Paris, 28 février 2024, 18h15 CEST

Résultats annuels 2023

RÉSULTATS ANNUELS EN LIGNE AVEC LES OBJECTIFS
LEVIERS DE DÉSENDETTEMENT ENGAGÉS
TRANSFORMATION ACCÉLÉRÉE DU GROUPE EN 2024

Activité commerciale - Nexity fait mieux que le marché

- Réservations de logements neufs : -19% en volume dans un marché en baisse de -26% sur un an et de -41% sur 2 ans
- Poursuite de la forte **croissance de l'immobilier opéré** avec un chiffre d'affaires en hausse de +25%

Des résultats financiers en ligne avec les objectifs :

- **Chiffre d'affaires** à 4,3 Mds€ ; **Résultat opérationnel** à 246 M€
- **Endettement net** à 776 M€ **(en baisse de 43 M€** par rapport à 2022)
- **Liquidité solide :** 882 M€ de trésorerie et ligne de crédit non tirée à 630 M€

Une année 2023 active de recentrage de la feuille de route

- **Pivot vers la régénération urbaine :**
  - Premier deal de place avec Carrefour et création de la JV de portage : **CA attendu à terminaison > 2 Mds€** sur 10 ans
  - Lancement de Nexity Héritage, et solution de portage foncier avec Mirabaud AM
- **Leviers de désendettement engagés :**
  - **Cession des activités à l'international** (Pologne et Portugal)
  - **Recherche de partenaires stratégiques et financiers** sur les métiers de gestion et de distribution

Une année 2024 de transformation en profondeur

- **Finalisation de la cession des activités d'administration de biens** à Bridgepoint pour une valeur d'entreprise de **440 M€** et concernant ~3.100 collaborateurs ; **Poursuite de la recherche de partenariats stratégiques et financiers**
- **Transformation accélérée du Groupe vers un modèle d'opérateur urbain :**
  - **Transformation en profondeur de l'organisation** autour d'une **offre territoriale multiproduits** et en **accélérant sur les activités d'exploitation**
  - **Ajustement des effectifs** en cohérence avec les nouveaux paramètres de marché et les évolutions de périmètre
  - Dans ce contexte d'adaptation et de transformation, le Groupe a pris la décision d'engager dans les prochaines semaines le processus d'information-consultation des IRP préalable à la mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi ; par conséquent, il est proposé de suspendre le dividende au titre de 2023[1]
- **Amélioration de la profitabilité dès 2025, et par voie de conséquence, un endettement net maximum de 500 M€ à fin 2025**
- **Une politique de dividende en cohérence avec le contexte et revue chaque année au regard du cash-flow libre généré**
- **Prévisions pour l'année 2024 :**
  - **Un résultat opérationnel positif marquant un point bas financier**, tenant compte des plus-values de cessions, des coûts d'ajustement de l'offre à la nouvelle donne de marché et des coûts liés à la réorganisation du Groupe **permettant un rebond en 2025**
  - **Une dette financière nette sensiblement inférieure à celle de fin 2023**

[1] Proposition du conseil d'administration soumise à l'approbation de l'assemblée générale du 23 mai 2024

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.

COMMENTAIRE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, PRÉSIDENTE-DIRECTRICE GÉNÉRALE

« Au terme d'une année marquée par la poursuite de la dégradation du marché immobilier avec un ralentissement historique de l'investissement privé résidentiel et tertiaire, Nexity illustre une nouvelle fois sa capacité à tenir ses objectifs financiers grâce à son agilité commerciale, à l'intensité de sa relation de long terme avec les investisseurs publics, et à l'engagement exemplaire de ses équipes, que je tiens ici à saluer.

La crise que connait notre secteur d'activité est inédite, à la fois par son intensité, sa durée et sa nature globale affectant l'offre et la demande. Elle impose une nouvelle donne à laquelle Nexity va s'adapter de façon accélérée en 2024, en ajustant les paramètres permettant d'écouler l'offre conçue dans le cycle précédent, en dimensionnant son organisation aux nouvelles conditions de volume, et en basculant dans un mode de fonctionnement centré sur les territoires pour répondre encore mieux à la demande d'opérateur urbain qui nous est adressée.

Nous allons donc prendre en compte en 2024 les coûts associés à ces transformations, incluant la mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi, et nous poursuivons nos actions de recentrage de la feuille de route stratégique et de désendettement. Pour ce faire, nous allons accélérer de façon dérisquée nos activités de régénération urbaine avec des partenaires opérationnels, et nous poursuivons nos recherches de partenariats stratégiques et financiers sur les services, notamment la gestion et la distribution.

Fort d'une structure financière renforcée, Nexity est en situation de transformer toutes les opportunités de croissance du nouveau cycle immobilier qui se profile compte tenu des premiers signaux favorables, et d'étendre son leadership comme il a su le faire à la suite de toutes les crises de marché précédentes. »

CHIFFRES CLÉS 2023

Activité commerciale - France	**2022**	**2023**	*Variation*
Réservations Immobilier résidentiel			
Volume	18 015 lots	14 602 lots	*-19%*
Valeur	3 924 M€	2 964 M€	*-24%*
Backlog Promotion	6,1 Mds€	5,4 Mds€	*-12%*

Résultats financiers *(en M€)*	**2022**	**2023**	*Variation*
Chiffre d'affaires	**4 704**	**4 273**	*-9%*
Résultat opérationnel	**367**	**246**	*-33%*
Marge opérationnelle *(en % du chiffre d'affaires)*	***7,8%***	***5,7%***	*- 210 bps*
Résultat net part du Groupe	188	19	
Endettement net[1]	**820**	**776**	
x EBITDA après loyers[2]	*1,5x*	*2,5x*	

[1] Endettement net avant obligations locatives et après application de la norme IFRS 5 à la suite de l'entrée en négociations exclusives le 21 décembre 2023 en vue de la cession des activités d'Administration de biens.

[2] Ratio de levier financier calculé selon les dispositions contractuelles des contrats de financement (reporting IFRS)

PERFORMANCES PAR PÔLE

PROMOTION IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Activité commerciale
Dans un marché fortement dégradé, l'activité commerciale de Nexity s'est montrée résiliente : 14 602 réservations ont été enregistrées, soit un retrait de -19% dans un marché en baisse de -26 %. Elles représentent en valeur un montant de 2 964 M€ (-24%). La dernière communication de la FPI du 15 février fait état de 94.828 réservations sur le marché, soit un plus bas historique depuis 10 ans.

Comme attendu, et en ligne avec les données de marché, les **ventes au détail** sont en forte baisse (-41% par rapport à 2022), en raison principalement de la dé-solvabilisation des clients particuliers liée à la hausse significative et durable des taux d'intérêt et la baisse de rendement implicite pour les investisseurs particuliers. La part des ventes aux investisseurs particuliers et accédants représentent respectivement 21% et 12%, des points bas jamais enregistrés.

Les **ventes en bloc** ont poursuivi leur bonne tenue et sont stables sur un an : Nexity a poursuivi sa politique commerciale dynamique menée depuis 2022, en fléchant ses réservations de la vente au détail vers la vente en bloc, grâce aux partenariats de long terme noués entre Nexity et les bailleurs privés ou publics.
Les ventes en bloc représentent à fin 2023 67% des réservations totales, soit une augmentation de 13 points vs. 2022, tirée notamment par les ventes en bloc de logements intermédiaires, qui ont plus que doublé en un an pour atteindre un point haut à 16%.

L'écart entre les évolutions des réservations en volume et en valeur provient principalement de l'évolution du mix produit.

L'offre commerciale à fin 2023 est en baisse de 23% par rapport à fin 2022, à 7 778 lots, avec des délais d'écoulement stables à ~7 mois. Ces tendances reflètent la sélectivité accrue du Groupe en matière de lancement d'opérations (avec un taux moyen de pré-commercialisation de près de 75%[2] sur les programmes lancés en 2023), et démontrent sa capacité à adapter son offre malgré un rythme de commercialisation ralenti. Environ 46% de l'offre commerciale totale est constitué d'opérations en cours de construction (contre 60% pour le marché) et le stock de lots achevés et invendus demeure non significatif à une centaine de lots.

Résultats financiers

En millions d'euros	**2022**[(1)]	**2023**	Variation
Chiffre d'affaires	**3 385**	**2 942**	**-13%**
Résultat opérationnel	**280**	**140**	**-50%**
Marge (en % du CA)	*8,3%*	*4,8%*	*-350 bps*

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

Le **chiffre d'affaires** en 2023 est en baisse de 13% à 2 942 M€, traduisant le ralentissement du rythme de signature des actes notariés depuis le début de l'année, ainsi que la baisse de la mise en travaux de nouveaux programmes.

Le **résultat opérationnel** s'élève à 140 M€ (-50%), soit un taux de marge de 4,8% en baisse de 350 points de base. Cette évolution s'explique essentiellement par la baisse du chiffre d'affaires, l'évolution du mix client au profit de la vente en bloc, par la hausse des coûts de construction impactant les budgets de certaines opérations en cours de travaux, ainsi que par le ralentissement de l'activité pesant sur les équilibres de structure.

[2] En incluant les ventes aux particuliers et aux institutionnels

Perspectives :

Le backlog s'élève à 5,0 Md€, représentant 2 années d'activité.

Le partenariat Carrefour annoncé en 2023 et qui s'inscrit pleinement dans l'accélération de la régénération urbaine a franchi une étape clé fin novembre avec la création de la JV de portage « Ville et Commerces ». Pour rappel, ce partenariat porte sur la revalorisation à terme de 76 sites Carrefour via des opérations de mixité urbaine sur l'ensemble du territoire français (dont 12 000 logements), et représente pour Nexity un chiffre d'affaires à terminaison de plus de 2 Md€, sur une dizaine d'années d'activité à venir (des opérations seront intégrées dans le backlog dès le S2 2024).

Le gouvernement a procédé début octobre à une première révision du zonage du territoire, reclassant ainsi plus de 150 communes en zones tendues (A/Abis/B1), les rendant désormais éligibles au dispositif Pinel, au logement locatif intermédiaire (LLI), au PTZ 2024, et apportant dans certains cas une hausse des plafonds de loyers, induisant une amélioration des rendements locatifs. Cette extension du zonage va permettre à Nexity de recalibrer les opérations en cours de montage dans les communes concernées, et d'accélérer l'écoulement de son offre commerciale. Pour rappel, la part de l'offre commerciale de Nexity en zones tendues représente aujourd'hui 81%.

PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Activité commerciale

Dans un contexte de marché en bas de cycle, marqué par la hausse des taux et l'évolution des usages tertiaires, (baisse de 56% des investissements en France sur 2023 selon CBRE), Nexity a enregistré comme anticipé un faible niveau de prises de commandes en 2023 à 39 M€.

Le groupe a livré sur 2023 12 opérations développant plus de 100 000 m² dont les opérations emblématiques suivantes :

- **Deloitte University**, un campus bas carbone de 23 385 m² développé sur un terrain de 14,7 ha en pleine nature,
- **Campus Aqueduc** : près de 40 000m² de bureaux développés sur la commune de Gentilly,
- **Opération Facette** : 5 200 m² de bureaux situés au cœur de l'opération Belvédère à Bordeaux, nouveau siège régional Nexity.

Ces opérations portent l'ensemble des livraisons sur ces 5 dernières années à près de 700 000 m² dont près de 200 000 m² en plateformes logistiques, entrepôts et parcs d'activité, et plus de 50 000 m² en enseignement supérieur, reflétant la poursuite d'une production diversifiée.

Résultats financiers

En millions d'euros	2022	2023	Variation
Chiffre d'affaires	**380**	**459**	**+21%**
Résultat opérationnel	**45**	**41**	**-9%**
Marge (en % du CA)	*11,9%*	*8,9%*	*-300 bps*

A fin 2023, le chiffre d'affaires s'élève à 459 M€ et le résultat opérationnel atteint 41 M€, des indicateurs portés, comme en 2022, par la contribution de l'Eco-campus de La Garenne-Colombes, dont l'avancement est de 75%.

Perspectives

15 opérations sont en cours à fin 2023, portant sur plus de **200 000 m²** et une **valeur de ~350 M€,** dont :

- **L'Eco-campus de La Garenne-Colombes**, un projet portant sur 95 000 m² dont la livraison est prévue au T2 et T4 2024, et sécurisant le CA 2024 à hauteur de 250M€
- **Carré Invalides** (75), portant sur la Restructuration de l'ancien siège du Conseil Régional d'IDF de 15 400 m²

- **Campus Confluence** (Lyon) : Programme mixte intégrant un campus d'enseignement supérieur de 15 000 m²
- **Reiwa** : Construction neuve du futur siège social Nexity d'environ 25 000 m² à St Ouen (93)

Si le marché de la VEFA reste dynamique en province, le Groupe continue de capitaliser sur son expertise intégrée et son positionnement pour poursuivre et accélérer son rôle d'accompagnement des clients institutionnels dans la régénération urbaine en MOD et CPI.

Le backlog s'élève à 349 M€ à fin 2023.

SERVICES

Le chiffre d'affaires des Services s'élève à 872 M€ à fin 2023, en très léger retrait et reste porté par les activités d'immobilier géré (Exploitation) :

En millions d'euros	2022	2023	Variation
Chiffre d'affaires	**938**	**872**	**-7%**
Dont Gestion[3]	*382*	*385*	*+1%*
Dont Exploitation	*217*	*270*	*+25%*
Dont Distribution	*340*	*217*	*-36%*
Résultat opérationnel	**92**	**73**	**-21%**
Marge (en % du CA)	*9,8%*	*8,3%*	*-150 bps*

Le chiffre d'affaires des **activités de gestion** (administration de biens et *property management*) est en légère hausse (+1%), à 385 M€, confirmant la résilience des métiers de syndic et de gérance, avec un portefeuille de près de 825 000 lots gérés à fin 2023 et le renouvellement ou la signature de mandats significatifs, à l'instar de l'appel d'offres portant sur la gestion immobilière de plus de 4 000 sites du groupe Orange remporté par Nexity Property Management.
Les métiers d'intermédiation (location et transaction) ont quant à eux été impactés sur 2023 par la hausse des taux d'intérêt, et par la forte tension sur le marché locatif.

Les **activités d'exploitation** (résidences gérées étudiantes, espaces de coworking) affichent un chiffre d'affaires en hausse de 25%, à 270 M€, porté notamment par la forte dynamique de croissance du parc des activités de coworking (+16 nouveaux sites et hausse de près de 24 000 des mètres carrés gérés) et des taux d'occupation toujours élevés à fin décembre, tant sur les espaces de coworking (96%[4]) que sur les résidences étudiantes (97%).

Enfin, et comme attendu le chiffre d'affaires des activités de **distribution**, en baisse de -36%, reflète la dégradation du marché du logement neuf. A noter toutefois un volume de réservations qui baisse moins que le marché des investisseurs individuels, et une augmentation de 2 points de la part de marché des activités de distribution (à 10,3%).

Le résultat opérationnel des **activités de Services** s'élève à 73 M€ à fin 2023, en baisse de 21%, principalement sous l'effet de la baisse de la rentabilité des activités de distribution, impacté par la dégradation du marché du logement neuf, et celle de la transaction. Hors distribution, le résultat est en croissance de 8%.

[3] Indicateurs des activités d'administration de biens, périmètre en cours de cession à Bridgepoint : CA 2023 : 307 M€ (309 M€ en 2022) ; ROP 2023 : 27 M€ (27 M€ en 2022)

[4] Taux d'occupation sur les sites matures (ouverts depuis plus de 12 mois)

Perspectives :

Après avoir annoncé fin octobre l'initiation d'un **processus de recherche de partenariats stratégiques et financiers sur ses métiers de gestion et de distribution**, Nexity a annoncé le 21 décembre dernier être rentré en négociations exclusives en vue de la cession de 100% de ses activités de services aux particuliers à Bridgepoint, un leader européen de la gestion d'actifs alternatifs, sur la base d'une valeur d'entreprise de 440 M€. Cette opération, dont la finalisation est prévue sur le premier semestre, s'accompagne d'un accord de partenariat stratégique de long terme[5] visant à pérenniser et amplifier les synergies existantes avec les activités de Nexity. Les agences continueront d'assister aux pré-livraisons de nos immeubles neufs et d'en être le syndic, nous proposerons un mandat de gestion locative dédié à nos investisseurs particuliers, nous serons le promoteur de préférence pour les apports de fonciers et projets immobiliers (surélévation par exemple) et nous aurons un accès à la base client pour promouvoir nos offres.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS - REPORTING OPÉRATIONNEL

Compte tenu du processus de cession engagé des activités de services aux particuliers dont la finalisation est attendue sur le premier semestre 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.

En millions d'euros	**2022**	**2023**	Variation
Chiffre d'affaires consolidé	4 704	4 273	-9%
Résultat opérationnel	**367**	**246**	**-33%**
% du chiffre d'affaires	*7,8%*	*5,7%*	
Résultat financier	(65)	(108)	-67%
Impôts sur les bénéfices	(90)	(51)	+43%
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(7)	(49)	x6,6
Résultat net	**204**	**37**	na
Participations ne donnant pas le contrôle	(16)	(18)	+7%
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	**188**	**19**	**na**

[5] Partenariat sur 6 ans renouvelable 4 ans

CHIFFRE D'AFFAIRES

En millions d'euros	2022[1]	2023	Variation
Promotion	**3 766**	**3 401**	**- 10%**
Promotion Immobilier résidentiel	3 385	2 942	- 13%
Promotion Immobilier d'entreprise	380	459	+ 21%
Services	**938**	**872**	**- 7%**
Gestion	382	385	*+ 1%*
Exploitation	217	270	*+ 25%*
Distribution	340	217	*- 36%*
Chiffre d'affaires	**4 704**	**4 273**	**- 9%**
Dont croissance externe Promotion résidentiel (Angelotti)	45	147	na

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

Le chiffre d'affaires 2023 s'établit à **4 273 M€,** en retrait de 9% par rapport à 2022 (-10% à périmètre constant[6]).

- Le chiffre d'affaires de la **promotion** est en baisse de 10%, tiré essentiellement par les revenus dégagés sur les opérations majeures en Immobilier d'entreprise (Eco-campus de la Garenne-Colombes et siège Nexity à Saint-Ouen). Le chiffre d'affaires de la promotion Immobilier résidentiel est en diminution de -13%, sous l'effet du ralentissement de l'activité dans un environnement très dégradé.
- Le chiffre d'affaires des **Services** est en baisse de 7%, la forte hausse des activités d'exploitation (+25% par rapport à 2022) ne compensant pas le recul du chiffre d'affaires de la distribution, impacté par la dégradation du marché du logement neuf.

En normes IFRS, le chiffre d'affaires 2023 s'établit à 3 964 M€, en baisse de 9% par rapport à 2022. Ce chiffre d'affaires exclut celui des co-entreprises en application de la norme IFRS 11, qui impose leur comptabilisation par mise en équivalence, tandis qu'elles sont intégrées proportionnellement dans le reporting opérationnel. Pour rappel, le chiffre d'affaires des activités de promotion est reconnu 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

	2022[1]		2023	
En millions d'euros	**Résultat opérationnel courant**	*Taux de marge*	**Résultat opérationnel courant**	*Taux de marge*
Promotion	**326**	**8,6%**	**181**	**5,3%**
Promotion Immobilier résidentiel	280	8,3%	140	4,8%
Promotion Immobilier d'entreprise	45	11,9%	41	8,9%
Services	**92**	**9,8%**	**73**	**8,3%**
Autres activités	**(51)**	***NA***	**(48)**	***NA***
Résultat opérationnel	**367**	**7,8%**	**246**	**5,7%**

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

Le résultat opérationnel s'établit à **246 M€**, en ligne avec la guidance.

[6] Hors Angelotti, société acquise en octobre 2022 et hors activités Pologne et Portugal cédées sur le T3 2023

AUTRES ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Le **résultat financier s'élève à** -108 M€. Il intègre notamment une augmentation de près de 25M€ du coût de financement lié à la hausse des taux (51% de la dette totale à taux variable à fin 2023), et une hausse de 8 M€ des charges financières sur les engagements de loyer, compte tenu de la croissance du parc de l'immobilier opéré.

La **charge d'impôts** (y compris la CVAE [7]) s'élève à 51 M€. Le taux effectif d'impôt courant (hors CVAE) s'élève à 35% (28% à fin 2022). Ce taux en écart de 9 points avec notre taux normatif s'explique essentiellement par les résultats déficitaires sur l'international qui ne sont pas récupérables sur l'impôt français, et l'impôt sur la plus-value de cession long terme suite au transfert des titres de Studéa du périmètre de l'ADB à la société Nexity SA.

La dégradation de la quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence s'explique principalement par la participation de 18% dans Ægide Domitys.

Le **résultat net part du Groupe** au 31 décembre 2023 s'élève à 19 M€.

(7) Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises

STRUCTURE FINANCIÈRE

ENDETTEMENT ET LIQUIDITÉ

L'endettement net du Groupe avant obligations locatives s'élève à 776 M€ à fin 2023, en baisse de 43 M€ par rapport à 2022, en ligne avec sa politique de maitrise de l'endettement annoncée en début d'année.

Cette baisse reflète notamment :

- Une gestion rigoureuse du BFR dans un environnement adverse grâce à une approche plus sélective en amont du lancement des projets et à la concomitance des actes lors des achats de nouveaux terrains
- L'arrêt du développement à l'international et la cession effective sur le T3 des activités en Pologne et au Portugal, avec un impact sur l'endettement net de -100 M€.

L'endettement net au 31 décembre 2023 tient compte de l'application de la norme IFRS 5 sur les activités d'Administration de biens et intègre le retraitement correspondant de 67 M€.

Tous les ratios financiers sont respectés à fin décembre 2023. Le ratio de levier financier[8], calculé selon les dispositions contractuelles des contrats de financements, s'élève à 2,5x, inférieur au seuil du covenant financier (3,5x).

En millions d'euros	31-déc.-22	31-déc-23	Variation
Emprunts obligataires et autres	976	821	(155)
Dettes bancaires et billets de trésorerie	874	837	(37)
Trésorerie nette et autres	(1.030)	(882)	+149
Endettement financier net avant obligations locatives	**820**	**776**	**-43**

L'endettement brut est constitué à près de 50% de dette à taux fixe, limitant l'exposition du Groupe à la hausse des taux d'intérêt. Le Groupe a par ailleurs mis en place des contrats de couverture de taux permettant de porter à plus de 60% la part de la dette brute à taux fixe ou bien couverte.

Au 31 décembre 2023, la maturité moyenne de la dette reste supérieure à 2 ans (2 ans et 4 mois), avec un coût moyen de la dette de 3,8%.

Le Groupe dispose d'une liquidité solide, avec une trésorerie globale de 882 M€ à laquelle s'ajoute un montant de 630 M€ de lignes de crédit confirmées et non tirées.

Pour rappel, le Groupe a renouvelé en février 2023 sa ligne de crédit Corporate pour une durée de 5 ans auprès d'un pool bancaire élargi et pour un montant augmenté (800 M€ contre 500 M€).

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(En millions d'euros)	31-déc.-22	31-déc-23	Variation
Promotion	**1 322**	**1 316**	(6)
Promotion Immobilier résidentiel	1 199	1 240	+41
Promotion Immobilier d'entreprise	123	76	(47)
Services	**36**	**62**	**+27**
Autres activités	**(23)**	**(39)**	**(15)**
Total BFR hors impôt	**1 335**	**1 340**	**+5**
Impôts sur les sociétés	(11)	7	+17
Besoin en fonds de roulement (BFR)	**1 324**	**1 346**	**+23**

Le BFR du Groupe, après retraitement du BFR des activités d'Administrations de bien, conformément à IFRS 5, s'élève à fin 2023 à 1 346 M€, en légère augmentation, du fait principalement du ralentissement de l'activité et donc de l'écoulement des stocks. Hors impôt et avant retraitement IFRS 5, le BFR serait en baisse de 39 M€. Il est principalement composé d'éléments d'exploitation sécurisés (créances clients particuliers garanties par les établissements bancaires, et créances clients institutionnels relatives à des contreparties de premier rang) et intègre une diminution de près de 40% de la landbank qui ressort à 171 M€ au 31 décembre 2023.

CLIMAT ET BIODIVERSITÉ : DES RÉSULTATS 2023 BIEN ORIENTÉS

Nexity a poursuivi sur 2023 le **déploiement de sa stratégie ambitieuse pour une ville bas carbone et résiliente**, participant ainsi à **l'accélération de la transition environnementale du secteur de l'immobilier.**

- **Validation de la trajectoire carbone 1,5°C par la SBTI** (Science Based Target Initiative) en juillet 2023, et intégration du Groupe dans l'indice Euronext CAC SBT 1.5
- **Notation CDP [9] réhaussée à A- « Leadership »**, récompensant en particulier les objectifs de décarbonation sur l'ensemble de la chaîne de valeur et la qualité du reporting environnemental.
- Nexity partenaire de la **Net Zero Initiative for Real Estate**, qui vise à définir des lignes directrices pour que le secteur de l'immobilier contribue à atteindre l'objectif mondial de neutralité.

Décarbonation : une anticipation de près de deux ans par rapport aux seuils réglementaires : L'ambition du Groupe est de diminuer de 42% le poids carbone par m² des livraisons entre 2019 et 2030, soit un niveau 10% meilleur que la RE2020[10]. Les opérations du Groupe au stade du permis de construire au cours de l'année 2023 ont atteint en moyenne un niveau de **25% plus performant que la RE2020** (ce qui représente l'équivalent de 300 000 tonnes de CO2 évitées), anticipant ainsi de près de deux ans les nouveaux seuils réglementaires. Ce résultat est notamment permis grâce :

- Au déploiement massif de pompes à chaleur et de matériaux biosourcés et bas carbone
- Au travail sur les nouveaux procédés constructifs et innovations menées depuis de nombreuses années : la performance bas carbone du village des Athlètes (60 000 m²), inférieure à 700 Kg de CO2 par m², en est une parfaite illustration.

Nexity pionnier de la mesure d'empreinte biodiversité : Réalisation d'une **mesure d'empreinte biodiversité dès 2022** et identification d'actions sur toute la chaine de valeur immobilière (approvisionnement bois, accompagnement écologues) reprises dans les engagements Act4Nature renouvelés courant 2023 pour 2024-2026.

Un **rapport Climat et Biodiversité** visant à présenter la stratégie de l'entreprise et son déploiement sera mis à disposition en amont de l'Assemblée générale en mai 2024.

[9] CDP : Carbon Disclosure Project

[10] Réglementation définissant des seuils exigeants tous les 3 ans de décarbonation du cycle de vie d'une opération de promotion immobilière (matériaux et énergie).

UNE ANNÉE 2023 ACTIVE DE RECENTRAGE DE LA FEUILLE DE ROUTE

Nexity n'a pas attendu la persistance d'un environnement dégradé sur 2023 pour se concentrer sur le **recentrage de sa feuille de route**, avec une **exécution accélérée conforme aux annonces** :

Arrêt de l'activité à l'international :

- Cessions effectives des filiales en Pologne et au Portugal en juillet et septembre 2023.
- Le produit de cession de ~100 M€ a participé au désendettement du Groupe.

Accélération du pivot vers la régénération urbaine :

- **Lancement de Nexity Héritage,** la filiale dédiée à la régénération urbaine
- **Premier deal de place** visant la revalorisation de **76 sites Carrefour**, et création du véhicule de portage foncier :
  Les 76 sites représentent environ 800 000 m² à régénérer et leur développement devrait permettre entre autres la création de 12 000 logements, pour un chiffre d'affaires estimé à plus de 2 Md€ étalé sur 10 ans.
- **Solution de portage foncier avec Mirabaud AM** : La solution de portage proposée par Mirabaud AM portera sur des opérations d'envergure de réhabilitation, de transformation et/ ou de restructuration d'actifs à dominante résidentielle et permettra à Nexity d'externaliser jusqu'à 90% du risque de portage, pour une enveloppe d'investissement allant jusqu'à 200M€ sur 5 ans.

Processus engagé de recherche de partenariats stratégiques et financiers sur les métiers de gestion et de distribution :

- Nexity est entré fin 2023 en **négociations exclusives,** en vue de la **cession de 100% de ses activités de services aux particuliers** à Bridgepoint, sur la base d'une **valeur d'entreprise de 440 M€.** Cette opération s'accompagne d'un accord de partenariat stratégique visant à pérenniser et amplifier les synergies existantes avec les activités de Nexity.

2024 : UNE ANNÉE DE TRANSFORMATION EN PROFONDEUR

Si les taux semblent avoir désormais atteint un plateau, le secteur devrait continuer à faire face à un contexte de marché dégradé sur 2024.

Après avoir fait mieux que le marché en 2023 et fort d'une liquidité solide, Nexity entend accélérer l'adaptation de sa feuille de route pour s'adapter aux évolutions de périmètre et à la nouvelle donne de marché, avec :

La finalisation dès le premier semestre du premier partenariat stratégique et financier sur les métiers de service

- Finalisation sur le S1 de la cession des activités de services aux particuliers à Bridgepoint
  L'unique condition suspensive d'autorisation par la Commission européenne au titre du contrôle des concentrations a été levée le 20 février 2024.
  - Le **produit de cession sera alloué au désendettement du Groupe** et les plus-values dégagées permettront d'accélérer l'adaptation de Nexity à la nouvelle donne de marché.
  - Cette opération concerne **~3 100 collaborateurs**[11]
- Le Groupe poursuit par ailleurs les recherches de partenariats stratégiques et financiers pour les activités de *property management* et de distribution.

[11] Effectif fin de période

Une transformation en profondeur de l'organisation

- Accélération vers la **régénération urbaine** et sur **l'immobilier géré ;**
- Un modèle décentralisé, adapté aux priorités d'aménagement des **territoires ;**
- Une **offre multi-produits** résolument adaptée aux nouveaux besoins d'usage.

Un ajustement des effectifs du Groupe :

Un redimensionnement de l'organisation rendu nécessaire compte tenu :

- De l'environnement de marché et du ralentissement de l'investissement privé résidentiel et tertiaire (avec des réservations pour Nexity en retrait de 25% vs. la moyenne 5 ans)
- De L'évolution du mix (avec des ventes en blocs représentant durablement plus de 60% du total des ventes contre 50% en moyenne sur les 5 dernières années) ;
- Des évolutions de périmètre du Groupe : cession des activités à l'international, des activités d'Administration de biens ; poursuite des recherches de partenariats stratégiques et financiers ;

Dans ce contexte d'adaptation et de transformation, le Groupe a pris la décision d'engager dans les prochaines semaines le processus d'information-consultation des IRP préalable à la mise en œuvre d'un Plan de Sauvegarde de l'Emploi ; par conséquent, il est proposé de suspendre le dividende au titre de 2023[12]

Grace à ces actions de transformation, Nexity vise une amélioration de la profitabilité dès 2025, et par voie de conséquence, un endettement net maximum de 500 M€ à fin 2025.

La politique de dividende sera menée en cohérence avec le contexte et revue chaque année au regard du cash-flow libre généré.

Fort d'une organisation agile, désendettée, centrée sur les territoires et multi produits, Nexity sera en mesure au terme de cette année de transformation de saisir les opportunités du changement de cycle immobilier qui se profile.

Prévisions pour l'année 2024

- **Un résultat opérationnel positif marquant un point bas financier**, tenant compte des plus-values de cessions, des coûts d'ajustement de l'offre à la nouvelle donne de marché et des coûts liés à la réorganisation du Groupe **permettant un rebond en 2025**
- **Une dette financière nette sensiblement inférieure à celle de fin 2023**

*****

[12] Proposition du conseil d'administration soumise à l'approbation de l'assemblée générale du 23 mai 2024

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Chiffre d'affaires et activité commerciale du T1 2024 — **Jeudi 25 avril 2024** (après Bourse)
- Assemblée générale — **Jeudi 23 mai 2024**
- Résultats semestriels 2024 — **Jeudi 25 juillet 2024** (après Bourse)
- Chiffre d'affaires et activité commerciale du T3 2024 — **Jeudi 24 octobre 2024** (après Bourse)

Une **conférence téléphonique** se tiendra aujourd'hui en français avec traduction simultanée en anglais à **18h45 (heure de Paris)**, accessible dans la section Finance 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 / Nexity EN

La présentation accompagnant cette conférence sera disponible sur le site Internet du Groupe à partir de 18h30 (heure de Paris) et pourra être suivie à l'adresse suivante : Webcast Nexity FY 2023
Possibilité de réécouter la conférence téléphonique sur www.nexity.group/finance à partir du lendemain.

Avertissement :

Les procédures d'audit des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés sont en cours de finalisation et le rapport y afférant sera émis prochainement.

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 d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.23-0251 en date du 6 avril 2023 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 :
Géraldine Bop – Directrice de la communication financière / +33 (0)6 23 15 40 56
Anne-Sophie Lanaute – Directrice des relations investisseurs et de la communication financière / +33 (0)6 58 17 24 22
investorrelations@nexity.fr

ANNEXE REPORTING OPÉRATIONNEL

Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations trimestrielles

	2021				2022				2023			
Nombre de lots, en unités	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Logements neufs (France)	3 508	4 843	4 092	7 658	3 490	4 149	3 807	6 569	2 811	3 274	3 128	5 389
Réservations réalisées en direct par Ægide	389	348										
Total logements - neufs France	**3 897**	**5 191**	**4 092**	**7 658**	**3 490**	**4 149**	**3 807**	**6 569**	**2 811**	**3 274**	**3 128**	**5 389**
Terrains à bâtir	338	439	367	772	337	423	219	558	288	359	186	217
Total nombre de réservations France	**4 235**	**5 630**	**4 459**	**8 430**	**3 827**	**4 572**	**4 026**	**7 127**	**3 099**	**3 633**	**3 314**	**5 606**

	2021				2022				2023			
Valeur, en M€ TTC	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Logements neufs (France)	792	1 056	845	1 447	764	992	805	1 363	575	685	605	1 099
Réservations réalisées en direct par Ægide	90	85										
Total montant logements neufs France	**882**	**1 141**	**845**	**1 447**	**764**	**992**	**805**	**1 363**	**575**	**685**	**605**	**1 099**
Terrains à bâtir	29	42	33	55	27	37	18	53	28	28	25	20
Total montant réservations France	**911**	**1 183**	**878**	**1 502**	**790**	**1 029**	**824**	**1 416**	**604**	**713**	**630**	**1 119**

Promotion Immobilier Résidentiel - Réservations cumulées

	2021				2022				2023			
Nombre de lots, en unités	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M
Logements neufs (France)	3 508	8 351	12 443	20 101	3 490	7 639	11 446	18 015	2 811	6 085	9 213	14 602
Réservations réalisées en direct par Ægide	389	737	737	737	-	-	-	-				
Total logements - neufs France	**3 897**	**9 088**	**13 180**	**20 838**	**3 490**	**7 639**	**11 446**	**18 015**	**2 811**	**6 085**	**9 213**	**14 602**
Terrains à bâtir	338	777	1 144	1 916	337	760	979	1 537	288	647	833	1 050
Total nombre de réservations France	**4 235**	**9 865**	**14 324**	**22 754**	**3 827**	**8 399**	**12 425**	**19 552**	**3 099**	**6 732**	**10 046**	**15 652**

	2021				2022				2023			
Valeur, en M€ TTC	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M	T1	S1	9M	12M
Logements neufs (France)	792	1 848	2 693	4 140	764	1 756	2 561	3 924	575	1 260	1 865	2 964
Réservations réalisées en direct par Ægide	90	175	175	175	-	-	-	-				
Total montant logements neufs France	**882**	**2 023**	**2 868**	**4 315**	**764**	**1 756**	**2 561**	**3 924**	**575**	**1 260**	**1 865**	**2 964**
Terrains à bâtir	29	71	104	159	27	64	82	135	28	56	81	101
Total montant réservations France	**911**	**2 094**	**2 972**	**4 474**	**790**	**1 819**	**2 643**	**4 059**	**604**	**1 316**	**1 946**	**3 065**

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

En nombre de lots	2022		2023		Variation
Clients accédants	**2 605**	**14%**	**1 783**	**12%**	**-32%**
dont : - primo-accédants	2 217	12%	1 456	10%	-34%
- autres accédants	388	2%	327	2%	-16%
Investisseurs individuels	**5 703**	**32%**	**3 107**	**21%**	**-46%**
Bailleurs professionnels	**9 707**	**54%**	**9 712**	**67%**	**0%**
dont : - investisseurs institutionnels	3 131	17%	3 858	26%	23%
- bailleurs sociaux	6 576	37%	5 854	40%	-11%
Total	**18 015**	**100%**	**14 602**	**100%**	**-19%**
Dont réservations réalisées par Angelotti promotion	*356*		*506*		

Backlog – Carnet de commandes

	2021				2022				2023			
En millions d'euros, hors taxes	**T1**	**S1**	**9M**	**12M**	**T1**	**S1**	**9M**	**12M**	**T1**	**S1**	**9M**	**12M**
Backlog Promotion Immobilier résidentiel France	5 183	5 200	5 279	5 236	5 230	5 219	5 168	5 321	5 225	5 168	5 041	5 019
Opérations réalisées en direct par Ægide	242											
Promotion Immobilier d'entreprise	1 138	1 059	1 013	974	935	906	827	779	659	536	445	349
Total France	**6 562**	**6 259**	**6 291**	**6 210**	**6 165**	**6 125**	**5 995**	**6 100**	**5 883**	**5 704**	**5 485**	**5 367**

Services

Gestion / Administration de biens	Décembre 2022	Décembre 2023	Variation
Portefeuille de logements en gestion			
- Syndic	680 000	670 000	- 1,5%
- Gestion locative	160 000	155 000	- 3,1%
Immobilier d'entreprise			
- Actifs sous gestion (en millions de m²)	20,0	20,1	+ 1%
Exploitation			
Résidences étudiantes			
- Nombre de résidences en exploitation	131	133	+ 2
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	96,5%	97,0%	+ 0,5 pts
Bureaux partagés			
- Nombre de sites ouverts	64	80	+ 16
- Nombre de sites ouverts - Morning	38	42	+ 4
- Nombre de sites ouverts - Hiptown	26	38	+ 12
- Surfaces gérées (en m²)	109 297	133 040	+ 23 743
- Surfaces gérées (en m²) - Morning	90 959	105 647	+ 14 688
- Surfaces gérées (en m²) - Hiptown	18 338	27 393	+ 9 055
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	85%	86%	+ 0,8 pts
morning	87%	86%	- 1,0 pts
Hiptown	72%	85%	+ 13,0 pts
Distribution			
- Réservations totales	4 205	2 567	- 39%
Dont réservations pour compte de tiers	2 664	1 570	- 41%

Chiffre d'affaires - Série trimestrielle

	2021				2022				2023			
En millions d'euros	**T1**	**T2**	**T3**	**T4**	**T1**	**T2**	**T3**	**T4**	**T1**	**T2**	**T3**	**T4**
Promotion	**851**	**827**	**815**	**1 279**	**700**	**843**	**775**	**1 448**	**701**	**934**	**699**	**1 067**
Promotion Immobilier résidentiel[1]	656	742	736	1 146	627	754	687	1 317	577	793	602	970
Promotion Immobilier d'entreprise	195	85	79	133	72	89	89	131	125	140	97	97
Services	**176**	**209**	**198**	**270**	**195**	**226**	**215**	**301**	**194**	**214**	**216**	**248**
Gestion	*91*	*94*	*100*	*94*	*92*	*96*	*98*	*96*	*92*	*95*	*100*	*98*
Exploitation	*35*	*35*	*40*	*47*	*49*	*53*	*53*	*62*	*61*	*68*	*70*	*72*
Distribution	*50*	*80*	*58*	*129*	*54*	*77*	*64*	*144*	*40*	*52*	*46*	*79*
Autres activités												
Chiffre d'affaires retraité[2]	**1 028**	**1 036**	**1 013**	**1 549**	**895**	**1 069**	**991**	**1 750**	**895**	**1 148**	**915**	**1 315**
Chiffre d'affaires activités cédées	**104**	**107**										
Chiffre d'affaires	**1 132**	**1 143**	**1 013**	**1 549**	**895**	**1 069**	**991**	**1 750**	**895**	**1 148**	**915**	**1 315**
Dont croissance externe Promotion résidentiel (Angelotti)								*45*	*35*	*39*	*25*	*48*
Dont l'ADB	*74*	*77*	*82*	*74*	*75*	*78*	*80*	*76*	*74*	*76*	*80*	*77*
Dont International	*7*	*11*	*3*	*39*	*25*	*1*	*35*	*128*	*4*	*43*	*4*	*2*

[1] *Reclassement de Villes & Projets (classés historiquement en Autres activités) en Promotion Immobilier résidentiel*
[2] *Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys).*

Chiffre d'affaires - Série semestrielle

	2021			2022			2023		
En millions d'euros	**S1**	**S2**	**12M**	**S1**	**S2**	**12M**	**S1**	**S2**	**12M**
Promotion	**1 678**	**2 094**	**3 772**	**1 542**	**2 223**	**3 766**	**1 635**	**1 766**	**3 401**
Promotion Immobilier résidentiel[1]	1 398	1 882	3 280	1 381	2 004	3 385	1 370	1 572	2 942
Promotion Immobilier d'entreprise	280	212	492	161	220	380	265	194	459
Services	**385**	**468**	**853**	**421**	**517**	**938**	**408**	**464**	**872**
Gestion	186	194	379	188	194	382	187	198	385
Exploitation	70	87	157	102	115	217	129	141	270
Distribution	130	186	316	132	208	340	92	125	217
Autres activités	**0**		**0**	**0**		**0**			
Chiffre d'affaires retraité[2]	**2 064**	**2 562**	**4 625**	**1 964**	**2 740**	**4 704**	**2 043**	**2 230**	**4 273**
Chiffre d'affaires activités cédées[2]	**211**		**211**						
Chiffre d'affaires	**2 275**	**2 562**	**4 837**	**1 964**	**2 740**	**4 704**	**2 043**	**2 230**	**4 273**
Dont croissance externe Promotion immobilier résidentiel (Angelotti)					*45*	*45*	*74*	*73*	*147*
Dont l'ADB	*151*	*156*	*306*	*153*	*156*	*309*	*150*	*157*	*307*
Dont International	*19*	*42*	*61*	*26*	*163*	*189*	*47*	*6*	*53*

[1] *Reclassement de Villes & Projets (classés historiquement en Autres activités) en Promotion Immobilier résidentiel*
[2] *Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys)*

Résultat opérationnel courant – Série semestrielle

	2021			2022			2023		
En millions d'euros	**S1[3]**	**S2**	**12M**	**S1**	**S2**	**12M**	**S1**	**S2**	**12M**
Promotion	**126**	**223**	**349**	**86**	**240**	**326**	**69**	**112**	**181**
Promotion Immobilier résidentiel[1]	82	208	290	65	215	280	46	94	140
Promotion Immobilier d'entreprise	44	15	59	21	24	45	23	18	41
Services	**26**	**48**	**74**	**36**	**56**	**92**	**24**	**49**	**73**
Gestion	11	15	27	12	17	29	13	18	30
Exploitation	2	7	10	11	8	19	10	12	22
Distribution	12	25	37	13	31	43	1	19	20
Autres activités	**(19)**	**(33)**	**(52)**	**(12)**	**(39)**	**(51)**	**-11**	**-37**	**-48**
Résultat opérationnel nouveau périmètre[2]	**133**	**238**	**371**	**110**	**256**	**367**	**82**	**124**	**206**
Résultat non courant[2]	**41**	**116**	**157**					**40**	**40**
Résultat opérationnel	**174**	**353**	**528**	**110**	**256**	**367**	**82**	**163**	**246**
Dont croissance externe Promotion immobilier résidentiel (Angelotti)					*9*	*9*	*8*	*10*	*18*
Dont l'ADB	*13*	*13*	*26*	*13*	*14*	*27*	*12*	*15*	*27*
Dont International	*2*	*-11*	*-9*	*2*	*6*	*8*	*0*	*-2*	*-3*

[1] *Reclassement de Villes & Projets (classés historiquement en Autres activités) en Promotion Immobilier résidentiel*
[2] *Hors activités cédées en 2021 (Century 21 et Ægide-Domitys) et pertes de valeurs de goodwill*
** S1 2021 retraités à la suite de la décision IFRS-IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode Saas*

Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	31/12/2022 Reporting opérationnel retraité	31/12/2023 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires	4 703,9	3 964,3	309,0	4 273,3
Charges opérationnelles	(4 156,6)	(3 579,7)	(281,6)	(3 861,3)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	-	26,1	(26,1)	-
EBITDA	547,4	410,7	1,3	412,0
Loyers	(132,8)	(143,1)	(0,0)	(143,1)
EBITDA après loyers	414,6	267,5	1,3	268,9
Retraitement des loyers	132,8	143,1	0,0	143,1
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(133,0)	(155,5)	(0,0)	(155,5)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(38,7)	(41,9)	0,0	(41,9)
Dotations nettes aux provisions	2,6	(6,4)	0,0	(6,4)
Paiements en actions	(11,8)	(2,2)	0,0	(2,2)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	-	(26,1)	26,1	
Résultat opérationnel courant	366,6	178,5	27,4	205,9
Résultat opérationnel non courant	-	39,6	-	39,6
Résultat opérationnel	366,6	218,1	27,4	245,6
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	-	18,6	(18,6)	
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	366,6	236,7	8,9	245,6
Coût de l'endettement financier net	(35,0)	(52,6)	(8,1)	(60,7)
Autres charges et produits financiers	(10,9)	(21,3)	(0,2)	(21,5)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(18,8)	(26,2)	-	(26,2)
Résultat financier	(64,7)	(100,1)	(8,3)	(108,4)
Résultat des activités courantes avant impôts	301,8	136,6	0,6	137,2
Impôts sur les bénéfices	(90,3)	(50,8)	(0,6)	(51,3)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(7,4)	(49,1)	-	(49,1)
Résultat net de l'ensemble consolidé	204,1	36,7	(0,0)	36,7
dont participations ne donnant pas le contrôle	16,3	17,5	-	17,5
dont part des actionnaires de la société mère	**187,8**	**19,2**	**(0,0)**	**19,2**
(en euros)				
Résultat net par action	**3,40**	**0,35**		**0,35**

Bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2023

ACTIF *(en millions d'euros)*	31/12/2022 Reporting opérationnel	31/12/2023 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 Reporting opérationnel
Goodwills	1 397,7	1 171,9	-	1 171,9
Autres immobilisations	1 004,3	986,7	0,3	987,0
Titres mis en équivalence	55,2	132,8	(79,2)	53,6
Total actifs non courants	2 457,3	2 291,4	(78,9)	2 212,5
BFR net	1 323,7	1 143,9	202,4	1 346,4
Actifs nets destinés à la vente	45,0	145,7		145,7
Total de l'actif	**3 826,0**	**3 581,0**	**123,5**	**3 704,6**

PASSIF *(en millions d'euros)*	31/12/2022 Reporting opérationnel	31/12/2023 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 Reporting opérationnel
Capital et Réserves	1 786,3	1 858,3	-	1 858,3
Résultat de la période	187,8	19,2	-	19,2
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 974,1	1 877,5	(0,0)	1 877,5
Participations ne donnant pas le contrôle	61,6	63,4	-	63,4
Capitaux propres de l'ensemble	2 035,7	1 940,8	(0,0)	1 940,8
Endettement net hors obligations locatives	819,7	657,2	119,0	776,2
Obligations locatives	779,0	848,5		848,5
Provisions	99,6	79,7	1,7	81,4
Impôts différés nets	91,9	54,8	2,8	57,6
Total du passif	**3 826,0**	**3 581,0**	**123,5**	**3 704,6**

Endettement net au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	31/12/2022 Reporting opérationnel	31/12/2023 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 Reporting opérationnel
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	811,6	786,2	-	786,2
Options de ventes accordés à des minoritaires	164,5	31,5	-	31,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	875,2	743,9	97,4	841,3
Emprunts sur établissements de crédit et autres	**1 851,3**	**1 561,6**	**97,4**	**1 659,0**
Autres dettes et autres créances financières	**(65,9)**	**(253,9)**	**161,3**	**(92,6)**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1064,9)	(715,9)	(160,5)	(876,4)
Banques créditrices (découverts bancaires)	99,2	65,4	20,8	86,3
Trésorerie nette et autres	**(965,7)**	**(650,5)**	**(139,6)**	**(790,1)**
Total endettement financier net avant obligations locatives	**819,7**	**657,2**	**119,0**	**776,2**
Annulation reclassement IFRS 5	**28,4**	**67,4**		**67,4**
Total endettement financier net avant obligations locatives et IFRS 5	**848,1**	**724,6**	**119,0**	**843,6**
Obligations locatives	**779,0**	**848,5**	**-**	**848,5**
Annulation reclassement IFRS 5		**46,8**		**46,8**
Total obligations locatives avant IFRS 5	**779,0**	**895,3**	**-**	**895,3**
Total endettement net	**1 598,7**	**1 505,7**	**119,0**	**1 624,7**
Total endettement net avant IFRS 5	**1 627,1**	**1 620,0**	**119,0**	**1 739,0**

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	31/12/2022 Reporting opérationnel	31/12/2023 IFRS 12 mois	Retraitement des co-entreprises	31/12/2023 Reporting opérationnel
Résultat net des sociétés intégrées	204,1	36,7	(0,0)	36,7
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	190,7	182,8	18,5	201,3
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	394,8	219,5	18,5	238,1
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	53,9	78,8	8,1	86,9
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	89,0	49,5	0,3	49,9
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	537,7	347,8	27,0	374,8
Remboursement des obligations locatives	(132,8)	(143,1)	-	(143,1)
Capacité d'autofinancement aprés loyer avant coût du financement et impôts	404,9	204,7	27,0	231,7
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(248,2)	0,2	48,3	48,5
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	-	26,1	(26,1)	-
Intérêts versés	(24,4)	(44,2)	(8,1)	(52,3)
Impôts payés	(69,6)	(91,1)	(0,8)	(91,9)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	**62,6**	**95,7**	**40,3**	**136,0**
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(68,8)	(59,1)	-	(59,1)
Cash flow libre	(6,2)	36,6	40,3	76,9
Acquisitions ou cessions de filiales et autres variations du périmètre	(21,3)	127,0	0,1	127,1
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	(45,4)	(14,9)	-	(14,9)
Autres investissements financiers nets	(6,3)	(45,9)	(0,1)	(46,0)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	**(73,0)**	**66,2**	**0,1**	**66,3**
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(138,1)	(139,2)	-	(139,2)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(10,0)	(15,9)	-	(15,9)
Acquisition et cession d'actions propres	0,6	(7,1)		(7,1)
Variation des dettes et créances financières (nets)	24,3	(151,3)	(4,9)	(156,2)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	**(123,2)**	**(313,5)**	**(4,9)**	**(318,4)**
Incidence de la variation des taux de change	0,0	(0,1)	(0,2)	(0,3)
Variation de trésorerie	**(202,3)**	**(210,8)**	**35,3**	**(175,5)**

Capitaux engagés

En Millions d'euros	2023 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	**1 371**	**1 421**	69	49	1 302	
Services	**150**	**825**	88	675	62	
Autres activités et non affectés	**1 227**	**1 251**	72	24	-18	1 172
Capitaux engagés Groupe	**2 748**	**3 497**	**230**	**748**	**1 346**	**1 172**

En Millions d'euros	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	**1 330**	**1 379**	41	49	1 289	
Services	**159**	**795**	124	636	35	
Autres activités et non affectés	**1 484**	**1 515**	87	31	0	1 398
Capitaux engagés Groupe	**2 973**	**3 689**	**252**	**716**	**1 324**	**1 398**

ANNEXE NORMES IFRS

Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	31/12/2022 IFRS	31/12/2023 IFRS
Chiffre d'affaires	4 351,8	3 964,3
Charges opérationnelles	(3835,7)	(3 579,7)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	36,6	26,1
EBITDA	552,7	410,7
Loyers	(132,8)	(143,1)
EBITDA après loyers	419,9	267,5
Retraitement des loyers*	132,8	143,1
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(133,0)	(155,5)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(38,7)	(41,9)
Dotations nettes aux provisions	2,5	(6,4)
Paiements en actions	(11,8)	(2,2)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	-	-
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(36,6)	(26,1)
Résultat opérationnel courant	335,2	178,5
Plus value sur cessions	-	39,6
Résultat opérationnel	335,2	218,1
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	25,7	18,6
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	360,9	236,7
Coût de l'endettement financier net	(32,1)	(52,6)
Autres charges et produits financiers	(10,2)	(21,3)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(18,3)	(26,2)
Résultat financier	(60,6)	(100,1)
Résultat des activités courantes avant impôts	300,3	136,6
Impôts sur les bénéfices	(88,8)	(50,8)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(7,4)	(49,1)
Résultat net de l'ensemble consolidé	204,1	36,7
dont participations ne donnant pas le contrôle	16,3	17,5
dont part des actionnaires de la société mère	**187,8**	**19,2**
(en euros)		
Résultat net par action	**3,40**	**0,35**

Bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2023

ACTIF *(en millions d'euros)*	**31/12/2022 IFRS**	**31/12/2023 IFRS**
Goodwills	1 397,7	1 171,9
Autres immobilisations	1 004,1	986,7
Titres mis en équivalence	109,3	132,8
Impôts différés nets	-	-
Total actifs non courants	2 511,1	2 291,4
BFR net	1 073,4	1 143,9
Actifs nets destinés à la vente	45,0	145,7
Total de l'actif	**3 629,5**	**3 581,0**

PASSIF *(en millions d'euros)*	**31/12/2022 IFRS**	**31/12/2023 IFRS**
Capital et Réserves	1 786,3	1 858,3
Résultat de la période	187,8	19,2
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 974,1	1 877,5
Participations ne donnant pas le contrôle	61,6	63,4
Capitaux propres de l'ensemble	2 035,7	1 940,8
Endettement net hors obligations locatives	633,9	657,2
Obligations locatives	779,0	848,5
Provisions	97,8	79,7
Impôts différés nets	83,0	54,8
Total du passif	**3 629,5**	**3 581,0**

Endettement net consolidé au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	31/12/2022 IFRS	31/12/2023 IFRS
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	811,6	786,2
Options de ventes accordés à des minoritaires	164,5	31,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	782,5	743,9
Emprunts sur établissements de crédit et autres	**1 758,6**	**1 561,6**
Autres dettes et autres créances financières	**(263,4)**	**(253,9)**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(898,0)	(715,9)
Banques créditrices (découverts bancaires)	36,7	65,4
Trésorerie nette et autres	**(861,3)**	**(650,5)**
Total endettement financier net avant obligations locatives	**633,9**	**657,2**
Annulation reclassement IFRS 5	**28,4**	**67,4**
Total endettement financier net avant obligations locatives et IFRS 5	**662,3**	**724,6**
Obligations locatives	**779,0**	**848,5**
Annulation reclassement IFRS 5	**-**	**46,8**
Total obligations locatives avant IFRS 5	**779,0**	**895,3**
Total endettement net	**1 413,0**	**1 505,7**
Total endettement net avant IFRS 5	**1 441,3**	**1 620,0**

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 31 décembre 2023

(en millions d'euros)	31/12/2022 IFRS	31/12/2023 IFRS
Résultat net des sociétés intégrées	204,1	36,7
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	165,1	182,8
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	369,2	219,5
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	50,3	78,8
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	87,5	49,5
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	507,0	347,8
Remboursement des obligations locatives	(132,8)	(143,1)
Capacité d'autofinancement aprés loyers avant coût du financement et impôts	374,2	204,7
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(186,7)	0,2
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	36,6	26,1
Intérêts versés	(21,0)	(44,2)
Impôts payés	(66,8)	(91,1)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	**136,5**	**95,7**
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(68,8)	(59,1)
Cash flow libre	67,6	36,6
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(21,9)	127,0
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	(45,4)	(14,9)
Autres investissements financiers nets	(6,2)	(45,9)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	**(73,6)**	**66,2**
Augmentation de capital	0,0	0,0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(138,1)	(139,2)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(10,0)	(15,9)
Acquisition et cession d'actions propres	0,6	(7,1)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(27,9)	(151,3)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	**(175,4)**	**(313,5)**
Incidence de la variation des taux de change	0,2	(0,1)
Variation de trésorerie	**(181,1)**	**(210,8)**

ANNEXE ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Application de la norme IFRS 5 pour les activités d'Administration de biens à la suite de l'entrée en négociations exclusives le 21 décembre 2023 en vue de leur cession.
Les reclassements des actifs et passifs de l'activité cédée sont présentés dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	**Activités ADB**
Actifs	
Goodwill	230
Droits d'utilisation	45
Autres immobilisations	54
Impôts différés actif	4
Actifs non courants	**333**
Actifs d'exploitation courant	953
Trésorerie et créances financières	19
Actifs courants	**971**
Total actifs destinés à la vente	**1 304**
Passifs	
Intérêts minoritaires	-
Emprunts et dettes financières non courant	-
Obligations locatives non courantes	35
Avantages du personnel	9
Impôts différés passif	2
Passifs non courants	**47**
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	86
Obligations locatives courantes	12
Passif d'exploitation courant	1 014
Passifs courants	**1 111**
Total passifs associés aux actifs destinés à la vente	**1 158**

(en millions d'euros)	**Activités ADB**
Actifs	
Trésorerie et équivalents de trésorerie	19
Total actifs destinés à la vente	**19**
Passifs	
Banques créditrices (découverts bancaires)	4
Total passifs associés aux actifs destinés à la vente	**4**
Reclassement lié à IFRS 5 en TFT	**(15)**

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 couts 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

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).