



Performance 2021 aux plus hauts historiques
Nouvelle année de croissance attendue en 2022
Dividende en hausse de 25% à 2,50 €

Solidité du modèle de croissance rentable d'opérateur immobilier intégré

- Autour de 21.000 réservations pour la 3^{ème} année consécutive malgré la crise sanitaire
- Chiffre d'affaires de 4,6 Mds€ (+5% par rapport à 2020) avec un fort rebond des Services (+11%)
- Plus haut historique de résultat opérationnel courant (371 M€), avec une marge de 8%
- Pipeline de 20,7 Mds€ offrant une forte visibilité (5 ans d'activité)

Préparation d'un nouveau cycle de croissance pour Nexity

- **Activité recentrée** : résultat net record de 325 M€ y compris 137 M€ de résultat non courant
- **Solidité financière** : réduction de l'endettement net (598 M€, en baisse de 35% depuis 2019) et du ratio de levier (1,5x EBITDA)
- **Ambition RSE confirmée** avec des résultats tangibles : réduction des émissions carbone en 2021 en ligne avec la trajectoire 2030

Perspectives : poursuite de la croissance en 2022

- Objectif de part de marché supérieure à 14% dans un marché du logement neuf anticipé en légère croissance (~150.000 lots)
- Moyens de développement centrés sur le territoire français
- Maintien d'un niveau de marge autour de 8%, avec un résultat opérationnel courant d'au moins 380 M€

Note : Toutes les données de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel courant et calculs de variation « à périmètre constant » font référence au Nouveau Périmètre du portefeuille d'activité de Nexity qui correspond au périmètre sans les activités cédées en 2021 (Century 21 et Agide-Domitys), sans les plus-values de cession et pertes de valeur de goodwill (arrêt du développement en Allemagne). Les activités cédées sont consolidées jusqu'au 31 mars pour Century 21 et jusqu'au 30 juin pour Agide-Domitys. En 2019, elles comprennent la cession de Guy Houquet l'Immobilière (voir définition page 14).

Chiffres clés 2021

ACTIVITE COMMERCIALE				RÉSULTATS FINANCIERS					
		2021	Variation ¹	Nouveau périmètre (m€)	2021	2020 ³	2019	21 vs 20	21 vs 19
Réservations de logements France				Chiffre d'affaires	4.625	4.421	4.026	+5%	+15%
Volume		20.838	Lots	Résultat opérationnel courant	371	281	340	+32%	+9%
Valeur		4 315	M€	Marge opérationnelle (% CA)	8,0%	6,3%	8,5%		
Immobilier d'entreprise				DONNEES PUBLIÉES (m€)	2021	2020 ³	2019	21 vs 20	21 vs 19
Prises de commandes		421	M€	Résultat net part du Groupe	325	113	161	x 2,9	x 2,0
Perspectives Promotion				Endettement net ²	598	655	918	-9%	-35%
Backlog		6.538	M€	x EBITDA après loyers	1,5x	1,9x	2,3x		

1 Variation à périmètre constant, calculée sur la base du nouveau périmètre i.e. sans la contribution d'Égide-Domitys.

2 Endettement net avant obligations locatives et application IFRS 5

3 Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur le traitement comptable des coûts de logiciels utilisés en mode SaaS (voir note en page 18)

Commentaire de Alain DININ, Président

« Nexity confirme une fois de plus sa robustesse et la pertinence de son modèle d'opérateur immobilier intégré avec en 2021 des résultats résilients bien supérieurs à ceux de 2020, bien sûr, mais surtout à ceux de 2019. La complexité du vivre ensemble posera à très court terme la problématique du logement et de la fabrique de la ville. Le monde économique et politique commence à en percevoir les enjeux majeurs et il nous paraît clair que la taille, les métiers et la connaissance des besoins des clients permettra à Nexity de réelles opportunités de développement.

Le Conseil d'Administration, serein sur les perspectives et confiant sur la stratégie développée par l'équipe dirigeante, proposera à la prochaine Assemblée Générale un dividende en hausse à 2,50€ par action. »

Commentaire de Véronique BÉDAGUE, Directrice générale

« L'année 2021 a particulièrement mis en évidence la pertinence du modèle unique d'opérateur immobilier intégré de Nexity. La crise sanitaire a accéléré des mutations urbaines et fait émerger de nouveaux usages et de nouvelles attentes de la part des particuliers, des entreprises, et des collectivités, en matière de lieux de vie et d'espaces de travail (importance de la résidence principale, travail flexible et nomade, performance énergétique, nouvelles consommations, réversibilité,



nouveaux services). La large plateforme de savoir-faire immobiliers de Nexity, de la promotion de programmes immobiliers neufs à l'offre de services de gestion, d'exploitation, de distribution, y répond de façon unique sur le marché, comme le montrent les performances solides enregistrées en 2021 tant au niveau du Groupe, au-dessus de ses objectifs, que sur chacun de ses métiers. Je tiens à remercier chaleureusement l'ensemble des 8.000 collaborateurs du Groupe qui se sont mobilisés pour atteindre ces résultats remarquables.

Je suis particulièrement fière que cette croissance des résultats économiques se soit accompagnée d'une forte réduction des émissions carbone du Groupe, conformément à sa trajectoire 2030. Elles ont diminué de -4% par m² livré pour la promotion résidentielle et de -13% pour la promotion tertiaire par rapport à 2019. Nexity a par ailleurs introduit cette année de nouvelles offres pionnières en France au service de la ville bas carbone à coût abordable, tant en tertiaire qu'en logement avec notamment le bâtiment « Essentiel »¹.

Nexity aborde 2022 avec confiance et ambition, malgré un contexte global toujours volatil en ce début d'année et l'allongement des délais d'obtention des permis de construire. Avec la profondeur de sa gamme de savoir-faire, la visibilité de son carnet de commandes, et la reconstitution en cours de son offre commerciale, Nexity bénéficie d'atouts forts pour continuer de faire preuve de sélectivité et maintenir son niveau de marge. Nous sommes confiants dans notre capacité à surperformer le marché en 2022 et à réaliser une nouvelle année de croissance du chiffre d'affaires et des résultats.

Avec l'équipe dirigeante de Nexity, nous présenterons à l'occasion d'un séminaire investisseurs le 28 avril prochain la feuille de route du nouveau cycle de croissance de Nexity ».

* * *

Le mercredi 23 février 2022, le Conseil d'administration de Nexity, réuni sous la présidence d'Alain Dinin, a examiné et arrêté les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2021 qui figurent en annexe du présent communiqué de presse. Les procédures d'audit ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après vérification du rapport de gestion.

I. UNE PERFORMANCE RECORD, LA PERTINENCE DU MODÈLE D'OPÉRATEUR IMMOBILIER INTÉGRÉ

PROMOTION IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Une activité commerciale solide : Dans un marché en progression de 8% en 2021 par rapport à 2020 à ~145.000 lots² mais toujours en repli de plus de 10% par rapport à 2019 (167.000 lots), Nexity démontre en 2021 la force de son activité commerciale et confirme sa position de leader du logement neuf en France avec près de 21.000 réservations de logements (20.838 lots) pour la troisième année consécutive.

Une offre commerciale de nouveau en croissance : Le net ralentissement de la délivrance des permis de construire a continué à exercer une contrainte forte sur l'offre qui s'est légèrement redressée à partir du 3^{ème} trimestre grâce à la lente reprise des obtentions des autorisations de construire. Après avoir baissé de presque 20% en 2020, l'offre commerciale à la vente de Nexity a recommencé à croître en 2021 (+6%). Cette tendance devrait se poursuivre dans les prochains mois compte tenu du nombre de permis obtenus par Nexity et du volume de permis en cours d'instruction.

Le retour des particuliers et des bailleurs sociaux : La demande en France pour le logement est restée soutenue en 2021, tant pour les particuliers, bénéficiant de conditions de financement restant très attractives, que pour les institutionnels, toujours attirés par le caractère défensif et résilient de cette classe d'actifs. Les réservations de logements neufs en France de Nexity sont en progression sur l'année à périmètre constant de 1% en volume, mais en retrait de 3% en valeur en raison d'évolutions contrastées selon le mix client et géographique.

Les ventes au détail représentent 55% du nombre de réservations de 2021, plus proche du niveau de 2019. Elles progressent de 11% en volume et de 14% en valeur, tirées par les ventes dans les villes moyennes en région (+23%) dont l'attractivité se renforce. La progression en valeur traduit une hausse différenciée du prix moyen au m² des ventes aux particuliers (+2% en Île-de-France et +3% en régions).

Les ventes en bloc sont en baisse de 13% en volume compte tenu de l'effet de base exceptionnel en 2020 des ventes à CDC Habitat (~5.000 réservations en 2020, contre ~1.500 réservations en 2021) mais progressent de 20% par rapport à 2019. La part des bailleurs sociaux (dont le prix de vente moyen est inférieur à celui du logement intermédiaire ou libre)

¹ Bâtiment n'ayant ni système de chauffage ni système de climatisation et gardant une température intérieure comprise entre 22 °C et 26 °C toute l'année.

² Selon estimation Nexity du marché calculé par la FPI (ventes au détail + ventes en bloc)

s'établit à 29%, légèrement au-dessus du niveau de la loi SRU (minimum de 25%) en raison du décalage des ventes en bloc prévues en 2020 et reportées en 2021 en lien avec la crise sanitaire.

Un 4^{ème} trimestre très dynamique : Le 4^{ème} trimestre a été particulièrement dynamique, avec des réservations en hausse à périmètre constant de 5% en volume et -6% en valeur, la part des ventes en bloc s'est concentrée sur le 4^{ème} trimestre (60% des réservations du trimestre).

Forte croissance des résultats, une rentabilité intacte : Le chiffre d'affaires consolidé de l'exercice 2021 progresse de +19% par rapport à fin 2020 à 3.279 millions d'euros, et le résultat opérationnel de +34% à 271 millions d'euros. Le taux de marge opérationnelle progresse de 100 points de base pour atteindre 8,3%, retrouvant ainsi un niveau proche de celui observé en 2019 et démontrant la capacité du métier à préserver sa rentabilité. Le Besoin en Fonds de Roulement s'élève à 1 milliard d'euros et représente 18% du backlog du pôle, en ligne avec les niveaux enregistrés historiquement.

Données nouveau périmètre (M€)	2021	2020	2019	Variation 2021/2020	Variation 2021/2019
Chiffre d'affaires	3 279	2 759	2 842	+ 19%	+ 15%
Résultat opérationnel courant	271	203	252	+ 34%	+ 8%
Marge (en % du CA)	8,3%	7,3%	8,9%	+100 bps	-60 bps
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	1.029	985	876		
% du backlog	18%	17%	19%		

Perspectives : Nexity anticipe pour 2022 un marché en légère progression (~150.000 lots), dans un contexte d'offre encore insuffisante mais en redressement, et avec une demande qui devrait rester soutenue. Nexity vise une part de marché supérieure à 14%, avec un équilibre maintenu entre ventes aux particuliers et aux institutionnels, tirant parti de l'accélération de son développement dans la rénovation de centre villes et dans la transformation de bureaux en logements. Dans un contexte de hausse des coûts de construction, le Groupe reste confiant sur sa capacité à maintenir son niveau de marge opérationnelle.

PROMOTION IMMOBILIER ENTREPRISE

Une activité commerciale élevée dans un marché en bas de cycle : Leader de la promotion d'immobilier d'entreprise de France, Nexity a enregistré en 2021 un montant de prises de commandes de 421 millions d'euros, en ligne avec ses objectifs, alors que le montant global des investissements en immobilier d'entreprise en Île-de-France reste en retrait de 35% par rapport à la moyenne annuelle 2017-2020¹. Ce montant de prise de commandes inclut 366 millions d'euros de commandes en Île-de-France (avec notamment Reiwa, futur siège social de Nexity à Saint-Ouen ainsi que Carré Invalides, la restructuration de l'ancien siège du Conseil Régional d'Île-de-France dans le 7^{ème} arrondissement de Paris), et 55 millions d'euros de commandes dans les grandes métropoles régionales où Nexity continue de renforcer sa présence.

Des livraisons emblématiques : Treize livraisons de projets ont eu lieu au cours de l'année représentant une surface de 140.000 m², parmi lesquelles la livraison de l'ambitieux projet de réhabilitation de l'immeuble iconique de la « Maison Bayard », ancien siège historique du groupe RTL.

Résultats financiers : Le chiffre d'affaires s'élève à 492 millions d'euros, en repli de 45% par rapport à fin 2020 qui bénéficiait de la contribution au chiffre d'affaires pour 370 millions d'euros de la vente de l'éco-campus de La Garenne-Colombes (LGC) réalisée au T4 2020 pour 1 milliard d'euros environ. Retraité de cet effet, le repli du chiffre d'affaires est de 7% par rapport à 2020. Le taux de marge opérationnelle reste élevé à 11,9%, toujours au-dessus des niveaux normatifs. Le BFR, qui était ponctuellement très négatif à fin 2020 en raison du cadencement des encaissements obtenus sur les importantes prises de commandes 2020 se normalise comme attendu et atteint 24 millions d'euros à fin 2021.

Données nouveau périmètre (M€)	2021	2020	2019	Variation 2021/2020	Variation 2021/2019
Chiffre d'affaires	492	895	376	- 45%	+ 31%
Résultat opérationnel courant	59	72	43	- 19%	+ 37%
Marge (en % du CA)	11,9%	8,1%	11,4%	+380 bps	+50 bps
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	24	(267)	87		

Perspectives : Conscient des mutations profondes impactant le marché de l'immobilier de bureau, accélérées par la crise sanitaire et son impact sur les modes de travail, Nexity a développé une offre pionnière de bureau à l'usage, complète et adaptée (espaces de coworking, accompagnement dans l'organisation des espaces de travail, brokerage digital d'espaces

¹ Source : Immostat T4 2021

de travail) permettant au Groupe de se positionner comme un acteur de référence pour accompagner ses clients dans la transformation de l'immobilier et des modes de travail. Compte tenu de la maturité du portefeuille de projets et de l'attentisme des utilisateurs observé sur le marché, les prises de commandes tertiaires devraient atteindre un point bas en 2022. L'écoulement du backlog devrait permettre d'atteindre un chiffre d'affaires consolidé d'au moins 400 millions d'euros en 2022.

SERVICES

Cession d'Ægide-Domitys et Century 21 : L'année 2021 a été marquée par la conclusion de la vente à AG2R-La Mondiale le 22 juin de la majorité du capital d'Ægide-Domitys, le leader français des résidences services seniors avec 137 résidences gérées à fin décembre. L'opération a permis à Nexity de déconsolider l'exploitation des résidences services seniors, tout en renforçant son activité dans la partie promotion, un segment cœur de métier à fort potentiel, grâce à un partenariat de long terme avec AG2R-La Mondiale. Les résultats d'Ægide-Domitys sont consolidés jusqu'au 30 juin 2021. La vente du réseau de franchises Century 21 réalisée au mois de mai (consolidation de l'activité jusqu'au 31 mars 2021) est venue compléter la finalisation de la revue stratégique du Groupe lancée fin 2020.

Un pôle désormais recentré autour de trois métiers fortement complémentaires avec les activités de Promotion : (i) la gestion de biens immobiliers pour le compte de particuliers (syndic de copropriété, gérance locative, location, transaction) ou d'institutionnels (property management) ; (ii) l'exploitation de lieux serviciels (résidences étudiantes sous la marque Studéa) et d'espaces de coworking (sous la marque Morning) (iii) la distribution de logements neufs à destination de clients investisseurs (sous les marques iSelection et PERL).

Fort rebond des résultats : Le chiffre d'affaires des activités de Services (nouveau périmètre¹) s'élève à 853 millions d'euros, en hausse de 11% par rapport à 2020. Le résultat opérationnel courant des activités de Services a quasiment doublé par rapport à fin 2020 pour atteindre 74 millions d'euros à fin 2021. Le taux de marge opérationnelle courante progresse de 340 points de base pour atteindre 8,7% en 2021. En 2022, les activités de Services devraient poursuivre leur trajectoire de forte croissance, tant en chiffre d'affaires qu'en rentabilité.

Données nouveau périmètre (M€)	2021	2020	2019	Variation 2021/2020	Variation 2021/2019
Chiffre d'affaires	853	767	807	+ 11%	+ 6%
Dont Services Gestion	379	370	392	+3%	-3%
Dont Services Exploitation	157	133	131	+18%	+20%
Dont Services Distribution	316	265	284	+19%	+11%
Résultat opérationnel courant	74	41	81	+ 81%	- 8%
Marge (en % du CA)	8,7%	5,3%	10,0%	+340 bps	-130 bps
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	75	49	69		

Le chiffre d'affaires des **métiers de gestion** est en progression de 3% en 2021. Le chiffre d'affaires des activités d'administration de biens bénéficie du bon niveau des activités de transaction, portées par les niveaux historiques du marché, de location, et le développement de nouveaux services (rénovation énergétique). Nexity Property Management a renouvelé en 2021 son contrat avec l'un de ses principaux clients, La Française, pour une période de 5 ans. Accessite, leader en valorisation d'immobilier commercial, enregistre une progression de chiffre d'affaires de plus de 15% et obtient un nouveau mandat de gestion de 4 centres commerciaux détenus par Lighthouse.

Le chiffre d'affaires des **métiers d'exploitation** enregistre une très forte croissance de +18% en 2021, tirée par Morning, en croissance de +46% par rapport à 2020 grâce à un accroissement des surfaces opérées suite aux nouvelles ouvertures en 2021 (notamment à l'émblématique Hôtel de la Marine à Paris) et un taux d'occupation revenant à ses niveaux normatifs (90% à fin décembre 2021). Nexity Studéa, leader dans l'exploitation des résidences étudiantes, voit son chiffre d'affaires progresser de 8% par rapport à 2020 avec un taux d'occupation moyen toujours très élevé (93%).

Le chiffre d'affaires des **métiers de distribution** enregistre un niveau record (+19% par rapport à 2020), soutenu par l'appétit croissant des particuliers pour l'investissement immobilier.

¹ Nouveau périmètre, i.e. sans la contribution d'Ægide-Domitys et Century 21.

II. UN ENGAGEMENT RSE PIONNIER, UNE PERFORMANCE RECONNUE

L'engagement de Nexity pour une ville bas carbone, inclusive et résiliente se traduit par des engagements concrets et des réalisations tangibles, saluées par l'agence de notation extra-financière MSCI qui a relevé en 2021 la note du Groupe de A à AA, plaçant ainsi le Groupe parmi les 13% d'entreprises les mieux notées du secteur « Real Estate ».

Sur le plan **environnemental**, Nexity a conforté en 2021 sa place de leader de l'immobilier bas carbone depuis 3 ans, par une 1^{ère} place au classement BBKA des maîtres d'ouvrage bas carbone immobiliers français. Les émissions carbone du Groupe ont baissé de 4% pour le résidentiel et de 13% pour la promotion tertiaire en 2021, en ligne avec l'engagement d'une trajectoire de réduction de -22% de CO₂/m² livré en 2030 (par rapport à 2019), dont la feuille de route a été validée en mars par l'organisme indépendant Science Based Target Initiative (SBTI). Ces émissions sont calculées sur l'ensemble de la chaîne de valeur (scopes 1, 2 et 3) c'est-à-dire sur les émissions directes et indirectes produites par les bâtiments (pendant toute leur durée de vie) et par les activités du Groupe.

Nexity poursuit également ses engagements pour la **diversité** et l'inclusion. Nexity confirme en 2021 sa place pour la 3^{ème} année consécutive dans l'indice Bloomberg Gender-Equality, se classant parmi 418 entreprises mondiales, dont une douzaine en France, engagées pour l'égalité des sexes et la promotion de l'équité femmes-hommes. Au 31 décembre, les femmes représentent 38% des dirigeants de Nexity et 54% des membres de son comité exécutif.

Nexity remporte en 2021 la 7^{ème} place dans le palmarès annuel de la **relation client** établi par Les Échos - The Human Consulting Group (HCG), en progression de vingt places en un an. Cette reconnaissance témoigne de la place centrale du client dans la stratégie du Groupe et récompense les nombreuses actions mises en place pour améliorer la satisfaction client.

III. EXCELLENTS RESULTATS FINANCIERS 2021

Données en reporting opérationnel

En millions d'euros	2021	2020 retraité*	2019	Variation 2021/2020	Variation 2021/2019
Chiffre d'affaires consolidé nouveau périmètre	4.625	4.421	4.026	+5%	+15%
Chiffre d'affaires consolidé activités cédées	211	434	473	-51%	-55%
Chiffre d'affaires	4.837	4.855	4.499	-0%	+8%
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	371	281	340	+32%	+9%
% du chiffre d'affaires	8,0%	6,3%	8,5%		
Résultat opérationnel non courant	157	(2)	13		
Résultat opérationnel	528	279	353	+89%	+49%
Résultat financier	(87)	(86)	(80)	-2%	-9%
Impôts sur les bénéfices	(102)	(72)	(104)		
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(2)	(2)	0		
Résultat net	336	119	169	x 2,8	x 2,0
Participations ne donnant pas le contrôle	(12)	(6)	(9)		
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	325	113	161	x 2,9	x 2,0
Dont résultat net éléments non courants et activités cédées	137	(21)	(19)		
Résultat net part des actionnaires de la société-mère - nouveau périmètre	188	134	179	+40%	+5%
(en euros)					
Résultat net par action	5,85 €	2,05 €	2,90 €		
Résultat net par action nouveau périmètre	3,38 €	2,43 €	3,23 €		

* Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode SaaS (voir note en page 18)

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires publié s'établit à **4.837 millions d'euros**, et se décompose en :

- Un chiffre d'affaires nouveau périmètre de 4.625 millions d'euros en progression de 5% par rapport à 2020 et de 15% par rapport à 2019 ; et
- Un chiffre d'affaires des activités cédées au S1 2021 (Ægide-Domitys et Century 21) de 211 millions d'euros.

En millions d'euros	2021	2020	2019	Variation 2021 vs 2020	Variation 2021 vs 2019
Promotion	3.771	3.654	3.218	+ 3%	+ 17%
Promotion Immobilier résidentiel	3.279	2.759	2.842	+ 19%	+ 15%
Promotion Immobilier d'entreprise	492	895	376	- 45%	+ 31%
Services	853	767	807	+ 11%	+ 6%
Autres activités	1	0	1	ns	ns
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	4.625	4.421	4.026	+ 5%	+ 15%
Chiffre d'affaires des activités cédées ⁽¹⁾	211	434	473	- 51%	- 55%
Chiffre d'affaires	4.837	4.855	4.499	- 0,4%	+ 8%

(1) Le nouveau périmètre correspond au périmètre sans les activités cédées Century 21 et Ægide-Domitys) et 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. En 2019, elles comprennent la cession de Guy Hoquet l'Immobilier.

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.

En normes IFRS, le chiffre d'affaires s'élève à 4.468 millions d'euros contre 4.512 millions d'euros à fin 2020. 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.

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel courant publié s'établit à 528 millions d'euros, et se décompose en :

- Un résultat opérationnel courant nouveau périmètre de 371 millions d'euros représentant un taux de marge de 8% ; et
- Un résultat opérationnel non courant de 157 millions d'euros.

En millions d'euros	2021		2020 retraité*		2019	
	Résultat opérationnel	Taux de marge	Résultat opérationnel	Taux de marge	Résultat opérationnel	Taux de marge
Promotion	330	8,7%	275	7,5%	295	9,1%
Promotion Immobilier résidentiel	271	8,3%	203	7,3%	252	8,9%
Promotion Immobilier d'entreprise	59	11,9%	72	8,1%	43	11,4%
Services	74	8,7%	41	5,3%	81	10,0%
Autres activités	(33)	ns	(35)	ns	(35)	ns
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	371	8,0%	281	6,3%	340	8,5%
Résultat opérationnel non courant	157		(2)		13	
Résultat opérationnel	528	10,9%	279	5,7%	353	7,9%

* Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode Saas (voir note en page 18)

Le résultat opérationnel courant nouveau périmètre progresse de 32% par rapport à 2020 pour atteindre 371 millions d'euros. Après une année 2020 impactée par la crise sanitaire, la marge opérationnelle courante progresse dans tous les métiers et atteint 8,0% retrouvant ainsi un niveau proche de son niveau de 2019.

Le résultat opérationnel non courant s'élève à 157 millions d'euros en 2021. Il intègre les résultats de l'activité de Century 21 et d'Ægide-Domitys jusqu'à leur cession (41 millions d'euros), les plus-values de cession associées (177 millions d'euros) et la perte de valeur sur le goodwill des activités en Allemagne (-61 millions d'euros).

Autres éléments du compte de résultat

Le résultat financier ressort à -87 millions d'euros en 2021, stable par rapport à 2020. Le coût de l'endettement financier net (hors IFRS 16) s'élève à -46 millions d'euros (contre -51 millions d'euros en 2020), et reflète le désendettement du Groupe au cours de l'exercice. Le coût moyen de financement utilisé reste faible à 2,1%.

La charge d'impôts (y compris Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises, CVAE) progresse à -102 millions d'euros compte tenu de la hausse du résultat imposable. Le taux effectif d'impôt courant (hors CVAE et hors plus-value de cession) s'élève à 31% en 2021 (contre 30% en 2020).

Le résultat net part du Groupe pour l'exercice 2021 s'élève à 325 millions d'euros (contre 113 millions d'euros en 2020). En retraitant des éléments non courants (cessions d'activités et perte de valeur de goodwill), il s'élève à 188 millions d'euros, en progression de 40% par rapport à 2020 et 5% par rapport à 2019.

Flux de trésorerie

La capacité d'autofinancement après loyers et avant coût du financement et impôts est élevée, à 358 millions d'euros à fin décembre 2021 (contre 319 millions d'euros à fin 2020).

Le BFR lié à l'activité (hors impôt) augmente de 405 millions d'euros suite à la consommation des avances versées sur les commandes majeures signées fin 2020 en Immobilier d'entreprise (retournement de l'amélioration enregistrée en 2020 : -394 millions d'euros), et la progression des réserves foncières (+100 millions d'euros).

Le cash-flow libre généré par Nexity s'élève à -219 millions d'euros à fin décembre 2021 (contre +559 millions d'euros en 2020). Compte tenu du retournement de la variation de BFR entre 2021 et 2020, le niveau moyen sur 2 ans représente davantage la génération annuelle de cash (170 millions d'euros par an).

En millions d'euros	2021	2020 retraité*
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	541	525
Remboursement des obligations locatives	(183)	(207)
Capacité d'autofinancement après loyers, avant coût du financement et impôts	358	319
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(405)	394
Intérêts et impôts payés	(118)	(87)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(165)	625
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(53)	(67)
Cash-flow libre	(219)	559
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	191	(48)
Reclassement IFRS 5	-	(62)
Dividende payé par Nexity SA	(111)	(110)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	(51)	(91)
Variation de trésorerie	(189)	248

* Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode SaaS (voir note en page 18)

Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers correspondent fin 2021 à un produit de 191 millions d'euros qui intègre principalement la cession de 100% de Century 21 et de 45% d'Ægide pour 208 millions d'euros.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'élèvent à 51 millions d'euros (contre 91 millions d'euros fin 2020) reflétant l'impact du remboursement net de financements au cours de l'exercice et la réalisation d'un programme de rachat d'action à impact ESG pour un montant de 20 millions d'euros.

Besoin en fonds de roulement

(En millions d'euros)	31 décembre 2021	31 décembre 2020	31 décembre 2019
Promotion	1.053	718	963
Promotion Immobilier résidentiel	1.029	985	876
Promotion Immobilier d'entreprise	24	(267)	87
Services	75	49	69
Autres activités	(7)	(63)	17
Total BFR hors impôt	1.121	705	1.049
Impôts sur les sociétés	(2)	(22)	(30)
Besoin en fonds de roulement (BFR)	1.119	682	1.019

Le besoin en fonds de roulement s'élève à 1.119 millions d'euros au 31 décembre 2021, soit une augmentation de 437 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2020, qui avait déjà été constatée au premier semestre (normalisation du BFR de l'Immobilier d'Entreprise ponctuellement très négatif fin 2020 en raison du cadencement des encaissements obtenus sur les grandes opérations signées en 2020). Le niveau du BFR est globalement stable (+38 millions d'euros) depuis le 30 juin. Les engagements fonciers au titre de la « Landbank » représentent autour de 280 millions d'euros au 31 décembre 2021, en progression d'environ 100 millions d'euros sur l'année. Cette augmentation traduit les prises de position du Groupe sur des terrains sans autorisations à fort potentiel identifié.

Bilan et Structure financière

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.929 millions d'euros à fin 2021 (contre 1.725 millions d'euros à fin 2020).

La situation d'endettement net hors obligations locatives reste à des niveaux très faibles (598 millions d'euros à fin 2021) et représente un ratio de 1.5x l'EBITDA après loyers. Le Groupe dispose d'une situation financière solide avec au 31 décembre 2021, une trésorerie globale de 1.163 millions d'euros à laquelle s'ajoutent 600 millions d'euros de lignes de crédit confirmées et non tirées, lui conférant une forte capacité d'investissement future.

En millions d'euros	31 décembre 2021	31 décembre 2020	Variation
Emprunts obligataires et autres	994	1.333	(339)
Dettes bancaires et billets de trésorerie	768	581	194
Trésorerie nette et autres	(1.163)	(1.364)	194
Endettement financier net avant obligations locatives	598	550	48
Annulation reclassement endettement IFRS 5	-	105	(105)
Endettement financier net avant obligations locatives et IFRS 5	598	655	(57)

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 31 décembre 2021, la maturité moyenne de la dette s'allonge à 3,1 ans (contre 2,7 ans à fin 2020).

Le désendettement procuré par les cessions d'Ægide Domitys et de Century 21 a permis de diminuer l'encours des emprunts obligataires et autres de 1.333 millions d'euros à 994 millions d'euros, avec le remboursement à son échéance de mai 2021 d'un Euro PP de 146 millions d'euros et l'annulation de l'engagement de rachat des minoritaires d'Ægide (108 millions d'euros).

Au 31 décembre 2021, la structure de l'endettement brut est équilibrée entre les ressources long terme (56% de l'endettement brut) et court et moyen terme.

Les obligations locatives augmentent en 2021 de 160 millions d'euros, pour atteindre 625 millions d'euros, reflétant la croissance du parc géré des résidences étudiantes et des bureaux en coworking. L'endettement net y compris obligations locatives s'élève à 1.224 millions d'euros au 31 décembre 2021, contre 1.015 millions d'euros au 31 décembre 2020.

Nexity respecte au 31 décembre 2021 la totalité de ses engagements contractuels au titre de ses crédits obligataires et corporate.

Dividende au titre de l'exercice 2021

Le Conseil d'Administration de Nexity proposera à l'Assemblée Générale qui se réunira le 18 mai 2022 la distribution d'un dividende de 2,50€ par action, versé en numéraire, au titre de l'exercice 2021, en hausse de 25% par rapport à 2020. Ce dividende traduit la confiance du Conseil de Nexity dans les perspectives du Groupe et dans la solidité de sa situation financière. Si cette proposition de distribution est approuvée, le dividende sera détaché de l'action le 23 mai 2022 et sera payable le 25 mai.

IV. POURSUITE DE LA CROISSANCE EN 2022

Pipeline

Le pipeline de l'activité Promotion représente un chiffre d'affaires futur de 20,7 milliards d'euros à fin 2021, soit plus de 5 ans d'activité. Ce chiffre comprend (i) le backlog qui reste à ses plus hauts niveaux historiques à 6,5 milliards d'euros et (ii) le potentiel d'activité de 14,2 milliards d'euros, qui illustre la capacité du Groupe à préparer sa croissance future.

Objectifs 2022

- **Part de marché supérieure à 14%** dans un marché du logement neuf anticipé en légère croissance (~150.000 lots)
- Maintien d'un **niveau de marge autour de 8%**, avec un résultat opérationnel courant **d'au moins 380 M€**

*

*

*

*

Une **conférence téléphonique** se tiendra aujourd'hui en français avec une traduction simultanée en anglais à **18h30 (heure de Paris)**, accessible sur le site internet www.nexity.fr dans la section Le Groupe/Finance et aux numéros suivants :

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

La présentation accompagnant cette conférence sera disponible sur le site Internet du Groupe à partir de 18:15 (heure de Paris) et pourra être suivie à l'adresse suivante : https://channel.royalcast.com/landingpage/nexityfr/20220223_1/

Possibilité de réécouter la conférence téléphonique sur <https://nexity.group/finance> à partir du lendemain.

Avertissement : Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 2 du document de référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.21-0283 en date du 9 avril 2021 puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

Contacts :

Domitille Vielle – Directrice des Relations Investisseurs / +33 (0)6 03 86 05 02 – investorrelations@nexity.fr
 Géraldine Bop – Directrice adjointe des relations investisseurs / +33 (0)6 23 15 40 56 – investorrelations@nexity.fr
 Mary – Responsable presse / +33 (0)1 85 55 15 52 - +33 (0)1 85 55 32 35 – jmary@nexity.fr

*

*

*

*

Glossaire

Administration de biens (ADB) : gestion de biens immobiliers (location, transaction), de parties communes d'immeubles collectifs (en tant que syndic pour le compte des copropriétaires), ou de gestion d'immeubles tertiaires ou commerciaux, services aux utilisateurs. Les activités de gestion et d'exploitation de résidences pour étudiants comme celle d'espaces de travail flexibles sont incluses dans ce secteur d'activité.

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

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

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

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

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

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

Gearing (ou ratio de structure) : correspond au rapport de l'endettement net sur les capitaux propres de l'ensemble

Nouveau périmètre : 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.

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

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

Ratio de levier : correspond au rapport de l'endettement net hors obligations locatives (IFRS 16) sur l'EBITDA après loyers des 12 derniers mois

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

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

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

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

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

Annexe 1 : Reporting opérationnel

Réservations Promotion Immobilier résidentiel

	2021				2020				2019			
<i>Nombre de lots, en unités</i>	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Logements neufs (France)	7.658	4.092	4.843	3.508	7.299	3.848	5.402	3.450	7.344	4.163	5.246	3.598
Terrains à bâtir	772	367	439	338	660	244	297	360	836	435	559	258
International	216	247	404	249	503	193	74	165	307	161	137	36
Total nouveau périmètre	8.646	4.706	5.686	4.095	8.462	4.285	5.773	3.975	8.487	4.759	5.942	3.892
Réservations réalisées en direct par Ægide			348	389	143	336	392	207	450	394	357	285
Total nombre de réservations	8.646	4.706	6.034	4.484	8.605	4.621	6.165	4.182	8.937	5.153	6.299	4.177

	2021				2020				2019			
<i>Valeur, en M€ TTC</i>	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Logements neufs (France)	1.447	845	1.056	792	1.534	855	1.141	750	1.442	797	1.079	714
Terrains à bâtir	55	33	42	29	57	19	25	30	76	35	46	20
International	31	48	72	41	91	29	11	26	47	37	13	3
Total nouveau périmètre	1.533	927	1.170	862	1.682	903	1.177	806	1.565	868	1.138	738
Réservations réalisées en direct par Ægide			85	90	32	70	90	41	87	113	72	59
Total montant des réservations (M€ TTC)	1.533	927	1.255	952	1.713	974	1.267	847	1.652	981	1.209	797

Répartition des réservations de logements neufs par client - France

<i>En nombre de lots</i>	2021		2020		2019	
Clients accédants	3.355	16%	3.163	15%	4.248	19%
dont : - primo-accédants	2.863	14%	2.703	13%	3.654	17%
- autres accédants	492	2%	460	2%	594	3%
Investisseurs individuels	8.044	39%	7.086	34%	9.719	45%
Bailleurs professionnels	9.439	45%	10.828	51%	7.870	36%
dont : - investisseurs institutionnels	3.365	16%	6.545	31%	2.833	13%
- bailleurs sociaux	6.074	29%	4.283	20%	5.037	23%
Total	20.838	100%	21.077	100%	21.837	100%

Services

	Décembre 2021	Décembre 2020	Variation
Gestion / Administration de biens			
<i>Portefeuille de logements en gestion</i>			
- Syndic		703.000	
Retraitement des activités cédées*		18.000	
- Syndic retraité	672.000	685.000	- 1,9%
- Gestion locative		173.000	
Retraitement des activités cédées*		12.900	
- Gestion locative retraitée	155.000	160.100	- 3,2%
<i>Immobilier d'entreprise</i>			
- Actifs sous gestion (en millions de m²)	20,4	19,7	+ 4%
Exploitation			
<i>Résidences étudiantes</i>			
- Nombre de résidences en exploitation	129	125	+ 4
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	92,7%	94,0%	- 1,3 pt
<i>Bureaux partagés</i>			
- Surfaces gérée (en m²)	57.000	57.000	
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	74%	69%	+ 5,0 pts
Distribution			
- Réservations totales	4.983	3.869	+ 29%
<i>Dont réservations pour compte de tiers</i>	3.208	2.188	+ 47%

* Lots gérés par la Pologne en syndic et par Domitys pour la gérance locative

Séries trimestrielles

Chiffre d'affaires

	2021				2020				2019			
<i>En millions d'euros</i>	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Promotion	1.279	815	827	851	1.747	703	680	524	1.252	682	679	606
Promotion Immobilier résidentiel	1.105	735	742	655	1.216	642	434	467	1.151	586	594	511
Promotion Immobilier d'entreprise	179	79	85	195	530	61	247	57	101	96	84	95
Services	270	198	209	176	237	198	161	171	260	189	185	173
Administration de biens	141	140	129	126	129	133	114	126	137	133	130	123
Distribution	129	58	80	50	108	65	47	45	123	56	55	50
Autres activités	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	1.550	1.013	1.036	1.028	1.983	901	842	695	1.512	871	864	779
Chiffre d'affaires des activités cédées	-	-	107	104	134	120	88	92	182	94	95	102
Chiffre d'affaires	1.550	1.013	1.143	1.132	2.118	1.021	929	787	1.694	964	959	881

Backlog – Carnet de commandes

	2021				2020				2019			
<i>En millions d'euros, hors taxes</i>	12M	9M	S1	T1	12M	9M	S1	T1	12M	9M	S1	T1
Promotion Immobilier résidentiel	5.565	5.610	5.504	5.641	5.789	5.397	5.285	4.796	4.640	4.510	4.493	4.269
Promotion Immobilier d'entreprise	974	1.013	1.059	1.138	1.032	321	373	398	456	401	269	222
Total Backlog	6.538	6.622	6.563	6.778	6.820	5.719	5.659	5.194	5.095	4.911	4.762	4.491
Retraitement des opérations réalisées en direct par Ægide	-	-	-	242	280							
Total Backlog nouveau périmètre	6.538	6.622	6.563	6.536	6.540							

Séries semestrielles

Réservations Promotion Immobilier résidentiel

	2021			2020			2019		
	12M	S2	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
<i>Nombre de lots, en unités</i>									
Logements neufs (France)	20.101	11.750	8.351	19.999	11.147	8.852	20.351	11.507	8.844
Terrains à bâtir	1.916	1.139	777	1.561	904	657	2.088	1.271	817
International	1.116	463	653	935	696	239	641	468	173
Total nouveau périmètre	23.133	13.352	9.781	22.495	12.747	9.748	23.080	13.246	9.834
Réservations réalisées en direct par Ægide	737		737	1.078	479	599	1.486	844	642
Total nombre de réservations	23.870	13.352	10.518	23.573	13.226	10.347	24.566	14.090	10.476

	2021			2020			2019		
	12M	S2	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
<i>En millions d'euros</i>									
Logements neufs (France)	4.140	2.292	1.848	4.281	2.390	1.892	4.031	2.239	1.793
Terrains à bâtir	159	88	71	131	76	55	177	111	66
International	193	79	113	156	120	36	100	84	16
Total nouveau périmètre	4.492	2.460	2.032	4.568	2.585	1.983	4.308	2.433	1.875
Réservations réalisées en direct par Ægide	175		175	233	102	131	330	200	131
Total nombre de réservations	4.667	2.460	2.207	4.802	2.687	2.115	4.639	2.633	2.006

Chiffre d'affaires

	2021			2020			2019		
	12M	S2	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
<i>En millions d'euros</i>									
Promotion	3.771	2.094	1.678	3.654	2.449	1.204	3.218	1.934	1.284
Promotion Immobilier résidentiel	3.279	1.882	1.398	2.759	1.858	901	2.842	1.737	1.105
Promotion Immobilier d'entreprise	492	212	280	895	592	303	376	197	179
Services	853	467	385	767	435	333	807	449	358
Administration de biens	537	281	256	503	263	240	523	270	253
Distribution	316	186	130	265	172	92	284	179	105
Autres activités	1	0	1	0	0	0	1	0	1
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	4.625	2.562	2.063	4.421	2.884	1.537	4.026	2.383	1.643
Chiffre d'affaires activités cédées	211	0	211	434	254	179	473	275	197
Chiffre d'affaires	4.837	2.562	2.275	4.855	3.139	1.716	4.499	2.658	1.840

Résultat opérationnel courant

	2021			2020 Retraité*			2019		
	12M	S2	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
<i>En millions d'euros</i>									
Promotion	330	205	125	275	213	61	295	198	97
Promotion Immobilier résidentiel	271	191	81	203	195	8	252	175	77
Promotion Immobilier d'entreprise	59	14	44	72	18	54	43	23	20
Services	74	48	26	41	27	14	81	54	27
Administration de biens	37	23	14	20	12	8	45	26	19
Distribution	37	25	12	21	15	6	36	28	8
Autres activités	(33)	(19)	(15)	(35)	(26)	(9)	(36)	(25)	(11)
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	371	235	136	281	215	66	339	227	112
Résultat non courant	157	(69)	41	(2)	14	(16)	14	1	13
Résultat opérationnel courant	528	166	177	279	228	50	353	228	125

(*) Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode SaaS (voir note en page 18)

Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2021

	31/12/2021 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2021 Reporting opérationnel	Retraitement des activités cédées	Retraitement des Eléments non courants	31/12/2021 Reporting opérationnel nouveau périmètre avant éléments non courants
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	4.468,4	368,2	4.836,5	(211,3)		4.625,2
Charges opérationnelles	(3.927,8)	(329,5)	(4.257,2)	169,9		(4.087,3)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	22,2	(22,2)	-	-		-
EBITDA	562,9	16,5	579,3	(41,4)		537,9
Loyers	(182,6)	-	(182,6)	55,9		(126,7)
EBITDA après loyers	380,2	16,5	396,7	14,5		411,2
Retraitement des loyers	182,6	-	182,6	(55,9)		126,7
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(124,8)	-	(124,8)	0,0		(124,8)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(32,8)	0,0	(32,8)	0,4		(32,4)
Dotations nettes aux provisions	2,5	(0,1)	2,3	(0,7)		1,6
Paievements en actions	(12,1)	-	(12,1)	0,3		(11,8)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(22,2)	22,2	-	-		-
Résultat opérationnel courant	373,4	38,6	412,0	(41,4)		370,6
Plus-values de cessions	115,6	-	115,6		(115,6)	-
Résultat opérationnel	489,0	38,6	527,6	(41,4)	(115,6)	370,6
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	31,1	(31,1)	-			-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	520,1	7,5	527,6	(41,4)		486,2
Coût de l'endettement financier net	(42,6)	(3,0)	(45,6)	2,2		(43,4)
Autres charges et produits financiers	(16,4)	(0,8)	(17,3)	-		(17,3)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(24,5)	-	(24,5)	10,4		(14,1)
Résultat financier	(83,5)	(3,9)	(87,4)	12,6		(74,8)
Résultat des activités courantes avant impôts	436,6	3,6	440,2	(28,8)	(115,6)	295,8
Impôts sur les bénéfices	(98,1)	(3,6)	(101,7)	7,2		(94,5)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(2,0)	-	(2,0)	-		(2,0)
Résultat net de l'ensemble consolidé	336,5	(0,0)	336,5	(21,6)	(115,6)	199,3
dont participations ne donnant pas le contrôle	11,6	0,0	11,6	-		11,6
dont part des actionnaires de la société mère	324,9	(0,0)	324,9	(21,6)	(115,6)	187,7
<i>(en euros)</i>						
Résultat net par action	5,85		5,85			3,38

Les activités cédées correspondent à la prise en compte des contributions Century 21 jusqu'au 31 mars 2021, et Ægide-Domitys jusqu'au 30 juin 2021.

Les éléments non courants comprennent au 31 décembre 2021 les plus-values de cession de Century 21 et d'Ægide-Domitys, et la perte de valeur sur l'UGT International.

Bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2021

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2021 Reporting opérationnel	31/12/2020 Reporting opérationnel Retraité *
Goodwills	1.356,5	-	1.356,5	1.484,0
Autres immobilisations	817,6	0,1	817,7	659,9
Titres mis en équivalence	124,9	(62,4)	62,5	1,0
Total actifs non courants	2.299,0	(62,3)	2.236,7	2.144,8
BFR net	943,8	175,1	1.118,9	681,8
Actifs nets destinés à la vente	-	-	-	73,3
Total de l'actif	3.242,8	112,8	3.355,6	2.899,9
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2021 Reporting opérationnel	31/12/2020 Reporting opérationnel Retraité *
Capital et Réserves	1.603,6	0,0	1.603,6	1.611,8
Résultat de la période	324,9	(0,0)	324,9	113,0
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.928,6	0,0	1.928,6	1.724,8
Participations ne donnant pas le contrôle	19,6	0,0	19,6	9,2
Capitaux propres de l'ensemble	1.948,2	0,0	1.948,2	1.734,1
Endettement net	1.122,1	101,7	1.223,8	1 015,4
Provisions	102,4	1,8	104,2	105,8
Impôts différés nets	70,2	9,2	79,5	44,6
Total du passif	3.242,8	112,8	3.355,6	2.899,9

*Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode SaaS (voir note en page 18)

Endettement net au 31 décembre 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2021 Reporting opérationnel	31/12/2020 Reporting opérationnel
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	806,3	-	806,3	997,0
Emprunts sur établissements de crédit et autres	865,7	89,6	955,3	917,2
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.672,0	89,6	1.761,6	1.914,2
Autres dettes et autres créances financières	(133,0)	137,7	4,7	(7,3)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1.061,6)	(142,5)	(1.204,2)	(1.427,5)
Banques créditrices (découverts bancaires)	19,2	16,9	36,2	71,0
Trésorerie nette et autres	(1.042,4)	(125,6)	(1.168,0)	(1.356,5)
Endettement financier net avant obligations locatives	496,6	101,7	598,3	550,4
Obligations locatives	625,5	-	625,5	465,0
Total endettement net y compris obligations locatives et avant IFRS 5	1.122,1	101,7	1.223,8	1.015,4

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 31 décembre 2021

(en millions d'euros)	31/12/2021 IFRS 12 mois	Retraitement des co-entreprises	31/12/2021 Reporting opérationnel	31/12/2020 Reporting opérationnel Retraité *
Résultat net des sociétés intégrées	336,5	(0,0)	336,5	119,2
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	2,5	31,5	34,0	256,3
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	338,9	31,5	370,4	375,5
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	67,1	3,0	70,1	81,2
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	96,5	3,6	100,1	68,6
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	502,5	38,1	540,7	525,4
Remboursement des obligations locatives	(182,6)	-	(182,6)	(206,8)
Capacité d'autofinancement après loyer avant coût du financement et impôts	319,9	38,1	358,0	318,6
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(318,5)	(86,6)	(405,1)	393,7
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	22,2	(22,2)	-	-
Intérêts versés	(33,0)	(3,0)	(36,0)	(35,6)
Impôts payés	(75,8)	(6,4)	(82,2)	(51,7)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(85,1)	(80,1)	(165,3)	625,0
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(53,4)	(0,0)	(53,4)	(66,6)
Cash flow libre	(138,5)	(80,1)	(218,6)	558,4
Acquisitions ou cessions de filiales et autres variations du périmètre	211,9	(0,2)	211,7	(39,9)
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	-	-	-	(62,5)
Autres investissements financiers nets	(20,9)	0,5	(20,3)	(7,1)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	191,1	0,3	191,4	(109,5)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(110,6)	-	(110,6)	(109,8)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(48,1)	-	(48,1)	(43,5)
Acquisition et cession d'actions propres	(18,1)	-	(18,1)	(22,2)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(86,9)	102,3	15,4	(24,5)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(263,8)	102,3	(161,4)	(200,0)
Incidence de la variation des taux de change	0,2	-	0,2	(1,0)
Variation de trésorerie	(211,0)	22,5	(188,5)	247,9

*Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode SaaS (voir note en page 18)

Capitaux engagés

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

<i>En millions d'euros</i>			2020 retraité			
	Total hors droits d'utilisation des actifs	Total yc droits d'utilisation des actifs	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill
Promotion	752	795	33	43	718	
Services	150	521	101	371	49	
Autres activités et non affectés	1.448	1.465	49	17	(85)	1.484
Capitaux engagés Groupe	2.350	2.781	184	431	682	1.484

Compte de résultat consolidé retraité au 31 décembre 2020 nouveau périmètre

Retraitement 2020 : traitement comptable des coûts de logiciels utilisés en mode SaaS

Les comptes 2020 ont été retraités pour tenir compte de la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur le coût des logiciels utilisés en mode SaaS selon laquelle les coûts de configuration et d'adaptation des outils SaaS ne peuvent plus donner lieu à la comptabilisation d'immobilisations mais doivent être passés en charges dès qu'ils sont réalisés. L'impact rétrospectif de ce changement de méthode s'élève à 6,8 millions d'euros en diminution du résultat opérationnel et de 5,0 millions d'euros en diminution du résultat net.

						31/12/2020 Reporting opérationnel nouveau périmètre avant éléments non courants Retraité *
(en millions d'euros)	31/12/2020 IFRS Retraité *	Retraitement des co- entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel Retraité *	Retraitement des activités cédées	Retraitement des Eléments non courants	
Chiffre d'affaires	4.511,6	343,0	4.854,6	(433,6)	-	4.421,0
Charges opérationnelles	(4.003,8)	(307,9)	(4.311,7)	336,4	-	(3.975,3)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	17,8	(17,8)	-	-	-	-
EBITDA	525,7	17,3	542,9	(97,2)	-	445,8
Loyers	(206,8)	-	(206,8)	93,1	-	(113,7)
EBITDA après loyers	318,9	17,3	336,2	(4,1)	-	332,1
Retraitement des loyers	206,8	-	206,8	(93,1)	-	113,7
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(196,0)	-	(196,0)	86,7	-	(109,3)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(50,6)	-	(50,6)	11,2	-	(39,4)
Dotations nettes aux provisions	(6,6)	0,3	(6,2)	0,7	-	(5,5)
Paievements en actions	(11,7)	-	(11,7)	0,7	-	(11,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(17,8)	17,8	-	-	-	-
Résultat opérationnel courant	243,0	35,4	278,5	2,1	-	280,6
Réévaluation après prise de contrôle d'entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel	243,0	35,4	278,5	2,1	-	280,6
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	28,7	(28,7)	-	-	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	271,8	6,7	278,5	2,1	-	280,6
Coût de l'endettement financier net	(49,5)	(2,3)	(51,8)	4,6	-	(47,2)
Autres charges et produits financiers	(3,6)	(0,7)	(4,3)	0,2	(2,0)	(6,1)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(29,5)	-	(29,5)	17,6	-	(11,9)
Résultat financier	(82,5)	(3,0)	(85,5)	22,4	(2,0)	(65,1)
Résultat des activités courantes avant impôts	189,2	3,7	192,9	24,5	(2,0)	215,5
Impôts sur les bénéfices	(68,1)	(3,7)	(71,9)	(2,5)	-	(74,4)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(1,9)	-	(1,9)	-	-	(1,9)
Résultat net de l'ensemble consolidé	119,2	0,0	119,2	22,0	(2,0)	139,3
dont participations ne donnant pas le contrôle	6,2	0,0	6,2	(1,3)	-	4,9
dont part des actionnaires de la société mère	113,0		113,0			134,4
(en euros)						
Résultat net par action	2,05		2,05			2,43

*Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode SaaS (voir note en page 18)

Les éléments non courants comprennent au 31 décembre 2020 la variation de la juste valeur de l'ORNANE pour +2 millions d'euros

Annexe 2 : normes IFRS

Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021 IFRS	31/12/2020 IFRS Retraité*
Chiffre d'affaires	4.468,4	4.511,6
Charges opérationnelles	(3.927,8)	(4.003,8)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	22,2	17,8
EBITDA	562,9	525,7
Loyers	(182,6)	(206,8)
EBITDA après loyers	380,2	318,9
Retraitement des loyers	182,6	206,8
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(124,8)	(196,0)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(32,8)	(50,6)
Dotations nettes aux provisions	2,5	(6,6)
Paievements en actions	(12,1)	(11,7)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(22,2)	(17,8)
Résultat opérationnel courant	373,4	243,0
Plus value sur cessions	115,6	-
Résultat opérationnel	489,0	243,0
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	31,1	28,7
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	520,1	271,7
Coût de l'endettement financier net	(42,6)	(49,5)
Autres charges et produits financiers	(16,4)	(3,6)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(24,5)	(29,5)
Résultat financier	(83,5)	(82,5)
Résultat des activités courantes avant impôts	436,6	189,1
Impôts sur les bénéfices	(98,1)	(68,1)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(2,0)	(1,9)
Résultat net de l'ensemble consolidé	336,5	119,2
dont participations ne donnant pas le contrôle	11,6	6,2
dont part des actionnaires de la société mère	324,9	113,0
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	5,85	2,05

*Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode Saas (voir note en page 18)

Bilan consolidé simplifié au 31 décembre 2021

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021 IFRS	31/12/2020 IFRS Retraité*
Goodwills	1.356,5	1.484,0
Autres immobilisations	817,6	659,1
Titres mis en équivalence	124,9	57,8
Total actifs non courants	2.299,0	2.200,9
BFR net	943,8	591,3
Actifs nets destinés à la vente	-	73,3
Total de l'actif	3.242,8	2.865,5
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021 IFRS	31/12/2020 IFRS Retraité*
Capital et Réserves	1.603,6	1.611,9
Résultat de la période	324,9	113,0
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.928,6	1.724,9
Participations ne donnant pas le contrôle	19,6	9,2
Capitaux propres de l'ensemble	1.948,2	1.734,1
Endettement net	1 122,1	991,3
Provisions	102,4	104,1
Impôts différés nets	70,2	36,0
Total du passif	3.242,8	2.865,5

*Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode Saas (voir note en page 18)

Endettement net consolidé au 31 décembre 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2021 IFRS	31/12/2020 IFRS
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	806,3	997,0
Emprunts sur établissements de crédit et autres	865,7	877,6
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.672,0	1.874,7
Autres dettes et autres créances financières	(133,0)	(95,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1.061,6)	(1.305,1)
Banques créditrices (découverts bancaires)	19,2	51,7
Trésorerie nette et autres	(1.042,4)	(1.253,4)
Total endettement financier net avant obligations locatives	496,6	526,3
Obligations locatives	625,5	465,0
Total endettement net	1.122,1	991,3

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 31 décembre 2021

	31/12/2021 IFRS	31/12/2020 IFRS Retraité*
<i>(en millions d'euros)</i>		
Résultat net des sociétés intégrées	336,5	119,2
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	2,5	227,9
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	338,9	347,1
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	67,1	78,9
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	96,5	64,9
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	502,5	490,9
Remboursement des obligations locatives	(182,6)	(206,8)
Capacité d'autofinancement après loyers avant coût du financement et impôts	319,9	284,2
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(318,5)	340,0
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	22,2	17,8
Intérêts versés	(33,0)	(33,9)
Impôts payés	(75,8)	(50,2)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(85,1)	557,9
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(53,4)	(66,6)
Cash flow libre	(138,5)	491,3
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	211,9	(39,3)
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	-	(59,7)
Autres investissements financiers nets	(20,9)	(7,2)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	191,1	(106,2)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(110,6)	(109,8)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(48,1)	(43,5)
Acquisition et cession d'actions propres	(18,1)	(22,2)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(86,9)	(1,6)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(263,8)	(177,1)
Incidence de la variation des taux de change	0,2	(1,0)
Variation de trésorerie	336,5	119,2

*Chiffres 2020 retraités suite à la décision de l'IFRS IC de mars 2021 sur les coûts de logiciels utilisés en mode SaaS (voir note en page 18)