACTIF		
<i>(en millions d'euros)</i>		
Goodwills	1.397,7	1.356,5
Autres immobilisations	1.004,1	817,6
Titres mis en équivalence	109,3	124,9
Total actifs non courants	2.511,1	2.299,0
BFR net	1.073,4	943,8
Actifs nets destinés à la vente	45,0	-
Total de l'actif	3.629,5	3.242,8
PASSIF		
<i>(en millions d'euros)</i>		
Capital et Réserves	1.786,3	1.603,6
Résultat de la période	187,8	324,9
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.974,1	1.928,6
Participations ne donnant pas le contrôle	61,6	19,6
Capitaux propres de l'ensemble	2.035,7	1.948,2
Endettement net	1.413,0	1.122,1
Provisions	97,8	102,4
Impôts différés nets	83,0	70,2
Total du passif	3.629,5	3.242,8

Endettement net consolidé au 31 décembre 2022

	31/12/2022 IFRS	31/12/2021 IFRS
<i>(en millions d'euros)</i>		
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	811,6	806,3
Options de ventes accordés à des minoritaires	164,5	187,8
Emprunts sur établissements de crédit et autres	782,5	865,7
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.758,6	1.672,0
Autres dettes et autres créances financières	(263,4)	(133,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(898,0)	(1061,6)
Banques créditrices (découverts bancaires)	36,7	19,2
Trésorerie nette et autres	(861,3)	(1042,4)
Endettement financier net avant obligations locatives	633,9	496,6
Annulation reclassement IFRS 5	28,4	-
Endettement financier net avant obligations locatives et avant IFRS 5	662,3	496,6
Obligations locatives	779,0	625,5
Annulation reclassement IFRS 5	-	-
Obligations locatives avant IFRS 5	779,0	625,5
Total endettement net	1.413,0	1.122,1
Total endettement net avant IFRS 5	1.441,3	1.122,1



Tableau des flux de trésorerie simplifié au 31 décembre 2022

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022 IFRS	31/12/2021 IFRS
Résultat net des sociétés intégrées	204,1	336,5
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	165,1	2,5
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	369,2	338,9
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	50,3	67,1
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	87,5	96,5
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	507,0	502,5
Remboursement des obligations locatives	(132,8)	(182,6)
Capacité d'autofinancement après loyers avant coût du financement et impôts	374,2	319,9
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(186,7)	(318,5)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	36,6	22,2
Intérêts versés	(21,0)	(33,0)
Impôts payés	(66,8)	(75,8)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	136,5	(85,1)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(68,8)	(53,4)
Cash flow libre	67,6	(138,5)
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(21,9)	211,9
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	(45,4)	-
Autres investissements financiers nets	(6,2)	(20,9)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(73,6)	191,1
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(138,1)	(110,6)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(10,0)	(48,1)
Acquisition et cession d'actions propres	0,6	(18,1)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(27,9)	(86,9)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(175,4)	(263,8)
Incidence de la variation des taux de change	0,2	0,2
Variation de trésorerie	(181,1)	(211,0)

ANNEXE ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE
Reclassements liés à l'application d'IFRS 5

Compte tenu du processus de cession engagé des activités de Promotion **Immobilier résidentiel en Pologne et au Portugal**, et de l'hypothèse probable de réalisation dans les douze prochains mois, le Groupe applique la norme IFRS 5 (Actifs détenus en vue de la vente) qui conduit à présenter sur une ligne distincte au bilan, les actifs et passifs des activités concernées.

Les reclassements sont présentés dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	Promotion résidentielle Pologne et Portugal	<i>(en millions d'euros)</i>	Promotion résidentielle Pologne et Portugal
Actifs		Passifs	
Autres immobilisations	2	Impôts différés passif	1
Impôts différés actif	3		
Actifs non courants	5	Passifs non courants	1
Actifs d'exploitation courant	159	Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	74
Trésorerie et créances financières	45	Passif d'exploitation courant	90
Actifs courants	205	Passifs courants	164
Total actifs destinés à la vente	210	Total passifs associés aux actifs destinés à la vente	165
Actifs net destinés à la vente	45		



GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Part de marché logement neuf en France : correspond aux réservations de Nexity (ventes au détail et ventes en bloc) rapportées aux réservations (ventes au détail et ventes en bloc) publiées par la FPI (Fédération des promoteurs Immobilier)

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

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

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

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

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

Reserves 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).