



NEXITY : RÉSULTATS ANNUELS 2020

**PERFORMANCE COMMERCIALE REMARQUABLE TANT EN IMMOBILIER
RÉSIDENTIEL QU'EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
SOLIDE PERFORMANCE FINANCIÈRE ET FORTE RÉDUCTION DE
L'ENDETTEMENT
VISIBILITÉ ACCRUE GRÂCE À UN PIPELINE PROMOTION DE 21 MDS €
PROPOSITION DE VERSEMENT D'UN DIVIDENDE DE 2 EUROS PAR ACTION**

Paris, mercredi 24 février 2021, 17h45 CET

RÉSULTATS FINANCIERS 2020

- Chiffre d'affaires en croissance de 8% par rapport à 2019 à 4.855 millions d'euros
- Résistance du résultat opérationnel courant à 285 millions d'euros (près de 6% de taux de marge), grâce à un second semestre en fort rebond
- Endettement financier net (avant obligations locatives) réduit de près de 30% à 655 millions d'euros¹

ACTIVITÉ COMMERCIALE 2020

- Réservations de logements neufs en France : niveau équivalent à 2019 à 21.077 lots pour 4.515 millions d'euros TTC (+4%) ; forte croissance de la part de marché à près de 17% (~+3,5 points par rapport à 2019) sur une hypothèse de marché global en baisse de 25%
- Niveau historique de prises de commandes en immobilier d'entreprise : 1,5 milliard d'euros HT (près de trois fois le niveau enregistré en 2019)

PERSPECTIVES 2021²

- Immobilier résidentiel : autour de 20.000 réservations de logements neufs en France, malgré un contexte de pénurie de l'offre
- Immobilier d'entreprise : 400 millions d'euros HT de prises de commandes
- Chiffre d'affaires au moins équivalent à 2020 à périmètre constant
- Résultat opérationnel courant attendu en forte augmentation, à au moins 350 millions d'euros, soit un taux de marge supérieur à 7% en 2021
- Processus de cession d'Ægide-Domitys engagé sur la base d'un recentrage de Nexity sur ses métiers permettant la valorisation et la croissance organique de sa plateforme de services
- Dividende proposé à 2 euros par action au titre de 2020³

RSE

- Certification *Great Place To Work* et classement **Bloomberg-GEI** (engagement pour l'égalité des sexes et la promotion de l'équité femmes-hommes)
- **Leader de la promotion bas carbone en France** pour la deuxième année consécutive, en se classant 1^{er} maître d'ouvrage du palmarès 2020 BBKA

NEXITY AFFICHE SA RAISON D'ÊTRE « LA VIE ENSEMBLE »

Les indicateurs et données financières, y compris prospectifs, commentés dans ce communiqué, sont issus du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle.

¹ Avant reclassement IFRS 5 pour être comparable avec la guidance. Compte tenu du processus de cession engagé, les actifs et passifs d'Ægide-Domitys sont isolés sur une ligne dédiée du bilan. L'endettement net total après reclassement IFRS 5 s'élève à 1.015 millions d'euros dont 550 millions d'euros d'endettement financier net et 465 millions d'euros d'obligations locatives (IFRS 16), en diminution de 945 millions d'euros (-48%) par rapport à fin 2019 (1.961 millions d'euros)

² Voir communiqué de presse du 4 janvier 2021

³ Sous réserve de l'approbation du Conseil d'administration et de l'Assemblée générale de mai 2021 (contre 2 euros payés en 2020)



Selon Alain Dinin, Président-Directeur général :

« L'année 2020 aura été une année de crise sanitaire, économique et sociale très dure pour les entreprises et pour leurs clients, et Nexity, qui a été durement touché, n'y fait pas exception.

Cette crise se poursuivra sous des formes diverses et évolutives sur l'année 2021, et nous ne nous plaçons pas à ce stade dans le scénario d'un rapide retour à la normale.

Pour autant, au cours de cette année 2020, Nexity aura manifesté à la fois une très grande capacité de mobilisation et d'engagement de ses équipes, et une très forte résilience de l'ensemble des métiers. L'année dernière, Nexity aura ainsi réalisé un record de chiffre d'affaires réservé dans l'immobilier résidentiel, un niveau jamais vu de prises de commandes dans l'immobilier d'entreprise et un backlog historique. Les performances sont solides dans tous les métiers. Le chiffre d'affaires augmente de 8%, l'endettement a été fortement réduit, le recul du résultat opérationnel sous l'effet de la crise a été contenu (-19%). La rentabilité devrait connaître un rebond important en 2021.

Le modèle de plateforme de services à l'immobilier qui a été choisi par le Groupe démontre chaque jour sa pertinence stratégique ; le périmètre est adapté et n'a pas vocation à évoluer au-delà des cessions engagées (Ægide-Domitys, qui a besoin d'un nouveau partenaire pour accélérer son développement dans les services aux personnes âgées, ainsi que de plus petites entités, qui ne génèrent pas de synergies au bénéfice des clients de Nexity). Nexity est engagée dans une trajectoire bas carbone ambitieuse, soutenue entre autres, par la demande croissante des investisseurs institutionnels (qui ont besoin de partenaires forts pour se constituer des portefeuilles de logements et pour les gérer) et en phase avec les attentes des nouvelles équipes municipales élues en 2020.

Nexity aborde donc l'année 2021 avec vigilance mais surtout avec confiance, focalisé sur ses objectifs de rentabilité et conforté dans sa structure financière, ce qui lui permet de poursuivre sa politique de dividende. Le Groupe entend à présent accélérer le développement de ses nouvelles offres, saisir les opportunités lui permettant de répondre toujours mieux aux besoins de ses clients. Nexity formalise également en 2021 sa Raison d'être, « La vie ensemble ». Elle exprime l'engagement du Groupe à être utile à la Société et au monde qui l'entoure, elle donne du sens à son action et va servir de catalyseur pour poursuivre la transformation de Nexity.

Le mercredi 24 février 2021, 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 2020 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.



FAITS MARQUANTS 2020

Dans un contexte de crise sanitaire, Nexity a su montrer sa résilience en réalisant une solide performance commerciale et financière sur l'année. Après un premier semestre fortement impacté par le premier confinement, l'activité a été très dynamique au second semestre malgré le second confinement, qui n'a pas eu d'impact sur l'avancement des chantiers, la signature des actes notariés et la commercialisation de grands projets pour la Promotion Immobilier d'entreprise.

- Réservations de logements neufs à un niveau équivalent à 2019 (21.077 unités en 2020, contre 21.837 unités en 2019), dans un marché français attendu en baisse de l'ordre de 25%, avec une réorientation forte de Nexity vers les ventes en bloc, notamment les réservations des investisseurs institutionnels (+38%).
- Année record de prises de commandes dans la Promotion Immobilier d'entreprise à 1,5 milliard d'euros HT.
- Backlog à 6,8 milliards d'euros, en progression de 34% par rapport à fin 2019 et de 53% sur les 2 dernières années.
- Progression du chiffre d'affaires (+8%), qui atteint 4.855 millions d'euros, tiré par la contribution des prises de commandes de l'Immobilier d'entreprise.
- Résultat opérationnel à 285 millions d'euros (-19%), soit un taux de marge opérationnelle courante de 5,9%. Le bon niveau d'activité du second semestre, avec un taux de marge opérationnelle courante de 7,5% a permis de compenser la faible contribution du 1^{er} semestre.
- Résultat net part du Groupe : 118 millions d'euros à fin 2020, contre 161 millions d'euros en 2019 (-27%).
- Forte réduction de l'endettement net (avant obligations locatives) fin 2020 à 655 millions d'euros⁴, inférieur à fin 2019 (918 millions d'euros), après un point haut au 30 juin 2020 (1.381 millions d'euros), grâce à la maîtrise du BFR (fort volume de signatures d'acte en fin d'année, avances au démarrage sur les contrats en immobilier d'entreprise).

Gouvernance

- Le Groupe a été frappé par la disparition de son Directeur général, Jean-Philippe Ruggieri au début de la crise de la Covid-19. Alain Dinin est redevenu Président-Directeur général. Un Comité exécutif élargi à 13 personnes a été mis en place. Il comprend 46% de femmes.

International

- Démarrage de l'activité en Allemagne avec la prise de contrôle de pantera AG

Actualisation du plan stratégique et revue des activités⁵.

- Confirmation du modèle de plateforme de services à l'immobilier associant les métiers de promotion et de services, mettant l'accent sur les leviers de croissance rentable et responsable de Nexity à horizon 2023, en capitalisant sur ses points forts et en accélérant sur les grandes transformations en cours dans ses principaux marchés et métiers
- Ægide-Domitys : processus de cession engagé, qui se conjuguera à la conclusion avec le repreneur d'un partenariat stratégique dans la promotion immobilière
- Nouveau modèle de développement de Nexity tiré par les partenariats avec les investisseurs institutionnels, par la constitution d'un avantage concurrentiel à partir des références du Groupe en matière de RSE, par la stratégie de redressement opérationnel des services portée par une nouvelle équipe de management, et par le développement progressif de l'international.

Le Groupe avait suspendu en avril 2020, avec la crise sanitaire, l'ensemble des objectifs et perspectives données au marché. Les perspectives 2020 ont été rétablies le 28 octobre et précisées dans le communiqué de presse du 4 janvier 2021. Ces prévisions ont été dépassées avec l'accélération de l'activité en fin d'année :

⁴ Avant reclassement IFRS 5 pour être comparable avec la guidance. Compte tenu du processus de cession engagé, les actifs et passifs d'Ægide-Domitys sont isolés sur une ligne dédiée du bilan. Après reclassement IFRS 5, l'endettement net avant obligations locatives s'élève à 550 millions d'euros

⁵ Voir communiqué de presse du 17 décembre 2020



	Guidance du 4 janvier 2021	Réalisé 2020	
Réservations de logements neufs	Équivalentes à celles de 2019	-3% en volume et +4% en valeur	✓
Part de marché	Forte augmentation	Estimée à près de 17% (~+3,5 pts)	✓
Prises de commandes en Immobilier d'entreprise	1,5 milliard d'euros HT	1,5 milliard d'euros HT	✓
Chiffre d'affaires	Autour de 4.700 millions d'euros	4.855 millions d'euros	✓
Taux de marge opérationnelle courante	Supérieur à 5%	5,9%	✓
Dette financière nette (avant obligations locatives)	Inférieure à 800 millions d'euros	655 millions d'euros*	✓
Pipeline promotion à fin 2020 (backlog + potentiel d'activité)	De l'ordre de 20 milliards d'euros	21,4 milliards d'euros	✓

*Avant application de la norme IFRS 5 pour être comparable à la guidance. Compte tenu du processus de cession engagé, les actifs et passifs d'Ægide-Domitys sont isolés sur une ligne dédiée du bilan

Le Groupe a décidé de présenter ses métiers en séparant ceux à forte intensité capitalistique (la promotion) et ceux reposant en majorité sur le capital humain (les services). L'ensemble des éléments détaillés ci-après sont présentés avec cette nouvelle segmentation. Par ailleurs, dans le même but de meilleure lisibilité, le résultat opérationnel courant redevient l'indicateur clef de mesure de la performance financière de Nexity, au lieu de l'EBITDA. De même, le cash-flow libre est présenté après remboursement des obligations locatives (précédemment présenté dans les flux liés aux opérations de financement).

Compte tenu du processus de cession engagé d'Ægide-Domitys, et de l'hypothèse probable de réalisation dans les douze prochains mois, le Groupe applique la norme IFRS 5 (Actifs destinés à la vente) qui conduit à présenter sur une ligne distincte au bilan, les actifs et passifs d'Ægide-Domitys. Le compte de résultat n'est pas retraité, mais la contribution d'Ægide-Domitys est présentée à l'annexe 3.

ACTIVITÉ COMMERCIALE 2020

PROMOTION

Le pôle « **Promotion** » regroupe la **Promotion Immobilier résidentiel** et la **Promotion Immobilier d'entreprise**

Promotion Immobilier résidentiel

Le marché français du logement neuf *Malone*⁶ s'est établi à 89.211 réservations sur les neuf premiers mois 2020, en baisse de 23% par rapport à fin septembre 2019. Outre l'effet de la crise sanitaire et des incertitudes économiques, l'évolution du marché est pour une grande part contrainte par un déficit d'offre accru par la réévaluation des politiques locales d'urbanisme consécutivement aux changements de majorités observés lors du second tour des élections municipales qui se traduit par un allongement des délais d'obtention des permis de construire. Cet allongement aggrave la pénurie d'offre, et l'augmentation des prix du logement neuf. Dans ce contexte, Nexity démontre sa résilience, et sa part de marché à fin septembre 2020 est en très forte hausse à 15,3%, soit une progression de 3,2 points par rapport au 30 septembre 2019 (12,1%).

Pour l'année 2020, Nexity attend un marché en nette contraction (environ 125.000 unités, soit une baisse de l'ordre de 25% par rapport à 2019), avec un fort recul du segment des ventes au détail, conséquence de la période de confinement et du contexte de crise sanitaire persistant, alors que les ventes en bloc devraient continuer de progresser, soutenues par l'appétit des investisseurs institutionnels pour le résidentiel.

À fin 2020, les réservations nettes de logements neufs en France de Nexity s'élèvent à 21.077 lots et 4.515 millions d'euros TTC, en baisse de 3% en volume et en croissance de 4% en valeur par rapport à fin 2019. Sur le seul quatrième trimestre, les réservations sont en baisse de 5% en volume et en croissance de 2% en valeur à 7.442 lots et 1.566 millions d'euros TTC.

⁶ Marché français des ventes de logements neufs incluant les ventes en bloc. Source : ECLN pour les ventes au détail et FPI pour les ventes en bloc



Les ventes en bloc sont en croissance de 38% par rapport à 2019 et représentent pour la première fois plus de la moitié (51%) des réservations de logements neufs de Nexity. Cela s'explique par la progression des ventes aux investisseurs institutionnels (x2 par rapport à 2019), traduisant la capacité de Nexity à adapter son offre afin de répondre à cette demande. La demande de logements sociaux reste forte, mais les réservations des bailleurs sociaux ont enregistré une baisse limitée (-15%), en lien avec de moindres obtentions de permis de construire.

CDC Habitat est le principal client institutionnel du Groupe et a élargi en 2020 ses investissements à l'ensemble de la gamme de produits (social, intermédiaire et libre) avec près de 5.000 réservations, en grande majorité en logements libres et intermédiaires. Pour 2021, les engagements fermes signés avec CDC représenteront aussi un volume significatif. Le Groupe a également signé un partenariat avec Gecina début octobre 2020⁷ pour développer 4.000 nouveaux logements sur 4 ans dans des zones tendues.

Nexity considère que la demande de logements neufs exprimée par les investisseurs institutionnels constitue un facteur qui n'est pas seulement circonstanciel, mais structurel, et entend s'appuyer sur cette demande (aujourd'hui essentiellement adressée aux principaux promoteurs nationaux) pour en faire un avantage concurrentiel, tant pour ses métiers de promotion que pour ses métiers de services.

À l'inverse, les ventes au détail sont en baisse de 27% par rapport à 2019 dans un contexte de crise sanitaire, d'incertitudes économiques et de pénurie d'offre :

- Les clients primo-accédants (-26%) ont été impactés par le durcissement des conditions d'octroi de crédits immobiliers en 2020, malgré des conditions financières attractives (taux à 1,17% en moyenne en décembre 2020). En fin d'année 2020, le HCSF a assoupli ces conditions de crédit (jusqu'à 27 ans et un taux d'effort maximum porté à 35%), ce qui devrait permettre de soutenir la demande des primo-accédants sur l'année 2021
- Les investisseurs individuels (-27%) ont fait preuve d'un certain attentisme au regard de la situation économique actuelle. La prolongation en l'état du dispositif Pinel jusqu'à fin 2022 (votée dans le cadre du PLF 2021) constitue néanmoins un élément de stabilité et de visibilité pour ces investisseurs.

Sur le seul quatrième trimestre 2020, les ventes au détail ne reculent que de 22% par rapport au T4 2019.

En intégrant les terrains à bâtir (1.561 lots, -25% par rapport à 2019, évolution cohérente avec l'évolution du marché des clients individuels) et l'international (935 réservations, +46% par rapport à 2019, avec le fort développement en Pologne), l'activité commerciale de la Promotion Immobilier résidentiel à fin 2020 s'élève à 23.573 lots réservés et 4.802 millions d'euros TTC, soit une baisse de 4% en volume et une hausse de 4% en valeur par rapport à 2019.

Le prix moyen TTC des logements réservés par les clients particuliers de Nexity à fin décembre 2020, qui s'élève à 239 milliers d'euros, est en progression de 3% par rapport à fin décembre 2019, s'expliquant tant par la hausse des surfaces moyennes par logement (+1%) que par le prix moyen au mètre carré (+2%), dans un contexte de volumes plus faibles et de pénurie d'offre.

Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux est très élevé (74% à fin décembre 2020). L'offre commerciale de logements est en retrait de 18% par rapport à fin décembre 2019 pour atteindre 7.242 lots à fin 2020, en raison d'un délai d'écoulement moyen de l'offre particulièrement rapide de 4,1 mois⁸ (contre 4,9 mois à fin 2019), et par un moindre renouvellement de l'offre. La part du stock achevé (95 lots) dans l'offre commerciale de logements demeure toujours très faible. L'offre commerciale de logements neufs se répartit à hauteur de 35% en Île-de-France et 65% en province, cohérent avec la répartition des réservations (respectivement 32% et 68%), et traduisant les fortes positions de Nexity sur les marchés régionaux.

À fin décembre 2020, le potentiel d'activité⁹ en logements neufs en France est en baisse de 3% par rapport à fin 2019 et s'élève à 53.434 lots. Cela représente 10,5 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel hors taxes. Cette évolution traduit l'impact du confinement du printemps 2020 et du renouvellement des équipes municipales sur le montage des projets. Dans ce contexte de pénurie de foncier constructible, la quasi-stabilité du nombre de réservations en 2020 par rapport à 2019 constitue une très bonne performance. Face à cette situation de marché, qui devrait perdurer sur une bonne partie de l'année 2021, Nexity anticipe une légère croissance de son offre commerciale et travaille à de

⁷ Voir communiqué de presse du 1^{er} octobre 2020

⁸ Délai d'écoulement : offre commerciale / réservations des 12 derniers mois, exprimé en mois

⁹ Cf. Glossaire en page 27



nouveaux produits (transformation de bureaux en logements, réhabilitation, « coliving », développement maîtrisé de sa « Land Bank »...) lui permettant de capter davantage de fonciers.

Le Groupe poursuit ses efforts en matière de RSE, en adaptant ses produits à la demande de ses clients en proposant désormais des solutions plus durables : donner à tous accès à la nature en généralisant les espaces extérieurs de vie (balcons, loggias, terrasses), en végétalisant toutes les opérations résidentielles pour que 100% des occupants aient accès à un espace végétalisé privatif ou commun au sein de la résidence.

En intégrant les terrains à bâtir et l'international, le potentiel d'activité de la Promotion Immobilier résidentiel représente 12,8 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel hors taxes. Le potentiel de logement international représente 1,1 milliard d'euros au total (x2 par rapport à 2019) dont 0,3 milliard d'euros pour pantera AG en Allemagne, société acquise en 2020 qui a un développement satisfaisant.

Promotion Immobilier d'entreprise¹⁰

La demande placée de bureaux en Île-de-France et le montant global des investissements en immobilier d'entreprise en France à fin décembre 2020 sont en forte baisse en raison de la crise sanitaire (à respectivement -45% et -32% par rapport à 2019). Compte tenu de la crise économique, qui impacte l'emploi et donc les surfaces demandées par les utilisateurs, des réflexions sur le télétravail et de l'attentisme des investisseurs, cette moindre activité devrait perdurer pendant au moins une année supplémentaire.

Conscient des mutations impactant le marché de l'immobilier de bureau (développement massif du télétravail, renégociation des baux / réduction des surfaces utilisées...), Nexity a mis en place, dès le début de la crise, une offre de bureau à l'usage complète et adaptée - en s'appuyant sur ses participations dans les sociétés de coworking Morning et Hiptown. Des offres d'accompagnement dans l'organisation d'espaces de travail conformes aux exigences sanitaires, de réaménagement du zoning et des espaces, et de conseil en stratégie immobilière ont également été mises en place. Nexity entend ainsi se positionner comme un acteur de référence dans la transformation de l'immobilier et des modes de travail.

Pour aller plus loin dans ses engagements en matière de RSE, Nexity a réorienté sa gamme de produits vers des bureaux exclusivement bas carbone, flexibles et réversibles. Le Groupe décline désormais quatre grandes lignes de produits : l'immeuble de bureaux en bois (Nexity est le premier opérateur de bureaux en bois en France), l'immeuble de bureaux réhabilité, l'immeuble de bureaux réversible et l'immeuble de bureaux frugal pour lutter encore plus efficacement contre le réchauffement climatique.

Fort d'un potentiel d'activité¹¹ élevé en début d'année 2020, avec près de 3 milliards d'euros en immobilier d'entreprise, Nexity a su concrétiser ces projets en prises de commandes confirmées, grâce à la qualité des emplacements, des preneurs et des investisseurs. Ce potentiel d'activité reste à un niveau élevé fin 2020, et représente 1,9 milliard d'euros de chiffre d'affaires.

L'activité a été très soutenue sur la fin de l'année 2020 avec la commercialisation de grandes opérations, notamment la vente à Swiss Life Asset Managers France de l'Eco-campus d'Engie à La Garenne-Colombes (92) pour 1 milliard d'euros environ, ou celle de Network II à Bagneux (92), permettant au Groupe d'atteindre un volume de prises de commandes de 1.472 millions d'euros, soit le plus haut niveau historique (dont 1.244 millions d'euros sur le seul quatrième trimestre).

Cette année, marquée par une crise sans précédent, amène les acteurs économiques à repenser les modes de travail et le rapport à l'espace. Le projet d'éco-campus Engie, situé au plus près de la nouvelle gare du Grand Paris « Nanterre La Folie », dans le prolongement de Paris La Défense, a ainsi été redimensionné sur 94.000 mètres carrés (contre 135.000 mètres carrés initialement prévus). Nexity a par ailleurs pris le contrôle intégral des sociétés de projet constituées initialement en partenariat avec Engie, qui a souhaité se recentrer sur son rôle de preneur. Nexity poursuivra le développement, en tertiaire et en logement, des 5,5 hectares restants.

¹⁰ Source des données de marché : CBRE *MarketView* Bureaux Île-de-France T4 2020 et Investissement France T4 2020

¹¹ Cf. Glossaire en page 27



La vente du projet Reiwa à Saint-Ouen (93) à Aviva Investors n'est pas dans les prises de commandes 2020, compte tenu de la non-levée de la condition résolutoire avant le 31 décembre (délai de purge du permis de construire), mais sera intégrée en 2021.

Nexity a livré 15 opérations en 2020, représentant 166.400 mètres carrés, avec notamment la livraison de l'opération Palazzo Meridia, siège des équipes de Nexity à Nice, en février 2020. Cet immeuble de bureaux en structure bois le plus haut de France avec ses 35 mètres de hauteur (9 étages) sur une surface de 7.860 mètres carrés, a déjà obtenu plusieurs prix (première labellisation E3C2 pour un bâtiment tertiaire en France ; Trophée Fibois « Prix Régional de la Construction Bois » dans la catégorie « Travailler, accueillir », avec une mention spéciale « belle hauteur »).

SERVICES

Le pôle « **Services** » se décompose en 3 segments :

- **Administration de biens** : avec les activités d'administration de biens pour les particuliers et les entreprises, la gestion des résidences étudiantes (Studéa) et des bureaux partagés (Morning)
- **Services à la personne**, avec Domitys : résidences services seniors non médicalisées
- **Distribution** : avec les activités de commercialisation de logements neufs pour le compte d'autres promoteurs (iSelection), et en démembrement de propriété (PERL)

Administration de biens

Administration de biens

Pour les clients particuliers, le portefeuille de lots en gestion s'élève à plus de 876.000 lots au 31 décembre 2020 (- 0,9% par rapport à fin décembre 2019). Les activités de transaction (location, vente dans les agences Nexity ou chez Century 21) retrouvent progressivement un niveau d'activité satisfaisant poursuivant le fort rebond observé à partir du mois de juin 2020.

Les métiers de l'administration de biens jouent un rôle majeur pour répondre aux problématiques actuelles, en termes notamment de rénovation énergétique, de gestion durable et de développement des quartiers et sont au cœur de la stratégie de plateforme de services du Groupe. Une nouvelle équipe de direction a été nommée pour accélérer la croissance, accroître la satisfaction des clients, et renforcer la relation de proximité centrée sur la qualité du service, le déploiement d'offres par typologies de client, la valorisation des outils digitaux et l'intensification des synergies internes.

Pour les clients entreprises, les surfaces sous gestion s'élèvent à 19,7 millions de mètres carrés à fin décembre 2020, en légère hausse par rapport à fin 2019 (+1%). 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.

Résidences étudiantes Studéa

Nexity Studéa gère 125 résidences étudiantes au 31 décembre 2020 soit plus de 15.500 logements. Malgré la crise sanitaire, les taux d'occupation sont restés à des niveaux très satisfaisants. La campagne de remplissage de l'année universitaire 2020/2021 a permis de retrouver les taux d'occupation habituels : 94% à fin décembre 2020 (contre 94,7% à fin 2019).

Bureaux partagés

Morning, acteur de référence sur le marché parisien des espaces de coworking, exploite 25 espaces à fin décembre 2020 représentant plus de 56.000 mètres carrés et correspondant à environ 6.500 postes de travail. Compte tenu de la durée des contrats, et conformément aux anticipations du Groupe, le taux d'occupation s'élève à 69%, stable par rapport à son niveau de septembre 2020, un niveau satisfaisant au regard des conditions sanitaires et du recours massif au télétravail.

Services à la personne - Domitys

Domitys a ouvert 13 nouvelles résidences en 2020, portant à 113 le nombre de résidences gérées soit plus de 13.000 logements. À fin décembre 2020, le taux d'occupation sur 12 mois glissants s'élève à 85%, en légère hausse par rapport à fin décembre 2019 (84%). Domitys poursuivra en 2021 son plan de développement. 6 nouvelles résidences ont été ouvertes en janvier, et plus de 20 ouvertures sont prévues au cours de l'année.

Dans son communiqué de presse du 17 décembre 2020, le Groupe a confirmé sa volonté de continuer à se développer sur le marché de l'immobilier géré et de conforter Ægide-Domitys dans sa position de leader de la résidence senior. Pour ce faire, Nexity a engagé un processus de recherche d'un partenaire mieux à même de soutenir la croissance



d'Ægide-Domitys en France et à l'étranger et de garantir l'excellence opérationnelle des résidences dans les services à la personne. La cession de cette filiale, prévue pour 2021, se combinera donc avec la conclusion d'un accord de partenariat stratégique entre son repreneur et Nexity en matière de promotion immobilière.

Distribution

La crise sanitaire a fortement impacté les activités de distribution, avec un volume de réservations très réduit pendant la période de confinement du fait de la fermeture des agences bancaires, premier canal de distribution de ce segment. À fin décembre 2020, **iSelection et PERL** ont réalisé 3.869 réservations (en baisse de 17% par rapport à 2019). Cette baisse, moindre que celle du marché des ventes aux clients particuliers, traduit une bonne performance relative de ces réseaux de distribution.

PIPELINE PROMOTION AU 31 DÉCEMBRE 2020

Le pipeline de l'activité de promotion atteint 21 milliards d'euros de chiffre d'affaires à fin 2020 (+5% par rapport à fin 2019), correspondant à environ 6 ans d'activité offrant une bonne visibilité sur l'activité future du Groupe.

Le pipeline comprend :

- Le backlog : 6,8 milliards d'euros, en croissance de 34% par rapport à 2019, s'expliquant principalement par le bon niveau de prises de commandes tant en immobilier résidentiel qu'en immobilier d'entreprise ; et
- Le potentiel d'activité : 14,6 milliards d'euros, dont la stabilisation à un niveau élevé illustre la capacité du Groupe à maintenir son développement malgré le contexte de la crise sanitaire.

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE) ET RAISON D'ÊTRE

Nexity affiche sa Raison d'être « La Vie Ensemble », illustrant sa volonté de concevoir des lieux pensés pour la vie qu'ils accueillent, des lieux à l'image des aspirations et des styles de vie de leurs occupants, en relation avec le quartier, la ville et leur entreprise.

En complément de l'obtention du label Great Place To Work en 2020, Nexity confirme sa place dans l'indice Bloomberg Gender-Equality 2021 parmi les 380 entreprises mondiales (dont 11 françaises), engagées pour l'égalité et l'équité femmes-hommes. À titre d'exemple, le Comité exécutif compte 46% de femmes.

Les salariés et managers sont les premiers actionnaires du Groupe avec 18% du capital de la Société.

Nexity conforte également sa position de leader de la promotion bas carbone en France et se classe, pour la deuxième année consécutive, 1^{er} maître d'ouvrage du palmarès 2020 BBKA dans trois catégories sur quatre : nombre d'opérations engagées depuis la création du label BBKA en 2016, nombre d'opérations engagées en 2020 et production engagée en 2020.

Actions solidaires de Nexity

Nexity a manifesté sa solidarité avec un don exceptionnel de 3 millions d'euros au bénéfice des associations d'aide aux personnes sans-abri et des fonds de soutien aux personnels soignants. Cette action complète les initiatives de la Fondation Nexity, plus particulièrement investie sur l'insertion sociale par le logement, l'éducation, la formation et l'emploi.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS 2020 – REPORTING OPÉRATIONNEL¹²

Les éléments financiers présentés ci-après tiennent compte de la nouvelle sectorisation telle qu'appliquée sur les comptes au 31 décembre 2020. L'ancienne sectorisation est présentée à l'annexe 2 du présent communiqué de presse.

Par ailleurs, compte tenu du processus de cession engagé d'Ægide-Domitys, et de l'hypothèse probable de réalisation dans les douze prochains mois, le Groupe applique la norme IFRS 5 (Actifs destinés à la vente) qui conduit à présenter sur une ligne distincte au bilan, les actifs et passifs d'Ægide-Domitys. Le compte de résultat n'est pas retraité. Les tableaux présentant ces reclassements figurent en annexe 3 du présent communiqué de presse.

¹² Cf. glossaire en page 27



<i>En millions d'euros</i>	2020	2019	Variation
Chiffre d'affaires consolidé	4.854,6	4.498,8	8%
EBITDA	549,7	572,9	-4%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>11,3%</i>	<i>12,7%</i>	
Résultat opérationnel courant	285,3	353,2	-19%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>5,9%</i>	<i>7,9%</i>	
Résultat financier	(85,5)	(80,2)	
Impôts sur les bénéfices	(73,6)	(103,6)	
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(1,9)	-	
Résultat net	124,3	169,4	-27%
Participations ne donnant pas le contrôle	(6,2)	(8,7)	
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	118,1	160,7	-26%
Dont mise à la juste valeur de l'ORNANE	2,0	(2,0)	
Résultat net dont part des actionnaires de la société-mère avant éléments non courants	116,1	162,7	-29%
<i>(en euros)</i>			
Résultat net par action	2,14	2,90	-26%
Résultat net par action avant éléments non courants	2,10	2,92	-28%

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le **chiffre d'affaires** 2020 s'établit à 4.855 millions d'euros, en hausse de 356 millions d'euros soit +7,9% par rapport à 2019. La hausse du chiffre d'affaires s'explique par la très forte progression du chiffre d'affaires de la Promotion Immobilier d'entreprise (x 2,4 par rapport à 2019) et les nombreuses signatures d'actes notariés en fin d'année dans la Promotion Immobilier résidentiel. Le chiffre d'affaires non réalisé pendant le premier confinement (environ 430 millions d'euros) n'a pas été rattrapé au second semestre, mais s'est décalé. L'activité sur les chantiers a retrouvé un niveau normatif à partir du mois de septembre 2020.

<i>En millions d'euros</i>	2020	2019	Écart %
Promotion*	3.809,5	3.431,4	+ 11,0%
Promotion Immobilier résidentiel	2.914,7	3.055,2	- 4,6%
Promotion Immobilier d'entreprise	894,8	376,2	x 2,4
Services	1.045,1	1.066,5	- 2,0%
Autres activités	0,0	0,9	
Chiffre d'affaires	4.854,6	4.498,8	+ 7,9%

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

Le chiffre d'affaires global de la **Promotion** s'élève à 3.810 millions d'euros en 2020, en hausse de 11% par rapport à 2019.

Le chiffre d'affaires de la *Promotion Immobilier résidentiel* diminue de 140 millions d'euros soit une baisse de 5% par rapport à 2019. Cette évolution s'explique principalement par l'impact négatif de la crise sanitaire. Le chiffre d'affaires dégagé à partir du mois de juin (+5% au S2 2020 par rapport au S2 2019) a permis de compenser cette tendance avec la forte reprise des chantiers, et des signatures d'actes à des niveaux très satisfaisants. Le chiffre d'affaires à l'international est en forte hausse à 74 millions d'euros (x6 par rapport à 2019) avec la croissance en Pologne. La contribution de la filiale allemande pantera AG acquise en mars 2020 est peu significative en 2020.

La croissance du chiffre d'affaires de la *Promotion Immobilier d'entreprise* (+519 millions d'euros, soit 2,4 fois le niveau de 2019) provient principalement de la vente en l'état achevé de l'immeuble Influence 2.0 à Saint-Ouen (93), occupé par la région Île-de-France pour 210 millions d'euros (la totalité du chiffre d'affaires a alors été constaté au moment de la vente en avril 2020), et de la signature en fin d'année du projet Eco-campus d'Engie à La Garenne-Colombes (92) dont la vente a permis la reconnaissance à l'avancement de chiffre d'affaires (370 millions d'euros).



Le chiffre d'affaires **des Services** s'élève à 1.045 millions d'euros en 2020, en baisse limitée de 2% par rapport à 2019. Les impacts de la crise sanitaire sur les activités d'administration de biens et de distribution (-45 millions d'euros) avec la baisse des honoraires de transaction et de prestations annexes (notamment travaux) ont été partiellement compensés par la croissance du parc de résidences gérées seniors (+23 millions d'euros).

Chiffre d'affaires – normes IFRS

En normes IFRS, le chiffre d'affaires 2020 s'établit à 4.512 millions d'euros, en hausse de 7% par rapport à 2019. 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.

EBITDA¹³

L'EBITDA de Nexity atteint 550 millions d'euros à fin 2020 (contre 573 millions d'euros en 2019), soit un taux de marge de 11,3% (-1,4 point par rapport à 2019). Sa baisse est plus faible que celle du résultat opérationnel courant, compte tenu d'une croissance significative des loyers dans les activités de résidences gérées (dont Ægide-Domitys, destinée à être cédée).

L'EBITDA après paiement des loyers s'élève à 343 millions d'euros contre 403 millions d'euros en 2019, soit un taux de marge de 7,1%, en retrait de 1,9 point par rapport à 2019, et une baisse de 15%.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le **résultat opérationnel courant**¹⁴ s'élève au 31 décembre 2020 à 285 millions d'euros, contre 353 millions d'euros au 31 décembre 2019, s'expliquant par le fort impact du premier confinement sur l'activité du Groupe, avec une moindre couverture des frais de structure, notamment pour les services qui ont une part de coûts fixes plus importants.

L'évolution du résultat opérationnel courant (-68 millions d'euros par rapport à 2019), est en ligne avec la baisse de l'EBITDA après paiement des loyers (-60 millions d'euros).

Après un faible taux de marge opérationnelle courante au S1 2020 (2,9%), la reprise de l'activité entamée dès le début du mois de juin permet d'afficher un taux de marge opérationnelle courante au S2 2020 en nette amélioration (7,5%), permettant à Nexity d'atteindre un taux de marge annuel de 5,9%.

	2020		2019	
	Résultat opérationnel courant	Taux de marge en % du CA	Résultat opérationnel courant	Taux de marge en % du CA
<i>En millions d'euros</i>				
Promotion	286,4	7,5%	305,9	8,9%
Promotion Immobilier résidentiel	214,2	7,3%	263,2	8,6%
Promotion Immobilier d'entreprise	72,3	8,1%	42,7	11,4%
Services	32,1	3,1%	94,0	8,8%
Autres activités	(33,3)	na	(46,7)	na
Résultat opérationnel courant	285,3	5,9%	353,2	7,9%

Le résultat opérationnel courant de la **Promotion Immobilier résidentiel** atteint 214 millions d'euros, en baisse de 1,3 point de taux de marge. Cette baisse provient du confinement au 1^{er} semestre (le report du chiffre d'affaires découlant de l'arrêt des chantiers et des ventes a entraîné une moindre incorporation des frais de gestion aux stocks des opérations). Le taux de marge du second semestre atteint le niveau élevé de 10,5% du chiffre d'affaires (contre 9,9% au S2 2019). Ce taux de marge annuel de 7,3% est à un point bas et devrait progresser et retrouver un niveau normatif dès 2021.

Le taux de marge brute (avant prise en compte des charges non stockables) a enregistré une baisse très limitée (- 0,4 point) par rapport à 2019, en dépit de l'évolution du mix client en faveur des ventes en bloc (dont les niveaux de

¹³ Cf. glossaire en page 27

¹⁴ Cf. glossaire en page 27



marge normatifs sont plus faibles), et de l'ajustement des prix de revient des opérations liée aux surcoûts de redémarrage des travaux. Ce taux de marge brute devrait rester stable en 2021.

Le résultat opérationnel courant de la **Promotion Immobilier d'entreprise** est en forte progression de 30 millions d'euros par rapport à 2019, principalement lié à la vente de l'immeuble Influence 2.0. Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 8,1%, en baisse de 3,3 points par rapport à 2019, confirmant le retour des marges à des niveaux normatifs de l'ordre de 9%, comme anticipé par le Groupe. La marge opérationnelle est plus faible sur l'opération Eco-campus à La Garenne-Colombes (92) en phase de démarrage, compte tenu d'un montant d'aléas élevé.

Le résultat opérationnel courant des **Services** est en retrait de 62 millions d'euros, dont les trois-quarts proviennent de la baisse du chiffre d'affaires des activités d'administration de biens et de distribution, et le solde d'une base de comparaison élevée (2019 intégrait la plus-value de cession du réseau de franchises Guy Hoquet l'Immobilier). Ce résultat inclut par ailleurs une contribution fortement négative des résidences Domitys à -14 millions d'euros en 2020 contre -9 millions d'euros en 2019.

La baisse du chiffre d'affaires sur les honoraires de transaction et de prestations annexes a un impact direct sur la marge compte tenu de la structure de coûts fixes élevée. L'exercice est également impacté par la mise en place des mesures de distanciation sociale (notamment dans les résidences), et par des charges de réorganisation avec le changement de management des services aux particuliers.

Le taux de marge opérationnelle courante s'élève à 3,1% (contre 8,8% en 2019). Ce taux de marge devrait significativement progresser ces prochaines années. Le taux de marge de la Distribution est resté à un niveau satisfaisant (7,9%), bien qu'en retrait de 5 points par rapport à 2019.

Le résultat opérationnel courant des **Autres activités**, incluant notamment les frais de siège, s'établit à -33 millions d'euros en 2020, contre -47 millions d'euros en 2019. Cette amélioration traduit la mise en place des plans d'économies et une bonne maîtrise des frais généraux.

AUTRES ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Le **résultat financier** ressort à -86 millions d'euros, contre -80 millions d'euros en 2019, en lien avec la hausse de l'endettement moyen.

La charge d'impôts (y compris CVAE¹⁵) qui s'élève à 74 millions d'euros au 31 décembre 2020 (contre 104 millions d'euros en 2019) est en forte baisse, compte tenu d'une base taxable plus faible. Le **taux effectif d'impôt** sur les sociétés (hors CVAE) ressort à 30,0% en 2020 contre 33,7% en 2019, s'expliquant principalement par la baisse du taux d'imposition.

Le **résultat net part du Groupe** s'élève à 118 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 161 millions d'euros au 31 décembre 2019.

En retraitant les éléments non courants (variation de la juste valeur de l'ORNANE), le **résultat net avant éléments non courants part du Groupe** s'élève à 116 millions d'euros contre 163 millions d'euros en 2019. Cette baisse s'explique principalement par l'impact du confinement sur les résultats du premier semestre, alors que le second semestre a illustré la résilience des activités du Groupe.

RECLASSEMENTS LIÉS À L'APPLICATION D'IFRS 5 (actifs destinés à la vente)

Compte tenu du processus de cession engagé d'Ægide-Domitys, et de l'hypothèse probable de réalisation dans les douze prochains mois, le Groupe applique la norme IFRS 5 (Actifs destinés à la vente) qui conduit à présenter sur une ligne distincte au bilan, les actifs et passifs d'Ægide-Domitys. Le compte de résultat n'est pas retraité.

Les actifs destinés à la vente pour un montant de 955 millions d'euros correspondent principalement au goodwill pour 185 millions d'euros et aux droits d'utilisation des actifs loués pour 707 millions d'euros.

¹⁵ Cotation sur la valeur ajoutée des entreprises



Les passifs associés aux actifs destinés à la vente pour un montant de 882 millions d'euros correspondent principalement à l'endettement financier net pour 105 millions d'euros et aux obligations locatives pour 772 millions d'euros.

FLUX DE TRÉSORERIE

<i>En millions d'euros</i>	2020	2019
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	532,2	544,5
Remboursement des obligations locatives	(206,8)	(169,9)
Capacité d'autofinancement après loyers, avant coût du financement et impôts	325,4	374,6
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	393,7	(98,2)
Intérêts et impôts payés	(87,3)	(157,0)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	631,8	119,4
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(73,4)	(59,6)
Cash-flow libre	558,5	59,8
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(47,1)	5,8
Reclassement IFRS 5	(62,5)	-
Dividende payé par Nexity SA	(109,8)	(138,2)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	(91,1)	413,7
Variation de trésorerie	247,9	341,1

La capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts, qui s'élève à 532 millions d'euros à fin 2020, est en baisse de 12 millions d'euros par rapport à fin 2019, principalement en raison de la baisse de l'EBITDA sur la période (-23 millions d'euros).

La variation du BFR (hors variation de périmètre lié à l'acquisition de pantera AG), s'élève à 394 millions d'euros, et tient compte pour 353 millions d'euros de la variation du BFR de l'immobilier d'entreprise qui a bénéficié des calendriers de paiement favorables des investisseurs sur les commandes signées en fin d'année.

Les investissements opérationnels augmentent à 73 millions d'euros contre 60 millions d'euros en 2019, la croissance étant principalement due aux investissements informatiques (33 millions d'euros) et aux investissements dans les résidences seniors Domitys (19 millions d'euros).

À fin décembre 2020, le cash-flow libre¹⁶ généré par Nexity s'élève à 558 millions d'euros, contre 60 millions d'euros à fin 2019. Le niveau élevé en 2020 tient compte des forts encaissements de l'immobilier d'entreprise.

Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers s'élèvent à -47 millions d'euros en 2020, dus pour l'essentiel à l'acquisition de pantera AG en Allemagne. En 2019, le montant positif de 6 millions d'euros intégrait notamment les cessions de Guy Hoquet l'Immobilier et Nexity Conseil et Transaction nettes de l'acquisition d'Accessite.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement (91 millions d'euros) correspondent à la variation des dettes et créances financières (-25 millions d'euros net), au coût des rachats d'actions propres (-22 millions d'euros) et aux flux avec les actionnaires minoritaires (-43 millions d'euros).

¹⁶ Cf. glossaire en page 27



BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT (BFR)

(En millions d'euros)	31 décembre 2020	31 décembre 2019	Var. en M€
Promotion	725	949	(224)
Promotion Immobilier résidentiel	994	865	129
Promotion Immobilier d'entreprise	(269)	84	(353)
Services	(14)	16	(30)
Autres activités	(63)	24	(87)
Total BFR hors impôt	648	989	(341)
Impôts sur les sociétés	(22)	30	(52)
Besoin en fonds de roulement (BFR) avant reclassement IFRS 5	626	1.019	(393)
Reclassement IFRS 5	56		56
Besoin en fonds de roulement (BFR)	682	1.019	(338)

La diminution du BFR en 2020 s'élève à 393 millions d'euros (avant reclassement IFRS 5).

Pour la **Promotion Immobilier résidentiel**, la progression du BFR (129 millions d'euros) est tiré par la croissance du BFR à l'international pour 81 millions d'euros (dont 76 millions d'euros pour l'Allemagne, avec l'acquisition de pantera AG). Le BFR de l'activité augmente en cohérence avec la croissance liée au dynamisme des réservations des années précédentes (qui reflète le chiffre d'affaires futur) mais cette progression a été limitée par la bonne dynamique des signatures d'actes notariés effectuées sur le quatrième trimestre 2020. Le ratio de BFR rapporté au backlog s'élève à 17%, inférieur à ses niveaux historiques.

Pour la **Promotion Immobilier d'entreprise**, le BFR est en très forte amélioration (-353 millions d'euros par rapport à 2019), en raison des premiers encaissements suite à la commercialisation de grandes opérations en fin d'année, notamment Reiwa à Saint-Ouen (93), l'Eco-campus à La Garenne-Colombes (92), Le BFR négatif de 269 millions d'euros devrait revenir proche de zéro, avec le paiement de la TVA et des travaux.

Pour les **Autres activités**, le BFR diminue de 87 millions d'euros avec des cessions foncières de Villes & Projets qui regroupe l'essentiel des prises de positions foncières (Land Bank¹⁷).

Le BFR d'impôts à -22 millions d'euros tient compte des dettes d'impôts qui seront réglées après les déclarations fiscales au second trimestre 2021.

Le BFR s'élève à 682 millions d'euros au 31 décembre 2020 après reclassement du BFR des actifs destinés à la vente.

DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS

Les droits d'utilisation des actifs loués s'élèvent à 431 millions d'euros au 31 décembre 2020, en forte baisse par rapport au 31 décembre 2019 (963 millions d'euros).

Cette baisse provient du reclassement de 707 millions d'euros correspondant aux engagements sur les résidences seniors Domitys en application de la norme IFRS 5 (activités destinées à la vente), nette de l'augmentation de 175 millions d'euros (nouvelles prises à bail plus importantes que les amortissements et dépréciations).

Le montant au 31 décembre 2019 a été majoré de 135 millions d'euros pour tenir compte de la décision de l'IFRS IC portant sur la durée exécutoire des contrats de location (ce changement a principalement concerné l'activité de résidences étudiantes Studéa dont la moitié du parc est sous bail en tacite prolongation).

GOODWILLS

Les *goodwills* baissent à 1.484 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 1.598 millions d'euros au 31 décembre 2019 (- 114 millions d'euros).

La variation du goodwill tient compte principalement de l'acquisition de pantera AG, développeur immobilier en Allemagne (+68 millions d'euros) et de l'application de la norme IFRS 5 (activités destinées à la vente) ayant conduit au reclassement de 185 millions d'euros.

¹⁷ Cf. glossaire en page 27



La crise sanitaire, bien qu'exceptionnelle et brutale, n'a pas remis en cause les modèles économiques de Nexity. Les tests de dépréciation réalisés au 31 décembre 2020 démontrent des valeurs actualisées des flux futurs de trésorerie (méthode des DCF) très largement supérieures à la valeur des Unités Génératrices de Trésorerie (UGT).

STRUCTURE FINANCIÈRE

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.730 millions d'euros à fin 2020, quasi stables par rapport à fin décembre 2019 (1.747 millions d'euros).

<i>En millions d'euros</i>	31 décembre 2020	31 décembre 2019 retraité	Var. en M€
Emprunts obligataires (yc intérêts courus et frais de mise en place)	997	1.018	(21)
Emprunts sur établissements de crédit et autres	917	1.002	(85)
Trésorerie nette et autres	(1.364)	(1.102)	(262)
Endettement financier net avant obligations locatives	550	918	(368)
Annulation reclassement IFRS 5	105	-	105
Endettement financier net avant obligations locatives et avant IFRS 5	655	918	(263)

L'endettement financier net avant obligations locatives (IFRS 16) et avant application d'IFRS 5 (actifs destinés à la vente) est en forte diminution à 655 millions d'euros (-263 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2019).

La situation de trésorerie du Groupe demeure très solide avec, au 31 décembre 2020, une trésorerie globale de 1.364 millions d'euros à laquelle s'ajoutent 455 millions d'euros de lignes de crédit confirmées et non tirées.

Les obligations locatives (IFRS 16) s'élèvent à 465 millions d'euros contre 1.043 millions d'euros au 31 décembre 2019, en forte réduction, principalement sous l'effet du reclassement IFRS 5 des activités d'Ægide-Domitys (772 millions d'euros).

Au 31 décembre 2020, l'**endettement net** atteint 1.015 millions d'euros contre 1.961 millions d'euros au 31 décembre 2019 (-945 millions d'euros).

Nexity a respecté la totalité de ses covenants bancaires et obligataires au 30 juin et au 31 décembre 2020. A titre de précaution compte tenu du fort niveau d'incertitudes sur l'issue de la crise sanitaire, le Groupe 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 semestrielles de juin 2020, décembre 2020 et juin 2021.

Au 31 décembre 2020, la maturité de la dette s'élève à 2,7 ans avec un coût moyen de la dette de 2,2% contre 2,3% à fin 2019.

PERSPECTIVES 2021¹⁸

- Immobilier résidentiel : autour de 20.000 réservations de logements neufs en France, malgré un contexte de pénurie de l'offre
- Immobilier d'entreprise : 400 millions d'euros HT de prises de commandes
- Chiffre d'affaires au moins équivalent à 2020 à périmètre constant
- Résultat opérationnel courant attendu en forte augmentation, à au moins 350 millions d'euros, soit un taux de marge supérieur à 7% en 2021
- Processus de cession d'Ægide-Domitys engagé sur la base d'un recentrage de Nexity sur ses métiers permettant la valorisation et la croissance organique de sa plateforme de services
- Dividende proposé à 2 euros par action au titre de 2020¹⁹

¹⁸ Voir communiqué de presse du 4 janvier 2021

¹⁹ Sous réserve de l'approbation du Conseil d'administration et de l'Assemblée Générale de mai 2021 (contre 2 euros payés en 2020)



CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

Chiffre d'affaires et activité commerciale T1 2021 (après Bourse)	Mercredi 28 avril 2021
Assemblée générale 2021	Mercredi 19 mai 2021
Résultats semestriels 2021 (après Bourse)	Mercredi 28 juillet 2021
Chiffre d'affaires et activité commerciale T3 2021 (après Bourse)	Jeudi 28 octobre 2021

Une **conférence téléphonique** sur les résultats annuels 2020 se tiendra aujourd'hui en anglais à 18:30 CET, accessible avec le code 3961130 aux numéros suivants :

- Appel de France +33 (0)1 70 72 25 50
- Appel du reste de l'Europe +44 (0)330 336 9125
- Appel des USA +1 720 452 9217

La présentation accompagnant cette conférence sera disponible sur le site Internet du Groupe à partir de 18:15 CET et pourra être suivie à l'adresse suivante :

https://orange.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1422414&tp_key=7c61288c3f

Possibilité de réécouter la conférence téléphonique sur <http://www.nexity.fr/immobilier/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 d'enregistrement universel déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.20-0280 en date du 9 avril 2020, tel que modifié par un amendement déposé auprès de l'AMF en date du 28 avril 2020, 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.

ACCOMPAGNER TOUTES LES VIES IMMOBILIÈRES, C'EST L'AMBITION DE NEXITY

Avec plus de 11.000 collaborateurs et un chiffre d'affaires de 4,9 milliards d'euros en 2020, Nexity, premier groupe immobilier français intégré, intervient sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services pour les particuliers, les entreprises et les collectivités et dispose d'une présence sur l'ensemble du territoire.

Notre plateforme de services a vocation à servir tous nos clients à toutes les étapes de leur vie immobilière.

Résolument engagé pour donner une juste place à l'homme, en lien avec les autres, en lien avec la ville et en lien avec l'environnement, Nexity est notamment 1^{er} maître d'ouvrage du palmarès 2020 des promoteurs immobiliers de l'Association pour le développement du Bâtiment Bas Carbone (BBCA), membre de l'indice Bloomberg Gender-Equality (GEI sur l'équité femmes-hommes) et labellisé Great Place to Work 2020.

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

CONTACT

Domitille VIELLE – Directrice des Relations Investisseurs / +33 (0)1 85 55 19 34 – investorrelations@nexity.fr

Thierry CHEREL – Directeur des Relations Investisseurs / +33 (0)1 85 55 15 80 - investorrelations@nexity.fr

Géraldine BOP – Directrice adjointe des Relations Investisseurs / +33 (0)1 85 55 18 43 – investorrelations@nexity.fr

CONTACT PRESSE

Véronique CREISSELS - Directrice de la Communication, de la marque et de l'Engagement / +33 (0)1 85 55 34 91 - VCREISSELS@nexity.fr

Julie MARY – Responsable des relations presse / +33 (0)1 85 55 32 35 – jmary@nexity.fr



ANNEXE 1 : REPORTING OPÉRATIONNEL

Réservations Promotion Immobilier résidentiel

<i>Réservations (lots et M€)</i>	2020	2019	Écart %
Logement (France)	21.077	21.837	- 3,5%
Terrains à bâtir	1.561	2.088	- 25,2%
International	935	641	+ 45,9%
Total réservations (nombre de lots)	23.573	24.566	- 4,0%
Logement (France)	4.515	4.362	+ 3,5%
Terrains à bâtir	131	177	- 26,2%
International	156	100	+ 56,4%
Total réservations (M€ TTC)	4.802	4.639	+ 3,5%

<i>Évolution de la répartition des réservations de logements neufs par clients - France</i>	2020		2019	
Clients accédants	3.163	15%	4.248	19%
<i>dont : - primo-accédants</i>	2.703	13%	3.654	17%
<i>- autres accédants</i>	460	2%	594	3%
Investisseurs individuels	7.086	34%	9.719	45%
Bailleurs professionnels	10.828	51%	7.870	36%
<i>dont : - investisseurs institutionnels</i>	6.545	31%	2.833	13%
<i>- bailleurs sociaux</i>	4.283	20%	5.037	23%
Total	21.077	100%	21.837	100%

Services

	Décembre-20	Décembre-19	Variation
<i>Administration de biens pour les Particuliers - portefeuille de lots en gestion</i>			
- Syndic	703.000	709.000	- 0,8%
- Gestion locative	173.000	175.000	- 1,1%
<i>Résidences étudiantes</i>			
- Nombre de résidences en exploitation	125	124	+ 1
- Taux d'occupation 12 mois glissants	94,0%	94,7%	- 0,7 pt
<i>Administration de biens pour les Entreprises</i>			
- Actifs sous gestion (en millions de mètres carrés)	19,7	19,5	+ 1,0%
<i>Bureaux partagés</i>			
- Nombre de sites ouverts	25	22	+ 3
- Taux d'occupation 12 mois glissants	69%	85%	- 16,0 pts
<i>Résidences seniors - Domitys</i>			
- Nombre total de résidences en exploitation	113	100	+ 13
dont nombre de résidences de plus de 2 ans	72	58	+ 14
- Taux d'occupation 12 mois glissants	84,8%	84,2%	+ 0,6 pt
<i>Distribution</i>			
- Réservations totales	3.869	4.670	- 17,2%
- Réservations pour compte de tiers	2.188	2.528	- 13,4%



SÉRIES TRIMESTRIELLES

Réservations Promotion Immobilier résidentiel

	2020				2019				2018			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
<i>Nombre de lots, en unités</i>												
Logements neufs (France)	7.442	4.184	5.794	3.657	7.794	4.557	5.603	3.883	6.600	4.757	4.634	3.618
Terrains à bâtir	660	244	297	360	836	435	559	258	812	336	576	339
International	503	193	74	165	307	161	137	36	170	80	75	40
Total (nombre de lots)	8.605	4.621	6.165	4.182	8.937	5.153	6.299	4.177	7.582	5.173	5.285	3.997
<i>Valeur, en M€ TTC</i>												
Logements neufs (France)	1.566	925	1.231	792	1.529	909	1.150	773	1.327	922	951	715
Terrains à bâtir	57	19	25	30	76	35	46	20	63	28	51	28
International	91	29	11	26	47	37	13	3	15	7	6	4
Total (M€ TTC)	1.713	973	1.267	847	1.652	981	1.209	797	1.405	956	1.008	747

Chiffre d'affaires*

	2020				2019				2018			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
<i>En millions d'euros</i>												
Promotion	1.804,2	751,5	706,0	547,8	1.357,8	712,1	714,1	647,5	1.275,3	699,1	656,5	512,3
Promotion Immobilier résidentiel	1.273,7	690,5	459,3	491,2	1.256,4	616,3	629,7	552,8	1.134,4	546,0	524,6	445,7
Promotion Immobilier d'entreprise	530,5	61,0	246,7	56,6	101,4	95,8	84,4	94,7	140,9	153,1	131,9	66,6
Services	313,4	269,5	223,3	239,0	336,2	252,4	244,9	233,1	362,3	239,5	210,3	175,6
Administration de biens	138,4	141,9	121,3	134,1	146,0	141,9	139,0	134,4	142,5	135,7	135,7	125,5
Services à la personne - Domitys	67,5	62,8	55,0	59,5	67,4	54,0	51,2	48,7	44,3	47,1		
Distribution	107,5	64,8	47,0	45,3	122,8	56,5	54,7	50,0	175,5	56,7	74,6	50,1
Autres activités	-	-	-	-	-	-	0,4	0,5	0,9	1,5	1,4	0,5
Chiffre d'affaires	2.117,6	1.021,0	929,3	786,8	1.694,0	964,4	959,4	881,1	1.638,5	940,1	868,1	688,3

*Les séries historiques ont été retraitées selon la nouvelle sectorisation Promotion/Services mise en place sur les comptes au 31 décembre 2020

Backlog – Carnet de commandes

	2020				2019				2018			
	12M	9M	S1	T1	12M	9M	S1	T1	12M	9M	S1	T1
<i>En millions d'euros, hors taxes</i>												
Promotion Immobilier résidentiel	5.789	5.397	5.285	4.796	4.640	4.510	4.493	4.269	4.161	4.253	3.924	3.634
Promotion Immobilier d'entreprise	1.032	321	373	398	456	401	269	222	308	379	332	409
Total Backlog Groupe	6.820	5.719	5.659	5.194	5.095	4.911	4.762	4.491	4.469	4.632	4.256	4.042



SÉRIES SEMESTRIELLES²⁰

CHIFFRE D'AFFAIRES

<i>En millions d'euros</i>	2020			2019			2018		
	12M	S2	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Promotion	3.809,5	2.555,7	1.253,9	3.431,4	2.069,9	1.361,5	3.143,1	1.974,4	1.168,8
Promotion Immobilier résidentiel	2.914,7	1.964,2	950,5	3.055,2	1.872,7	1.182,5	2.650,7	1.680,4	970,3
Promotion Immobilier d'entreprise	894,8	591,5	303,3	376,2	197,2	179,0	492,4	294,0	198,5
Services	1.045,1	582,9	462,2	1.066,5	588,6	477,9	987,6	601,8	385,8
Administration de biens	535,8	280,3	255,4	561,3	287,9	273,5	539,5	278,3	261,2
Services à la personne - Domitys	244,8	130,3	114,5	221,3	121,4	99,9	91,4	91,4	0,0
Distribution	264,6	172,3	92,3	283,9	179,3	104,6	356,7	232,1	124,6
Autres activités	(0,0)	(0,0)	0,0	0,9	(0,0)	0,9	4,3	2,4	1,9
GROUPE	4.854,6	3.138,6	1.716,1	4.498,8	2.658,4	1.840,4	4.135,0	2.578,5	1.556,4

EBITDA

<i>En millions d'euros</i>	2020			2019			2018		
	12M	S2	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Promotion	321,6	242,5	79,2	347,2	230,8	116,4	347,2	222,0	125,1
Promotion Immobilier résidentiel	248,2	224,1	24,1	302,4	207,0	95,4	283,6	195,6	88,1
Promotion Immobilier d'entreprise	73,5	18,4	55,1	44,8	23,8	21,0	63,5	26,5	37,1
Services	239,3	148,0	91,3	254,2	134,8	119,4	201,9	137,9	64,0
Administration de biens	135,5	83,5	52,0	149,0	72,7	76,3	115,9	67,9	47,9
Services à la personne - Domitys	78,7	46,1	32,6	72,6	38,8	33,8	29,8	29,8	0,0
Distribution	25,1	18,4	6,7	32,6	23,3	9,3	56,2	40,2	16,1
Autres activités	(11,2)	(4,2)	(7,0)	(28,6)	(19,1)	(9,5)	(26,0)	(23,1)	(2,9)
GROUPE	549,7	386,2	163,5	572,9	346,5	226,4	523,0	336,8	186,2

Résultat opérationnel courant

<i>En millions d'euros</i>	2020			2019			2018		
	12M	S2	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Promotion	286,4	225,7	60,8	305,9	208,3	97,6	308,4	197,2	111,2
Promotion Immobilier résidentiel	214,2	207,2	6,9	263,2	185,4	77,8	246,4	172,4	74,0
Promotion Immobilier d'entreprise	72,3	18,4	53,8	42,7	22,9	19,8	62,0	24,8	37,2
Services	32,1	25,8	6,4	94,0	49,8	44,2	109,0	72,7	36,3
Administration de biens	25,0	14,7	10,4	66,9	29,4	37,5	56,9	35,1	21,9
Services à la personne - Domitys	(13,8)	(4,2)	(9,6)	(9,1)	(7,8)	(1,3)	(1,4)	(1,4)	0,0
Distribution	20,9	15,3	5,6	36,2	28,2	8,0	53,4	39,0	14,4
Autres activités	(33,3)	(16,4)	(16,9)	(46,7)	(30,2)	(16,5)	(44,7)	(33,0)	(11,6)
GROUPE	285,3	235,0	50,2	353,2	227,8	125,4	372,7	236,9	135,8

²⁰ Les séries historiques ont été retraitées selon la nouvelle sectorisation Promotion/Services mise en place sur les comptes au 31 décembre 2020



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

	31/12/2020 IFRS	Retraitement des co- entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel	Retraitement des Éléments non courants*	31/12/2020 Reporting opérationnel avant éléments non courants	31/12/2019 Reporting opérationnel avant éléments non courants
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	4 511,6	343,0	4.854,6	-	4.854,6	4.498,8
Charges opérationnelles	(3.997,0)	(307,9)	(4.304,9)	-	(4.304,9)	(3.926,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	17,8	(17,8)	-	-	-	-
EBITDA	532,5	17,3	549,7	-	549,7	572,9
Loyers	(206,8)	-	(206,8)	-	-	(169,9)
EBITDA après loyers	325,7	17,3	343,0	-	549,7	403,0
Retraitement des loyers	206,8	-	206,8	-	-	169,9
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(196,0)	-	(196,0)	-	(196,0)	(166,4)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(50,6)	-	(50,6)	-	(50,6)	(45,2)
Dotations nettes aux provisions	(6,6)	0,3	(6,2)	-	(6,2)	8,0
Paievements en actions	(11,7)	-	(11,7)	-	(11,7)	(16,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(17,8)	17,8	-	-	-	-
Résultat opérationnel courant	249,8	35,4	285,3	-	285,3	353,2
Résultat opérationnel	249,8	35,4	285,3	-	285,3	353,2
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	-	285,3	353,2
Coût de l'endettement financier net	(49,5)	(2,3)	(51,8)	-	(51,8)	(41,6)
Autres charges et produits financiers	(3,6)	(0,7)	(4,3)	(2,0)	(6,3)	(11,7)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(29,5)	-	(29,5)	-	(29,5)	(24,9)
Résultat financier	(82,5)	(3,0)	(85,5)	(2,0)	(87,5)	(78,2)
Résultat des activités courantes avant impôts	196,0	3,7	199,8	(2,0)	197,8	275,0
Impôts sur les bénéfices	(69,9)	(3,7)	(73,6)	-	(73,6)	(103,6)
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	(2,0)	122,3	171,4
dont participations ne donnant pas le contrôle	6,2	0,0	6,2	-	6,2	8,7
dont part des actionnaires de la société mère	118,1	0,0	118,1	(2,0)	116,1	162,7
<i>(en euros)</i>						
Résultat net par action	2,14		2,14		2,10	2,92

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



BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2020

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel	31/12/2019 Reporting opérationnel retraité
Goodwills	1.484,0	-	1.484,0	1.598,0
Autres immobilisations	666,4	0,7	667,1	1.249,6
Titres mis en équivalence	57,8	(56,8)	1,0	1,5
Total actifs non courants	2.208,2	(56,1)	2.152,1	2.849,1
BFR net	591,3	90,5	681,8	1.019,4
Actifs nets destinés à la vente	73,3		73,3	
Total de l'actif	2.872,8	34,4	2.907,2	3.868,5
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel	31/12/2019 Reporting opérationnel retraité
Capital et Réserves	1.611,7	(0,0)	1.611,7	1.586,0
Résultat de la période	118,1	0,0	118,1	160,7
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.729,7	0,0	1.729,7	1.746,7
Participations ne donnant pas le contrôle	9,2	(0,0)	9,2	10,6
Capitaux propres de l'ensemble	1.739,0	0,0	1.739,0	1.757,3
Endettement net	991,3	24,1	1.015,4	1.960,8
Provisions	104,8	1,7	106,5	102,2
Impôts différés nets	37,7	8,6	46,3	48,3
Total du passif	2.872,8	34,4	2.907,2	3.868,5

ENDETTEMENT NET AU 31 DÉCEMBRE 2020

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel	31/12/2019 Reporting opérationnel retraité
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	997,0	-	997,0	1.017,8
Emprunts sur établissements de crédit et autres	877,6	39,6	917,2	1.002,3
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.874,7	39,6	1.914,2	2.020,1
Autres dettes et autres créances financières	(95,0)	87,6	(7,3)	6,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1.305,1)	(122,3)	(1.427,5)	(1.203,2)
Banques créditrices (découverts bancaires)	51,7	19,2	71,0	94,6
Trésorerie nette et autres	(1.253,4)	(103,1)	(1.356,5)	(1.108,6)
Total endettement financier net avant obligations locatives	526,3	24,1	550,4	918,0
Annulation reclassement IFRS 5	89,6	15,2	104,8	
Total endettement financier net avant obligations locatives et IFRS 5	615,9	39,3	655,2	918,0
Total obligations locatives	465,0	-	465,0	1.042,8
Annulation reclassement IFRS 5	772,5		772,5	
Obligations locatives avant IFRS 5	1.237,5	-	1.237,5	1.042,8
Total endettement net	991,3	24,1	1.015,4	1.960,8
Total endettement net avant IFRS 5	1.853,4	39,3	1.892,7	1.960,8

Le bilan au 31 décembre 2019 a été retraité suite à la décision de l'IFRS IC portant sur la durée exécutoire des contrats de location (IFRS 16).



TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ 31 DÉCEMBRE 2020

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 IFRS 12 mois	Retraitement des co- entreprises	31/12/2020 Reporting opérationnel	31/12/2019 Reporting opérationnel
Résultat net des sociétés intégrées	124,3	0,0	124,3	169,4
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	227,9	28,4	256,3	207,2
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	352,2	28,4	380,6	376,6
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	78,9	2,3	81,2	66,5
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	66,6	3,7	70,4	101,4
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	497,7	34,4	532,2	544,5
Remboursement des obligations locatives	(206,8)	-	(206,8)	(169,9)
Capacité d'autofinancement après loyer avant coût du financement et impôts	291,0	34,4	325,4	374,6
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	340,0	53,7	393,7	(98,2)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	17,8	(17,8)	-	-
Intérêts versés	(33,9)	(1,6)	(35,6)	(25,1)
Impôts payés	(50,2)	(1,5)	(51,7)	(131,9)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	564,7	67,1	631,8	119,4
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(73,4)	0,0	(73,4)	(59,6)
Cash-flow libre	491,3	67,1	558,5	59,8
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(39,3)	(0,6)	(39,9)	15,3
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	(59,7)	(2,8)	(62,5)	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(106,2)	(3,4)	(109,6)	5,8
Augmentation de capital	0,0	(0,0)	(0,0)	(0,0)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(109,8)	-	(109,8)	(138,2)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(43,5)	-	(43,5)	(33,6)
Acquisition et cession d'actions propres	(22,2)	-	(22,2)	(19,1)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(1,6)	(22,9)	(24,5)	466,2
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(177,1)	(22,9)	(200,0)	275,3
Incidence de la variation des taux de change	(1,0)	-	(1,0)	0,2
Variation de trésorerie	207,0	40,9	247,9	341,1

CAPITAUX ENGAGÉS

<i>En millions d'euros</i>			2020			
	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	762	808	35	46	728	
Services	161	1.236	178	1.075	(17)	
Autres activités et non affectés	1.681	1.699	97	18	(85)	1.669
Capitaux engagés avant IFRS 5	2.604	3.743	310	1.138	626	1.669
Reclassement IFRS 5	(248)	(955)	(119)	(707)	56	(185)
Capitaux engagés Groupe	2.356	2.787	190	431	682	1.484
<i>En millions d'euros</i>			2019 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	982	1.027	33	45	949	-
Services	200	1.082	184	882	16	-
Autres activités et non affectés	1.723	1.759	71	36	54	1.598
Capitaux engagés Groupe	2.905	3.868	288	963	1.019	1.598



ANNEXE 2 : SECTORISATION PAR CLIENT-REPORTING OPÉRATIONNEL

Chiffre d'affaires semestriel

En millions d'euros	2020			2019			2018		
	12M	S2	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Client Particulier	3.851,2	2.489,4	1.361,8	4.014,2	2.403,3	1.611,0	3.550,1	2.234,6	1.315,4
Immobilier résidentiel	2.913,6	1.963,7	949,9	3.049,0	1.867,1	1.181,9	2.648,4	1.679,1	969,3
Services immobiliers aux particuliers	937,7	525,7	411,9	965,2	536,2	429,0	901,6	555,5	346,1
Administration de biens (y compris franchise)	331,5	173,2	158,3	358,8	180,2	178,6	359,8	183,1	176,7
Résidences gérées	340,4	179,8	160,6	316,3	171,1	145,2	182,8	139,0	43,8
Activités de distribution	265,7	172,8	92,9	290,1	184,9	105,2	359,0	233,4	125,6
Client Entreprise	1.003,4	649,1	354,3	483,7	255,2	228,5	580,7	341,5	239,1
Immobilier d'entreprise	901,4	596,5	304,9	384,4	198,1	186,3	512,0	303,7	208,3
Services immobiliers aux entreprises	102,0	52,6	49,4	99,3	57,1	42,2	68,7	37,8	30,9
Autres activités	(0,0)	(0,0)	0,0	0,9	(0,0)	0,9	4,3	2,4	1,9
GROUPE	4.854,6	3.138,6	1.716,1	4.498,8	2.658,4	1.840,4	4.135,0	2.578,5	1.556,4

EBITDA semestriel

En millions d'euros	2020			2019			2018		
	12M	S2	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Client Particulier	471,4	361,8	109,6	539,7	330,8	208,9	477,4	326,2	151,2
Immobilier résidentiel	249,0	222,1	26,9	303,6	205,8	97,8	283,6	194,7	88,9
Services immobiliers aux particuliers	222,4	139,7	82,7	236,1	125,0	111,1	193,8	131,5	62,3
Administration de biens (y compris franchise)	52,4	28,2	24,2	84,8	36,6	48,1	67,4	38,5	28,9
Résidences gérées	145,8	91,1	54,6	119,9	63,9	56,0	70,0	51,9	18,1
Activités de distribution	24,2	20,4	3,9	31,4	24,4	7,0	56,3	41,1	15,2
Client Entreprise	89,5	28,7	60,8	61,8	34,8	27,0	71,7	33,8	37,9
Immobilier d'entreprise	69,7	16,3	53,4	42,8	21,5	21,3	64,8	27,4	37,4
Services immobiliers aux entreprises	19,8	12,3	7,5	18,9	13,2	5,7	6,9	6,4	0,5
Autres activités	(11,2)	(4,2)	(7,0)	(28,6)	(19,1)	(9,5)	(26,0)	(23,1)	(2,9)
GROUPE	549,7	386,2	163,5	572,9	346,5	226,4	523,0	336,8	186,2

Résultat opérationnel courant semestriel

En millions d'euros	2020			2019			2018		
	12M	S2	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Client Particulier	255,6	236,9	18,7	357,8	232,8	124,9	353,4	241,4	112,0
Immobilier résidentiel	214,7	205,0	9,7	264,6	184,4	80,1	246,4	171,5	74,8
Services immobiliers aux particuliers	40,9	31,9	9,0	93,2	48,4	44,8	107,0	69,9	37,1
Administration de biens (y compris franchise)	23,6	12,5	11,2	54,3	19,6	34,7	44,8	25,6	19,2
Résidences gérées	(3,0)	1,9	(5,0)	4,1	(0,3)	4,4	8,9	4,4	4,4
Activités de distribution	20,3	17,6	2,8	34,8	29,1	5,7	53,4	39,9	13,5
Client Entreprise	62,9	14,5	48,4	42,2	25,2	16,9	64,0	28,5	35,5
Immobilier d'entreprise	68,2	16,1	52,0	40,5	20,5	20,0	62,9	25,5	37,5
Services immobiliers aux entreprises	(5,2)	(1,6)	(3,6)	1,6	4,7	(3,1)	1,1	3,0	(2,0)
Autres activités	(33,3)	(16,4)	(16,9)	(46,7)	(30,2)	(16,5)	(44,7)	(33,0)	(11,6)
GROUPE	285,2	235,0	50,2	353,2	227,8	125,4	372,7	236,9	135,8



ANNEXE 3 : ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE

Reclassements liés à l'application d'IFRS 5

Compte tenu du processus de cession engagé d'Ægide-Domitys, et de l'hypothèse probable de réalisation dans les douze prochains mois, le Groupe applique la norme IFRS 5 (Actifs détenus en vue de la vente) qui conduit à présenter sur une ligne distincte au bilan, les actifs et passifs d'Ægide-Domitys.

Les reclassements sont présentés dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	Ægide-Domitys 2020	<i>(en millions d'euros)</i>	Ægide-Domitys 2020
Actifs		Passifs	
Goodwill	185	Autres passifs non courants	3
Droits d'utilisation des actifs loués	707	Provisions	2
Autres immobilisations	85	Endettement financier net	105
Impôts différés nets	34	Obligations locatives	772
Actifs non courants	1.011	Total endettement net	877
BFR net	(56)		
Total actifs destinés à la vente	955	Total passifs destinés à la vente	882
Actifs net destinés à la vente	73		

Compte de résultat simplifié d'Ægide-Domitys

<i>(en millions d'euros)</i>	Promotion	Résidences gérées	Autres activités	Ægide-Domitys 2020
Chiffre d'affaires	156,0	244,8	0,0	400,8
EBITDA	14,5	78,7	(3,6)	89,6
EBITDA après loyers	13,8	(11,5)	(5,1)	(2,8)
Résultat opérationnel	15,4	(13,8)	(4,9)	(3,4)
Résultat financier	(0,9)	(19,2)	(2,3)	(22,4)
Résultat des activités courantes avant impôt	14,5	(33,0)	(7,2)	(25,7)



ANNEXE 4 : NORMES IFRS

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DECEMBRE 2020

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 IFRS	31/12/2019 IFRS
Chiffre d'affaires	4.511,6	4.200,7
Charges opérationnelles	(3.997,0)	(3.665,4)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	17,8	19,9
EBITDA	532,5	555,3
Loyers	(206,8)	(169,9)
EBITDA après loyers	325,7	385,4
Retraitement des loyers	206,8	169,9
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(196,0)	(166,4)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(50,6)	(45,2)
Dotations nettes aux provisions	(6,6)	8,0
Paievements en actions	(11,7)	(16,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(17,8)	(19,9)
Résultat opérationnel courant	249,8	315,8
Résultat opérationnel	249,8	315,8
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	28,7	25,0
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	278,6	340,8
Coût de l'endettement financier net	(49,5)	(39,7)
Autres charges et produits financiers	(3,6)	(9,8)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(29,5)	(24,9)
Résultat financier	(82,5)	(74,4)
Résultat des activités courantes avant impôts	196,0	266,4
Impôts sur les bénéfices	(69,9)	(97,0)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(1,9)	0,0
Résultat net de l'ensemble consolidé	124,3	169,4
dont participations ne donnant pas le contrôle	6,2	8,7
dont part des actionnaires de la société mère	118,1	160,7
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	2,14	2,90



BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 31 DECEMBRE 2020

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 IFRS	31/12/2019 IFRS retraité
Goodwills	1.484,0	1.598,0
Autres immobilisations	666,4	1 249,2
Titres mis en équivalence	57,8	39,9
Total actifs non courants	2.208,2	2.887,2
BFR net	591,3	842,8
Actifs nets destinés à la vente	73,3	
Total de l'actif	2.872,8	3.729,9
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 IFRS	31/12/2019 IFRS retraité
Capital et Réserves	1.611,7	1.586,0
Résultat de la période	118,1	160,7
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.729,7	1.746,7
Participations ne donnant pas le contrôle	9,2	10,6
Capitaux propres de l'ensemble	1.739,0	1.757,3
Endettement net	991,3	1 835,3
Provisions	104,8	100,0
Impôts différés nets	37,7	37,3
Total du passif	2.872,8	3.729,9

ENDETTEMENT NET CONSOLIDÉ 31 DECEMBRE 2020

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 IFRS	31/12/2019 IFRS retraité
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	997,0	1.017,8
Emprunts sur établissements de crédit et autres	877,6	941,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.874,7	1.959,3
Autres dettes et autres créances financières	(95,0)	(120,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1.305,1)	(1.116,7)
Banques créditrices (découverts bancaires)	51,7	70,4
Trésorerie nette et autres	(1.253,4)	(1.046,3)
Total endettement financier net avant obligations locatives	526,3	792,5
Obligations locatives	465,0	1.042,8
Total endettement net	991,3	1.835,3

Le bilan au 31 décembre 2019 a été retraité suite à la décision de l'IFRS IC portant sur la durée exécutoire des contrats de location (IFRS 16).



TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ 31 DECEMBRE 2020

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2020 IFRS	31/12/2019 IFRS
Résultat net des sociétés intégrées	124,3	169,4
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	227,9	182,2
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	352,2	351,5
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	78,9	64,6
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	66,6	94,8
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	497,7	510,9
Remboursement des obligations locatives	(206,8)	(169,9)
Capacité d'autofinancement après loyers avant coût du financement et impôts	291,0	341,0
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	340,0	(34,8)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	17,8	19,9
Intérêts versés	(33,9)	(23,2)
Impôts payés	(50,2)	(124,6)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	564,7	178,4
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(73,4)	(59,6)
Cash-flow libre	491,3	118,8
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(39,3)	14,9
Reclassement lié à l'application d'IFRS 5	(59,7)	-
Autres investissements financiers nets	(7,2)	(9,5)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(106,2)	5,3
Augmentation de capital	0,0	0,0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(109,8)	(138,2)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(43,5)	(33,6)
Acquisition et cession d'actions propres	(22,2)	(19,1)
Variation des dettes et créances financières (nets)	(1,6)	410,1
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(177,1)	219,3
Incidence de la variation des taux de change	(1,0)	0,2
Variation de trésorerie	207,0	343,6



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)

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

Marché Malone : Marché du logement neuf en France correspondant à l'addition des ventes au détail (source : Commissariat Général au Développement Durable) et des ventes en bloc (source : FPI - Fédération des Promoteurs immobiliers)

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.

Résidences ouvertes depuis plus de 2 ans (Domitys) : résidences ouvertes avant le 1^{er} janvier 2019

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 (éventuelle perte de valeur des *goodwills*, réévaluation des titres mis en équivalence suite à la prise de contrôle).