



Société anonyme au capital de 280.648.620 euros

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

444 346 795 RCS Paris

---

# RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2021

Des exemplaires du présent Rapport financier semestriel sont disponibles sans frais auprès de : Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08, ainsi que sur les sites Internet de Nexity ([www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)) et de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).



<b>MESSAGE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, DIRECTRICE GÉNÉRALE</b>	<b>5</b>
<b>1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE</b>	<b>7</b>
1.1 Évènements importants survenus au cours du 1 <sup>er</sup> semestre 2021	9
1.2 Tableaux de synthèse des comptes du Groupe au 30 juin 2021	9
1.3 Activité du premier semestre 2021	11
1.4 Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS appliquées au 30 juin 2021	14
1.5 Résultats consolidés selon le reporting opérationnel	17
1.6 Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel	21
1.7 Tendances	25
1.8 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe	25
1.9 Principales transactions entre parties liées	25
<b>2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021</b>	<b>27</b>
2.1 États de synthèse	28
2.2 Notes aux états financiers consolidés	33
2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle	68
<b>3 ATTESTATION DU RESPONSABLE</b>	<b>69</b>



## MESSAGE DE VÉRONIQUE BÉDAGUE, DIRECTRICE GÉNÉRALE



« Après le choc de la crise sanitaire de 2020 et ses conséquences toujours prégnantes, le premier semestre 2021 a été une période de construction intense pour Nexity marquée par l'évolution de sa gouvernance, le renforcement de son comité exécutif, le recentrage stratégique de son portefeuille d'activité sur son cœur de métier, et des engagements uniques dans le secteur de la promotion immobilière pris en faveur de la réduction de notre empreinte carbone. Nous sommes désormais en ordre de marche pour accélérer notre transformation afin d'accompagner les grands changements à l'œuvre chez nos clients et de réinventer la vie ensemble dans la ville de demain.

Notre modèle d'opérateur immobilier intégré a fait la démonstration de sa force et de sa résilience lors de ce semestre, toujours marqué par la crise sanitaire et des défis persistants dans notre environnement. Dans un contexte de délais de permis de construire qui s'allongent et de hausse des coûts de construction, le dynamisme de nos équipes et la diversité de notre gamme en **promotion d'immobilier résidentiel** nous ont permis d'afficher un bon niveau d'activité commerciale, de continuer à adapter notre offre à la demande croissante des institutionnels, et de dégager un résultat opérationnel courant supérieur à celui de 2019. En **immobilier d'entreprise**, nous enregistrons une bonne performance financière compte tenu de la qualité des opérations en backlog ; et l'offre que nous proposons, mixant savoir-faire en promotion et solutions de services autour d'espaces de travail soit partagés, soit réinventés avec le lancement de Nexity@work nous positionne de façon pionnière pour répondre aux nouveaux besoins d'usage, flexibles et hybrides, qui sont en train d'émerger. Enfin, notre plateforme de **services**, recentrée après les cessions du réseau de franchises Century 21 et des activités de résidences senior Ægide-Domitys, renoue avec un taux de croissance de presque 10% par rapport à 2019 avec un fort rebond de sa rentabilité par rapport au S1 2020 et le plan de transformation lancé autour de la qualité de la relation client et du leadership dans la rénovation énergétique nous permettra de poursuivre cette dynamique de croissance rentable.

Nexity confirme tous ses objectifs pour 2021, sous réserve d'absence de nouvelles mesures de confinement au second semestre et tout en étant conscient des incertitudes pesant sur l'environnement économique. Nous sommes confiants pour continuer le développement de notre plateforme de services afin d'être utile à nos clients. Les fortes capacités financières du Groupe nous permettent d'intensifier nos moyens d'intervention dans un contexte de rareté foncière. »



# 1 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIÈRE ET DU RÉSULTAT DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE

<b>1.1 Évènements importants survenus au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021</b>	<b>9</b>
<b>1.2 Tableaux de synthèse des comptes du Groupe au 30 juin 2021</b>	<b>9</b>
<b>1.3 Activité du premier semestre 2021</b>	<b>11</b>
1.3.1 Promotion Immobilier résidentiel	11
1.3.2 Promotion Immobilier d'Entreprise	12
1.3.3 Services	13
<b>1.4 Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS appliquées au 30 juin 2021</b>	<b>14</b>
<b>1.5 Résultats consolidés selon le reporting opérationnel</b>	<b>17</b>
1.5.1 Chiffre d'affaires	18
1.5.2 Résultat opérationnel	20
1.5.3 Autres éléments du compte de résultat	20
<b>1.6 Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel</b>	<b>21</b>
1.6.1 Flux de trésorerie et besoin en fonds de roulement (BFR)	23
1.6.2 Goodwills	24
1.6.3 Autres immobilisations	24
1.6.4 Titres mis en équivalence	24
1.6.5 Structure financière	24
<b>1.7 Tendances</b>	<b>25</b>
<b>1.8 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe</b>	<b>25</b>
<b>1.9 Principales transactions entre parties liées</b>	<b>25</b>
1.9.1 Transactions significatives avec les sociétés liées	25
1.9.2 Transactions significatives avec les organes de direction et d'administration	25

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

Évènements importants survenus au cours du 1er semestre 2021

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

- **Finalisation du processus de revue stratégique** avec les cessions d'Ægide-Domitys et de Century 21
  - Recentrage de la plateforme de services sur les métiers maximisant la création de valeur autour de **synergies métiers**
  - Impact des activités cédées sur le résultat net de 206 M€ (y compris plus-values de cession) et contribution de 412 M€ à la réduction de l'endettement net
- **Bonne résistance de l'activité commerciale** malgré un contexte de pénurie d'offres persistant
  - 9 088 réservations de logements neufs en France (stable en valeur, -4% en volume) avec un fort rebond des ventes au détail
  - Confirmation d'un objectif autour de 20 000 réservations sur l'année 2021
- **Performance financière reflétant le modèle de croissance rentable de la plateforme Nexity**
  - Chiffre d'affaires de 2 063 M€ sur le nouveau périmètre<sup>1</sup> post-cessions (+ 34% par rapport à 2020, +26% par rapport à 2019)
  - Doublement du résultat opérationnel courant sur le nouveau périmètre<sup>1</sup> à 136 M€
- **Objectifs 2021 confirmés et précisés sur le nouveau périmètre<sup>1</sup>**
  - Chiffre d'affaires supérieur à **4,4 Mds€** hors contribution des activités cédées, **au moins égal à 2020** sur le nouveau périmètre
  - Résultat opérationnel courant sur le nouveau périmètre supérieur à **360 M€**, soit un taux de marge opérationnelle supérieur à **8%**

ACTIVITE COMMERCIALE			RESULTATS FINANCIERS					
	S1 2021	Variation	NOUVEAU PERIMETRE <sup>1</sup> (m€)	S1 2021	S1 2020	S1 2019	21 vs 20	21 vs 19
<b>Réservations logements France</b>		vs. S1 2020	<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 063</b>	1 537	1 643	+34%	+26%
Volume	9 088 lots	-4%	<b>Résultat opérationnel</b>	<b>136</b>	66	112	x 2	+21%
Valeur	2 023 M€	0%	<i>Marge opérationnelle (% CA)</i>	<b>6,6%</b>	4,3%	6,8%		
<b>Immobilier d'Entreprise</b>			<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>77</b>	23	49	x 3	+59%
Prises de commandes	307 M€		<i>Marge (% CA)</i>	3,7%	1,5%	3,0%		
			<b>DONNEES PUBLIEES (m€)</b>	<b>juin-21</b>	<b>déc-20</b>	<b>déc-19</b>		
<b>Perspectives Promotion</b>		vs. Déc-20	<b>Endettement net<sup>2</sup></b>	<b>690</b>	655	918		
Backlog	6 563 M€	Stable	<i>x EBITDA après loyers (12 mois)</i>	<b>1,7x</b>	1,9x	2,3x		

<sup>1</sup> Le nouveau périmètre correspond au périmètre sans les activités cédées (Century 21 et Ægide-Domitys) et sans les plus-values de cession. Les activités cédées sont consolidées jusqu'au 31 mars pour Century 21 et jusqu'au 30 juin pour Ægide-Domitys. Au S1 2019, elles comprennent la cession de Guy Hoquet l'Immobilier.

<sup>2</sup> Endettement net avant obligations locatives et application IFRS 5



## 1.1 ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS SURVENUS AU COURS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

Le premier semestre 2021 a été marqué par les principaux événements suivants :

### Evolution de la gouvernance et du comité exécutif

- Dans le cadre de la nouvelle gouvernance du Groupe dissociant les fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, **Véronique Bédaque** devient Directrice Générale de Nexity lors de l'Assemblée Générale du 19 mai 2021. **Jean-Claude Bassien**, Directeur général délégué des Services a été nommé second mandataire social. **Alain Dinin, Président**, continue d'accompagner l'équipe de Direction Générale dans les grands choix stratégiques et d'allocations de ressources.
- Evolution du Comité Exécutif avec les nominations de **Nadia Ben Salem-Nicolas** en tant que Directrice Générale Adjointe en charge des Finances, **Helen Romano**, en tant que Vice-Présidente du Pôle Immobilier résidentiel, **Stéphane Dalliet** en tant que Directeur Général Délégué en charge du Pôle Immobilier résidentiel et **Marjolaine Grisard** en tant que Directrice RSE.

### Finalisation de la revue stratégique

- Cessions de Century 21 (mai 2021) et d'Ægide-Domitys (juin 2021) permettant de simplifier et recentrer la plateforme autour de son cœur de métier : les services immobiliers favorisant les synergies de revenus.
- Maintien d'un effet de levier à un niveau raisonnable (1,7x l'EBITDA 12 mois glissants à fin juin 2021)

### Activité commerciale

- 9 088 réservations de logements neufs en France, dont 2/3 de ventes au détail, particulièrement soutenues par les investisseurs individuels
- 307 millions d'euros de prise de commandes en Immobilier d'entreprise, dans un contexte d'incertitudes de la part des entreprises

### Financement

- Renforcement de la structure financière de Nexity en prolongeant jusqu'en 2028 une dette de 240 millions d'euros à travers l'émission le 19 avril d'une OCEANE (Obligation convertible en actions nouvelles et/ou échangeables en actions existantes) à échéance avril 2028 à un faible coupon (0,875% par an), et le rachat concomitant de l'OCEANE 2023 émise pour 270 millions d'euros

### Responsabilité sociale et environnementale

- Validation par l'organisme indépendant SBTi de la feuille de route du Groupe en matière de réduction de son empreinte carbone à l'horizon 2030, concrétisant l'engagement d'une trajectoire d'augmentation de la température bien inférieure à 2°C d'ici 2050.

## 1.2 TABLEAUX DE SYNTHÈSE DES COMPTES DU GROUPE AU 30 JUIN 2021

Les comptes consolidés du Groupe sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

La norme IFRS 11 « Partenariats », d'application obligatoire depuis le premier janvier 2014 entraîne la comptabilisation des co-entreprises par mise en équivalence (alors qu'elles étaient antérieurement comptabilisées par intégration proportionnelle). Pour Nexity, les co-entreprises sont principalement des opérations de copromotion en Immobilier résidentiel et en Immobilier d'entreprise. Pour son *reporting* opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe, Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement. L'information

sectorielle présentée dans le présent rapport financier reflète le *reporting* opérationnel.

Les tableaux de synthèse ci-après correspondent aux comptes consolidés du Groupe avec les co-entreprises présentées en intégration proportionnelle en millions d'euros pour les périodes closes les 30 juin 2021, 31 décembre 2020, et 30 juin 2020.

Des tableaux de passage sont présentés à la note 4 du chapitre 2 « États financiers consolidés semestriels 2021 » pour permettre la réconciliation avec les comptes IFRS.

Le nouveau périmètre correspond au périmètre sans les activités cédées (Century 21 et Ægide-Domitys) et sans les plus-values de cession. Les activités cédées sont consolidées jusqu'au 31 mars pour Century 21 et jusqu'au 30 juin pour Ægide-Domitys. Au S1 2019, elles comprennent la cession de Guy Hoquet l'Immobilier.

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

Tableaux de synthèse des comptes du Groupe au 30 juin 2021

## Compte de résultat consolidé résumé (reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	30-juin-21	30-juin-20	30-juin-19
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	2 063	1 537	1 643
Chiffre d'affaires des activités cédées	212	179	197
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 275</b>	<b>1 716</b>	<b>1 840</b>
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	136	66	112
Résultat opérationnel activités cédées et plus-values de cessions	226	-16	13
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>362</b>	<b>50</b>	<b>125</b>
Résultat net éléments courant nouveau périmètre <sup>(1)</sup>	77	23	48
Résultat net éléments non courants et activités cédés	206	-16	4
<b>Résultat net <sup>(1)</sup></b>	<b>283</b>	<b>7</b>	<b>52</b>

<sup>(1)</sup> part des actionnaires de la société-mère

## Bilan consolidé résumé (reporting opérationnel)

ACTIF		
(en millions d'euros)	30 juin 2021	31 décembre 2020
<b>Actifs non courants</b>	<b>2 212,6</b>	2 152,1
<b>Actifs courants</b>	<b>5 783,9</b>	6 104,9
<b>Actifs destinés à la vente</b>	-	1 339,9
<b>Total de l'actif</b>	<b>7 996,5</b>	<b>9 596,9</b>
PASSIF		
(en millions d'euros)	30 juin 2021	31 décembre 2020
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1 909,1</b>	<b>1 729,7</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	16,5	9,2
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1 925,6</b>	<b>1 739,0</b>
<b>Passifs non courants</b>	<b>1 537,4</b>	<b>1 383,9</b>
<b>Passifs courants</b>	<b>4 533,5</b>	<b>5 207,3</b>
<b>Passifs associés aux actifs destinés à la vente</b>	-	<b>1 266,7</b>
<b>Total du passif</b>	<b>7 996,5</b>	<b>9 596,9</b>

## Tableau des flux de trésorerie consolidés (reporting opérationnel)

(en millions d'euros)	30 juin 2021	30 juin 2020	30 juin 2019
Capacité d'autofinancement après loyers, avant coût du financement et impôts	118	70	125
Variation du BFR et des impôts différés	(421)	(262)	(297)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(303)</b>	<b>(191)</b>	<b>(172)</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(25)	(32)	(26)
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	181	(43)	14
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	(276)	31	(70)
<b>Variation de trésorerie de la période</b>	<b>(423)</b>	<b>(235)</b>	<b>(255)</b>

## 1.3 ACTIVITÉ DU PREMIER SEMESTRE 2021

### 1.3.1 PROMOTION IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

**Réservations :** Nexity enregistre des réservations en hausse de +1,7% en volume et +4,4% en valeur par rapport au premier semestre 2020 sur l'ensemble de son périmètre, y compris l'international. En France, dans un contexte de pénurie d'offre persistant caractérisé par un nombre de délivrance de permis de construire toujours faible et un allongement des durées de montage, Nexity affiche une bonne résistance de son activité commerciale avec des réservations nettes de logements neufs en léger retrait en volume (-4% à 9 088 lots) et stable en valeur à 2 milliards d'euros TTC, et consolide sa position de leader incontesté du marché. Tous les indicateurs reflètent les tensions sur le marché entre une offre qui se raréfie et une demande qui reste soutenue : l'offre commerciale de logements reste faible à 7 226 lots, en léger repli de 0,2% par rapport à fin décembre 2020 en raison d'un délai d'écoulement de l'offre toujours historiquement rapide à 4,3 mois résultant d'un faible niveau deancements commerciaux dû à l'allongement des délais d'obtention des permis.

Le prix des logements réservés au détail au cours du premier semestre 2021 est en progression de +1,8% par rapport au premier semestre 2020, et atteint 246 500 euros TTC en moyenne, avec la hausse du prix de vente moyen au mètre carré (+2,2%) compensée par une légère baisse des surfaces moyennes par logement (-0,4%). Les ventes au détail sont en hausse de 31% par rapport à fin juin 2020 soutenues par un retour vigoureux de la part des investisseurs individuels, favorisé par des conditions de financement toujours très attractives et l'excès d'épargne accumulé ces derniers mois. Les ventes en bloc sont en baisse de 37% par rapport au premier semestre 2020, qui avait bénéficié d'un effet de base favorable avec la signature d'un accord exceptionnel avec CDC Habitat (représentant 2 686 logements au S1 2020, contre seulement 604 réservations au S1 2021), mais en hausse de +17% par rapport à 2019, traduisant l'intérêt croissant des institutionnels.

	S1 2021	S1 2020	S1 2019	Variation S1 21 / S1 20	Variation S1 21 / S1 19
<b>Réservations (Lots)</b>	<b>10 518</b>	<b>10 347</b>	<b>10 476</b>	<b>+1,7%</b>	<b>+0,4%</b>
Logement (France)	9 088	9 451	9 486	-3,8%	-4,2%
<i>Dont Vente au détail</i>	5 985	4 559	6 844	+31,3%	-12,6%
<i>Dont Vente en Bloc</i>	3 103	4 892	2 642	-36,6%	+17,4%
Terrains à bâtir	777	657	817	+18,3%	-5,0%
International	653	239	173	x3	x4
<b>Réservations (M€)</b>	<b>2 207</b>	<b>2 115</b>	<b>2 006</b>	<b>+4,4%</b>	<b>+10,0%</b>
Logement (France)	2 023	2 023	1 923	0,0%	+5,2%
<i>Dont Vente au détail</i>	1 455	1 083	1 516	+34,3%	-4,1%
<i>Dont Vente en Bloc</i>	568	940	408	-39,6%	+39,7%
Terrains à bâtir	71	55	66	+27,9%	+6,3%
International	113	36	16	x 3	x 7
<i>Données nouveau périmètre (M€)</i>	<b>S1 2021</b>	<b>S1 2020</b>	<b>S1 2019</b>		
<b>Chiffre d'affaires</b>	1 397,7	900,9	1 105,0	<b>+55,1%</b>	<b>+26,5%</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	80,6	7,6	77,0	x 11	+4,7%
<i>Marge (% CA)</i>	5,8%	0,8%	7,0%	+500bps	-120bps
<b>Besoin en Fonds de Roulement (BFR)</b>	<b>S1 2021</b>	<b>Dec-2020</b>	<b>Variation</b>		
	1 130	985	+145		
<i>% du backlog</i>	20,5%	17,9%	+2,6%		

**Résultats semestriels :** Le **chiffre d'affaires** à l'avancement au premier semestre s'élève à 1 398 millions d'euros, en hausse de 497 millions d'euros (+55%) par rapport au S1 2020 qui avait été pénalisé par l'arrêt complet des chantiers au démarrage de la crise sanitaire (impact estimé à environ 300 millions d'euros), et de 293 millions d'euros (+27%) par rapport au S1 2019. Le **résultat opérationnel courant** s'élève à 81 millions d'euros, onze fois plus élevé que celui du S1 2020 avec l'arrêt de l'activité qui n'avait pas permis d'incorporer les frais de gestion aux stocks des opérations. Le taux de marge est en hausse à 5,8% du chiffre d'affaires (contre 0,8% au premier semestre 2020). Ce taux, toujours plus faible au 1<sup>er</sup> semestre, est en ligne avec le taux de marge annuel attendu

par le Groupe. La gestion du **BFR** est maîtrisée, et la progression de 145 millions d'euros traduit le dynamisme de l'activité commerciale et reflète en partie les dépenses sur les opérations en cours de montage, qui permettront desancements commerciaux sur les prochains semestres. Le ratio de BFR rapporté au backlog reste maîtrisé à 20,5%, en ligne avec les niveaux historiques, reflétant le bon taux d'écoulement des opérations. La part du stock achevé (51 lots) dans l'offre commerciale de logements demeure toujours très faible.

**Perspectives :** Le **backlog** reste stable par rapport au backlog à fin 2020 (corrigé de l'activité portée par Ægide, cédée au 30 juin 2021) à 5,5 milliards d'euros, soit 1,7 année d'activité et

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

Activité du premier semestre 2021

Le **potentiel d'activité** à fin juin 2021 s'élève à 11,4 milliards d'euros, correspondant à environ 3,5 années de chiffre d'affaires. Même si la baisse des permis de construire devrait continuer de limiter au second semestre le renouvellement de l'offre commerciale, **Nexity réaffirme sa prévision autour de 20 000 réservations de logements neufs en France en 2021**, compte tenu de la vitalité de son portefeuille de projets en cours d'instruction, avec une part plus importante de ventes en bloc qu'au 30 juin. Au second semestre, le chiffre d'affaires

de l'immobilier résidentiel devrait être en léger retrait par rapport au S2 2020 compte tenu des prévisions d'avancement travaux et actes notariés, dans un contexte tendu d'approvisionnement des chantiers et délais d'obtention des autorisations. Le taux de marge annuel devrait retrouver un niveau supérieur à 8,5% tout en intégrant les conséquences maîtrisées de l'augmentation des coûts de construction et de l'évolution du mix client.

## 1.3.2 PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE

### Prises de commandes et livraisons :

Leader de la promotion d'immobilier d'entreprise de France, à la fois par son chiffre d'affaires et par l'unicité de son offre de services intégrée pour répondre à tous les usages, Nexity a enregistré à fin juin 2021 un montant de prises de commandes de 307 millions d'euros, contre 216 millions d'euros au premier semestre 2020. Ce montant inclut 260 millions d'euros de commandes en Île-de-France avec notamment Reiwa, futur siège social de Nexity à Saint-Ouen, et 47 millions

d'euros de commandes dans les grandes métropoles régionales où Nexity continue de renforcer sa présence.

Neuf livraisons de projets ont eu lieu depuis le début de l'année, et les travaux pour l'emblématique Village des Athlètes, plus grand chantier mono-site de France lancé dans le cadre des Jeux Olympiques de 2024, ont commencé à Saint-Ouen (opération mixte logements et bureaux, dont la quasi-totalité a déjà été vendue en bloc auprès d'institutionnels).

<i>Données nouveau périmètre (M€)</i>	<b>S1 2021</b>	<b>S1 2020</b>	<b>S1 2019</b>	<i>Variation S1 21/S1 20</i>	<i>Variation S1 21/S1 19</i>
<b>Chiffre d'affaires</b>	279,8	303,3	179,0	-7,7%	+56,3%
<b>Résultat opérationnel courant</b>	44,3	53,8	19,8	-17,7%	x2
<i>Marge (% CA)</i>	15,8%	17,7%	11,1%	-190bps	+470bps
	<b>S1 2021</b>	<b>Déc-2020</b>	<b>Variation</b>		
<b>Besoin en Fonds de Roulement (BFR)</b>	(85)	(267)	+181		

### Résultats semestriels :

Alors que l'année 2020 avait été une année record pour la promotion d'immobilier d'entreprise, soutenue par la commercialisation de très grandes opérations tertiaires comme la vente de l'immeuble Influence 2.0 occupé par la Région Ile-de-France au premier semestre (219 millions d'euros) et la vente de l'Eco-campus d'Engie à La Garenne-Colombes au quatrième trimestre (1 milliard d'euros environ). Les résultats semestriels 2021 sont logiquement en repli par rapport à 2020 compte tenu de ces effets de base et des stades d'avancement des opérations en cours. Le taux de marge du premier semestre 2021 affiche néanmoins un niveau très élevé, et supérieur à celui attendu sur l'année 2021, et aux niveaux historiques.

Le **BFR**, qui était très négatif à -267 millions d'euros fin 2020 en raison des premiers encaissements obtenus sur les grandes opérations de fin d'année telles Reiwa à Saint-Ouen et l'Eco-Campus de La Garenne-Colombes, se normalise comme attendu (+181 millions d'euros par rapport à fin décembre 2020) avec le paiement de la TVA et des travaux, mais reste à des niveaux négatifs à -85 millions d'euros, car les avances reçues n'ont pas encore été consommées en totalité.

### Perspectives :

Le **backlog** en Immobilier d'entreprise s'élève à 1,1 milliard d'euros à fin juin 2021 (+2,7% depuis fin décembre 2020) soit près de 2 années d'activité, et le **potentiel d'activité** s'élève à 1,7 milliard d'euros (-8,2% depuis fin décembre 2020) soit l'équivalent de 3,4 années d'activité. Si le marché de l'immobilier d'entreprise semble vouloir repartir avec un second trimestre affichant une demande placée en hausse, de nombreuses entreprises continuent de reporter ou réviser leurs projets immobiliers, ralentissant la commercialisation des immeubles.

Le Groupe n'anticipe pas d'autres prises de commandes significatives au second semestre et les perspectives sur les différentes opérations en cours de montage permettent de confirmer l'**objectif de prise de commandes à 400 millions d'euros HT** en 2021, à un niveau plus en ligne avec la performance historique du groupe et les conditions actuelles de marché. L'opération de l'Eco-Campus à La Garenne-Colombes, qui est au stade du démarrage des travaux, contribuera peu au chiffre d'affaires du second semestre 2021.

### 1.3.3 SERVICES

#### Résultats semestriels

Le semestre a été marqué pour les Services par la conclusion de la vente à AG2R-La Mondiale le 22 juin 2021 de la majorité du capital d'Ægide-Domitys, le leader français des résidences services seniors avec 126 résidences gérées à fin juin. L'opération permet à Nexity de sortir de l'exploitation des résidences services seniors tout en renforçant son activité dans la partie promotion, un

segment à fort potentiel pour Nexity à travers un accord de long terme avec AG2R-La Mondiale. Les résultats d'Ægide-Domitys sont consolidés jusqu'au 30 juin 2021 (et représentent 202,1 M€ de chiffre d'affaires pour la partie exploitation de résidences). La vente du réseau de franchises Century 21 intervenue au mois de mai (consolidation de l'activité jusqu'au 31 mars 2021) complète le recentrage du Groupe.

Données nouveau périmètre (M€)	S1 2021	S1 2020	S1 2019	Variation S1 21/S1 20	Variation S1 21/S1 19
<b>Chiffre d'affaires</b>	385,3	332,6	357,9	+15,9%	+7,7%
<b>Résultat opérationnel courant</b>	25,8	13,7	26,8	+88%	-3,6%
Marge (% CA)	6,7%	4,1%	7,5%	+260bps	-80bps
	<b>S1 2021</b>	<b>Dec-2020</b>	<b>Variation</b>		
<b>Besoin en Fonds de Roulement</b>	26	49	(23)		

Le **chiffre d'affaires** des Services nouveau périmètre (c'est-à-dire hors Domitys et Century 21) ressort à 385 millions d'euros au premier semestre, en hausse de 16% par rapport au point bas de 2020, et de 8% par rapport à ses niveaux d'activité pré-Covid de 2019. Cette croissance est tirée par l'ensemble des métiers de la plateforme de services de Nexity.

- Concernant l'**administration de biens**, l'activité est en hausse de 5% pour le segment des particuliers sur le semestre, tirée par la reprise des activités de transactions et locations, notamment en province ; et de 20% pour le segment d'immobilier d'entreprises. En début d'année 2021, Nexity Property Management a été retenu, pour les 3 années à venir, par Perial Asset Management pour opérer la gestion d'un portefeuille de près de 300 000 mètres carrés.
- Concernant les métiers d'**exploitation**, Nexity Studéa, leader dans l'exploitation de résidences étudiantes, enregistre une croissance de son chiffre d'affaires de +4%, en dépit de la crise sanitaire avec un taux d'occupation moyen toujours élevé à 93%, bien qu'en légère baisse par rapport au taux d'occupation moyen de 2020 (-1%) compte tenu du maintien des cours en

distanciel. Morning, acteur de référence sur le marché parisien des espaces de coworking, enregistre une activité stable par rapport aux taux d'occupation du second semestre 2020 mais une forte accélération est attendue au second semestre compte tenu de la croissance du parc (6 000 m<sup>2</sup> supplémentaires au second trimestre avec l'ouverture début juin du site prestigieux de Morning Concorde situé à l'Hôtel de la Marine) et un taux d'occupation moyen des espaces matures à 80% à fin juin, attendu en progression sur le reste de l'année.

- Les activités de **distribution** sont en croissance de +41% par rapport au premier semestre 2020, stimulées par le retour des investisseurs particuliers au premier semestre 2021.

Le **résultat opérationnel courant** des Services du nouveau périmètre a quasiment doublé par rapport à 2020 à 26 millions d'euros soit un taux de marge opérationnelle courante à 6,7% (contre 4,1% au premier semestre 2020, sur une base comparable). Ce taux de marge devrait continuer de progresser dans les trimestres à venir.

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

Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS appliquées au 30 juin 2021

## 1.4 RÉSULTATS CONSOLIDÉS ET ÉLÉMENTS BILANTIELS SELON LES NORMES IFRS APPLIQUÉES AU 30 JUIN 2021

Les tableaux ci-après présentent, pour le premier semestre 2021, le compte de résultat, le bilan, l'endettement net et le tableau des flux de trésorerie.

### Compte de résultat consolidé simplifié au 30 juin 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021 IFRS	30/06/2020 IFRS
Chiffre d'affaires	2 099,0	1 606,8
Charges opérationnelles	(1 864,1)	(1 453,6)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	2,5	1,6
<b>EBITDA</b>	<b>237,4</b>	<b>154,7</b>
Loyers	(116,7)	(90,1)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>120,7</b>	<b>64,6</b>
Retraitement des loyers	116,7	90,1
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(59,4)	(82,3)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(16,0)	(23,9)
Dotations nettes aux provisions	4,9	0,7
Paievements en actions	(6,6)	(7,6)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(2,5)	(1,6)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>157,9</b>	<b>40,0</b>
Plus-values de cessions	184,7	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>342,5</b>	<b>40,0</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	13,3	4,2
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>355,8</b>	<b>44,2</b>
Coût de l'endettement financier net	(24,2)	(22,8)
Autres charges et produits financiers	(2,0)	2,3
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(16,3)	(12,4)
<b>Résultat financier</b>	<b>(42,5)</b>	<b>(32,9)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>313,3</b>	<b>11,3</b>
Impôts sur les bénéfices	(27,2)	(2,9)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(0,9)	(0,3)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>285,2</b>	<b>8,1</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle	2,1	1,6
<b>dont part des actionnaires de la société mère</b>	<b>283,2</b>	<b>6,5</b>
<i>(en euros)</i>		
<b>Résultat net par action</b>	<b>5,11</b>	<b>0,12</b>

En normes IFRS, le chiffre d'affaires publié du premier semestre 2021 s'établit à 2 099 millions d'euros contre 1 607 millions d'euros au 30 juin 2020, soit une progression de 31%. Pour mémoire, le chiffre d'affaires 2020 était impacté à la baisse par les effets de la crise sanitaire (confinement et arrêt des chantiers au 1er semestre).

Ce chiffre d'affaires exclut celui des co-entreprises en application de la norme IFRS 11, qui impose la

comptabilisation par mise en équivalence des co-entreprises intégrées proportionnellement dans le reporting opérationnel.

Le résultat opérationnel courant s'élève à 157,9 millions d'euros, contre 40 millions d'euros au 30 juin 2020, auquel s'ajoute des plus-values de cessions (Ægide-Domitys et Century 21) pour 184,7 millions d'euros, soit un résultat opérationnel total de 342,5 millions d'euros.

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

Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS appliquées au 30 juin 2021

Le résultat financier s'élève à -42,5 millions d'euros, en augmentation de 29% par rapport au 30 juin 2020.

Le résultat net de l'ensemble consolidé au 30 juin 2021 atteint 283,2 millions d'euros, contre 6,5 millions d'euros au 30 juin 2020.

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

## Bilan consolidé simplifié au 30 juin 2021

<b>ACTIF</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b> <b>IFRS</b>	<b>31/12/2020</b> <b>IFRS</b>
Goodwills	1 417,5	1 484,0
Autres immobilisations	731,5	666,4
Titres mis en équivalence	119,9	57,8
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2 268,9</b>	<b>2 208,2</b>
BFR net	972,7	591,3
Actifs nets destinés à la vente	-	73,3
<b>Total de l'actif</b>	<b>3 241,6</b>	<b>2 872,8</b>
<b>PASSIF</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b> <b>IFRS</b>	<b>31/12/2020</b> <b>IFRS</b>
Capital et Réserves	1 625,9	1 611,7
Résultat de la période	283,2	118,1
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1 909,1</b>	<b>1 729,8</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	16,5	9,2
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1 925,6</b>	<b>1 739,0</b>
Endettement net	1 172,4	991,3
Provisions	101,3	104,8
Impôts différés nets	42,3	37,7
<b>Total du passif</b>	<b>3 241,6</b>	<b>2 872,8</b>

## Endettement net consolidé au 30 juin 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b> <b>IFRS</b>	<b>31/12/2020</b> <b>IFRS</b>
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	808,6	997,0
Emprunts sur établissements de crédit et autres	766,6	877,6
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>1 575,2</b>	<b>1 874,7</b>
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>	<b>(96,6)</b>	<b>(95,0)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(870,7)	(1305,1)
Banques créditrices (découverts bancaires)	40,8	51,7
<b>Trésorerie nette et autres</b>	<b>(829,8)</b>	<b>(1253,4)</b>
<b>Total endettement financier net avant obligations locatives</b>	<b>648,8</b>	<b>526,3</b>
Obligations locatives	523,7	465,0
<b>Total endettement net</b>	<b>1 172,4</b>	<b>991,3</b>

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

Résultats consolidés et éléments bilantiels selon les normes IFRS appliquées au 30 juin 2021

Les actifs non courants au 30 juin 2021 s'élèvent à 2.268,9 millions d'euros en progression de 60,7 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020 (2.208,2 millions d'euros). La progression s'explique principalement par les titres mis en équivalence, qui tient compte du maintien d'une participation de 18% dans Ægide-Domitys, réévaluée à sa juste valeur, soit un montant de 48,8 millions d'euros au 30 juin 2021 ainsi que par la prise d'une participation complémentaire dans la société Bien Ici pour 11,3 millions d'euros.

Le Besoin en Fonds de Roulement (BFR) net au 30 juin 2021 s'élève à 972,7 millions d'euros en progression de 65% par rapport au 31 décembre 2020 (591,3 millions d'euros).

Les actifs nets destinés à la vente au 31 décembre 2020 correspondaient à l'application d'IFRS 5 sur la cession d'Ægide-Domitys.

Les capitaux propres de l'ensemble consolidé au 30 juin 2021 s'élèvent à 1 925,6 millions d'euros en augmentation de 186,6 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020 (1.739 millions d'euros).

Les provisions au 30 juin 2021 s'élèvent à 101,3 millions d'euros, en baisse de 0,3% par rapport au 31 décembre 2020 (104,8 millions d'euros).

L'endettement financier net consolidé avant obligations locatives au 30 juin 2021 s'élève à 648,8 millions d'euros en progression de 122,5 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020 (526,3 millions d'euros). Après prise en compte des obligations locatives, l'endettement net total s'élève à 1 172,4 millions d'euros au 30 juin 2021.

Une analyse plus détaillée des évolutions est présentée au paragraphe 1.6 « Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel » du présent Rapport financier semestriel.

## Tableau simplifié des flux de trésorerie au 30 juin 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2021 IFRS</b>	<b>30/06/2020 IFRS</b>
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>	<b>285,2</b>	<b>8,1</b>
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	(136,8)	107,2
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>148,4</b>	<b>115,3</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	40,5	35,2
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	26,8	1,8
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>215,7</b>	<b>152,3</b>
Remboursement des obligations locatives	(116,7)	(90,1)
<b>Capacité d'autofinancement après loyers avant coût du financement et impôts</b>	<b>99,0</b>	<b>62,2</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(333,1)	(189,4)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	2,5	1,6
Intérêts versés	(14,7)	(16,9)
Impôts payés	(45,3)	(13,1)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(291,7)</b>	<b>(155,6)</b>
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(25,2)	(31,7)
<b>Cash flow libre</b>	<b>(316,9)</b>	<b>(187,3)</b>
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	208,2	(39,8)
Autres investissements financiers nets	(23,5)	(1,7)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers</b>	<b>184,7</b>	<b>(41,5)</b>
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(110,6)	(109,8)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(6,3)	(9,5)
Acquisition et cession d'actions propres	2,0	(22,7)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(176,8)	144,3
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>(291,8)</b>	<b>2,2</b>
Incidence de la variation des taux de change	0,3	(0,7)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(423,5)</b>	<b>(227,3)</b>



## 1.5 RÉSULTATS CONSOLIDÉS SELON LE REPORTING OPÉRATIONNEL

Les indicateurs et données financières de ce paragraphe présentent le *reporting* opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle et leur réconciliation avec les normes IFRS appliquées au 30 juin 2021. Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques, en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de

besoin en fonds de roulement, ou d'endettement. Afin d'avoir une lecture de la performance opérationnelle des activités sur la base d'un périmètre constant, le tableau ci-dessous présente le compte de résultat sectoriel en séparant le périmètre constant et la contribution des activités cédées (Ægide-Domitys jusqu'au 30 juin et Century 21 jusqu'au 31 mars).

### Compte de résultat consolidé au 30 juin 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2021 Reporting opérationnel	Retraitement des activités cédées	Retraitement des Eléments non courants	30/06/2021 Reporting opérationnel nouveau périmètre avant éléments non courants
Chiffre d'affaires	2 099,0	175,8	2 274,8	(211,3)		2 063,5
Charges opérationnelles	(1 864,1)	(156,2)	(2 020,3)	169,9		(1 850,4)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	2,5	(2,5)	-	-		-
<b>EBITDA</b>	<b>237,4</b>	<b>17,1</b>	<b>254,5</b>	<b>(41,4)</b>		<b>213,1</b>
Loyers	(116,7)	-	(116,7)	55,9		(60,8)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>120,7</b>	<b>17,1</b>	<b>137,8</b>	<b>14,5</b>		<b>152,4</b>
Retraitement des loyers	116,7	-	116,7	(55,9)		60,8
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(59,4)	-	(59,4)	0,0		(59,3)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(16,0)	0,0	(16,0)	0,4		(15,6)
Dotations nettes aux provisions	4,9	(0,1)	4,8	(0,7)		4,1
Paiements en actions	(6,6)	-	(6,6)	0,3		(6,3)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(2,5)	2,5	-	-		-
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>157,9</b>	<b>19,5</b>	<b>177,4</b>	<b>(41,4)</b>		<b>136,0</b>
Plus-values de cessions	184,7	-	184,7		(184,7)	-
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>342,5</b>	<b>19,5</b>	<b>362,0</b>	<b>(41,4)</b>	<b>(184,7)</b>	<b>136,0</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	13,3	(13,3)	-			-
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>355,8</b>	<b>6,2</b>	<b>362,0</b>	<b>(41,4)</b>	<b>(184,7)</b>	<b>136,0</b>
Coût de l'endettement financier net	(24,2)	(0,8)	(25,0)	2,2		(22,8)
Autres charges et produits financiers	(2,0)	(0,4)	(2,4)	-		(2,4)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(16,3)	-	(16,3)	10,4		(5,9)
<b>Résultat financier</b>	<b>(42,5)</b>	<b>(1,2)</b>	<b>(43,7)</b>	<b>12,6</b>		<b>(31,2)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>313,3</b>	<b>5,0</b>	<b>318,3</b>	<b>(28,8)</b>	<b>(184,7)</b>	<b>104,8</b>
Impôts sur les bénéfices	(27,2)	(5,0)	(32,2)	7,2		(24,9)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(0,9)	-	(0,9)	-		(0,9)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>285,2</b>	<b>-</b>	<b>285,2</b>	<b>(21,6)</b>	<b>(184,7)</b>	<b>79,0</b>
dont participations ne donnant pas le contrôle	2,1	-	2,1	-		2,1
<b>dont part des actionnaires de la société mère</b>	<b>283,2</b>	<b>-</b>	<b>283,2</b>	<b>(21,6)</b>	<b>(184,7)</b>	<b>76,9</b>
<i>(en euros)</i>						
<b>Résultat net par action</b>	<b>5,11</b>		<b>5,11</b>			<b>1,39</b>

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

Résultats consolidés selon le reporting opérationnel

## Compte de résultat consolidé simplifié au 30 juin 2021

<i>En millions d'euros</i>	<b>S1 2021</b>	<b>S1 2020</b>	<b>S1 2019</b>	<b>Variation S1 21/ S1 20</b>	<b>Variation S1 21/ S1 19</b>
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	2 063.5	1 536.8	1 643.0	34%	26%
Chiffre d'affaires activités cédées	211.3	179.2	197.4	18%	7%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 274.8</b>	<b>1 716.1</b>	<b>1 840.4</b>	<b>33%</b>	<b>24%</b>
<b>Résultat opérationnel courant nouveau périmètre</b>	<b>136.0</b>	<b>66.0</b>	<b>112.4</b>	<b>x 2</b>	<b>21%</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	6.6%	4.3%	6.8%		
Résultat opérationnel des activités cédées	41.3	(15.8)	13.0		
Plus-values de cessions	184.7				
<b>Résultat opérationnel activités cédées et plus-values de cessions</b>	<b>226.0</b>	<b>(15.8)</b>	<b>13.0</b>		
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>362.0</b>	<b>50.2</b>	<b>125.4</b>	<b>x 7</b>	<b>x 3</b>
Résultat financier	(43.7)	(36.0)	(37.4)		
Impôts sur les bénéfices	(32.2)	(5.8)	(31.9)		
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(0.9)	(0.3)			-
<b>Résultat net</b>	<b>285.2</b>	<b>8.2</b>	<b>56.0</b>		
Participations ne donnant pas le contrôle	(2.1)	(1.6)	(3.8)		
<b>Résultat net part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>283.2</b>	<b>6.6</b>	<b>52.2</b>	<b>x43</b>	<b>x 5</b>
Dont résultat net éléments non courants et activités cédés	206.2	(16.3)	3.7		
<b>Résultat net part des actionnaires de la société-mère, nouveau périmètre</b>	<b>77.0</b>	<b>22.9</b>	<b>48.5</b>	<b>x 3</b>	<b>59%</b>
<i>(en euros)</i>					
Résultat net par action	5,11	0,12	0,93		
<b>Résultat net par action nouveau périmètre</b>	<b>1,39</b>	<b>0,41</b>	<b>0,86</b>		

Les données financières présentées ci-après sont issues du reporting opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle.

### 1.5.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires publié s'établit à 2 275 millions d'euros, et s'élève à 2 063 millions d'euros sur le nouveau périmètre. Le chiffre d'affaires publié est en hausse de 559 millions d'euros (+33%) par rapport au premier semestre 2020 (qui avait été affecté pour rappel par une baisse de chiffre d'affaires due aux impacts de la crise sanitaire de la Covid-19 de l'ordre de 430 millions d'euros).

En normes IFRS, le chiffre d'affaires publié du premier semestre 2021 s'établit à 2 099 millions d'euros contre 1 607 millions d'euros au 30 juin 2020, soit une progression de 31%. Ce chiffre d'affaires exclut celui des co-entreprises en application de la norme IFRS 11, qui impose la comptabilisation par mise en équivalence des co-entreprises intégrées proportionnellement dans le reporting opérationnel.

<i>En millions d'euros</i>	<b>S1 2021</b>	<b>S1 2020</b>	<b>S1 2019</b>	<b>Variation S1 21/S1 20</b>	<b>Variation S1 21/S1 19</b>
<b>Promotion</b>	<b>1 677.5</b>	<b>1 204.2</b>	<b>1 284.3</b>	<b>+ 39.3%</b>	<b>+ 30.6%</b>
Promotion Immobilier résidentiel	1 397.7	900.9	1 105.2	+ 55.1%	- 100.0%
Promotion Immobilier d'entreprise	279.8	303.3	179.0	- 7.7%	+ 56.3%
<b>Services</b>	<b>385.3</b>	<b>332.6</b>	<b>357.9</b>	<b>+ 15.9%</b>	<b>+ 7.7%</b>
<b>Autres activités</b>	<b>0.6</b>	<b>0.0</b>	<b>0.9</b>	<b>x 120</b>	<b>- 31.6%</b>
<b>Chiffre d'affaires nouveau périmètre</b>	<b>2 063.5</b>	<b>1 536.8</b>	<b>1 643.0</b>	<b>+ 34.3%</b>	<b>+ 25.6%</b>
Chiffre d'affaires des activités cédées	211.3	179.2	197.4	+ 17.9%	+ 7.1%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 274.8</b>	<b>1 716.1</b>	<b>1 840.4</b>	<b>+ 32.6%</b>	<b>+ 23.6%</b>

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

Le chiffre d'affaires de la **Promotion Immobilier résidentiel** à l'avancement au premier semestre s'élève à 1 398 millions d'euros, en hausse de 497 millions d'euros (+55%) par rapport au S1 2020 qui avait été pénalisé par l'arrêt complet des chantiers au démarrage de la crise sanitaire (impact estimé à environ 300 millions d'euros), et de 293 millions d'euros (+27%) par rapport au S1 2019.

Alors que l'année 2020 avait été une année record pour la **Promotion Immobilier d'entreprise**, soutenue par la commercialisation de très grandes opérations tertiaires comme la vente de l'immeuble Influence 2.0 occupé par la Région Ile-de-France au premier semestre (219 millions d'euros) et la vente de l'Eco-campus d'Engie à La Garenne-Colombes au quatrième trimestre (1 milliard d'euros environ).

Le chiffre d'affaires des **Services** nouveau périmètre (c'est-à-dire hors Domitys et Century 21) ressort à 385 millions d'euros au premier semestre, en hausse de 16% par rapport au point bas de 2020, et de 8% par rapport à ses niveaux d'activité pré-Covid de 2019. Cette croissance est tirée par l'ensemble des métiers de la plateforme de services de Nexity.

- Concernant l'administration de biens, l'activité est en hausse de 5% pour le segment des particuliers sur le semestre, tirée par la reprise des activités de transactions et locations, notamment en province ; et de 20% pour le segment d'immobilier d'entreprises.

En début d'année 2021, Nexity Property Management a été retenu, pour les 3 années à venir, par Perial Asset Management pour opérer la gestion d'un portefeuille de près de 300 000 mètres carrés.

- Concernant les métiers d'exploitation, Nexity Studéa, leader dans l'exploitation de résidences étudiantes, enregistre une croissance de son chiffre d'affaires de +4%, en dépit de la crise sanitaire avec un taux d'occupation moyen toujours élevé à 93%, bien qu'en légère baisse par rapport au taux d'occupation moyen de 2020 (-1%) compte tenu du maintien des cours en distanciel. Morning, acteur de référence sur le marché parisien des espaces de coworking, enregistre une activité stable par rapport aux taux d'occupation du second semestre 2020 mais une forte accélération est attendue au second semestre compte tenu de la croissance du parc (6 000 m<sup>2</sup> supplémentaires au second trimestre avec l'ouverture début juin du site prestigieux de Morning Concorde situé à l'Hôtel de la Marine) et un taux d'occupation moyen des espaces matures à 80% à fin juin, attendu en progression sur le reste de l'année.
- Les activités de distribution sont en croissance de +41% par rapport au premier semestre 2020, stimulées par le retour des investisseurs particuliers au premier semestre 2021.

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

Résultats consolidés selon le reporting opérationnel

## 1.5.2 RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel s'élève à 362 millions d'euros qui se décomposent en 136 millions d'euros au titre du résultat opérationnel courant sur le nouveau périmètre et 226 millions d'euros au titre des activités cédées.

En millions d'euros	S1 2021		S1 2020		S1 2019	
	Résultat opérationnel courant	Taux de marge	Résultat opérationnel courant	Taux de marge	Résultat opérationnel courant	Taux de marge
<b>Promotion</b>	<b>124,8</b>	<b>7,4%</b>	<b>61,5</b>	<b>5,1%</b>	<b>96,8</b>	<b>7,5%</b>
Promotion Immobilier résidentiel	80,6	5,8%	7,6	0,8%	77,0	7,0%
Promotion Immobilier d'entreprise	44,3	15,8%	53,8	17,7%	19,8	11,1%
<b>Services</b>	<b>25,8</b>	<b>6,6%</b>	<b>13,7</b>	<b>4,1%</b>	<b>26,8</b>	<b>7,5%</b>
<b>Autres activités</b>	<b>(14,6)</b>	<b>na</b>	<b>(9,1)</b>	<b>na</b>	<b>(11,1)</b>	<b>na</b>
<b>Résultat opérationnel courant nouveau périmètre</b>	<b>136,0</b>	<b>6,6%</b>	<b>66,0</b>	<b>4,3%</b>	<b>112,4</b>	<b>6,8%</b>
Résultat opérationnel activités cédées	41,3	19,6%	(15,8)	-8,8%	13,0	6,6%
Plus-values de cessions	184,7					
<b>Résultat opérationnel activités cédées et plus-values de cessions</b>	<b>226,0</b>		<b>(15,8)</b>		<b>13,0</b>	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>362,0</b>	<b>15,9%</b>	<b>50,2</b>	<b>2,9%</b>	<b>125,4</b>	<b>6,8%</b>

Le résultat opérationnel courant nouveau périmètre s'élève à 136 millions d'euros au premier semestre 2021, soit un doublement par rapport aux 66 millions d'euros sur une base comparable du premier semestre 2020 qui avait été particulièrement pénalisé par le premier confinement. Après un faible taux de marge opérationnelle courante au premier semestre 2020 (4,3% sur une base comparable), la reprise de l'activité entamée durant la seconde moitié de 2020 se poursuit et permet d'afficher au premier semestre 2021 un taux de marge opérationnelle courante en nette amélioration, à 6,6%.

Le résultat opérationnel des activités cédées s'élève à 41 millions d'euros au premier semestre 2021. Il intègre l'activité de Century 21 jusqu'au 31 mars 2021, et d'Ægide-Domitys jusqu'au 30 juin 2021. Ce résultat positif n'est pas comparable avec le 1er semestre 2020 (-16 millions d'euros), car le reclassement en activités destinées à être cédées d'Ægide-Domitys au 31 décembre 2020 (norme IFRS 5) conduit à l'arrêt de la comptabilisation des amortissements, notamment pour le droit d'utilisation des actifs de Domitys (estimation de 55 millions d'euros pour le S1 2021).

## 1.5.3 AUTRES ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Le résultat financier ressort à -44 millions d'euros au premier semestre 2021, contre -36 millions d'euros au premier semestre 2020, avec principalement la hausse des charges d'intérêt sur les obligations locatives (y compris le parc Domitys seulement cédé au 30 juin 2021). La baisse de l'endettement suite aux cessions d'Ægide-Domitys et de Century 21 produira une amélioration du résultat financier à compter du second semestre 2021.

La charge d'impôts (y compris Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises, CVAE) qui s'élève à 32 millions d'euros au 30 juin 2021 (contre 6 millions d'euros au premier semestre 2020) est en augmentation, compte tenu d'une base taxable

plus élevée bien que bénéficiant de la baisse du taux effectif d'impôt sur les sociétés et malgré la réduction de 50% du taux de la CVAE. Le taux effectif d'impôt ressort à 28% au premier semestre 2021 contre 30% en 2020 (hors CVAE).

Le résultat net part du Groupe s'élève à 283 millions d'euros au 30 juin 2021 contre 7 millions d'euros au 30 juin 2020. Sur le nouveau périmètre appliqué sur les 3 périodes, le résultat net ressort à 77 millions d'euros au premier semestre 2021, en forte progression par rapport aux 23 millions d'euros au premier semestre 2020 et aux 49 millions d'euros au premier semestre 2019.

## 1.6 ÉLÉMENTS BILANTIELS SELON LE REPORTING OPÉRATIONNEL

Les données financières présentées ci-après sont issues du *reporting* opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle.

### Bilan consolidé simplifié au 30 juin 2021

<b>ACTIF</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b> <b>IFRS</b>	<b>Retraitement</b> <b>des</b> <b>co-entreprises</b>	<b>30/06/2021</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>
Goodwills	1 417,5	-	1 417,5	1 484,0
Autres immobilisations	731,5	0,1	731,7	667,1
Titres mis en équivalence	119,9	(56,4)	63,4	1,0
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2 268,9</b>	<b>(56,3)</b>	<b>2 212,6</b>	<b>2 152,1</b>
BFR net	972,7	108,4	1 081,1	681,8
Actifs nets destinés à la vente	-		-	73,3
<b>Total de l'actif</b>	<b>3 241,6</b>	<b>52,1</b>	<b>3 293,7</b>	<b>2 907,2</b>
<b>PASSIF</b> <i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b> <b>IFRS</b>	<b>Retraitement</b> <b>des</b> <b>co-entreprises</b>	<b>30/06/2021</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>
Capital et Réserves	1 625,9	(0,0)	1 625,9	1 611,7
Résultat de la période	283,2	(0,0)	283,2	118,1
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1 909,1</b>	<b>(0,0)</b>	<b>1 909,1</b>	<b>1 729,7</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	16,5	(0,0)	16,5	9,2
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1 925,6</b>	<b>(0,0)</b>	<b>1 925,6</b>	<b>1 739,0</b>
Endettement net	1 172,4	41,2	1 213,7	1 015,4
Provisions	101,3	1,8	103,0	106,5
Impôts différés nets	42,3	9,1	51,4	46,3
<b>Total du passif</b>	<b>3 241,6</b>	<b>52,1</b>	<b>3 293,7</b>	<b>2 907,2</b>

### Endettement net au 30 juin 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>30/06/2021</b> <b>IFRS</b>	<b>Retraitement</b> <b>des</b> <b>co-entreprises</b>	<b>30/06/2021</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	808,6	-	808,6	997,0
Emprunts sur établissements de crédit et autres	766,6	37,9	804,5	917,2
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>	<b>1 575,2</b>	<b>37,9</b>	<b>1 613,1</b>	<b>1 914,2</b>
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>	<b>(96,6)</b>	<b>106,7</b>	<b>10,1</b>	<b>(7,3)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(870,7)	(118,1)	(988,7)	(1427,5)
Banques créditrices (découverts bancaires)	40,8	14,7	55,5	71,0
<b>Trésorerie nette et autres</b>	<b>(829,8)</b>	<b>(103,4)</b>	<b>(933,2)</b>	<b>(1356,5)</b>
<b>Total endettement financier net avant obligations locatives</b>	<b>648,8</b>	<b>41,2</b>	<b>690,0</b>	<b>550,4</b>
<b>Obligations locatives</b>	<b>523,7</b>	<b>-</b>	<b>523,7</b>	<b>465,0</b>
<b>Total endettement net</b>	<b>1 172,4</b>	<b>41,2</b>	<b>1 213,7</b>	<b>1 015,4</b>

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

Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel

## Tableau des flux de trésorerie simplifié au 30 juin 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021 IFRS 6 mois	Retraitement des co-entreprises	30/06/2021 Reporting opérationnel	30/06/2020 Reporting opérationnel
Résultat net des sociétés intégrées	285,2	-	285,2	8,1
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	(136,8)	13,4	(123,5)	111,3
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>	<b>148,4</b>	<b>13,4</b>	<b>161,8</b>	<b>119,4</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	40,5	0,8	41,3	36,2
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	26,8	5,0	31,8	4,6
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>215,7</b>	<b>19,2</b>	<b>234,9</b>	<b>160,2</b>
Remboursement des obligations locatives	(116,7)	-	(116,7)	(90,1)
<b>Capacité d'autofinancement après loyer avant coût du financement et impôts</b>	<b>99,0</b>	<b>19,2</b>	<b>118,2</b>	<b>70,1</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(333,1)	(22,1)	(355,2)	(231,5)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	2,5	(2,5)	-	-
Intérêts versés	(14,7)	(0,8)	(15,5)	(18,0)
Impôts payés	(45,3)	(5,5)	(50,9)	(11,8)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(291,7)</b>	<b>(11,7)</b>	<b>(303,3)</b>	<b>(191,2)</b>
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(25,2)	-	(25,2)	(31,7)
<b>Cash flow libre</b>	<b>(316,9)</b>	<b>(11,7)</b>	<b>(328,6)</b>	<b>(222,9)</b>
Acquisitions ou cessions de filiales et autres variations du périmètre	208,2	(0,2)	208,1	(40,3)
Autres investissements financiers nets	(23,5)	(3,9)	(27,4)	(2,4)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers</b>	<b>184,7</b>	<b>(4,1)</b>	<b>180,7</b>	<b>(42,7)</b>
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(110,6)	-	(110,6)	(109,8)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(6,3)	-	(6,3)	(9,5)
Acquisition et cession d'actions propres	2,0	-	2,0	(22,7)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(176,8)	16,0	(160,8)	173,1
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>	<b>(291,8)</b>	<b>16,0</b>	<b>(275,8)</b>	<b>31,1</b>
Incidence de la variation des taux de change	0,3	0,0	0,4	(0,7)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(423,5)</b>	<b>0,2</b>	<b>(423,3)</b>	<b>(235,3)</b>

### 1.6.1 FLUX DE TRÉSORERIE ET BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (BFR)

**La capacité d'autofinancement après loyers et avant coût du financement et impôts** s'élève à 118 millions d'euros à fin juin 2021, en forte hausse par rapport au premier semestre 2020 (70 millions d'euros) principalement en raison de la hausse du résultat opérationnel courant, et retrouve un niveau proche du premier semestre 2019 (125 millions d'euros).

**Le BFR lié à l'activité (hors impôt)** augmente de 355 millions d'euros, et tient compte pour 238 millions d'euros de la hausse attendue avec la consommation des avances versées par les investisseurs sur la signature des commandes majeures de l'immobilier d'entreprise intervenues fin 2020.

Corrigée de cet événement non récurrent, la hausse du BFR est comparable à celle enregistrée habituellement au premier semestre, toujours marquée par des flux de dépenses sur les chantiers, supérieurs aux encaissements de la période.

**Le cash-flow libre généré par Nexity** s'élève à -329 millions d'euros à fin juin 2021. Ce montant négatif, comme très souvent au premier semestre (-223 millions d'euros au 30 juin 2020 et -199 millions d'euros au 30 juin 2019) est accentué ce semestre par l'effet de base sur le retournement du BFR de l'immobilier d'entreprise.

<i>En millions d'euros</i>	<b>S1 2021</b>	<b>S1 2020</b>	<b>S1 2019</b>
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>235</b>	<b>160</b>	<b>207</b>
Remboursement des obligations locatives	(117)	(90)	(82)
<b>Capacité d'autofinancement après loyers, avant coût du financement et impôts</b>	<b>118</b>	<b>70</b>	<b>125</b>
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(355)	(232)	(209)
Intérêts et impôts payés	(66)	(30)	(88)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>	<b>(303)</b>	<b>(191)</b>	<b>(172)</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(25)	(32)	(26)
<b>Cash-flow libre</b>	<b>(329)</b>	<b>(223)</b>	<b>(199)</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	181	(43)	14
Dividende payé par Nexity SA	(111)	(110)	(138)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	(165)	140	68
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(423)</b>	<b>(235)</b>	<b>(255)</b>

**Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers** s'élèvent à un produit net de 181 millions d'euros au premier semestre 2021, qui intègre notamment pour 208 millions d'euros la cession de 100% de Century 21 et 45% d'Ægide.

**Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement** (-165 millions d'euros) intègrent principalement le remboursement d'un emprunt obligataire de 146 millions d'euros, qui venait à échéance en mai 2021.

<i>(En millions d'euros)</i>	<b>30 juin 2021</b>	<b>31 décembre 2020</b>	<b>Variation</b>
<b>Promotion</b>	<b>1 045</b>	<b>718</b>	<b>327</b>
Promotion Immobilier résidentiel	1 130	985	146
Promotion Immobilier d'entreprise	(85)	(267)	181
<b>Services</b>	<b>26</b>	<b>49</b>	<b>(23)</b>
<b>Autres activités</b>	<b>6</b>	<b>(63)</b>	<b>69</b>
<b>Total BFR hors impôt</b>	<b>1 077</b>	<b>704</b>	<b>373</b>
Impôts sur les sociétés	4	(22)	26
<b>Besoin en fonds de roulement (BFR)</b>	<b>1 081</b>	<b>682</b>	<b>399</b>

Le **besoin en fonds de roulement** s'élève à 1 081 millions d'euros au 30 juin 2021, soit une augmentation de 399 millions d'euros et 56 millions d'euros pour les activités cédées par rapport au 31 décembre 2020, dont plus de la moitié (181 millions d'euros pour l'immobilier d'entreprise) provient de la consommation des avances versées par les investisseurs sur la signature des commandes majeures de l'immobilier d'entreprise intervenues fin 2020 (Eco-Campus à

la Garenne-Colombes et Reiwa à Saint-Ouen). La variation du BFR hors impôt reprend la variation du BFR présenté dans le tableau des flux de trésorerie (355 millions d'euros) et celle issue des variations de périmètre sur les cessions/acquisitions de sociétés (18 millions d'euros).

Pour les Autres activités, le BFR correspond principalement à celui de Nexity Villes & Projets, la filiale aménagement du

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

Éléments bilantiels selon le reporting opérationnel

Groupe, qui regroupe l'essentiel des prises de positions foncières (Land Bank), et la hausse provient principalement de paiements différés (notamment la TVA), faisant suite aux cessions foncières intervenues en fin d'année 2020. La variation du BFR d'impôts (26 millions d'euros) correspond au

## 1.6.2 GOODWILLS

La baisse du *goodwill* au premier semestre (-66,5 millions d'euros) s'explique principalement par la cession de Century 21. Pour mémoire, la cession d'Ægide-Domitys n'a pas d'impact car le *goodwill* correspondant avait été isolé au 31

## 1.6.3 AUTRES IMMOBILISATIONS

Les autres immobilisations comprennent notamment les droits d'utilisation des actifs loués qui s'élèvent au 30 juin 2021 à 487 millions d'euros (+56 millions d'euros par rapport

## 1.6.4 TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Les titres mis en équivalence s'élèvent à 63,4 millions d'euros contre 1 million au 31 décembre 2020. L'augmentation s'explique principalement par le maintien d'une participation de 18% dans Ægide-Domitys, réévaluée à

## 1.6.5 STRUCTURE FINANCIÈRE

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1 909 millions d'euros à fin juin 2021, en progression par rapport à fin décembre 2020 (1 730 millions d'euros).

paiement de l'impôt sociétés dû au titre des résultats 2020 et payés au moment de la liquidation de l'impôt en mai.

décembre 2020 sur une ligne spécifique (« Actifs destinés à être cédés »).

Au 30 juin 2021, il n'y a aucun indice de perte de valeur relevé justifiant la mise en place d'un nouveau test de dépréciation.

à fin 2020). La variation s'explique par les nouvelles prises à bail pour 112 millions d'euros, compensées pour partie par les amortissements et dépréciations de la période.

sa juste valeur pour un montant de 48,8 millions d'euros au 30 juin 2021, ainsi que par la prise d'une participation complémentaire dans la société Bien Ici pour 11,3 millions d'euros.

La situation d'endettement net hors obligations locatives reste à des niveaux très faibles (690 millions d'euros) et représente un ratio d'EBITDA (12 mois glissant) de 1,7x. Le Groupe bénéficie au 30 juin 2021 d'une trésorerie globale de 933 millions d'euros à laquelle s'ajoutent 600 millions d'euros de lignes de crédit confirmées et non tirées, ce qui lui procure une liquidité élevée et une forte capacité d'investissement.

En millions d'euros	30 juin 2021	31 décembre 2020	Variation
Emprunts obligataires (yc intérêts courus et frais de mise en place)	809	997	(188)
Emprunts sur établissements de crédit et autres	815	910	(95)
Trésorerie nette et autres	(933)	(1 357)	423
<b>Endettement financier net avant obligations locatives</b>	<b>690</b>	<b>550</b>	<b>140</b>
Obligations locatives	524	465	59
<b>Endettement financier net y compris obligations locatives</b>	<b>1 214</b>	<b>1 015</b>	<b>198</b>

L'augmentation au cours du premier semestre 2021 de l'endettement financier net avant obligations locatives (+140 millions d'euros) s'explique principalement par un free cash-flow négatif de -333 millions d'euros (sous l'effet de la hausse du BFR pour 399 millions d'euros) et le paiement des dividendes pour 111 millions d'euros compensé par les produits de cessions pour 307 millions d'euros (produits de cessions pour 200 millions d'euros et annulation de l'engagement de rachat des minoritaires d'Ægide pour 107 millions d'euros). En intégrant le reclassement IFRS 5 des dettes d'exploitation d'Ægide-Domitys pour 105 millions

d'euros au 31 décembre 2020, le désendettement global des cessions représente 412 millions d'euros.

Les obligations locatives (IFRS 16) s'élèvent à 524 millions d'euros au 30 juin 2021, contre 465 millions d'euros au 31 décembre 2020, en augmentation compte tenu des prises à bail ou renouvellement sur les baux du Groupe, les activités de coworking et de gestion de résidences étudiantes.

La structure financière de Nexity a été renforcée au cours du premier semestre grâce au prolongement jusqu'en 2028 d'une dette de 240 millions d'euros à travers l'émission le 19 avril d'une OCEANE (Obligation convertible en actions nouvelles



et/ou échangeables en actions existantes) à échéance avril 2028 à un faible coupon (0,875% par an), et le rachat concomitant de l'OCEANE 2023 émise pour 270 millions d'euros. Au 30 juin 2021, la maturité moyenne de la dette s'allonge à 3,3 ans (contre 2,7 ans à fin 2020), avec un coût moyen de la dette qui reste stable à 2,2%.

Nexity respecte au 30 juin 2021 la totalité de ses engagements contractuels au titre de ses crédits obligataires

et corporate. A titre de précaution pendant le premier confinement, compte tenu du fort niveau d'incertitudes sur l'issue de la crise sanitaire, Nexity avait obtenu de ses prêteurs bancaires et obligataires l'exonération de l'engagement de maintenir le ratio de levier inférieur ou égal à 3,5 pour les échéances de 2020 et juin 2021. Cette exonération n'est pas mise en jeu, car Nexity respecte tous ses covenants financiers au 30 juin 2021.

## 1.7 TENDANCES

Sous réserve d'absence de nouvelles mesures de confinement au second semestre et tout en étant conscient des incertitudes pesant sur l'environnement économique, Nexity confirme tous ses objectifs pour 2021, à savoir :

- Immobilier résidentiel : autour de 20 000 réservations de logements neufs en France, malgré un contexte de pénurie de l'offre

- Immobilier d'entreprise : 400 M€ HT de prises de commandes
- Chiffre d'affaires supérieur à 4,4 Mds€ sur le nouveau périmètre
- Résultat opérationnel courant sur le nouveau périmètre supérieur à 360 M€, soit un taux de marge opérationnelle supérieur à 8%

## 1.8 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE

Les principaux risques et les principales incertitudes pour les 6 mois restants de l'exercice sont de même nature que ceux présentés pour l'ensemble de l'exercice et qui sont détaillés dans le chapitre 2 – Gestion des risques du Document d'enregistrement universel déposé auprès de l'Autorité des

marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org) et [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)). D'autres risques dont Nexity n'a pas actuellement connaissance pourraient avoir une incidence négative sur son activité et ses résultats.

## 1.9 PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIÉES

### 1.9.1 TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES AVEC LES SOCIÉTÉS LIÉES

Cession de 45% de la société Ægide et maintien d'une participation de 18% dans cette dernière. Concomitamment, Nexity a signé un partenariat stratégique avec AG2R La Mondiale et continuera à réaliser des opérations de copromotion immobilière Ægide-Domitys.

Les relations entre les autres parties liées n'ont pas fait l'objet de changement notable au cours du premier semestre 2021.

### 1.9.2 TRANSACTIONS SIGNIFICATIVES AVEC LES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux et les Directeurs généraux délégués.

Le détail des rémunérations et des évolutions au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021 est présenté au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel (URD) 2020 (déposé le 9 avril 2021).

Pour le Conseil d'administration



# 2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

## 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2021

<b>2.1 États de synthèse</b>	<b>28</b>
2.1.1 Bilan consolidé	28
2.1.2 Compte de résultat consolidé	29
2.1.3 État du résultat net global consolidé	30
2.1.4 Variation des capitaux propres consolidés	31
2.1.5 Tableau des flux de trésorerie consolidés	32
<b>2.2 Notes aux états financiers consolidés</b>	<b>33</b>
2.2.1 Généralités	34
2.2.2 Analyse des comptes	46
<b>2.3 Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle</b>	<b>68</b>

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

États de synthèse

### 2.1 ÉTATS DE SYNTHÈSE

#### 2.1.1 BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF			
<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Solde au 30/06/2021	Solde au 31/12/2020
<b>Actifs non courants</b>			
Goodwills	5	1 417 473	1 484 027
Autres immobilisations incorporelles	6	122 765	117 495
Droits d'utilisation des actifs loués	6	487 707	431 101
Immobilisations corporelles	6	53 163	56 543
Titres mis en équivalence	7	119 889	57 764
Autres actifs financiers	8	67 909	61 306
Impôts différés actifs	28	24 241	27 474
<b>Total actifs non courants</b>		<b>2 293 147</b>	<b>2 235 710</b>
<b>Actifs courants</b>			
Stocks et travaux en-cours	10	1 589 861	1 603 975
Créances clients et autres débiteurs	11	1 106 720	1 129 692
Créances d'impôts	28	12 610	22 744
Autres actifs courants	12	1 570 384	1 430 834
Autres créances financières	19	213 232	193 637
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	870 676	1 305 133
<b>Total actifs courants</b>		<b>5 363 483</b>	<b>5 686 015</b>
Actifs destinés à la vente	3.2	-	1 264 091
<b>Total de l'actif</b>		<b>7 656 630</b>	<b>9 185 816</b>
<b>PASSIF</b>			
<i>(en milliers d'euros)</i>		Solde au 30/06/2021	Solde au 31/12/2020
<b>Capitaux propres</b>			
Capital apporté	14	280 649	280 649
Primes liées au capital		521 060	521 060
Actions propres détenues	16	(14 825)	(29 025)
Réserves et résultats accumulés		839 035	838 984
Résultat de la période		283 165	118 061
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société mère</b>		<b>1 909 084</b>	<b>1 729 729</b>
Participations ne donnant pas le contrôle		16 496	9 247
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>		<b>1 925 580</b>	<b>1 738 976</b>
<b>Passifs non courants</b>			
Emprunts et dettes financières non courants	18	1 034 269	946 465
Obligations locatives non courantes	18	424 205	363 427
Avantages du personnel	23	25 978	26 124
Impôts différés passifs	28	66 550	65 167
<b>Total passifs non courants</b>		<b>1 551 002</b>	<b>1 401 183</b>
<b>Passifs courants</b>			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	18	698 401	1 078 614
Obligations locatives courantes	18	99 458	101 584
Provisions courantes	23	75 290	78 664
Fournisseurs et autres créditeurs		1 488 299	1 678 389
Dettes d'impôts	28	5 196	40 516
Autres passifs courants	13	1 813 404	1 877 075
<b>Total passifs courants</b>		<b>4 180 048</b>	<b>4 854 842</b>
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	3.2	-	1 190 815
<b>Total du passif</b>		<b>7 656 630</b>	<b>9 185 816</b>

**2.1.2 COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2021 6 mois	30/06/2020 6 mois
Chiffre d'affaires		2 099 003	1 606 811
Achats consommés		(1 304 957)	(946 652)
Charges de personnel	24	(389 595)	(357 864)
Charges externes et autres charges	25	(151 984)	(139 350)
Impôts et taxes		(19 189)	(16 656)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	26	(75 395)	(106 294)
<b>Résultat opérationnel courant</b>		<b>157 883</b>	<b>39 995</b>
Plus-values de cessions	3.2	184 651	-
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>342 534</b>	<b>39 995</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	7	13 281	4 246
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>		<b>355 815</b>	<b>44 241</b>
Charges financières	27	(44 533)	(41 806)
Produits financiers	27	2 008	8 916
<b>Résultat financier</b>		<b>(42 525)</b>	<b>(32 891)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>		<b>313 290</b>	<b>11 350</b>
Impôts sur les bénéfices	28	(27 153)	(2 891)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	7	(907)	(303)
<b>Résultat net</b>		<b>285 230</b>	<b>8 155</b>
dont part des actionnaires de la société-mère		283 165	6 565
dont participations ne donnant pas le contrôle		2 065	1 590
<i>(en euros)</i>			
<b>Résultat net par action</b>	29	<b>5,11</b>	<b>0,12</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	29	<b>4,65</b>	<b>0,11</b>

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

États de synthèse

### 2.1.3 ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021 6 mois	30/06/2020 6 mois
<b>Résultat net</b>	<b>285 230</b>	<b>8 155</b>
Écarts de conversion	822	(1 586)
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net	822	(1 586)
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	-	-
<b>Total des autres éléments du résultat global (net d'impôt)</b>	<b>822</b>	<b>(1 586)</b>
<b>Résultat net global consolidé</b>	<b>286 052</b>	<b>6 569</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	283 987	4 979
dont participations ne donnant pas le contrôle	2 065	1 590

**2.1.4 VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Actions propres détenues	Réserves et résultats accumulés	Autres éléments du résultat global	Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	Participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres de l'ensemble
Mouvements de l'exercice 2020								
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2020</b>	<b>280 649</b>	<b>548 489</b>	<b>(24 657)</b>	<b>933 407</b>	<b>8 781</b>	<b>1 746 669</b>	<b>10 605</b>	<b>1 757 274</b>
Actions propres			(4 427)	(17 821)		(22 248)		(22 248)
Paiements en actions				7 590		7 590		7 590
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				27 142		27 142		27 142
Dividendes versés par Nexity (2,00 € par action)				(109 827)		(109 827)		(109 827)
<b>Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(4 427)</b>	<b>(92 916)</b>	<b>-</b>	<b>(97 343)</b>	<b>-</b>	<b>(97 343)</b>
Résultat de la période				6 565		6 565	1 590	8 155
Autres éléments du résultat global					(1 586)	(1 586)		(1 586)
<b>Résultat net global consolidé</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 565</b>	<b>(1 586)</b>	<b>4 979</b>	<b>1 590</b>	<b>6 569</b>
Dividendes versés par les filiales						-	(560)	(560)
Impact des mouvements de périmètre						-	318	318
<b>Au 30 juin 2020</b>	<b>280 649</b>	<b>548 489</b>	<b>(29 084)</b>	<b>847 056</b>	<b>7 195</b>	<b>1 654 305</b>	<b>11 953</b>	<b>1 666 258</b>
Mouvements de l'exercice 2021								
<b>Au 1<sup>er</sup> janvier 2021</b>	<b>280 649</b>	<b>548 489</b>	<b>(29 025)</b>	<b>924 742</b>	<b>4 874</b>	<b>1 729 729</b>	<b>9 247</b>	<b>1 738 976</b>
Actions propres			14 200	(12 594)		1 606		1 606
Paiements en actions				6 554		6 554		6 554
Composante capitaux propres Océane 2021				18 679		18 679		18 679
Impacts du rachat de l'Océane 2016				(13 745)		(13 745)		(13 745)
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle				(2 780)		(2 780)		(2 780)
Dividendes versés par Nexity (2,00 € par action)				(110 639)		(110 639)		(110 639)
<b>Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14 200</b>	<b>(114 525)</b>	<b>-</b>	<b>(100 325)</b>	<b>-</b>	<b>(100 325)</b>
Résultat de la période				283 165		283 165	2 065	285 230
Autres éléments du résultat global				822		822		822
<b>Résultat net global consolidé</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>283 987</b>	<b>-</b>	<b>283 987</b>	<b>2 065</b>	<b>286 052</b>
Dividendes versés par les filiales						-	(438)	(438)
Impact des mouvements de périmètre				(4 309)		(4 309)	5 622	1 313
<b>Au 30 juin 2021</b>	<b>280 649</b>	<b>548 489</b>	<b>(14 825)</b>	<b>1 089 895</b>	<b>4 874</b>	<b>1 909 082</b>	<b>16 496</b>	<b>1 925 578</b>

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

États de synthèse

### 2.1.5 TABLEAU DES FLUS DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2021 6 mois	30/06/2020 6 mois
Résultat net part des actionnaires de la société-mère		283 165	6 565
Résultat net part revenant aux participations ne donnant pas le contrôle		2 065	1 590
<b>Résultat net des sociétés intégrées</b>		<b>285 230</b>	<b>8 155</b>
<b>Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</b>			
Élimination des amortissements et provisions		12 013	23 043
Élimination des amortissements des droits d'utilisation des actifs loués		59 356	82 347
Élimination des plus ou moins-values de cession		(202 805)	116
Élimination impact des variations de juste valeur		422	(2 003)
Élimination du résultat de sociétés mises en équivalence		(13 281)	(4 246)
Élimination du résultat des autres sociétés mises en équivalence		907	303
Élimination impact des paiements en actions		6 554	7 590
<b>Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts</b>		<b>148 396</b>	<b>115 305</b>
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		40 493	35 199
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		26 778	1 782
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>		<b>215 667</b>	<b>152 286</b>
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	9	(333 100)	(189 392)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	7	2 461	1 550
Intérêts versés		(14 715)	(16 925)
Impôts payés		(45 323)	(13 078)
<b>Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles</b>		<b>(175 010)</b>	<b>(65 559)</b>
Acquisitions de filiales, trésorerie acquise déduite	3.3	(237)	(39 910)
Cessions de filiales, après déduction de la trésorerie cédée	3.4	208 190	-
Incidence des autres variations de périmètre		283	70
Acquisitions d'immobilisations incorporelles et corporelles		(25 831)	(32 259)
Acquisitions d'actifs financiers		(25 458)	(5 534)
Cessions d'immobilisations incorporelles et corporelles		630	531
Cessions et remboursements d'actifs financiers		1 972	3 832
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>		<b>159 549</b>	<b>(73 270)</b>
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(110 639)	(109 827)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(438)	(560)
Acquisition et cession d'actions propres		1 959	(22 650)
Acquisitions/cessions d'intérêts minoritaires (sans prise/perte de contrôle)		(5 876)	(8 938)
Emission d'emprunts		404 416	425 445
Remboursement d'emprunts		(580 115)	(235 076)
Remboursement des obligations locatives		(116 657)	(90 143)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		(1 079)	(46 050)
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>		<b>(408 429)</b>	<b>(87 799)</b>
Incidence de la variation des taux de change		347	(723)
<b>Variation de trésorerie</b>		<b>(423 543)</b>	<b>(227 351)</b>
Trésorerie d'ouverture		1 253 388	1 046 348
Trésorerie de clôture	20	829 845	818 997



## 2.2 NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

### Note 1 Présentation et faits marquants

#### 1.1 Présentation

Nexity est un groupe immobilier intégré, qui allie l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des entreprises et des investisseurs, ainsi que des collectivités locales. Couvrant l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers, Nexity est l'un des principaux acteurs de l'immobilier en France et propose à ses différents clients une gamme unique de conseils et d'expertises, produits, services ou solutions pour les accompagner tout au long de leur vie immobilière.

Le Groupe est implanté sur l'ensemble du territoire national, et est également présent marginalement en Europe.

Il s'organise autour des trois pôles d'activités suivantes :

- le pôle Promotion, regroupant les activités suivantes :
  - la promotion Immobilier résidentiel comprenant la promotion de logements neufs et de lotissements de terrains à bâtir, en France, et marginalement dans d'autres pays européens ;
  - la promotion Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion d'immeubles de bureaux,

de parcs d'activités, de plateformes logistiques, de commerces et d'hôtels ;

- le pôle Services comprenant :
  - les services pour les particuliers (administration de biens, gestion et transactions, gestion de résidences étudiantes), pour les entreprises (gestion et conseil, activité de co-working);
  - les activités de distribution de produits immobiliers ;
- le pôle Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements, les activités innovantes en incubation, et la holding.

Le réseau de franchises immobilières Century 21 a été cédé le 12 mai 2021. La cession des titres d'Ægide, le 29 juin 2021 à AG2R La Mondiale, entraîne une perte de contrôle, cette participation est désormais mise en équivalence.

Nexity est cotée sur le marché Eurolist de NYSE Euronext Paris.

#### 1.2 Faits marquants

Le premier semestre 2021 a été marqué par les événements suivants :

##### Activité commerciale

- 9 090 réservations de logements neufs en France, dont 2/3 de ventes au détail, particulièrement soutenues par les investisseurs individuels
- 307 millions d'euros de prise de commandes en Immobilier d'entreprise, dans un contexte d'incertitudes de la part des entreprises

##### Cessions

Achèvement de la revue stratégique entamée fin décembre 2020 :

- Cessions du réseau de franchises immobilières Century 21 le 12 mai 2021 (voir note 3.2).
- Cession de 45% des parts d'Ægide-Domitys le 29 juin 2021, à AG2R La Mondiale, entraînant la perte de contrôle de la société. Nexity conserve une participation de 18% dans Ægide-Domitys (voir note 3.2).

##### Financements

Emission le 19 avril 2021 d'une OCEANE de 240 millions d'euros, à maturité 7 ans, aux conditions suivantes :

- Prime de conversion de 35%, soit un cours de conversion à 59,81 €
- Coupon 0,875% l'an

Cette émission a été couplée avec le rachat de 100% de l'OCEANE à échéance 1er janvier 2023 émise pour 270 millions d'euros (voir note 18.1).

##### Evolution de la Gouvernance

Dans le cadre de la nouvelle gouvernance du Groupe dissociant les fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général, Véronique Bédague devient Directrice Générale de Nexity lors de l'Assemblée Générale du 19 mai 2021. Jean-Claude Bassien Directeur général délégué des Services a été nommé second mandataire social.

Alain Dinin, Président, continue d'accompagner l'équipe de Direction Générale dans les grands choix stratégiques et d'allocations de ressources.

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

Notes aux états financiers consolidés

### 2.2.1 GÉNÉRALITÉS

#### Note 2 Principes généraux

##### 2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du groupe Nexity au 30 juin 2021 sont établis conformément aux normes IFRS (*International Financial Reporting Standards*) et aux interprétations et décisions de l'IFRS IC (*IFRS Interpretations Committee*) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Ces états financiers consolidés du 1<sup>er</sup> semestre ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2020.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2021 sont identiques à ceux

utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2020, en l'absence de nouvelles normes, amendements et interprétations adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire en 2021 ayant un impact significatif sur les comptes.

Les communiqués de la Société, les rapports annuels comprenant notamment les informations financières historiques et les comptes consolidés de la Société sont accessibles sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante : [www.nexity.fr](http://www.nexity.fr), et une copie peut en être obtenue au siège de Nexity, 19, rue de Vienne – TSA 50029 – 75801 Paris Cedex 08.

Les états financiers consolidés du 1<sup>er</sup> semestre ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 27 juillet 2021.

##### 2.2 Estimations et hypothèses

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions, des dépréciations des stocks et des charges à payer, ainsi que les actifs destinés à la vente et passifs associés. D'autres postes nécessitent aussi l'utilisation d'estimations en fonction d'hypothèses sur l'évolution des plans d'affaires, ou de l'évolution des taux prévisionnels retenus : évaluation des provisions, estimations liées au goodwill, aux options de vente accordées aux actionnaires minoritaires et au taux annuel d'impôt Groupe appliqué au résultat du 1<sup>er</sup> semestre.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations, sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée ou divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de

l'évolution différente des hypothèses et des conditions de réalisation.

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 30 juin 2021 ont été réalisées dans un contexte de crise sanitaire toujours présent au 1<sup>er</sup> semestre 2021 mais avec un effet très limité sur les activités du Groupe.

Les hypothèses d'activité tiennent compte de l'évolution attendue des marchés immobiliers.

Le marché immobilier résidentiel reste soutenu par le besoin structurel de logements neufs, et une demande croissante des investisseurs institutionnels dans un contexte de taux de crédits immobiliers qui demeurent à des niveaux historiquement bas, mais est pénalisé par un déficit d'offre. Le marché de l'immobilier tertiaire est en retrait compte tenu de la conjoncture (baisse des volumes investis, recul de la demande placée, évolution des usages avec la montée en puissance du télétravail). Les services bénéficient d'une base de clients récurrents.

**Note 3 Périmètre de consolidation et regroupements d'entreprises****3.1 Périmètre de consolidation****3.1.1 Périmètre au 30 juin 2021**

Méthode de consolidation	Promotion	Services	Autres activités	Total au 30/06/2021
Intégration globale	1 813	92	28	1 933
Co-entreprises	279	3	4	286
Entreprises associées			3	3
Mise en équivalence	279	3	7	289
<b>Total périmètre de consolidation</b>	<b>2 092</b>	<b>95</b>	<b>35</b>	<b>2 222</b>

**3.1.2 Variation de périmètre**

Le nombre de sociétés consolidées a diminué de 83 sociétés entre le 31 décembre 2020 et le 30 juin 2021.

41 sociétés sont entrées dans le périmètre de consolidation au cours du 1<sup>er</sup> semestre, il s'agit principalement de sociétés

créées pour servir de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe.

124 sociétés sont sorties du périmètre de consolidation au cours du 1<sup>er</sup> semestre correspondant principalement aux cessions d'Ægide-Domitys et Century 21.

**3.2 Cessions de sociétés**

Nexity a réalisé deux cessions au cours du semestre 2021 (réseau de franchises immobilières Century 21, et exploitation de résidences seniors Ægide-Domitys).

Ces cessions ont généré des plus-values de cessions nettes des frais de cession pour un montant de 184,7 millions d'euros (173,1 M€ pour Ægide-Domitys et 11,6 M€ pour Century 21), soit un montant global de 206,2 millions d'euros en intégrant la contribution au compte de résultat jusqu'à la date de cession (19,6 M€ pour Ægide-Domitys et 1,9 M€ pour Century 21).

La contribution de ces cessions au désendettement net s'élève à 306,8 millions d'euros et se ventile ainsi :

(en milliers d'euros)	Total	Ægide-Domitys	Century 21
<b>Impact dans le tableau des flux de trésorerie</b>			
Produit de cessions	208,2	121,9	86,3
Frais de cessions	(8,6)	(6,7)	(1,8)
<b>Impact hors tableau des flux de trésorerie (mouvement de périmètre)</b>			
Annulation engagement de rachat du solde des options de vente (valeur au 1er janvier)	107,2	107,2	-
<b>Total désendettement</b>	<b>306,8</b>	<b>222,4</b>	<b>84,5</b>

**Cession du Groupe Ægide-Domitys**

La perte de contrôle d'Ægide-Domitys entraîne la mise en équivalence de la société à partir du 30 juin 2021.

AG2R La Mondiale détient 67% du capital d'Ægide, à la suite de la cession le 29 juin 2021 de 45% des titres Ægide par Nexity et de 22% par les actionnaires fondateurs. Nexity conserve une participation de 18% dans Ægide, et les actionnaires fondateurs une participation de 15%.

Sur la base d'une valeur d'entreprise de 375 millions d'euros, Nexity a dégagé une plus-value de cession à 100% de 173,1 millions d'euros nette des frais de cession. L'engagement de rachat du solde des options de ventes accordés aux minoritaires a été annulé pour 107,2 millions d'euros. Nexity conserve 18% des titres d'Ægide, mis en équivalence à son bilan et valorisés à la juste valeur pour 48,8 millions d'euros.

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

Notes aux états financiers consolidés

Détail de la plus-value de cession :

(en milliers d'euros)	100%
Valeur de transaction	375,0
Dette nette au 30 juin 2021	(105,0)
<b>Prix de cession des titres (A)</b>	<b>270,0</b>
Dont encaissement 45% des titres	121,9
Dont engagement cédé au titre de la promesse de vente des minoritaires (37%)	99,3
Dont QP conservée 18% (titres mis en équivalence)	48,8
Frais de cessions (B)	(6,6)
<b>Prix de cession des titres net des frais de cession C = (A-B)</b>	<b>263,4</b>
<b>Capitaux propres consolidés 31.12.2020 - IFRS 5</b>	<b>73,3</b>
Contribution jusqu'à la date de cession	17,0
<b>Contribution capitaux propres consolidés à la date de cession (D)</b>	<b>90,3</b>
<b>Plus value de cession (C-D)</b>	<b>173,1</b>

Impact sur l'endettement net consolidé

(en milliers d'euros)	Date de cession
Encaissement 45% produit de cession des titres	121,9
Annulation engagement cédé au titre de la promesse de vente des minoritaires (37%)	99,3
Ecart juste valeur sur l'engagement cédé	7,8
Frais de cession	(6,6)
<b>Impact endettement net</b>	<b>222,4</b>

Nexity et Ægide-Domitys ont conclu en même temps un partenariat stratégique de longue durée portant sur le développement en promotion immobilière des futures résidences services seniors (RSS). Dans ce cadre, Nexity continuera à réaliser des copromotions avec Ægide-Domitys.

### Cession Century 21

Cession du Groupe Century 21 le 12 mai 2021 pour 86 millions d'euros. La plus-value enregistrée à l'issue de cette cession s'élève à 11,6 millions d'euros nette des frais de cession. Le compte de résultat intègre par simplification la contribution de Century 21 jusqu'au 31 mars 2021. Il n'y a pas d'impact significatif au résultat entre le 31 mars et le 12 mai 2021.

(en milliers d'euros)	
<b>Prix de cession des titres (A)</b>	<b>86,3</b>
Frais de cession (B)	(1,8)
<b>Prix de cession des titres net des frais de cession C = (A-B)</b>	<b>84,5</b>
Contribution capitaux propres consolidés à la date de cession (D)	72,9
<b>Plus value de cession (C-D)</b>	<b>11,6</b>

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

(En milliers d'euros)	Acquisitions 2021 (6 mois)	Acquisitions 2020 (6 mois)
Prix d'achat	237	49 994
Trésorerie filiales acquises	-	(10 084)
<b>Acquisitions de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite</b>	<b>237</b>	<b>39 910</b>

En outre, les acquisitions de sociétés portant des actifs servant de support aux activités de promotion et ne correspondant pas à des regroupements d'entreprise selon IFRS 3, sont retraitées en mouvement de l'activité dans les comptes, et apparaissent en variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie.

### 3.4 Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(En milliers d'euros)	Cessions 2021 (6 mois)	Cessions 2020 (6 mois)
Prix de cession encaissé	208 313	
Trésorerie filiales vendues	(123)	
<b>Cessions de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée</b>	<b>208 190</b>	<b>-</b>

**Note 4 Information sectorielle****4.1 Définition des secteurs**

La définition des secteurs est identique à celle présentée dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2020.

**Reporting opérationnel**

L'information sectorielle reflète le reporting opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe. Dans celui-ci, Nexity intègre les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement.

Les notes 4.2.1 et 4.3.1 présentent les états de synthèse selon le reporting opérationnel, et une réconciliation avec les états financiers.

Les informations du reporting opérationnel sont analysées et commentées dans le rapport semestriel d'activité et le communiqué de presse du 1<sup>er</sup> semestre.

Une information spécifique a été ajoutée pour refléter l'activité sectorielle sur la base d'un périmètre constant (c'est-à-dire en retraitant les contributions d'Ægide-Domitys et Century 21).

**4.2 Compte de résultat****4.2.1 Compte de résultat selon le reporting opérationnel**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021 6 mois	Retraitement des co-entreprises	30/06/2021 Reporting opérationnel	30/06/2020 Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires	2 099 003	175 770	2 274 773	1 716 075
Achats consommés	(1 304 957)	(159 740)	(1 464 697)	(1 043 837)
Charges de personnel	(389 595)	-	(389 595)	(357 864)
Charges externes et autres charges	(151 984)	4 007	(147 979)	(140 816)
Impôts et taxes	(19 189)	(541)	(19 730)	(17 027)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(75 395)	-	(75 395)	(106 294)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>157 883</b>	<b>19 496</b>	<b>177 377</b>	<b>50 237</b>
Plus-values de cessions	184 651		184 651	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>342 534</b>	<b>19 496</b>	<b>362 028</b>	<b>50 237</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	13 281	(13 281)		-
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>355 815</b>	<b>6 215</b>	<b>362 028</b>	<b>50 237</b>
Charges financières	(44 533)	(1 203)	(45 736)	(44 552)
Produits financiers	2 008	(1)	2 007	8 580
<b>Résultat financier</b>	<b>(42 525)</b>	<b>(1 204)</b>	<b>(43 729)</b>	<b>(35 972)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>313 290</b>	<b>5 011</b>	<b>318 299</b>	<b>14 265</b>
Impôts sur les bénéfices	(27 153)	(5 011)	(32 162)	(5 807)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(907)	-	(907)	(303)
<b>Résultat net</b>	<b>285 230</b>		<b>285 230</b>	<b>8 155</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	283 165		283 165	6 565
dont participations ne donnant pas le contrôle	2 065	-	2 065	1 590
<i>(en euros)</i>				
<b>Résultat net par action</b>	<b>5,11</b>		<b>5,11</b>	<b>0,12</b>
<b>Résultat dilué par action</b>	<b>4,65</b>		<b>4,65</b>	<b>0,11</b>

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

Notes aux états financiers consolidés

### 4.2.2 Ventilation par secteurs du compte de résultat

AU 30 JUIN 2021

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	1 747 228	526 941	604	2 274 773
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 747 228</b>	<b>526 941</b>	<b>604</b>	<b>2 274 773</b>
Charges opérationnelles	(1 606 692)	(411 013)	(2 570)	(2 020 276)
<b>EBITDA</b>	<b>140 536</b>	<b>115 927</b>	<b>(1 966)</b>	<b>254 496</b>
Loyers	(10 086)	(102 338)	(4 233)	(116 657)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>130 450</b>	<b>13 590</b>	<b>(6 199)</b>	<b>137 840</b>
Annulation loyers	10 086	102 338	4 233	116 657
Amortissements des droits d'utilisation	(8 496)	(43 819)	(7 043)	(59 359)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(4 493)	(9 933)	(1 563)	(15 989)
Dotations nettes aux provisions	1 501	3 908	(626)	4 782
Paiements en actions	(2 059)	(1 050)	(3 445)	(6 554)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>126 988</b>	<b>65 033</b>	<b>(14 644)</b>	<b>177 377</b>
Plus-values de cessions	-	-	184 651	184 651
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>126 988</b>	<b>65 033</b>	<b>170 008</b>	<b>362 028</b>
Charges financières	(14 072)	(1 667)	(13 673)	(29 412)
Produits financiers	943	(709)	1 773	2 007
<b>Résultat financier avant charges sur obligations locatives</b>	<b>(13 129)</b>	<b>(2 376)</b>	<b>(11 900)</b>	<b>(27 405)</b>
Charges financières sur obligations locatives	(874)	(15 091)	(358)	(16 323)
<b>Résultat financier</b>	<b>(14 003)</b>	<b>(17 467)</b>	<b>(12 258)</b>	<b>(43 729)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>112 984</b>	<b>47 566</b>	<b>157 749</b>	<b>318 299</b>
Impôts sur les bénéfices	(11 416)	(4 806)	(15 940)	(32 163)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(907)	-	-	(907)
<b>Résultat net</b>	<b>100 660</b>	<b>42 760</b>	<b>141 810</b>	<b>285 230</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	98 999	42 356	141 810	283 165
dont participations ne donnant pas le contrôle	1 661	404	-	2 065

AU 30 JUIN 2020

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	1 253 864	462 210	1	1 716 075
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 253 864</b>	<b>462 210</b>	<b>1</b>	<b>1 716 075</b>
Charges opérationnelles	(1 174 663)	(370 941)	(6 989)	(1 552 593)
<b>EBITDA</b>	<b>79 201</b>	<b>91 269</b>	<b>(6 989)</b>	<b>163 481</b>
Loyers	(8 945)	(77 386)	(3 812)	(90 143)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>70 256</b>	<b>13 883</b>	<b>(10 801)</b>	<b>73 338</b>
Annulation loyers	8 945	77 386	3 812	90 143
Amortissements des droits d'utilisation	(10 012)	(69 445)	(2 890)	(82 347)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(5 593)	(14 172)	(4 182)	(23 947)
Dotations nettes aux provisions	333	201	106	640
Paiements en actions	(3 150)	(1 506)	(2 934)	(7 590)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>60 779</b>	<b>6 347</b>	<b>(16 889)</b>	<b>50 237</b>
Charges financières	(13 555)	(2 843)	(15 796)	(32 194)
Produits financiers	5 061	547	2 972	8 580
<b>Résultat financier avant charges sur obligations locatives</b>	<b>(8 493)</b>	<b>(2 296)</b>	<b>(12 825)</b>	<b>(23 614)</b>
Charges financières sur obligations locatives	(582)	(11 209)	(567)	(12 358)
<b>Résultat financier</b>	<b>(9 075)</b>	<b>(13 505)</b>	<b>(13 392)</b>	<b>(35 972)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>51 703</b>	<b>(7 158)</b>	<b>(30 280)</b>	<b>14 266</b>
Impôts sur les bénéfices	(23 708)	(241)	18 142	(5 807)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(222)	(81)	-	(303)
<b>Résultat net</b>	<b>27 773</b>	<b>(7 480)</b>	<b>(12 138)</b>	<b>8 155</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	26 144	(7 441)	(12 138)	6 565
dont participations ne donnant pas le contrôle	1 630	(39)	-	1 590

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

Notes aux états financiers consolidés

### 4.2.3 Impact des cessions sur l'information comparative

Afin d'avoir une lecture de la performance opérationnelle des activités sur la base d'un périmètre constant, le tableau ci-dessous présente le compte de résultat sectoriel en séparant

le périmètre constant et la contribution des activités cédées (Ægide-Domitys jusqu'au 30 juin et Century 21 jusqu'au 31 mars).

AU 30 JUIN 2021

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel périmètre constant	Contribution des activités cédées	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	1 677 531	385 345	604	2 063 480	211 293	2 274 773
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 677 531</b>	<b>385 345</b>	<b>604</b>	<b>2 063 480</b>	<b>211 293</b>	<b>2 274 773</b>
Charges opérationnelles	(1 539 959)	(309 004)	(1 391)	(1 850 355)	(169 923)	(2 020 277)
<b>EBITDA</b>	<b>137 572</b>	<b>76 341</b>	<b>(788)</b>	<b>213 125</b>	<b>41 370</b>	<b>254 495</b>
Loyers	(9 689)	(47 591)	(3 476)	(60 756)	(55 901)	(116 657)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>127 883</b>	<b>28 750</b>	<b>(4 264)</b>	<b>152 370</b>	<b>(14 531)</b>	<b>137 839</b>
Annulation loyers	9 689	47 591	3 476	60 756	55 901	116 657
Amortissements des droits d'utilisation	(8 496)	(43 838)	(7 043)	(59 377)	18	(59 359)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(3 759)	(8 770)	(3 030)	(15 559)	(430)	(15 989)
Dotations nettes aux provisions	1 575	3 084	(607)	4 052	731	4 783
Paiements en actions	(2 059)	(1 024)	(3 178)	(6 261)	(293)	(6 554)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>124 832</b>	<b>25 793</b>	<b>(14 646)</b>	<b>135 980</b>	<b>41 396</b>	<b>177 376</b>
Plus-values de cessions	-	-	-	-	184 651	184 651
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>124 832</b>	<b>25 793</b>	<b>(14 645)</b>	<b>135 980</b>	<b>226 047</b>	<b>362 027</b>
Charges financières	(13 513)	(1 626)	(11 744)	(26 883)	(2 529)	(29 412)
Produits financiers	939	100	619	1 658	349	2 007
<b>Résultat financier avant charges sur obligations locatives</b>	<b>(12 574)</b>	<b>(1 526)</b>	<b>(11 125)</b>	<b>(25 225)</b>	<b>(2 180)</b>	<b>(27 405)</b>
Charges financières sur obligations locatives	(831)	(4 807)	(308)	(5 946)	(10 377)	(16 323)
<b>Résultat financier</b>	<b>(13 405)</b>	<b>(6 333)</b>	<b>(11 433)</b>	<b>(31 172)</b>	<b>(12 557)</b>	<b>(43 729)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>111 427</b>	<b>19 460</b>	<b>(26 079)</b>	<b>104 808</b>	<b>213 490</b>	<b>318 298</b>
Impôts sur les bénéfices	(31 131)	(6 480)	12 665	(24 946)	(7 217)	(32 163)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(907)	-	-	(907)	-	(907)
<b>Résultat net</b>	<b>79 388</b>	<b>12 981</b>	<b>(13 413)</b>	<b>78 955</b>	<b>206 275</b>	<b>285 230</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	77 819	12 584	(13 413)	76 990	206 176	283 165
dont participations ne donnant pas le contrôle	1 569	396	-	1 966	99	2 065

En application de la norme IFRS 5, les actifs et passifs du Groupe Ægide-Domitys avaient été isolés sur des lignes spécifiques à l'actif et au passif du bilan consolidé au 31 décembre 2020. A partir de la date de ce reclassement, les actifs non courants ne sont plus amortis. Ainsi, aucune dotation aux amortissements sur les immobilisations et les droits d'utilisation n'a été constatée au 1<sup>er</sup> semestre, **soit un impact positif de 55 millions d'euros** sur le résultat opérationnel.



AU 30 JUIN 2020

<i>(en milliers d'euros)</i>	Promotion	Services	Autres activités	Total Reporting opérationnel périmètre constant	Contribution des activités cédées	Total Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires total	1 204 221	332 622	1	1 536 844	179 230	1 716 075
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 204 221</b>	<b>332 622</b>	<b>1</b>	<b>1 536 844</b>	<b>179 230</b>	<b>1 716 075</b>
Charges opérationnelles	(1 126 961)	(277 359)	(738)	(1 405 059)	(147 535)	(1 552 593)
<b>EBITDA</b>	<b>77 260</b>	<b>55 263</b>	<b>(738)</b>	<b>131 785</b>	<b>31 696</b>	<b>163 481</b>
Loyers	(8 628)	(33 678)	(3 079)	(45 385)	(44 758)	(90 143)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>68 632</b>	<b>21 585</b>	<b>(3 817)</b>	<b>86 400</b>	<b>(13 062)</b>	<b>73 338</b>
Annulation loyers	8 628	33 678	3 079	45 385	44 758	90 143
Amortissements des droits d'utilisation	(8 630)	(30 325)	(2 214)	(41 169)	(41 178)	(82 347)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(4 363)	(10 269)	(3 543)	(18 175)	(5 771)	(23 947)
Dotations nettes aux provisions	345	465	122	932	(292)	640
Paiements en actions	(3 150)	(1 435)	(2 784)	(7 369)	(221)	(7 590)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>61 462</b>	<b>13 699</b>	<b>(9 157)</b>	<b>66 004</b>	<b>(15 767)</b>	<b>50 237</b>
Charges financières	(13 379)	(1 921)	(14 466)	(29 766)	(2 429)	(32 194)
Produits financiers	5 028	364	2 761	8 153	427	8 580
<b>Résultat financier avant charges sur obligations locatives</b>	<b>(8 350)</b>	<b>(1 556)</b>	<b>(11 706)</b>	<b>(21 612)</b>	<b>(2 002)</b>	<b>(23 614)</b>
Charges financières sur obligations locatives	(539)	(2 944)	(499)	(3 982)	(8 376)	(12 358)
<b>Résultat financier</b>	<b>(8 889)</b>	<b>(4 500)</b>	<b>(12 205)</b>	<b>(25 594)</b>	<b>(10 378)</b>	<b>(35 972)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>52 573</b>	<b>9 199</b>	<b>(21 361)</b>	<b>40 410</b>	<b>(26 145)</b>	<b>14 266</b>
Impôts sur les bénéfices	(23 955)	(5 387)	15 086	(14 256)	8 449	(5 807)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(222)	-	-	(222)	(81)	(303)
<b>Résultat net</b>	<b>28 396</b>	<b>3 812</b>	<b>(6 275)</b>	<b>25 932</b>	<b>(17 777)</b>	<b>8 155</b>
dont part des actionnaires de la société-mère	27 279	3 853	(6 275)	24 857	(18 292)	6 565
dont participations ne donnant pas le contrôle	1 116	(41)	-	1 075	515	1 590

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

Notes aux états financiers consolidés

### 4.3 Bilan

#### 4.3.1 Bilan selon reporting opérationnel

<b>ACTIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au</b> <b>30/06/2021</b>	<b>Retraitement</b> <b>des</b> <b>co-entreprises</b>	<b>30/06/2021</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>	<b>Solde au</b> <b>31/12/2020</b>	<b>Retraitement</b> <b>des</b> <b>co-entreprises</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>
<b>Actifs non courants</b>						
Goodwills	1 417 473	-	1 417 473	1 484 027	-	1 484 027
Autres immobilisations incorporelles	122 765	-	122 765	117 495	-	117 495
Droits d'utilisation des actifs loués	487 707	-	487 707	431 101	-	431 101
Immobilisations corporelles	53 163	-	53 163	56 543	-	56 543
Titres mis en équivalence	119 889	(56 447)	63 442	57 764	(56 808)	956
Autres actifs financiers	67 909	120	68 029	61 306	701	62 007
Impôts différés actifs	24 241	2 280	26 521	27 474	2 263	29 737
<b>Total actifs non courants</b>	<b>2 293 147</b>	<b>(54 047)</b>	<b>2 239 100</b>	<b>2 235 710</b>	<b>(53 844)</b>	<b>2 181 866</b>
<b>Actifs courants</b>						
Stocks et travaux en-cours	1 589 861	143 192	1 733 053	1 603 975	131 022	1 734 997
Créances clients et autres débiteurs	1 106 720	226 111	1 332 831	1 129 692	223 878	1 353 570
Créances d'impôts	12 610	(1 560)	11 050	22 744	338	23 082
Autres actifs courants	1 570 384	46 853	1 617 237	1 430 834	48 631	1 479 465
Autres créances financières	213 232	(112 214)	101 018	193 637	(107 294)	86 343
Trésorerie et équivalents de trésorerie	870 676	118 060	988 736	1 305 133	122 331	1 427 464
<b>Total actifs courants</b>	<b>5 363 483</b>	<b>420 442</b>	<b>5 783 925</b>	<b>5 686 015</b>	<b>418 906</b>	<b>6 104 921</b>
Actifs destinés à la vente	-	-	-	1 264 091	75 892	1 339 983
<b>Total de l'actif</b>	<b>7 656 630</b>	<b>366 395</b>	<b>8 023 025</b>	<b>9 185 816</b>	<b>440 954</b>	<b>9 626 770</b>

<b>PASSIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au</b> <b>30/06/2021</b>	<b>Retraitement</b> <b>des</b> <b>co-entreprises</b>	<b>30/06/2021</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>	<b>Solde au</b> <b>31/12/2020</b>	<b>Retraitement</b> <b>des</b> <b>co-entreprises</b>	<b>31/12/2020</b> <b>Reporting</b> <b>opérationnel</b>
<b>Capitaux propres</b>						
Capital apporté	280 649	-	280 649	280 649	-	280 649
Primes liées au capital	521 060	-	521 060	521 060	-	521 060
Actions propres détenues	(14 825)	-	(14 825)	(29 025)	-	(29 025)
Réserves et résultats accumulés	839 035	-	839 035	838 984	-	838 984
Résultat de la période	283 165	-	283 165	118 061	-	118 061
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1 909 084</b>	<b>-</b>	<b>1 909 084</b>	<b>1 729 729</b>	<b>-</b>	<b>1 729 729</b>
Participations ne donnant pas le contrôle	16 496	-	16 496	9 247	-	9 247
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1 925 580</b>	<b>-</b>	<b>1 925 580</b>	<b>1 738 976</b>	<b>-</b>	<b>1 738 976</b>
<b>Passifs non courants</b>						
Emprunts et dettes financières non courants	1 034 269	1 591	1 035 860	946 465	1 670	948 135
Obligations locatives non courantes	424 205	-	424 205	363 427	-	363 427
Avantages du personnel	25 978	-	25 978	26 124	-	26 124
Impôts différés passifs	66 550	11 370	77 920	65 167	10 904	76 071
<b>Total passifs non courants</b>	<b>1 551 002</b>	<b>12 961</b>	<b>1 563 963</b>	<b>1 401 183</b>	<b>12 574</b>	<b>1 413 757</b>
<b>Passifs courants</b>						
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	698 401	45 483	743 884	1 078 614	37 478	1 116 092
Obligations locatives courantes	99 458	-	99 458	101 584	-	101 584
Provisions courantes	75 290	1 769	77 059	78 664	1 688	80 352
Fournisseurs et autres crédateurs	1 488 299	123 483	1 611 782	1 678 389	140 266	1 818 655
Dettes d'impôts	5 196	1 992	7 188	40 516	4 931	45 447
Autres passifs courants	1 813 404	180 707	1 994 111	1 877 075	168 125	2 045 200
<b>Total passifs courants</b>	<b>4 180 048</b>	<b>353 434</b>	<b>4 533 482</b>	<b>4 854 842</b>	<b>352 488</b>	<b>5 207 330</b>
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	-	-	-	1 190 815	75 892	1 266 707
<b>Total du passif</b>	<b>7 656 630</b>	<b>366 395</b>	<b>8 023 025</b>	<b>9 185 816</b>	<b>440 954</b>	<b>9 626 770</b>

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

Notes aux états financiers consolidés

### 4.3.2 Ventilation par secteurs des actifs et passifs

AU 30 JUIN 2021

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Elimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
<b>Actif</b>					
Actifs non courants sectoriels	458 357	1 549 506	474 749	(270 030)	2 212 582
Impôts différés actifs				26 519	26 519
<b>Total actifs non courants</b>	<b>458 357</b>	<b>1 549 506</b>	<b>474 749</b>	<b>(243 511)</b>	<b>2 239 101</b>
Actifs courants sectoriels	4 078 386	1 776 466	1 547 318	(1 629 295)	5 772 875
Créances d'impôts				11 050	11 050
<b>Total actifs courants</b>	<b>4 078 386</b>	<b>1 776 466</b>	<b>1 547 318</b>	<b>(1 618 245)</b>	<b>5 783 925</b>
Actifs destinés à la vente	-	-	-		-
<b>Total actif</b>	<b>4 536 743</b>	<b>3 325 972</b>	<b>2 022 067</b>	<b>(1 861 755)</b>	<b>8 023 027</b>
<b>Passif</b>					
Capitaux propres de l'ensemble				1 925 580	1 925 580
Passifs non courants sectoriels	329 632	408 458	1 017 983	(270 030)	1 486 043
Impôts différés passifs				77 920	77 920
<b>Total passifs non courants</b>	<b>329 632</b>	<b>408 458</b>	<b>1 017 983</b>	<b>(192 110)</b>	<b>1 563 963</b>
Passifs courants sectoriels	2 949 550	1 893 148	1 313 139	(1 629 542)	4 526 294
Dettes d'impôts				7 188	7 188
<b>Total passifs courants</b>	<b>2 949 550</b>	<b>1 893 148</b>	<b>1 313 139</b>	<b>(1 622 353)</b>	<b>4 533 483</b>
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	-	-	-		-
<b>Total passif</b>	<b>3 279 181</b>	<b>2 301 605</b>	<b>2 331 122</b>	<b>111 116</b>	<b>8 023 027</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>1 044 979</b>	<b>26 349</b>	<b>5 653</b>	<b>4 109</b>	<b>1 081 090</b>

AU 31 DECEMBRE 2020

(en milliers d'euros)	Promotion	Services	Autres activités	Elimination intersecteur et non sectorisé	Total Reporting opérationnel
<b>Actif</b>					
Actifs non courants sectoriels	469 425	1 545 071	408 239	(270 606)	2 152 130
Impôts différés actifs				29 736	29 736
<b>Total actifs non courants</b>	<b>469 425</b>	<b>1 545 071</b>	<b>408 239</b>	<b>(240 870)</b>	<b>2 181 866</b>
Actifs courants sectoriels	4 346 336	1 678 683	1 580 061	(1 523 241)	6 081 839
Créances d'impôts				23 082	23 082
<b>Total actifs courants</b>	<b>4 346 336</b>	<b>1 678 683</b>	<b>1 580 061</b>	<b>(1 500 159)</b>	<b>6 104 920</b>
Actifs destinés à la vente	258 485	1 060 487	21 011		1 339 983
<b>Total actif</b>	<b>5 074 246</b>	<b>4 284 241</b>	<b>2 009 311</b>	<b>(1 741 029)</b>	<b>9 626 770</b>
<b>Passif</b>					
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>				<b>1 738 975</b>	<b>1 738 975</b>
Passifs non courants sectoriels	322 603	338 859	946 829	(270 606)	1 337 685
Impôts différés passifs				76 071	76 071
<b>Total passifs non courants</b>	<b>322 603</b>	<b>338 859</b>	<b>946 829</b>	<b>(194 535)</b>	<b>1 413 757</b>
Passifs courants sectoriels	3 133 180	1 788 301	1 763 888	(1 523 488)	5 161 882
Dettes d'impôts				45 447	45 447
<b>Total passifs courants</b>	<b>3 133 180</b>	<b>1 788 301</b>	<b>1 763 888</b>	<b>(1 478 041)</b>	<b>5 207 329</b>
Passifs associés aux actifs destinés à la vente	247 505	1 041 142	(21 940)		1 266 707
<b>Total passif</b>	<b>3 703 289</b>	<b>3 168 302</b>	<b>2 688 777</b>	<b>66 400</b>	<b>9 626 770</b>
<b>Besoin en fonds de roulement</b>	<b>718 298</b>	<b>48 646</b>	<b>(63 015)</b>	<b>(22 118)</b>	<b>681 811</b>

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

Notes aux états financiers consolidés

### 2.2.2 ANALYSE DES COMPTES

#### ACTIFS NON COURANTS

##### Note 5 Goodwills

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Acquisitions et réévaluations	Cessions	Ajustements pendant le délai d'affectation	Solde au 30/06/2021
Promotion Immobilier résidentiel	771 566	-	-	-	771 566
Promotion Immobilier d'entreprise	74 110	-	-	-	74 110
Promotion Immobilier international	68 295	-	-	(7 207)	61 088
Services	490 323	237	(59 584)	-	430 976
Distribution	79 733	-	-	-	79 733
<b>Total goodwills</b>	<b>1 484 027</b>	<b>237</b>	<b>(59 584)</b>	<b>(7 207)</b>	<b>1 417 473</b>

Les ajustements de goodwill pendant le délai d'affectation de 12 mois suivant l'acquisition sont relatifs à la société allemande pantera, après réception et traitement des derniers éléments sur l'évaluation des projets immobiliers.

Les cessions correspondent au réseau de franchises immobilières Century 21.

La perte de contrôle d'Ægide-Domitys n'a pas d'impact car le Goodwill correspondant avait été reclassé sur la ligne « Actifs destinés à être cédés » au 31 décembre 2020 (application d'IFRS 5).

Au 30 juin 2021, il n'y a pas d'indice de perte de valeur relevé justifiant la mise en œuvre d'un nouveau test de dépréciation.

##### Note 6 Droits d'utilisation des actifs loués, autres immobilisations incorporelles et corporelles

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 30/06/2021	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2020
Autres immobilisations incorporelles	239 747	(116 983)	122 765	237 274	(119 779)	117 495
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS16)	802 558	(314 851)	487 707	672 227	(241 126)	431 101
Immobilisations corporelles	200 281	(147 118)	53 163	198 248	(141 705)	56 543
<b>Total immobilisations de l'actif non courant</b>	<b>1 242 587</b>	<b>(578 952)</b>	<b>663 634</b>	<b>1 107 749</b>	<b>(502 610)</b>	<b>605 139</b>

##### DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2021
Autres immobilisations incorporelles	117 495	14 823	(7 172)	(2 382)	122 765
Droits d'utilisation des actifs loués (IFRS16)	431 101	110 760	(59 356)	5 202	487 707
Immobilisations corporelles	56 543	24 064	(8 822)	(18 622)	53 163
<b>Total immobilisations de l'actif non courant</b>	<b>605 139</b>	<b>149 648</b>	<b>(75 350)</b>	<b>(15 802)</b>	<b>663 634</b>

Le montant des loyers non retraités s'élève à 7,7 millions d'euros au titre des exemptions pour faible valeur.

## VENTILATION PAR TYPE D'ACTIFS DES DROITS D'UTILISATION

<i>(en milliers d'euros)</i>	Duration moyenne 2021 (en années)	Solde au 30/06/2021	Solde au 31/12/2020
- Résidences étudiantes	4,8	263 544	275 534
- Espaces de coworking	7,6	105 921	47 733
<b>Activités de résidences gérées et d'espaces de coworking</b>		<b>369 465</b>	<b>323 266</b>
<b>Actifs corporate</b>	<b>2,3</b>	<b>118 242</b>	<b>107 834</b>
<b>Total droits d'utilisation des actifs loués</b>	<b>4,2</b>	<b>487 707</b>	<b>431 101</b>

## DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2020	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2021
Résidences étudiantes	275 534	15 300	(27 403)	113	263 544
Espaces de coworking	47 212	65 689	(6 985)	5	105 921
Actifs corporate	108 355	29 771	(24 968)	5 084	118 242
<b>Total droits d'utilisation des actifs loués</b>	<b>431 101</b>	<b>110 760</b>	<b>(59 356)</b>	<b>5 202</b>	<b>487 707</b>

Les mouvements d'acquisitions et cessions sur les droits d'utilisation IFRS 16, d'un montant de 110.760 milliers

d'euros correspondent principalement à de nouveaux baux (contrats de location) ou à des renouvellements signés sur l'année 2021.

**Note 7 Titres mis en équivalence**

## VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021	31/12/2020
<b>Valeur des titres en début d'exercice</b>	<b>57 764</b>	<b>39 926</b>
Variations de périmètre et écarts de conversion	11 977	4 448
Variations de capital des sociétés mises en équivalence	322	4 350
Quote-part dans les résultats du Groupe des entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe	13 281	28 737
Quote-part dans les résultats du Groupe des autres entreprises	(907)	(1 873)
Dividendes distribués et versés	(2 461)	(17 824)
Dividendes distribués non versés	(8 861)	-
Reclassement titres Aegide	48 774	-
<b>Valeur des titres en fin d'exercice</b>	<b>119 889</b>	<b>57 764</b>
<i>dont entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe</i>	56 447	56 808
<i>dont autres entreprises</i>	63 442	956

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

Notes aux états financiers consolidés

Les entreprises ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe sont des co-entreprises. Il s'agit principalement d'opérations de promotion immobilière (en résidentiel ou d'entreprise) réalisées avec un autre promoteur (copromotions).

Les autres entreprises qui représentent une valeur de 63 442 milliers d'euros, sont des entreprises associées : participation dans Ægide-Domitys (promotion et exploitation de résidences seniors non médicalisées) et Bien'ici, site internet d'annonces immobilières.

La variation des titres mis en équivalence s'explique notamment par :

- Le maintien d'une participation de 18% dans Ægide-Domitys. Cette participation a été réévaluée à sa juste valeur, soit un montant de 48,8 millions d'euros au 30 juin 2021
- Une prise de participation complémentaire dans la société Bien Ici pour 11,3 millions d'euros.

### Note 8 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2021
Investissements dans des activités en amorçage	26 087	1 689	-	(340)	27 436
Sociétés acquises non consolidées	-	600	-	-	600
Sociétés en fin de vie	1 068	288	-	(103)	1 253
Trésorerie allouée au contrat de liquidité	2 554	1 899	-	-	4 453
Dépôts et cautionnements	14 585	3 278	-	-	17 863
Investissements dans des fonds ou des opérations immobilières	7 868	(511)	-	-	7 357
Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois	8 820	(317)	-	-	8 503
Autres	323	(7)	3	126	444
<b>Total autres actifs financiers</b>	<b>61 305</b>	<b>6 919</b>	<b>3</b>	<b>(317)</b>	<b>67 909</b>

Les *Investissements dans des activités en amorçage* sont des participations dans des FPCI (fonds professionnel de capital investissement) ou des sociétés non cotées, dont les secteurs d'activité, notamment dans le domaine du digital, sont susceptibles de générer à terme des synergies ou des relais de croissance.

Les *Sociétés acquises non consolidées* correspondent à des sociétés d'administration de bien acquises en fin de période et destinées à être consolidées sur la période suivante.

Les *Sociétés en fin de vie* sont des participations dans des sociétés non cotées, qui ont porté la réalisation de programmes immobiliers aujourd'hui terminés.

La *Trésorerie allouée au contrat de liquidité* correspond aux moyens financiers disponibles pour le prestataire de services d'investissement (PSI), qui gère un contrat de liquidité sur la cotation de l'action Nexity dans le cadre des autorisations approuvées par l'Assemblée générale.

Les *Dépôts et cautionnements* sont versés auprès de tiers, et sont principalement liés à des dépôts de garantie sur des baux

d'immeubles de bureaux qu'occupe le Groupe et sur les cautions professionnelles obtenues dans le cadre des activités de gestion et de transaction dans les services immobiliers. Les dépôts et cautionnement liés à la réalisation des opérations de promotion immobilière sont classés dans le Besoin en Fonds de Roulement.

Les *Investissements dans des fonds ou des opérations immobilières* correspondent aux financements à moyen terme apportés par le Groupe à des opérations en copromotion, ou des prises de participations dans des fonds d'investissement dédiés à l'immobilier.

Les *Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL)* s'élèvent à 8.503 milliers d'euros (dont 415 milliers d'euros à moins d'un an) au 30 juin 2021, contre 8.820 milliers d'euros (dont 431 milliers d'euros à moins d'un an) au 31 décembre 2020.

Tous les autres actifs financiers sont principalement échéancés à plus d'un an.



**BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT****Note 9 Détail du besoin en fonds de roulement**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	Solde au 30/06/2021	Solde au 31/12/2020
<b>Actifs courants</b>			
Stocks et travaux en-cours	10	1 589 861	1 603 975
Créances clients et autres débiteurs	11	1 106 720	1 129 692
Autres actifs courants	12	1 570 384	1 430 834
<b>Passifs courants</b>			
Fournisseurs et autres créditeurs		(1 488 296)	(1 678 389)
Autres passifs courants	13	(1 813 404)	(1 877 075)
<b>Besoin en fonds de roulement avant impôt</b>		<b>965 263</b>	<b>609 038</b>
Créances d'impôts	28	12 610	22 744
Dettes d'impôts	28	(5 196)	(40 516)
<b>Total besoin en fonds de roulement</b>		<b>972 677</b>	<b>591 265</b>

## VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Variation de la période
<b>Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 31/12/2020</b>	<b>609 038</b>
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	333 100
Impact des mouvements de périmètre	23 743
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(617)
<b>Total besoin en fonds de roulement avant impôt au 30/06/2021</b>	<b>965 264</b>

**Note 10 Stocks et travaux en-cours**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2021	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2020
<b>Total stocks et travaux en-cours</b>	<b>1 635 752</b>	<b>(45 891)</b>	<b>1 589 861</b>	<b>1 649 216</b>	<b>(45 241)</b>	<b>1 603 975</b>

**Note 11 Créances clients et autres débiteurs**

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2021	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2020
Actifs sur contrats en VEFA	884 766	-	884 766	913 559	-	913 559
Autres créances clients et autres débiteurs	241 937	(19 984)	221 954	236 213	(20 080)	216 133
<b>Total créances clients et autres débiteurs</b>	<b>1 126 703</b>	<b>(19 984)</b>	<b>1 106 720</b>	<b>1 149 772</b>	<b>(20 080)</b>	<b>1 129 692</b>

Le montant des créances clients exigibles au 30 juin 2021 s'élève à 221.954 milliers d'euros.

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

Notes aux états financiers consolidés

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2020	Mouvements liés à l'exploitation	Solde au 30/06/2021
Promotion Immobilier résidentiel	850 418	(57 379)	793 039
Promotion Immobilier d'entreprise	63 141	28 585	91 726
<b>Total actifs sur contrat en VEFA</b>	<b>913 559</b>	<b>(28 794)</b>	<b>884 766</b>

Les actifs sur contrats correspondent à la part des obligations de performance déjà réalisées par le Groupe et pour lesquelles le droit définitif à percevoir de la trésorerie est subordonné à un échéancier contractuel des paiements. Les actifs sur contrats se transforment en créances au fur et à mesure des appels de fonds auprès du client, traduisant le droit inconditionnel du Groupe à recevoir de la trésorerie. Les actifs sur contrats sont donc représentatifs d'une partie des futurs paiements à recevoir par le Groupe sur les contrats en cours.

Le Groupe considère que le risque de crédit est non significatif, car l'essentiel de son activité s'exerce dans un cadre règlementaire qui sécurise le paiement des créances clients.

Les prestations ayant fait l'objet d'un acte de vente en VEFA mais non encore reconnues en chiffre d'affaires à l'avancement s'élèvent au 30 juin 2021 à 3,1 milliards d'euros.

### Note 12 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2021	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2020
Fournisseurs : avances & acomptes versés	123 363	(29)	123 334	87 280	(128)	87 152
Créances sur l'État	349 148	-	349 148	315 492	-	315 492
Charges constatées d'avance	27 067	-	27 067	21 756	-	21 756
Autres créances	80 851	(7 249)	73 602	94 060	(7 550)	86 510
Trésorerie des comptes mandants	997 233	-	997 233	919 924	-	919 924
<b>Total autres actifs courants</b>	<b>1 577 662</b>	<b>(7 278)</b>	<b>1 570 384</b>	<b>1 438 512</b>	<b>(7 678)</b>	<b>1 430 834</b>

### Note 13 Autres passifs courants

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2021	Solde au 31/12/2020
Dettes fiscales et sociales	325 678	548 717
Produits constatés d'avances et autres comptes	346 009	268 054
Clients - avances & acomptes reçus	139 151	125 243
Comptes des mandants	997 233	919 924
Comptes des réservataires	5 333	15 137
<b>Total autres passifs courants</b>	<b>1 813 404</b>	<b>1 877 075</b>

Les produits constatés d'avance intègrent en 2021, 85.174 milliers d'euros de passifs sur contrats de l'immobilier d'entreprise qui correspondent à la part des obligations de performance non encore réalisées par le Groupe et pour lesquelles des paiements ont déjà été reçus.

**CAPITAUX PROPRES****Note 14 Capital social**

Au 30 juin 2021, le capital de la société-mère est composé de 56.129.724 actions au nominal de 5 euros inchangé par rapport au 31 décembre 2020.

**Note 15 Plans d'attributions gratuites d'actions**

Des actions gratuites peuvent être accordées par le Conseil d'administration sur autorisation de l'Assemblée générale, aux dirigeants et à des salariés du Groupe.

Les plans d'intéressement du personnel sous forme de plan d'attributions gratuites d'actions, en cours ou échus au cours de la période, sont les suivants :

<b>Plans Nexity</b> (en nombre d'actions)	<b>Attribuées</b>	<b>Annulées</b>	<b>Acquises*</b>	<b>Attribuées, non annulées et non acquises</b>	<b>Échéance période d'acquisition</b>
Plan mai 2018 managers	284 950	53 208	231 742	-	2eme trimestre 2021
Plan mai 2018 démocratique	209 070	73 140	135 930	-	2eme trimestre 2021
Plan octobre 2018	24 000	4 000	-	20 000	4eme trimestre 2021
Plan mai 2019	222 700	27 050	-	195 650	2eme trimestre 2022
Plan octobre 2019	235 500	17 500	-	218 000	4eme trimestre 2022
Plan avril 2020	48 000	8 000	-	40 000	2eme trimestre 2023
Plan mai 2020	48 000	24 000	-	24 000	2eme trimestre 2023
Plan mai 2020	60 000	60 000	-	-	2eme trimestre 2023
Plan mai 2020 démocratique	222 670	30 555	35	192 080	2eme trimestre 2023
Plan juillet 2020 managers	122 400	7 900	-	114 500	3eme trimestre 2023
Plans mars et avril 2021	147 700	-	-	147 700	3eme trimestre 2024
Plan mai 2021	373 400	1 000	-	372 400	3eme trimestre 2024
<b>Total plans Nexity</b>	<b>1 998 390</b>	<b>306 353</b>	<b>367 707</b>	<b>1 324 330</b>	

\*dont 455 sur les exercices précédents

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 18 juillet 2022 pour attribuer 1 % du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins trois ans en fonction de la réalisation de certaines conditions). 373 400 actions gratuites ont été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

La dilution potentielle maximale (en tenant compte des actions propres acquises et destinées à être remises à des

bénéficiaires d'actions gratuites) ressortirait à 1,7 % (en % de détention du capital) en cas d'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées, et à 2,0 % y compris les actions gratuites attribuables.

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021, 367 252 actions gratuites ont été définitivement acquises et remises aux bénéficiaires en contrepartie d'actions autodétenues.

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

Notes aux états financiers consolidés

### Note 16 Détention d'actions propres

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale et mis en œuvre par le Conseil d'administration, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres jusqu'à 10% du capital ajusté en fonction de son évolution.

Au 30 juin 2021, cette détention s'exerce par le biais de deux objectifs :

- dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI) ;
- dans le cadre de plans de rachat d'actions propres destinées à être remises en contrepartie de plans d'actions gratuites.

	Actions propres destinées à être remises en		
	Total détention	contrepartie d'actions	Actions propres
(en nombre d'actions)	en date d'opération	gratuites attribuées	détenues dans le cadre du contrat de liquidité
<b>Position au 31 décembre 2020</b>	<b>858 076</b>	<b>732 434</b>	<b>125 642</b>
<b>Achat et cessions d'actions</b>			
- Via le contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI)			(39 375)
- Dans le cadre de programmes de rachats d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées			
<b>Remise d'actions</b>			
- Dans le cadre de programmes de rachats d'actions propres destinées à être remises en contrepartie d'actions gratuites attribuées			(367 252)
<b>Position au 30 juin 2021</b>	<b>451 449</b>	<b>365 182</b>	<b>86 267</b>

Les 451 449 actions propres détenues au 30 juin 2021 sont comptabilisées en moins de la situation nette pour une valeur de 14 825 milliers d'euros.

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

<b>Détail endettement net</b>			
<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Notes</b>	<b>Solde au 30/06/2021</b>	<b>Solde au 31/12/2020</b>
Emprunts obligataires	18	808 638	997 044
Emprunts et dettes financières non courants	18	233 062	341 120
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	18	533 514	536 498
<b>Emprunts sur établissements de crédit et autres</b>		<b>1 575 214</b>	<b>1 874 662</b>
Comptes courants - passif et dettes assimilées	18	116 625	98 673
Comptes courants - actif et autres créances	19	(213 232)	(193 637)
<b>Autres dettes et autres créances financières</b>		<b>(96 607)</b>	<b>(94 964)</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	20	(870 676)	(1 305 133)
Banques créditrices (découverts bancaires)	20	40 831	51 745
<b>Trésorerie nette et autres</b>		<b>(829 845)</b>	<b>(1 253 388)</b>
<b>Total endettement financier net avant obligations locatives</b>		<b>648 763</b>	<b>526 310</b>
<b>Obligations locatives</b>	18	<b>523 663</b>	<b>465 010</b>
<b>Total endettement net</b>		<b>1 172 426</b>	<b>991 320</b>

## VARIATION AU COURS DE LA PERIODE

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2020</b>	<b>Flux de trésorerie</b>	<b>Impact des mouvements de périmètre</b>	<b>Variation Juste valeur</b>	<b>Contrats de locations</b>	<b>Autres</b>	<b>Solde au 30/06/2021</b>
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1 874 662	(181 575)	(107 217)	(7 981)	-	(2 675)	1 575 214
Autres dettes et autres créances financières	(94 964)	(1 079)	-	-	-	(564)	(96 607)
Trésorerie nette et autres	(1 253 388)	423 543	-	-	-	-	(829 845)
<b>Total endettement net avant obligations locatives</b>	<b>526 310</b>	<b>240 889</b>	<b>(107 217)</b>	<b>(7 981)</b>	<b>-</b>	<b>(3 239)</b>	<b>648 763</b>
<b>Obligations locatives</b>	<b>465 010</b>	<b>(116 657)</b>		<b>16 323</b>	<b>112 341</b>	<b>46 646</b>	<b>523 663</b>
<b>Total endettement net</b>	<b>991 320</b>	<b>124 232</b>	<b>(107 217)</b>	<b>8 342</b>	<b>112 341</b>	<b>43 407</b>	<b>1 172 426</b>

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Flux de trésorerie</b>
Emissions d'emprunts	404 416
Remboursement d'emprunts	(580 115)
Acquisition intérêts minoritaires	(5 876)
<b>Variation dettes bancaires et d'acquisition</b>	<b>(181 575)</b>
<b>Remboursement des obligations locatives</b>	<b>(116 657)</b>
Variation autres dettes et autres créances financières	(1 079)
Variation de trésorerie	423 543
<b>Total variation endettement net</b>	<b>124 232</b>

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

Notes aux états financiers consolidés

### Note 18 Emprunts et dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2021		Solde au 31/12/2020	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts obligataires	568 638	240 000	605 347	391 697
Emprunts sur établissements de crédit et autres	233 062	533 514	341 120	536 498
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	116 625	-	98 673
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	40 831	-	51 745
<b>Total emprunts et dettes financières avant obligations locatives</b>	<b>801 700</b>	<b>930 970</b>	<b>946 467</b>	<b>1 078 614</b>
Obligations locatives	424 205	99 458	363 427	101 584
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>1 225 906</b>	<b>1 030 428</b>	<b>1 309 893</b>	<b>1 180 197</b>

#### 18.1 Dettes obligataires

Au 30 juin 2021, le montant nominal des emprunts obligataires (831 millions d'euros) diffère de leur valeur consolidée (808,6 millions d'euros), compte tenu du retraitement de la composante capitaux propres de l'OCEANE et de l'étalement des frais d'émission.

Les emprunts obligataires peuvent faire l'objet d'un remboursement anticipé, en espèces, partiel ou total, si au minimum 50% des droits de vote attachés aux actions de Nexity viennent à être détenus de manière directe par un seul tiers.

#### Emprunts obligataires Euro PP Nexity SA

EMPRUNTS OBLIGATAIRES EURO PP

Date d'émission	Montant nominal au 30/06/2021 <i>(en millions d'euros)</i>	Montant nominal au 31/12/2020 <i>(en millions d'euros)</i>	Taux d'intérêt annuel (i)	Échéance
05-mai-14	-	146,0	3,52%	05-mai-21
29-juin-17	30,0	30,0	2,05%	10-nov-23
29-juin-17	121,0	121,0	2,60%	29-juin-25
20-déc-19 - Green Bond	84,0	84,0	2,26%	20-déc-26
20-déc-19 - Green Bond	156,0	156,0	2,46%	20-déc-27
<b>Total</b>	<b>391,0</b>	<b>537,0</b>		

Le 5 mai 2021, Nexity SA a procédé au remboursement de l'Euro PP émis le 5 mai 2014 pour un montant nominal de 146 millions d'euros.

#### Covenants financiers

Au titre de ces emprunts, le Groupe s'est notamment engagé à respecter les ratios financiers suivants, calculés sur les comptes consolidés chaque semestre sur 12 mois glissants. L'ensemble de ces ratios a été respecté au 30 juin 2021.

Date d'émission des emprunts	Seuil ratio
Ratio Endettement Net hors IFRS 16 / Fonds Propres Consolidés	≤ 2
Ratio de levier : Endettement Net hors IFRS 16 et Hors Dettes Projets <sup>1</sup> / EBITDA après loyers	≤ 3,5 (suspension de l'engagement de maintenir le ratio de levier inférieur ou égal à 3,5 pour les échéances juin 2020, décembre 2020 et juin 2021)
Ratio EBITDA après loyers / Coût de l'Endettement Financier Net hors IFRS 16	≥ 2,5

<sup>1</sup> Les Dettes Projets correspondent aux dettes adossées à des programmes d'immobilier d'entreprise ayant fait l'objet d'une vente, et des dettes adossées à des actifs immobiliers, contractées par Nexity ou une de ses filiales, n'offrant aucune possibilité de recours sur les autres membres du Groupe.

Au 30 juin 2021, le ratio de levier est inférieur à 3,5. A titre de précaution dans le contexte de la crise sanitaire, le Groupe a obtenu de la part de ses prêteurs obligataires la suspension de l'engagement de maintenir le ratio de levier inférieur ou égal à 3,5 pour les échéances semestrielles de juin 2020, décembre 2020 et juin 2021. Le seuil du ratio s'appliquera à compter du 31 décembre 2021.

En contrepartie de cette exonération, Nexity s'engage durant cette période au paiement d'une marge additionnelle calculée en fonction du niveau du ratio de levier, et à ne pas souscrire d'autres endettements corporate ou obligataire à des conditions plus favorables aux nouveaux prêteurs.

Le calcul du ratio de levier au 30 juin 2021 se détermine comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>Calcul du ratio de levier 30/06/2021</b>
<b>Endettement net hors IFRS 16</b>	<b>648,8</b>
Neutralisation dettes projets sans recours	(93,3)
Neutralisation trésorerie des projets sans recours	38,5
<b>Endettement net hors IFRS 16 et hors dettes projets</b>	<b>594,1</b>
<b>EBITDA après loyers (12 mois glissants)</b>	<b>381,8</b>
<b>Ratio de levier</b>	<b>1,56</b>

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

<i>(en millions d'euros)</i>	<b>31/12/2020</b>	<b>dont</b>	
	<b>12 mois</b>	<b>S1 2020</b>	<b>S1 2021</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>249,8</b>	<b>40,0</b>	<b>157,9</b>
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	196,0	82,3	59,4
Amortissements et dépréciations des immobilisations	50,6	23,9	16,0
Dotations nettes aux provisions	6,6	(0,7)	(4,9)
Paiement en actions	11,7	7,6	6,6
Dividendes reçus des entreprises comptabilisées par équivalence ayant une nature opérationnelle	17,8	1,6	2,5
<b>EBITDA</b>	<b>532,5</b>	<b>154,7</b>	<b>237,4</b>
Retraitement des loyers	(206,8)	(90,2)	(116,7)
<b>EBITDA après loyers</b>	<b>325,7</b>	<b>64,6</b>	<b>120,7</b>
<b>EBITDA après loyers S2 2020</b>			<b>261,1</b>
<b>EBITDA après loyers (12 mois glissants)</b>			<b>381,8</b>

## Emprunts Obligataires convertibles Nexity SA

### EMPRUNTS OBLIGATAIRES CONVERTIBLES

Date d'émission	Montant nominal au 30/06/2021 <i>(en millions d'euros)</i>	Montant nominal au 31/12/2020 <i>(en millions d'euros)</i>	Taux d'intérêt annuel	Échéance	Nombre d'obligations
OCEANE 2016 - 13-mai-16		270,0	0,125%	01-janv-23	4 199 066
ORNANE 2018 - 27-févr-18	200,0	200,0	0,250%	02-mars-25	2 902 336
OCEANE 2021 - 19-avr-21	240,0		0,875%	19-avr-28	4 012 706
<b>Total</b>	<b>440,0</b>	<b>470,0</b>			

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

Notes aux états financiers consolidés

### Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2016)

En 2016, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles et/ou Existantes (OCEANE) pour une valeur nominale de 64,30 euros, soit un montant de 270 millions d'euros au taux annuel de 0,125% pour un remboursement in fine à 6,5 ans (janvier 2023).

Cette OCEANE a fait l'objet d'un rachat pour un montant total de 280 millions d'euros au cours du premier semestre 2021. La différence avec la valeur de la composante dette, soit 260 millions d'euros à la date du rachat, impacte les capitaux propres à hauteur de 19,2 millions d'euros et les charges financières à hauteur de 0,4 million d'euros. Le coût du rachat intègre les frais liés à l'opération, soit 1,7 million d'euros enregistré également en charges financières sur la période.

### Obligation remboursable en numéraire et en actions nouvelles et existantes (ORNANE 2018)

En date du 27 février 2018, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE) d'un montant total de 200 millions d'euros, au taux annuel de 0,25% pour un remboursement in fine à 7 ans (mars 2025).

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles ORNANE 2018 a été fixée à 68,91 euros. Conformément à la clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été ajusté après la distribution de dividende effectuée en juin 2021, et s'élève à 1,243 action de 5 euros nominal pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 6,0 % (en % de détention du capital).

Au 30 juin 2021, la valeur de marché de cet instrument est de 200 millions d'euros qui est intégralement comptabilisée dans le poste « emprunts et dettes financières ». Pour la comptabilisation de cet instrument, le groupe Nexity a opté

pour l'option « juste valeur » : la variation de juste valeur impacte intégralement le résultat financier.

### Obligation convertible ou échangeable en actions nouvelles ou existantes (OCEANE 2021)

En date du 19 avril 2021, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire à option de Conversion et/ou d'Echange en Actions Nouvelles et/ou Existantes (OCEANE) pour une valeur nominale de 59,81 euros, soit un montant de 240 millions d'euros au coupon annuel de 0,875% pour un remboursement in fine à 7 ans (avril 2028).

Conformément à IAS 32, une entité comptabilise séparément les composantes d'un instrument financier qui crée un passif financier de l'entité, et, confère au porteur de l'instrument une option de conversion de l'instrument financier en instrument de capitaux propres de l'entité. La composante passif est évaluée à sa juste valeur par référence à un passif analogue non assortie d'une composante capitaux propres associée. La valeur comptable de l'instrument de capitaux propres représenté par l'option de conversion de l'instrument en actions ordinaires est ensuite déterminée en déduisant la juste valeur du passif financier de la juste valeur de l'instrument financier composé pris dans son ensemble.

Après cette évaluation initiale de la partie dette et capitaux propres, la composante dette est valorisée au coût amorti. La charge d'intérêts sur la dette est calculée selon le taux d'intérêts effectif et comptabilisée en résultat net. La composante capitaux propres n'est pas réévaluée.

La valeur nominale unitaire des obligations convertibles OCEANE 2021 a été fixée à 59,81 euros. Conformément à la clause de protection du dividende incluse dans les modalités de l'obligation, le taux de conversion a été ajusté après la distribution de dividende effectuée en juin 2021, et s'élève à 1,046 action de 5 euros nominal pour une obligation (contre une action pour une obligation à la date de l'émission).

En cas de conversion de toutes les obligations convertibles, la dilution ressortirait à 7,0 % (en % de détention du capital).

Au 30 juin 2021, la composante capitaux propres de cet instrument après prise en compte des charges financières de la période s'élève à 25,0 millions d'euros et la composante dette à 215 millions d'euros.

## 18.2 Lignes de crédit

	30/06/2021			31/12/2020	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total dettes	Total dettes	
<i>(en millions d'euros)</i>					
Crédit Corporate Nexity	-	30,0	30,0		100,0
Autres crédits corporate	14,4	79,9	94,3		62,0
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	-	297,4	297,4		226,4
Options de vente accordées aux minoritaires	218,7	-	218,7		336,5
<b>Total dettes corporate</b>	<b>233,1</b>	<b>407,3</b>	<b>640,4</b>		<b>724,9</b>
Crédits affectés aux opérations	-	126,2	126,2		152,7
<b>Total lignes de crédit</b>	<b>233,1</b>	<b>533,5</b>	<b>766,6</b>		<b>877,6</b>



Le montant au 30 juin 2021 des lignes de crédit et des options de ventes accordées aux minoritaires s'élève à 766,6 millions d'euros. Le Groupe bénéficie de capacités d'emprunt dans le cadre de lignes de crédits renouvelables ou affectées à des programmes immobiliers. Les emprunts et dettes financières sont pour l'essentiel en euros et à taux variables indexés sur l'Euribor.

De façon classique, les contrats d'emprunts sont assortis de l'engagement par l'emprunteur au respect d'un certain nombre de conditions, essentiellement financières, telles que résumées ci-après :

### Crédits Corporate Nexity

Nexity SA bénéficie de concours non affectés d'un montant maximum de 600 millions d'euros décomposé comme suit :

- A hauteur de 500 millions d'euros accordé d'un pool bancaire à échéance juillet 2023. Une des clauses du contrat prévoit un remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de Nexity SA à hauteur de 30% de son capital, ou si le pourcentage de détention en capital de Nexity Logement par Nexity SA devient inférieur à 95 %.
- A hauteur de 100 millions d'euros dont 75 millions d'euros à échéance juin 2023 et 25 millions d'euros à échéance avril 2023. Une des clauses du contrat prévoit un remboursement anticipé obligatoire en cas de changement de contrôle de Nexity SA à hauteur de 50,01% de son capital.

Ces lignes de crédits ne sont pas utilisées au 30 juin 2021.

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

En avril 2020, en raison de la crise sanitaire, le Groupe a obtenu de la part de ses prêteurs bancaires la suspension de l'engagement de maintenir le ratio de levier inférieur ou égal à 3,5 pour les échéances semestrielles de juin 2020, décembre 2020 et juin 2021.

Au 30 juin 2021, le ratio de levier est inférieur à 3,5 et le Groupe respecte tous ses covenants financiers.

### Autres crédits Corporate

Certaines filiales contractent des crédits pour financer leurs besoins d'exploitation ou leurs opérations. Ceux-ci s'élèvent au 30 juin 2021 à un montant de 26,5 millions d'euros.

### Titres de créances négociables

Le groupe a mis en place des titres de créances négociables sous forme de programme de NEU CP (Negotiable EUROpean Commercial Paper) et de NEU MTN (Negotiable EUROpean Medium Term Notes) :

<i>en millions d'euros</i>	<b>Autorisation</b>	<b>Encours</b>
Negotiable European Commercial Paper < 1an	300,0	265,0
Negotiable European Medium Term Notes > 1an	150,0	32,4
<b>Total au 30 juin 2021</b>	<b>450,0</b>	<b>297,4</b>

### Options de vente accordées aux minoritaires

Le montant des options de vente diminue de 118 millions au 30 juin 2021 par rapport au 31 décembre 2020. Cette variation résulte essentiellement de l'annulation de l'engagement de rachat de Ægide-Domitys pour 107,2 millions d'euros. Le solde correspond à la réestimation des engagements pour tenir compte de l'actualisation des hypothèses, net des paiements de l'exercice.

L'échéancier des dettes relatives aux options de vente accordées aux minoritaires est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles. Au 30 juin 2021, sont concernés principalement, Bureaux à Partager (Morning), Accessite, Edouard Denis, pantera AG et Prado Gestion.

### Crédits affectés aux opérations

Des concours bancaires spécifiques peuvent être mis en place opération par opération pour couvrir les besoins de financements.

## 18.3 Obligations locatives

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2020</b>	<b>Remboursement de la période</b>	<b>Charges financières</b>	<b>Reclassement</b>	<b>Nouveaux contrats de locations</b>	<b>Autres</b>	<b>Solde au 30/06/2021</b>
Obligations locatives courantes	101 584	(116 657)	1 783	92 906	12 555	7 287	99 458
Obligations locatives non courantes	363 426	-	14 540	(92 906)	99 786	39 359	424 205
<b>Total obligations locatives</b>	<b>465 010</b>	<b>(116 657)</b>	<b>16 323</b>	<b>-</b>	<b>112 341</b>	<b>46 646</b>	<b>523 663</b>

Le taux d'actualisation est le taux marginal d'endettement du preneur à la date de début du bail. Ce taux est calculé chaque

semestre par groupe de filiales présentant les mêmes profils de risques. Au 30 juin 2021, ces taux se situent entre 1,36% et 3,18%.

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

Notes aux états financiers consolidés

### 18.4 Risque de liquidité

ÉCHÉANCIER DES DETTES UTILISÉES

(en millions d'euros)	Utilisation 30/06/2021	Amortissement					
		2021 (6 mois)	2022	2023	2024	2025	> 5 ans
Emprunts obligataires	391,0	-	-	30,0	-	121,0	240,0
Obligations convertibles (Océane et Ormane)	440,0	-	-	-	-	200,0	240,0
Options de vente accordées aux minoritaires	218,7	-	25,0	136,3	57,4	-	-
<b>Total dettes obligataires et options de vente</b>	<b>1 049,7</b>	<b>-</b>	<b>25,0</b>	<b>166,3</b>	<b>57,4</b>	<b>321,0</b>	<b>480,0</b>
Crédit Corporate Holding	30,0	-	-	30,0	-	-	-
Autres crédits corporate	94,3	80,3	14,0	-	-	-	-
Titres de créances négociables (NEU CP et NEU MTN)	297,4	297,4	-	-	-	-	-
Crédits affectés aux opérations	126,2	70,1	36,6	19,5	-	-	-
<b>Total dettes bancaires</b>	<b>547,9</b>	<b>447,8</b>	<b>50,6</b>	<b>49,5</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total amortissement</b>		<b>447,8</b>	<b>75,6</b>	<b>215,8</b>	<b>57,4</b>	<b>321,0</b>	<b>480,0</b>
<b>Total emprunts et dettes financières avant obligations locatives</b>	<b>1 597,6</b>	<b>1 149,8</b>	<b>1 074,2</b>	<b>858,4</b>	<b>801,0</b>	<b>480,0</b>	<b>0,0</b>
Obligations locatives	523,7	44,4	76,8	60,9	52,5	49,4	239,7
<b>Total emprunts et dettes financières</b>	<b>2 121,3</b>	<b>1 629,1</b>	<b>1 476,7</b>	<b>1 200,0</b>	<b>1 090,1</b>	<b>719,7</b>	<b>0,0</b>

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

Au 30 juin 2021 l'échéance des emprunts et des dettes financières avant IFRS 16 utilisés est à 70 % supérieure à un an et à 30 % supérieure à 5 ans.

La maturité moyenne de la dette utilisée au 30 juin 2021 est de 3 ans et 3 mois.

### 18.5 Instruments dérivés

Le Groupe n'a pas d'instruments dérivés de couverture en cours au 30 juin 2021.

### Note 19 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2021	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2020
Comptes courants - actif et créances assimilées	213 363	(131)	213 232	193 767	(132)	193 635
<b>Total autres créances financières</b>	<b>213 363</b>	<b>(131)</b>	<b>213 232</b>	<b>193 767</b>	<b>(132)</b>	<b>193 635</b>

### Note 20 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2021	Solde au 31/12/2020
VMP - Équivalents de trésorerie	211 108	382 258
Disponibilités	654 235	907 738
Trésorerie des réservataires	5 333	15 137
<b>Total trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>870 676</b>	<b>1 305 133</b>

Les dépôts des réservataires de l'activité Immobilier résidentiel sont placés sur des comptes bancaires bloqués au moment de la réservation (poste trésorerie des réservataires). Ces dépôts sont libérés, et donc disponibles lors de la signature des actes chez le notaire (ils sont présentés ci-dessous en trésorerie non disponible).

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont majoritairement placés à taux fixe sur des comptes bénéficiant d'une liquidité à vue.

La trésorerie de clôture figurant dans le tableau des flux de trésorerie correspond à l'agrégat suivant :

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 30/06/2021</b>	<b>Solde au 31/12/2020</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	870 676	1 305 133
Banques créditrices (découverts bancaires)	(40 831)	(51 745)
<b>Trésorerie du tableau des flux de trésorerie</b>	<b>829 845</b>	<b>1 253 388</b>
<i>dont trésorerie disponible</i>	<i>824 512</i>	<i>1 238 251</i>
<i>dont trésorerie non disponible</i>	<i>5 333</i>	<i>15 137</i>

## Note 21 Facteurs de risques financiers

### Risque de taux

Le coût du financement des dettes utilisés du Groupe s'établit à 2,2% au 1<sup>er</sup> semestre 2021 (identique à 2020).

### Risque de liquidité

Nexity bénéficie d'une trésorerie disponible élevée (825 millions d'euros) lui permettant de faire face à ses engagements et à la poursuite de son développement.

### Risque de solvabilité

Nexity s'engage à respecter certains covenants financiers dans le cadre des crédits corporate et des emprunts obligataires Euro PP.

Dans le contexte de la crise sanitaire au 2<sup>ème</sup> trimestre 2020, le Groupe a obtenu de la part de ses prêteurs obligataires et bancaires la suspension de l'engagement de maintenir le ratio de levier inférieur ou égal à 3,5 pour les échéances semestrielles de juin 2020, décembre 2020 et juin 2021. Nexity a ainsi levé le risque de non-respect de ses covenants financiers jusqu'au 31 décembre 2021.

Au 30 juin 2021 le ratio de levier est inférieur à 3,5.

## Note 22 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

### JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATEGORIE COMPTABLE

SITUATION AU 30 juin 2021

Rubriques au bilan <i>(en millions d'euros)</i>	Notes	Catégories comptables					Total valeur nette comptable	Juste valeur déterminée à partir de			Total juste valeur
		Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti		Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	
Titres de participation non consolidés	8			9,1			9,1			9,1	
Créances immobilisées	8				58,9			58,9		58,9	
Comptes courants et autres créances financières	17				213,2		213,2	-		213,2	
Disponibilités et trésorerie des réservataires	17				870,7		870,7			870,7	
<b>Total actifs financiers</b>		-	-	<b>9,1</b>	<b>1 142,8</b>	-	<b>1 151,9</b>	<b>1 083,9</b>	<b>68,0</b>	-	<b>1 151,9</b>
Lignes de crédit	17					766,6		766,6		766,6	
Emprunts obligataires	17					808,6		799,2		799,2	
Dettes sur loyer (IFRS16)	17					523,7		523,7		523,7	
Comptes courants passifs	17					116,6		116,6		116,6	
Banque créditrice (découverts bancaires)	17					40,8		40,8		40,8	
<b>Total passifs financiers</b>		-	-	-	-	<b>2 256,3</b>		<b>40,8</b>	<b>2 206,1</b>	-	<b>2 246,9</b>

En l'absence de marché actif, la juste valeur des emprunts obligataires est déterminée sur la base du taux sans risque et d'une prime de risque stable.

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

Notes aux états financiers consolidés

### PROVISIONS

#### Note 23 Provisions courantes et non courantes

##### DÉTAIL SUR LES MOUVEMENTS

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2020	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2021
Avantages du personnel	26 124	774	(393)	-	(527)	25 978
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>26 124</b>	<b>774</b>	<b>(393)</b>	<b>-</b>	<b>(527)</b>	<b>25 978</b>
Contentieux	49 997	5 438	(6 424)	(910)	(816)	47 285
Risques fiscaux et participations	43	-	-	-	-	43
Avantages du personnel (part < 1 an)	1 239	-	-	-	(49)	1 190
Provisions pour risques et charges	27 385	1 465	(3 428)	-	1 350	26 773
<b>Total provisions courantes</b>	<b>78 664</b>	<b>6 903</b>	<b>(9 852)</b>	<b>(910)</b>	<b>485</b>	<b>75 290</b>
<b>Total des provisions</b>	<b>104 788</b>	<b>7 677</b>	<b>(10 245)</b>	<b>(910)</b>	<b>(42)</b>	<b>101 268</b>

##### DÉTAIL PAR NIVEAU DE RÉSULTAT

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2020	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2021
Avantages du personnel	26 124	381	-	-	(527)	25 978
<b>Total provisions non courantes</b>	<b>26 124</b>	<b>381</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(527)</b>	<b>25 978</b>
Contentieux	49 997	(1 896)	-	-	(816)	47 285
Risques fiscaux et participations	43	-	-	-	-	43
Avantages du personnel (part < 1 an)	1 239	-	-	-	(49)	1 190
Provisions pour risques et charges	27 385	(1 963)	-	-	1 350	26 773
<b>Total provisions courantes</b>	<b>78 664</b>	<b>(3 859)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>485</b>	<b>75 290</b>
<b>Total des provisions</b>	<b>104 788</b>	<b>(3 478)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(42)</b>	<b>101 268</b>

**RÉSULTAT****Note 24 Charges de personnel**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021 6 mois</b>	<b>30/06/2020 6 mois</b>
Salaires et charges	(377 509)	(345 404)
Crédit d'impôt sur rémunérations	58	423
Intéressement et participation	(5 590)	(5 293)
Charges sur paiement en actions	(6 554)	(7 590)
<b>Total charges de personnel</b>	<b>(389 595)</b>	<b>(357 864)</b>

L'effectif moyen équivalent temps plein du Groupe s'élève à 11 479 collaborateurs sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 contre 10.989 personnes sur le 1<sup>er</sup> semestre 2020.

Les salaires et charges pour les activités poursuivies s'élèvent à 309 227 milliers d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2021, correspondant à un effectif moyen de 8 142 collaborateurs.

**Note 25 Charges externes et autres charges**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021 6 mois</b>	<b>30/06/2020 6 mois</b>
Loyers	(7 722)	(8 092)
Charges locatives	(9 793)	(8 691)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(36 851)	(32 751)
Autres services extérieurs	(97 712)	(89 937)
Autres produits	5 657	2 011
Autres charges	(5 563)	(1 889)
<b>Total charges externes et autres charges</b>	<b>(151 984)</b>	<b>(139 350)</b>

**Note 26 Amortissements et dépréciations des immobilisations**

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021 6 mois</b>	<b>30/06/2020 6 mois</b>
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	(59 358)	(82 347)
Amortissements et dépréciations nettes des immobilisations	(16 037)	(23 947)
<b>Total amortissements et dépréciations des immobilisations</b>	<b>(75 395)</b>	<b>(106 294)</b>

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

Notes aux états financiers consolidés

### Note 27 Résultat financier

#### 27.1 Détail du résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021 6 mois	30/06/2020 6 mois
Charges d'intérêts	(25 473)	(24 826)
Produits d'intérêts	1 303	1 985
<b>Coût de l'endettement financier avant charges d'intérêts sur obligations locatives</b>	<b>(24 169)</b>	<b>(22 841)</b>
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(16 323)	(12 358)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(40 493)</b>	<b>(35 199)</b>
Autres charges financières	(2 737)	(4 622)
Autres produits financiers	705	6 930
<b>Autres charges et produits financiers nets</b>	<b>(2 032)</b>	<b>2 308</b>
Total charges financières	(44 533)	(41 806)
Total produits financiers	2 008	8 916
<b>Total résultat financier</b>	<b>(42 525)</b>	<b>(32 891)</b>

Le résultat financier inclut aussi les produits et charges sur les postes de l'endettement qui ont été classés sur une ligne spécifique en application d'IFRS 5.

En particulier, les charges d'intérêts sur les obligations locatives comprennent un montant de 10 277 milliers d'euros au titre du périmètre des résidences gérées seniors Domitys.

#### 27.2 Détail des autres charges et produits financiers par nature

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2021 6 mois	30/06/2020 6 mois
Autres charges financières nettes	(1 062)	(2 868)
Autres produits financiers nets	656	828
Variation de juste valeur de l'ORNANE	-	2 003
Impact échange OCEANE	(2 133)	-
Charges d'actualisation des dettes fournisseurs à plus de 1 an	-	(1 266)
Résultat sur instruments dérivés	-	4 000
Dotations financières nettes	506	(389)
<b>Autres charges et produits financiers nets</b>	<b>(2 032)</b>	<b>2 308</b>

Pour la comptabilisation de l'ORNANE 2018 (voir note 18.1), le groupe Nexity a opté pour l'option « juste valeur » : la variation de juste valeur impacte intégralement le résultat financier.

Au 30 juin 2021, la valeur de marché de cet instrument est de 200 millions d'euros et est intégralement comptabilisée dans le poste « emprunts et dettes financières ».

Le rachat de l'OCEANE 2016 engendre une charge de 2,1 millions d'euros, qui se ventile en 0,4 million d'euros lié à l'écart entre la valeur amortie et la juste valeur de la dette à la date du rachat, 1,3 million d'euros de frais sur l'opération et 0,4 million d'euros de solde des frais d'émission initiaux qui restaient à étaler.

## Note 28 Impôts

### 28.1 Impôts sur les bénéfices

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>30/06/2021 6 mois</b>	<b>30/06/2020 6 mois</b>
Impôts sur les sociétés	(18 025)	(10 537)
Impôts différés	(5 456)	9 509
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	(3 672)	(1 916)
Dotations nettes pour impôts	-	53
<b>Total impôts sur les bénéfices</b>	<b>(27 153)</b>	<b>(2 891)</b>

La charge d'impôt a été calculée sur la base du taux d'impôt prévisionnel de l'exercice. Le résultat de cession étant en grande partie non imposable ce taux est très faible au 30 juin. Hors effet des cessions le taux d'impôt du groupe est de l'ordre de 28%.

### 28.2 Évolution des postes d'impôts au bilan

#### ÉVOLUTION DES POSTES D'IMPÔT AU BILAN

<i>(en milliers d'euros)</i>	<b>Solde au 31/12/2020</b>	<b>Charge *</b>	<b>Crédits d'impôts</b>	<b>Hors résultat</b>	<b>Règlements nets*</b>	<b>Solde au 30/06/2021</b>
<b>Impôts courants</b>						
Créances d'impôts	22 744					12 610
Dettes d'impôts	(40 516)					(5 196)
<b>Total impôts courants</b>	<b>(17 773)</b>	<b>(21 696)</b>	<b>374</b>	<b>1 185</b>	<b>45 323</b>	<b>7 414</b>
<b>Impôts différés</b>						
Actif	27 474					24 241
Passif	(65 167)					(66 549)
<b>Total impôts différés</b>	<b>(37 693)</b>	<b>(5 456)</b>		<b>841</b>		<b>(42 308)</b>

\* Inklus la CVAE

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

Notes aux états financiers consolidés

### Note 29 Résultats par action

	30/06/2021 (en nombre d'actions)	Résultat par action (en euros)
Nombre d'actions en fin de période	56 129 724	
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	55 367 630	5,11
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	344 167	
Effet dilutif des emprunts convertibles	5 290 590	
Nombre moyen d'actions après dilution	61 002 388	4,65

La dilution potentielle maximale résultant de la conversion de tous les emprunts obligataires convertibles et de l'acquisition de toutes les actions gratuites attribuées ressortirait en pourcentage de détention du capital sur la base du nombre d'actions en fin de période à 13,5 %.



**2.2.3 INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES****Note 30 Engagements hors bilan**

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2020.

**30.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe**

GARANTIES DE PASSIF		
<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 30/06/2021	Total au 31/12/2020
Garanties de passif reçues	20 428	20 828
Garanties de passif données	43 590	4 090

Les garanties de passif reçues sont liées aux acquisitions de sociétés et diminuent à l'échéance de la période garantie.

Les garanties de passifs données sont principalement liées aux cessions des sociétés Ægide et Century 21 et sont dégressives.

**30.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe**

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

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

Type de garantie	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nant
<i>(en milliers d'euros)</i>					
<b>Sur immobilisations incorporelles :</b>			-	2 027 945	
<b>Sur immobilisations corporelles :</b>			-	53 163	
<b>Sur actifs financiers :</b>			-	67 909	
<b>Sur stocks :</b>			1 500	1 589 861	0,1%
Nantissement de titres par Oralia Investissement en garantie d'un crédit sur acquisition de sociétés	18/10/2016	29/11/2022	1 500		
<b>Sur trésorerie :</b>			-	870 676	
<b>Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé</b>			1 500	7 656 630	0,0%

**30.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles**

Les engagements reçus et donnés présentés ci-dessous intègrent l'activité des copromotions et reflètent le reporting opérationnel.

**Engagements reçus**

ENGAGEMENTS REÇUS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE		
<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 30/06/2021	Total au 31/12/2020
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	1 146 393	1 167 422
Autres engagements	6	6
<b>Total engagements reçus</b>	<b>1 146 399</b>	<b>1 167 428</b>

Les garanties de paiement des contrats de promotion concernent principalement l'activité Immobilier d'entreprise. Ces garanties sont émises par des établissements financiers. Leur montant est calculé semestriellement par rapport au total du solde restant dû par le client. Corrélativement, le Groupe donne au client une garantie financière d'achèvement (voir ci-dessous).

Les autres engagements concernent principalement la garantie de paiement de diverses indemnités.

En outre, dans le cadre de son activité courante en France, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent (dans la limite de 5 % du montant des travaux) les retenues de garanties.

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

Notes aux états financiers consolidés

### Engagements donnés

#### ENGAGEMENTS DONNÉS LIÉS À L'EXPLOITATION COURANTE

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 30/06/2021	Total au 31/12/2020
Immobilier résidentiel	1 826 894	2 686 305
Immobilier d'entreprise	1 087 304	1 173 832
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	2 914 198	3 860 137
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	54 118	53 226
Autres engagements donnés	410 631	365 845
<b>Total engagements donnés</b>	<b>3 378 947</b>	<b>4 279 208</b>

Les garanties financières d'achèvement sont délivrées par les établissements financiers, opération par opération, au profit des clients dans le cadre de leur acquisition, et conformément aux dispositions légales. En contrepartie, Nexity accorde aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non-cession de parts de la société support de l'opération.

Une valorisation trimestrielle des garanties financières d'achèvement est réalisée en interne, puis fait l'objet d'un rapprochement et d'une mise à jour en fonction des valorisations retenues par les établissements financiers pour la mise à jour de leurs propres engagements. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé.

Les indemnités d'immobilisation données sous forme de cautions bancaires remplacent les versements en numéraire sur les promesses d'achat de terrains (voir paragraphe ci-dessous sur les engagements réciproques) et font l'objet d'une contre garantie de Nexity auprès des établissements financiers qui les ont délivrées.

Les autres engagements donnés concernent principalement des garanties de paiements sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et des taxes d'urbanisme.

#### Engagements réciproques

Dans le cadre normal de son activité, le Groupe est amené à contracter les engagements réciproques suivants :

- Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques avec les propriétaires de terrains :
  - Dans le cas d'une promesse de vente unilatérale, le propriétaire s'engage à vendre son terrain. En

contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation, qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas,

- Dans le cas d'une promesse de vente synallagmatique, le propriétaire s'engage à vendre son terrain, et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité, ou clause pénale s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives,
- À la signature des promesses, les indemnités d'immobilisation sont soit versées par le Groupe et séquestrées chez le notaire soit font l'objet d'une caution bancaire ;
- Pour réaliser la commercialisation de ses opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des contrats de réservation ou des promesses de vente avec ses clients :
  - La transformation en actes authentiques de vente est conditionnée par la levée ou non de conditions en faveur des clients (notamment liées à l'obtention de leurs financements),
- En contrepartie de l'immobilisation du bien, les clients versent un dépôt de garantie (ou remettent une caution), qui leur est restitué si la vente ne se réalise pas ; et
- Des cautions professionnelles sont requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer les professions d'administrateur de biens et d'agent immobilier (gestion des fonds des mandants) dans le cadre des activités de Services. Le montant garanti par ces cautions s'élève à 1.199 millions d'euros au 30 juin 2021.

## Note 31 Informations relatives aux parties liées

---

### 31.1 Prestations entre parties liées

Cession de 45% de la société Ægide et maintien d'une participation de 18% dans cette dernière. Les relations entre les autres parties liées n'ont pas fait l'objet de changement notable au cours du 1<sup>er</sup> semestre.

### 31.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux et les Directeurs généraux délégués.

Le détail des rémunérations et des évolutions au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2021 est présenté au chapitre 4 du Document d'enregistrement universel (URD) 2020.

## Note 32 Événements postérieurs à la clôture

---

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2021 et le Conseil d'administration du 27 juillet 2021 arrêtant les comptes au 30 juin 2021.

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

Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

### 2.3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

Période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2021

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée générale et en application de l'article L.451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société Nexity, relatifs à la période du 1er janvier au 30 juin 2021, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

La crise mondiale liée à la pandémie de Covid-19 crée des conditions particulières pour la préparation et l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés. En effet, cette crise et les mesures exceptionnelles prises dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire induisent de multiples conséquences pour les entreprises, particulièrement sur leur activité et leur financement, ainsi que des incertitudes accrues sur leurs perspectives d'avenir. Certaines de ces mesures, telles que les restrictions de déplacement et le travail à distance, ont également eu une incidence sur l'organisation interne des entreprises et sur les modalités de mise en œuvre de nos travaux.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

#### I – Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

#### II – Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris La Défense, le 27 juillet 2021

Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit IS

MAZARS

François Plat  
Associé

Claire Gueydan-O'Quin  
Associée

# 3 ATTESTATION DU RESPONSABLE

Situation semestrielle au 30 juin 2021

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes condensés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées et qu'il décrit les principaux risques et les principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris, le 27 juillet 2021

Véronique Bédague

Directrice générale