

Avec une plateforme de services recentrée et une structure financière renforcée, Nexity retrouve sa rentabilité pré-Covid

- **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 périmètre¹ post-cessions (+34% par rapport à 2020, +26% par rapport à 2019)
 - Doublement du résultat opérationnel courant sur le nouveau périmètre à 136 M€
- **Objectifs 2021 confirmés et précisés sur le nouveau périmètre**
 - 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%**

Chiffres clés du premier semestre 2021

ACTIVITE COMMERCIALE			RESULTATS FINANCIERS					
	S1 2021	Variation	NOUVEAU PERIMETRE ¹ (m€)	S1 2021	S1 2020	S1 2019	21 vs 20	21 vs 19
Réservations logements France		vs. S1 2020	Chiffre d'affaires	2 063	1 537	1 643	+34%	+26%
Volume	9 088 lots	-4%	Résultat opérationnel	136	66	112	x 2	+21%
Valeur	2 023 M€	0%	Marge opérationnelle (% CA)	6,6%	4,3%	6,8%		
Immobilier d'Entreprise			Résultat net part du groupe	77	23	49	x 3	+59%
Prises de commandes	307 M€		Marge (% CA)	3,7%	1,5%	3,0%		
			DONNEES PUBLIEES (m€)	juin-21	déc-20	déc-19		
Perspectives Promotion		vs. déc-20	Endettement net²	690	655	918		
Backlog	6 563 M€	Stable	x EBITDA après loyers (12 mois)	1,7x	1,9x	2,3x		

1 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.
2 Endettement net avant obligations locatives et application IFRS 5

Commentaire de Véronique BEDAGUE, 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. »

PROMOTION IMMOBILIER RESIDENTIEL : bonne activité commerciale, fort rebond des résultats

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
Réservations (Lots)	10 518	10 347	10 476	+1,7%	+0,4%
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
Réservations (M€)	2 207	2 115	2 006	+4,4%	+10,0%
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
Données nouveau périmètre (M€)	S1 2021	S1 2020	S1 2019		
Chiffre d'affaires	1 397,7	900,9	1 105,0	+55,1%	+26,5%
Résultat opérationnel courant	80,6	7,6	77,0	x 11	+4,7%
<i>Marge (% CA)</i>	5,8%	0,8%	7,0%	+500bps	-120bps
Besoin en Fonds de Roulement (BFR)	S1 2021	Dec-2020	Variation		
<i>% du backlog</i>	1 130	985	+145		
	20,5%	17,9%	+2,6%		

Résultats semestriels : Le **chiffre d'affaires** 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^{er} 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 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 permis de construire. 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.

PROMOTION IMMOBILIER ENTREPRISE : nombreuses livraisons dans un marché attentiste

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

SERVICES : recentrage de la plateforme sur les services à fortes synergies, retour de la croissance rentable

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
Chiffre d'affaires	385,3	332,6	357,9	+15,9%	+7,7%
Résultat opérationnel courant	25,8	13,7	26,8	+88%	-3,6%
<i>Marge (% CA)</i>	6,7%	4,1%	7,5%	+260bps	-80bps
	S1 2021	Dec-2020	Variation		
Besoin en Fonds de Roulement	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 m² 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.

RESULTATS CONSOLIDES - REPORTING OPERATIONNEL

<i>En millions d'euros</i>	S1 2021	S1 2020	S1 2019	Variation S1 21/ S1 20	Variation S1 21/ S1 19
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%
Chiffre d'affaires	2 274.8	1 716.1	1 840.4	33%	24%
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	136.0	66.0	112.4	x 2	21%
<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				
Résultat opérationnel activités cédées et plus-values de cessions	226.0	(15.8)	13.0		
Résultat opérationnel	362.0	50.2	125.4	x 7	x 3
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)			-
Résultat net	285.2	8.2	56.0		
Participations ne donnant pas le contrôle	(2.1)	(1.6)	(3.8)		
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	283.2	6.6	52.2	x 43	x 5
Dont résultat net éléments non courants et activités cédées	206.2	(16.3)	3.7		
Résultat net part des actionnaires de la société-mère, nouveau périmètre	77.0	22.9	48.5	x 3	59%
<i>(en euros)</i>					
Résultat net par action	5,11	0,12	0,93		
Résultat net par action nouveau périmètre	1,39	0,41	0,86		

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>	S1 2021	S1 2020	S1 2019	Variation S1 21/ S1 20	Variation S1 21/ S1 19
Promotion	1 677,5	1 204,2	1 284,3	+ 39,3%	+ 30,6%
Promotion Immobilier résidentiel	1 397,7	900,9	1 105,2	+ 55,1%	+26,5%
Promotion Immobilier d'entreprise	279,8	303,3	179,0	- 7,7%	+ 56,3%
Services	385,3	332,6	357,9	+ 15,9%	+ 7,7%
Autres activités	0,6	0,0	0,9	x 120	- 31,6%
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	2 063,5	1 536,8	1 643,0	+ 34,3%	+ 25,6%
Chiffre d'affaires des activités cédées	211,3	179,2	197,4	+ 17,9%	+ 7,1%
Chiffre d'affaires	2 274,8	1 716,1	1 840,4	+ 32,6%	+ 23,6%

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.

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.

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

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 1^{er} 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).

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.

FLUX DE TRESORERIE ET BILAN

Flux de trésorerie

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'augmentation du BFR de l'immobilier d'entreprise avec la consommation des acomptes clients.

En millions d'euros	S1 2021	S1 2020	S1 2019
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	235	160	207
Remboursement des obligations locatives	(117)	(90)	(82)
Capacité d'autofinancement après loyers, avant coût du financement et impôts	118	70	125
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(355)	(232)	(209)
Intérêts et impôts payés	(66)	(30)	(88)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(303)	(191)	(172)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(25)	(32)	(26)
Cash-flow libre	(329)	(223)	(199)
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
Variation de trésorerie	(423)	(235)	(255)

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.

Besoin en Fonds de Roulement

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

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

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).

La situation d'endettement net hors obligations locatives reste à des niveaux très faibles (690 millions d'euros) et représente un ratio d'EBITDA après loyers (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.

<i>En millions d'euros</i>	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
Endettement financier net avant obligations locatives	690	550	140
Obligations locatives	524	465	59
Endettement financier net y compris obligations locatives	1 214	1 015	198

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 -329 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-Domitys 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 corporate 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.

*

*

*

Une **conférence téléphonique** se tiendra aujourd'hui en anglais à **18h30 (heure de Paris)**, accessible sur le site internet www.nexity.com dans la section Investisseurs et avec le code 6458010# aux numéros suivants :

- Appel de France +33 (0)1 76 77 25 07
- Appel du reste de l'Europe +44 (0)330 336 9434
- Appel des Etats-Unis +1 646 828 8193

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://orange.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1480901&tp_key=600fa326f2
Possibilité de réécouter la conférence téléphonique sur www.nexity.fr/groupe/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 : Véronique CREISSELS - Directrice de la Communication et de l'Engagement / +33 (0)1 85 55 15 52 - vcreissels@nexity.fr
Julie MARY – Responsable des relations presse / +33 (0)1 85 55 32 35 – jmary@nexity.fr
Thierry Cherel – Directeur des Relations Investisseurs / +33 (0)6 68 31 29 05 – investorrelations@nexity.fr

Rappel des faits marquants du premier semestre 2021

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.
- Après la certification Great Place To Work obtenue en septembre 2020, Nexity est devenue en avril 2021 la **1^{ère} entreprise immobilière de plus de 2 500 salariés du Palmarès Best Workplaces de Great Place To Work®**, qui constitue le plus haut niveau de reconnaissance de la qualité de vie au travail d'une entreprise.
- Depuis la création de Nexity Non Profit en 2018, **10 pensions de famille ou centres d'hébergement d'urgence** ont été ouverts ou sont en cours de réalisation, et environ **20 demandes pour de nouveaux projets**, devraient être déposées d'ici fin 2021, soit plus de 800 logements.

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)

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			
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
<i>Nombre de lots, en unités</i>										
Logements neufs (France)	5 191	3 897	7 442	4 184	5 794	3 657	7 794	4 557	5 603	3 883
Terrains à bâtir	439	338	660	244	297	360	836	435	559	258
International	404	249	503	193	74	165	307	161	137	36
Total (nombre de lots)	6 034	4 484	8 605	4 621	6 165	4 182	8 937	5 153	6 299	4 177
<i>Valeur, en M€ TTC</i>										
Logements neufs (France)	1 141	882	1 566	925	1 231	792	1 529	909	1 150	773
Terrains à bâtir	42	29	57	19	25	30	76	35	46	20
International	72	41	91	29	11	26	47	37	13	3
Total (M€ TTC)	1 255	952	1 713	974	1 267	847	1 652	981	1 209	797

Services

	Jun 2021	Décembre 2020	Variation
Gestion / Administration de biens			
<i>Portefeuille de logements en gestion</i>			
- Syndic	697 000	703 000	-0,9%
- Gestion locative	158 800	173 000	-8,2%
Dont lots gérés résidences seniors Domitys		12 900	
- Gestion locative retraitée	158 800	160 100	-0,8%
<i>Immobilier d'entreprise</i>			
- Actifs sous gestion (en millions de m ²)	20,0	19,7	1,5%
Exploitation			
<i>Résidences étudiantes</i>			
- Nombre de résidences en exploitation	124	125	-1
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	92,8%	94,0%	- 1,2 pt
<i>Bureaux partagés</i>			
- Nombre de sites ouverts	25	25	0
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	64%	69%	- 5,0 pts
<i>Résidences seniors - Domitys</i>			
- Nombre total de résidences en exploitation	126	113	13
dont nombre de résidences de plus de 2 ans	84	72	12
- Taux d'occupation (12 mois glissants)	83,4%	84,8%	- 1,4 pt
Distribution	S1 2021	S1 2020	
- Réservations totales	2 731	1 623	x 1,7
- Réservations pour compte de tiers	1 770	913	x 1,9

Séries trimestrielles

Chiffre d'affaires

<i>En millions d'euros</i>	2021		2020				2019			
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Promotion	826,8	850,7	1 746,6	702,8	680,5	523,7	1 252,4	681,7	678,7	605,6
Promotion Immobilier résidentiel	742,3	655,4	1 216,1	641,7	433,7	467,2	1 151,1	585,8	594,3	510,9
Promotion Immobilier d'entreprise	84,5	195,3	530,5	61,0	246,7	56,6	101,37	95,8	84,4	94,7
Services	209,2	176,2	236,8	198,0	161,2	171,4	259,6	189,3	184,9	173,0
Administration de biens	129,1	126,5	129,3	133,3	114,2	126,1	136,8	132,9	130,2	123,1
Distribution	80,0	49,7	107,5	64,8	47,0	45,3	122,8	56,5	54,7	50,0
Autres activités	0,0	0,6	0,0	(0,0)	0,0	(0,0)	0,0	(0,0)	0,5	0,4
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	1 036,0	1 027,5	1 983,4	900,8	841,7	695,2	1 512,1	871,0	864,0	779,0
Chiffre d'affaires activités cédées	107,1	104,2	134,2	120,2	87,6	91,6	181,9	93,5	95,3	102,1
Chiffre d'affaires	1 143,1	1 131,7	2 117,6	1 021,0	929,3	786,8	1 694,0	964,5	959,4	881,1

Backlog – Carnet de commandes

<i>En millions d'euros, hors taxes</i>	2021		2020				2019			
	S1	T1	12M	9M	S1	T1	12M	9M	S1	T1
Promotion Immobilier résidentiel	5 504	5 641	5 789	5 397	5 285	4 796	4 640	4 510	4 493	4 269
Promotion Immobilier d'entreprise	1 059	1 138	1 032	321	373	398	456	401	269	222
Total Backlog	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 retraité	6 563	6 536	6 540							

Séries financières semestrielles

Chiffre d'affaires

En millions d'euros	2021	2020			2019		
	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Promotion	1 677,5	3 653,6	2 449,3	1 204,2	3 218,4	1 934,1	1 284,3
Promotion Immobilier résidentiel	1 397,7	2 758,7	1 857,8	900,9	2 842,1	1 736,9	1 105,2
Promotion Immobilier d'entreprise	279,8	894,8	591,5	303,3	376,2	197,2	179,0
Services	385,3	767,4	434,8	332,6	806,8	448,9	357,9
Administration de biens	255,6	502,9	262,5	240,3	522,9	269,6	253,3
Distribution	129,7	264,6	172,3	92,3	283,9	179,3	104,6
Autres activités	0,6	(0,0)	(0,0)	0,0	0,9	(0,0)	0,9
Chiffre d'affaires nouveau périmètre	2 063,5	4 421,0	2 884,1	1 536,8	4 026,0	2 383,0	1 643,0
Chiffre d'affaires activités cédées	211,3	433,6	254,4	179,2	472,8	275,4	197,4
Chiffre d'affaires	2 274,8	4 854,6	3 138,6	1 716,1	4 498,8	2 658,4	1 840,4

EBITDA

En millions d'euros	2021	2020			2019		
	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Promotion	137,6	307,2	229,9	77,3	326,8	215,1	111,7
Promotion Immobilier résidentiel	93,0	233,7	211,5	22,2	282,0	191,2	90,7
Promotion Immobilier d'entreprise	44,5	73,5	18,4	55,1	44,8	23,8	21,0
Services	76,3	153,0	97,7	55,3	156,9	91,0	65,8
Administration de biens	63,3	127,9	79,3	48,6	124,3	67,7	56,5
Distribution	13,1	25,1	18,4	6,7	32,6	23,3	9,3
Autres activités	(0,7)	(7,1)	(6,3)	(0,7)	(20,6)	(15,2)	(5,4)
Ebitda nouveau périmètre	213,2	453,1	321,3	131,8	463,0	290,9	172,2
Ebitda activités cédées	41,3	96,7	65,0	31,7	109,8	55,6	54,2
Ebitda	254,5	549,7	386,3	163,5	572,9	346,5	226,4

Résultat opérationnel courant

En millions d'euros	2021	2020			2019		
	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Promotion	124,8	274,9	213,4	61,5	294,7	197,9	96,8
Promotion Immobilier résidentiel	80,6	202,6	195,0	7,6	252,0	175,0	77,0
Promotion Immobilier d'entreprise	44,3	72,3	18,4	53,8	42,7	22,9	19,8
Services	25,8	40,9	27,2	13,7	80,7	54,0	26,8
Administration de biens	13,6	20,0	11,9	8,1	44,5	25,8	18,7
Distribution	12,2	20,9	15,3	5,6	36,2	28,2	8,0
Autres activités	(14,6)	(27,9)	(18,8)	(9,1)	(36,0)	(24,9)	(11,1)
Résultat opérationnel courant nouveau périmètre	136,0	287,9	221,9	66,0	339,4	227,0	112,4
Résultat opérationnel courant activités cédées	41,3	(2,6)	13,1	(15,8)	13,8	0,8	13,0
Résultat opérationnel courant	177,4	285,3	235,0	50,2	353,2	227,8	125,4



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)	-	-		-
EBITDA	237,4	17,1	254,5	(41,4)		213,1
Loyers	(116,7)	-	(116,7)	55,9		(60,8)
EBITDA après loyers	120,7	17,1	137,8	14,5		152,4
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	-	-		-
Résultat opérationnel courant	157,9	19,5	177,4	(41,4)		136,0
Plus-values de cessions	184,7	-	184,7		(184,7)	-
Résultat opérationnel	342,5	19,5	362,0	(41,4)	(184,7)	136,0
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	13,3	(13,3)	-			-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	355,8	6,2	362,0	(41,4)	(184,7)	136,0
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)
Résultat financier	(42,5)	(1,2)	(43,7)	12,6		(31,2)
Résultat des activités courantes avant impôts	313,3	5,0	318,3	(28,8)	(184,7)	104,8
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)
Résultat net de l'ensemble consolidé	285,2	-	285,2	(21,6)	(184,7)	79,0
dont participations ne donnant pas le contrôle	2,1	-	2,1	-		2,1
dont part des actionnaires de la société mère	283,2	-	283,2	(21,6)	(184,7)	76,9
<i>(en euros)</i>						
Résultat net par action	5,11		5,11			1,39

Bilan consolidé simplifié au 30 juin 2021

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2021 Reporting opérationnel	31/12/2020 Reporting opérationnel
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
Total actifs non courants	2 268,9	(56,3)	2 212,6	2 152,1
BFR net	972,7	108,4	1 081,1	681,8
Actifs nets destinés à la vente	-	-	-	73,3
Total de l'actif	3 241,6	52,1	3 293,7	2 907,2
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2021 Reporting opérationnel	31/12/2020 Reporting opérationnel
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
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1 909,1	(0,0)	1 909,1	1 729,7
Participations ne donnant pas le contrôle	16,5	(0,0)	16,5	9,2
Capitaux propres de l'ensemble	1 925,6	(0,0)	1 925,6	1 739,0
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
Total du passif	3 241,6	52,1	3 293,7	2 907,2

Endettement net au 30 juin 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2021 Reporting opérationnel	31/12/2020 Reporting opérationnel
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
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1 575,2	37,9	1 613,1	1 914,2
Autres dettes et autres créances financières	(96,6)	106,7	10,1	(7,3)
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
Trésorerie nette et autres	(829,8)	(103,4)	(933,2)	(1356,5)
Total endettement financier net avant obligations locatives	648,8	41,2	690,0	550,4
Obligations locatives	523,7	-	523,7	465,0
Total endettement net	1 172,4	41,2	1 213,7	1 015,4

Tableau des flux de trésorerie simplifié au 30 juin 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021 IFRS 12 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
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	148,4	13,4	161,8	119,4
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
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	215,7	19,2	234,9	160,2
Remboursement des obligations locatives	(116,7)	-	(116,7)	(90,1)
Capacité d'autofinancement après loyer avant coût du financement et impôts	99,0	19,2	118,2	70,1
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)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(291,7)	(11,7)	(303,3)	(191,2)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(25,2)	-	(25,2)	(31,7)
Cash flow libre	(316,9)	(11,7)	(328,6)	(222,9)
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)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	184,7	(4,1)	180,7	(42,7)
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
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(291,8)	16,0	(275,8)	31,1
Incidence de la variation des taux de change	0,3	0,0	0,4	(0,7)
Variation de trésorerie	(423,5)	0,2	(423,3)	(235,3)

Capitaux engagés

<i>En millions d'euros</i>			30 juin 2021			
	Total hors droits d'utilisation des actifs	Total y compris droits d'utilisation des actifs	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill
Promotion	1 076	1 116	31	40	1 045	-
Services	125	562	99	437	26	-
Autres activités et non affectés	1 604	1 615	177	11	10	1 417
Capitaux engagés Groupe	2 806	3 294	307	488	1 081	1 417

<i>En millions d'euros</i>			31 décembre 2020			
	Total hors droits d'utilisation des actifs	Total y compris 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	1 502	1 519	103	17	(85)	1 484
Capitaux engagés Groupe	2 403	2 834	237	431	682	1 484



Compte de résultat consolidé au 30 juin 2020 nouveau périmètre

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2020 IFRS	Retraitement des co- entreprises	30/06/2020 Reporting opérationnel	Retraitement des activités cédées	Retraitement des Eléments non courants	30/06/2020 Reporting opérationnel nouveau périmètre avant éléments non courants
Chiffre d'affaires	1 606,8	109,3	1 716,1	(179,2)	-	1 536,8
Charges opérationnelles	(1 453,6)	(99,0)	(1 552,6)	147,5	-	(1 405,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	1,6	(1,6)	-	-	-	-
EBITDA	154,7	8,7	163,5	(31,7)	-	131,8
Loyers	(90,1)	-	(90,1)	44,8	-	(45,4)
EBITDA après loyers	64,6	8,7	73,3	13,1	-	86,4
Retraitement des loyers	90,1	-	90,1	(44,8)	-	45,4
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(82,3)	-	(82,3)	41,2	-	(41,2)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(23,9)	-	(23,9)	5,8	-	(18,2)
Dotations nettes aux provisions	0,7	(0,0)	0,6	0,3	-	0,9
Paiements en actions	(7,6)	-	(7,6)	0,2	-	(7,4)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(1,6)	1,6	-	-	-	-
Résultat opérationnel	40,0	10,2	50,2	15,8	-	66,0
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	4,2	(4,2)	-	-	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	44,2	6,0	50,2	15,8	-	66,0
Coût de l'endettement financier net	(22,8)	(1,0)	(23,9)	1,9	-	(22,0)
Autres charges et produits financiers	2,3	(2,1)	0,3	0,2	(2,0)	(1,6)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(12,4)	-	(12,4)	8,4	-	(4,0)
Résultat financier	(32,9)	(3,1)	(36,0)	10,4	(2,0)	(27,6)
Résultat des activités courantes avant impôts	11,4	2,9	14,3	26,1	(2,0)	38,4
Impôts sur les bénéfices	(2,9)	(2,9)	(5,8)	(8,4)	-	(14,3)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(0,3)	-	(0,3)	-	-	(0,3)
Résultat net de l'ensemble consolidé	8,2	0,0	8,2	17,7	(2,0)	23,9
dont participations ne donnant pas le contrôle	1,6	-	1,6	(0,5)	-	1,1
dont part des actionnaires de la société mère	6,6	0,0	6,6	18,2	(2,0)	22,8
<i>(en euros)</i>						
Résultat net par action	0,12		0,12			0,41



Compte de résultat consolidé au 31 décembre 2020 nouveau périmètre

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 IFRS	Retraitement des co- entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel	Retraitement des activités cédées	Retraitement des Eléments non courants	31/12/2020 Reporting opérationnel nouveau périmètre avant éléments non courants
Chiffre d'affaires	4 511,6	343,0	4 854,6	(433,6)	-	4 421,0
Charges opérationnelles	(3 997,0)	(307,9)	(4 304,9)	336,4	-	(3 968,5)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	17,8	(17,8)	-	-	-	-
EBITDA	532,5	17,3	549,7	(97,2)	-	452,6
Loyers	(206,8)	-	(206,8)	93,1	-	(113,7)
EBITDA après loyers	325,7	17,3	343,0	(4,1)	-	338,9
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)
Paiements en actions	(11,7)	-	(11,7)	0,7	-	(11,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(17,8)	17,8	-	-	-	-
Résultat opérationnel	249,8	35,4	285,3	2,1	-	287,4
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	278,6	6,7	285,3	2,1	-	287,4
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	196,0	3,7	199,8	24,5	(2,0)	222,3
Impôts sur les bénéfices	(69,9)	(3,7)	(73,6)	(2,5)	-	(76,1)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(1,9)	-	(1,9)	-	-	(1,9)
Résultat net de l'ensemble consolidé	124,3	0,0	124,3	22,0	(2,0)	144,3
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	118,1	0,0	118,1	23,3	(2,0)	139,4
<i>(en euros)</i>						
Résultat net par action	2,14		2,14			2,52

Annexe 2 : normes IFRS

Compte de résultat consolidé 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
EBITDA	237,4	154,7
Loyers	(116,7)	(90,1)
EBITDA après loyers	120,7	64,6
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
Paiements en actions	(6,6)	(7,6)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(2,5)	(1,6)
Résultat opérationnel courant	157,9	40,0
Plus-values de cessions	184,7	-
Résultat opérationnel	342,5	40,0
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	13,3	4,2
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	355,8	44,2
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)
Résultat financier	(42,5)	(32,9)
Résultat des activités courantes avant impôts	313,3	11,3
Impôts sur les bénéfices	(27,2)	(2,9)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(0,9)	(0,3)
Résultat net de l'ensemble consolidé	285,2	8,1
dont participations ne donnant pas le contrôle	2,1	1,6
dont part des actionnaires de la société mère	283,2	6,5
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	5,11	0,12

Bilan consolidé simplifié au 30 juin 2021

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

Endettement net consolidé 30 juin 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021 IFRS	31/12/2020 IFRS
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
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1 575,2	1 874,7
Autres dettes et autres créances financières	(96,6)	(95,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(870,7)	(1 305,1)
Banques créditrices (découverts bancaires)	40,8	51,7
Trésorerie nette et autres	(829,8)	(1 253,4)
Total endettement financier net avant obligations locatives	648,8	526,3
Obligations locatives	523,7	465,0
Total endettement net	1 172,4	991,3

Tableau des flux de trésorerie simplifié 30 juin 2021

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2021 IFRS	30/06/2020 IFRS
Résultat net des sociétés intégrées	285,2	8,1
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	(136,8)	107,2
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	148,4	115,3
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
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	215,7	152,3
Remboursement des obligations locatives	(116,7)	(90,1)
Capacité d'autofinancement après loyers avant coût du financement et impôts	99,0	62,2
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)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(291,7)	(155,6)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(25,2)	(31,7)
Cash flow libre	(316,9)	(187,3)
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	208,2	(39,8)
Autres investissements financiers nets	(23,5)	(1,7)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	184,7	(41,5)
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
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(291,8)	2,2
Incidence de la variation des taux de change	0,3	(0,7)
Variation de trésorerie	(423,5)	(227,3)