

NEXITY : RÉSULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2020

TRÈS BONNE RÉSISTANCE DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE RÉSULTATS FINANCIERS PONCTUELLEMENT EN BAISSÉ DANS UN CONTEXTE DE CRISE SANITAIRE

Paris, mardi 28 juillet 2020

RÉSULTATS FINANCIERS

- **Chiffre d'affaires : 1.716 millions d'euros (-7% par rapport au S1 2019)**
- **EBITDA : 163 millions d'euros (-28%), soit 9,5% de taux de marge**
- **Résultat net part du Groupe : 7 millions d'euros**
- **Endettement financier net (avant obligations locatives)¹ : 1.381 millions d'euros.**
 - **Hausse essentiellement en lien avec la croissance du backlog de l'Immobilier résidentiel (+14%)**
 - **Liquidité toujours élevée avec une trésorerie de 873 millions d'euros et 355 millions d'euros de lignes *corporate* autorisées non utilisées**

ACTIVITÉ COMMERCIALE S1 2020

- **Réservations de logements neufs en France : 9.451 lots représentant 2.023 millions d'euros (stable en volume et +5% en valeur) ; reprise dynamique des réservations au mois de juin**
- **7 ouvertures de résidences gérées**
- **Prises de commandes en Immobilier d'entreprise : 219 millions d'euros (+59% par rapport au S1 2019)**
- **Backlog promotion : 5,7 milliards d'euros (+11% par rapport à fin décembre 2019)**

TENDANCES

- **Résilience des métiers et du modèle opérationnel de Nexity**
- **Net rebond de l'activité au mois de juin**
- **Semestre non représentatif de l'année pleine ; nette amélioration attendue pour le S2 2020, sans pour autant retrouver les niveaux du S2 2019**

Selon Alain Dinin, Président-Directeur général :

« La crise sanitaire qui a démarré en mars dernier avec la mise en place d'un confinement strict a un impact très fort sur l'ensemble de l'économie française, et Nexity n'est naturellement pas épargné. De fortes incertitudes persistent sur les conséquences économiques et sociales de la crise. Néanmoins, nous tirons de cette période les grands enseignements suivants :

- *Le rôle du logement comme bien public essentiel à la société a été encore plus mis en évidence pendant la période de confinement : l'obligation de construire plus et de mieux loger sera donc encore plus pressante à l'avenir ;*
- *Le logement est aussi un refuge et un recours naturel pour les investisseurs. Même si le marché français du résidentiel sera en baisse cette année, il est très significatif que Nexity ait réalisé sur ce premier semestre un volume de réservations de logement neuf stable par rapport à l'année précédente, et une croissance en valeur de son chiffre d'affaires réservé ; cela est dû à une baisse, d'ailleurs contenue, de la demande des clients particuliers, compensée par une très forte hausse des réservations réalisées par des investisseurs institutionnels, notamment CDC Habitat ; il n'y a donc pas destruction de la demande, mais substitution de la demande ;*
- *Le marché français est aujourd'hui dans une situation de pénurie d'offre encore plus aiguë que les années passées. Ce qui est en cause, ce n'est pas tant le changement de majorité dans un nombre important de métropoles et de villes moyennes, ni l'affirmation politique de l'écologie, que l'inefficacité croissante de règles d'urbanisme trop juridiques et trop complexes et c'est une tolérance excessive des pouvoirs publics pour la rétention foncière. Cette pénurie d'offre a pour conséquence que les prix du logement, qui devraient logiquement s'ajuster à la baisse compte tenu de la crise, ne baissent pas ;*
- *Face à la pire récession depuis près d'un siècle, le gouvernement devrait logiquement s'appuyer sur le logement et sur le bâtiment pour contribuer au plan de relance qui devrait être présenté à la rentrée. Pour être efficace, ce plan devra porter à la fois sur l'offre et sur la demande et faire une place importante à des actions d'efficacité énergétique et environnementale, tant dans le neuf que dans l'ancien ;*
- *Si le logement offre des perspectives très solides, l'immobilier de bureau devrait être affecté à court terme, avec une phase d'attentisme des investisseurs et des preneurs. Pour autant, même si le télétravail a pris une place plus importante grâce à la crise sanitaire, les scénarios sur une baisse durable du nombre de mètres carrés de bureau ne paraissent pas crédibles. En revanche, la conception et l'usage des bureaux vont se transformer et Nexity est d'ores et déjà prêt avec des offres de services innovantes.*

Nexity est très bien placé pour tirer parti de toutes ces tendances : très largement leader sur le marché de l'immobilier résidentiel en France, il est un partenaire naturel pour les investisseurs institutionnels. Pionnier en matière d'immobilier durable, Nexity souhaite faire de l'affirmation de l'exigence écologique dans la ville un avantage concurrentiel ; enfin et surtout, face à la modification des usages et aux mutations très rapides de la demande, les métiers de services de Nexity et leur forte intégration avec les métiers de promotion nous apparaissent très clairement comme un avantage concurrentiel. C'est pour cela que j'ai décidé de mettre en place un nouveau Comité exécutif, sur une base élargie à 12 personnes, dont l'objectif est de soutenir la croissance à moyen terme du Groupe.

Malgré une crise d'une dureté inouïe, Nexity est resté profitable au premier semestre. L'agilité de son organisation décentralisée, la résilience que lui confère son modèle « asset light », la solidité de son bilan, et les perspectives de croissance à moyen terme de ses métiers, devraient lui permettre de bien traverser cette crise pour mieux rebondir. »

Le mardi 28 juillet 2020, le Conseil d'administration de Nexity, réuni sous la présidence d'Alain Dinin, a examiné et arrêté les comptes consolidés résumés du Groupe au 30 juin 2020 qui figurent en annexe du présent communiqué de presse. Les comptes semestriels ont fait l'objet d'un examen limité par les Commissaires aux comptes de la Société.

ACTIVITÉ COMMERCIALE S1 2020

CLIENT PARTICULIER

Immobilier résidentiel

L'activité d'Immobilier résidentiel a été très ralentie pendant la période de confinement limitant la possibilité de nos clients de réserver des logements neufs et de signer des actes notariés. Les chantiers de construction, après pratiquement deux mois d'arrêt, ont progressivement repris et sont depuis début juin tous opérationnels. L'activité commerciale a très fortement rebondi en juin, et a retrouvé un niveau comparable à juin 2019. Le nombre élevé des signatures d'actes notariés en juin a permis de rattraper une partie du retard des signatures initialement prévues pendant le confinement.

Les conditions financières du marché des crédits immobiliers aux particuliers², affichent toujours des taux très bas (1,29% en moyenne en juin 2020), et globalement stables, qui soutiennent la demande, mais sont contrebalancées par des conditions d'octroi de crédit plus strictes qu'auparavant (durée maximum du crédit, proportion maximum de la mensualité, vigilance des banques sur les perspectives d'emploi des emprunteurs...), ayant pour conséquence davantage de refus de crédit.

De fortes incertitudes demeurent pour la suite de l'année. La récession économique, la hausse du taux de chômage, la baisse de la confiance des ménages comme le moindre accès aux crédits immobiliers pourraient impacter défavorablement la demande de logement des clients particuliers sur les trimestres à venir. En revanche, les annonces des investisseurs institutionnels (CDC Habitat, et in'li) de lancer rapidement un programme massif d'acquisition de logements (50.000 unités) devraient permettre de compenser en partie la baisse des ventes au détail. D'autres investisseurs institutionnels (assureurs, fonds d'investissement, foncières ...) montrent un intérêt accru pour le résidentiel comme classe d'actifs.

Par ailleurs, la tenue du deuxième tour des élections municipales fin juin est une bonne nouvelle qui a permis de clore la séquence électorale et devrait commencer à atténuer le contexte de pénurie d'offre connu depuis l'an dernier. Cependant, le changement de majorité dans certaines métropoles pourrait provoquer une réévaluation des politiques locales d'urbanisme, dont les impacts sont difficilement quantifiables à ce stade.

Dans ce contexte, Nexity anticipe un marché français du logement neuf³ en nette contraction en 2020 (environ 125.000 unités, -25 % par rapport à 2019), avec une forte baisse du segment des ventes au détail, alors que les ventes en bloc devraient progresser, notamment compte tenu des programmes d'investissement de CDC habitat et in'li. Le Groupe s'attend à continuer à accroître sa part de marché compte tenu de sa forte position dans le marché des ventes en bloc.

À fin mars 2020, la part de marché du Groupe s'est élevée à 13,4%, en hausse de 3 points par rapport à celle du 31 mars 2019. La surperformance du Groupe par rapport au marché français reflète le succès de la stratégie multiproduits, multiservices et multimarques (avec notamment la forte croissance de l'activité commerciale d'Edouard Denis), combinée avec un positionnement géographique concentré sur le Grand Paris et les grandes métropoles, où la demande sous-jacente est très dynamique, et avec une offre de produits et de services sans équivalent sur le marché, qui lui permet de répondre aux attentes de toutes les clientèles.

À fin juin 2020, les réservations nettes de logements neufs en France s'élèvent à 9.451 lots et 2.023 millions d'euros TTC, stables en volume et en croissance de 5% en valeur par rapport à fin juin 2019. En intégrant les terrains à bâtir (657 lots) et l'international (239 réservations), l'activité commerciale de l'Immobilier résidentiel (10.347 lots réservés pour 2.115 millions d'euros TTC) est en baisse de 1% en volume et en hausse de 5% en valeur.

La croissance du poids des ventes en bloc (52% des réservations du semestre, contre 28% au premier semestre 2019) traduit le transfert de l'activité commerciale vers les bailleurs professionnels, et souligne la capacité de Nexity à adapter son offre afin de répondre à la forte demande de ses clients institutionnels. Les réservations du semestre intègrent 2.686 réservations réalisées suite à l'engagement ferme signé avec CDC Habitat en avril

² Source : Observatoire Crédit Logement juin 2020

³ Cf. Glossaire en page 25

2020 pour 7.450 logements, et portent sur les projets avec permis de construire purgés. Le solde d'environ 4.800 logements sera enregistré en réservations au fur et à mesure de l'obtention définitive des autorisations.

La baisse des réservations des clients particuliers (accédants et investisseurs) s'explique notamment par le net recul de l'activité commerciale pendant le confinement.

Le prix moyen TTC des logements réservés par les clients particuliers de Nexity à fin juin 2020, qui s'élève à 242,1 milliers d'euros, est en progression de 6,5% par rapport à fin juin 2019, s'expliquant tant par la hausse des surfaces moyennes par logement (+2,9%) que par le prix moyen TTC au mètre carré (+3,4%), 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 (80% à fin juin 2020). L'offre commerciale de logements est en retrait de 20% par rapport à fin décembre 2019 pour atteindre 7.097 lots à fin juin 2020, en raison d'un délai d'écoulement moyen de l'offre particulièrement rapide de 3,9 mois⁴ (contre 5,0 mois au S1 2019) et d'un faible niveau deancements commerciaux (élections municipales et confinement). La part du stock achevé (71 lots) dans l'offre commerciale de logements demeure toujours très faible.

À fin juin 2020, le potentiel d'activité en logements neufs⁵ est en baisse de 5% par rapport à fin 2019 et s'élève à 52.367 lots. Cela représente 10,1 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel hors taxes. En intégrant les terrains à bâtir et l'international, le potentiel d'activité de l'Immobilier résidentiel représente 12,1 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel hors taxes.

Services immobiliers aux particuliers

Administration de biens

La crise sanitaire a peu impacté les activités d'administration de biens (syndic, gérance locative), très résilientes. Le portefeuille de lots en gestion s'élève à plus de 884.000 lots au 30 juin 2020, stable par rapport à fin décembre 2019. Les assemblées générales de copropriétaires devant se tenir au second trimestre ont décalé le renouvellement des mandats de syndic, mais aussi le vote des travaux dans les parties communes des copropriétés.

À l'inverse, les activités de transaction (location, vente dans les agences Nexity ou chez Century 21) ont été affectées car pratiquement arrêtées pendant la période de confinement, mais redémarrent de manière très satisfaisante depuis le début du mois de juin 2020.

Résidences gérées

Nexity Studéa gère 124 résidences étudiantes au 30 juin 2020 soit plus de 15.000 logements (stable depuis fin décembre 2019).

La résiliation des baux dans les activités de **résidences étudiantes** a été relativement limitée au second trimestre et plus faible qu'attendu. Le taux d'occupation en juin 2020 s'élève à 83% contre 85% en juin 2019. La campagne de remplissage pour la rentrée universitaire prévue en septembre 2020 a déjà commencé, et se déroule sur un rythme supérieur à l'an dernier, permettant d'espérer un taux de remplissage normatif en septembre.

Domitys a ouvert 7 nouvelles résidences depuis le début de l'année, portant à 107 le nombre de résidences gérées (dont 72 ouvertes depuis plus de 2 ans), soit près de 12.500 logements. À fin juin 2020, le taux d'occupation sur 12 mois glissants s'élève à 85%, en légère hausse par rapport à fin décembre 2019 (84%).

Pour les résidences ouvertes depuis plus de 2 ans⁶, le taux d'occupation est resté à des niveaux élevés (toujours supérieur à 95%), et stable par rapport aux périodes précédentes. Grâce aux mesures mises en place durant la crise sanitaire dans les **résidences seniors** Domitys, un très faible nombre de résidents ont été atteints par la maladie. Ce mode d'hébergement est apparu comme une bonne solution face à l'isolement des personnes âgées restant à leur domicile.

Les résidences ouvertes depuis moins de 2 ans et en cours de remplissage ont davantage souffert de la crise sanitaire. En effet, en raison de l'impossibilité d'effectuer des visites, le taux d'occupation est resté stable sur la

⁴ Délai d'écoulement : offre commerciale / réservations des 12 derniers mois, exprimé en mois

⁵ Cf. Glossaire en page 25

période. Les ouvertures de nouvelles résidences ont été décalées d'environ 3 mois, et les ouvertures initialement prévues fin 2020 seront reportées sur l'exercice 2021.

Activités de 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.

Au premier semestre 2020, **iSelection et PERL** ont réalisé 1.623 réservations (en baisse de 29% par rapport au S1 2019). Parmi ces réservations, plus de la moitié ont été réalisées en tant que commercialisateur de logements (pour le compte de promoteurs tiers ou par démembrement dans l'existant), tandis que le solde est constitué de logements produits par le Groupe.

CLIENT ENTREPRISE – NEXITY SOLUTIONS ENTREPRISE⁶

Immobilier d'entreprise

En raison de la crise sanitaire, la demande placée de bureaux en Île-de-France et le montant global des investissements en immobilier d'entreprise en France au premier semestre 2020 sont en forte baisse. La récession économique va ralentir les décisions d'investissement et de prises à bail, dans un contexte où l'émergence massive du télétravail va entraîner une évolution du rôle et de la conception des bureaux pour rester compétitif et répondre aux nouveaux besoins des utilisateurs. Grâce au déploiement de sa plateforme de services dédiée au Client Entreprise, Nexity Solution Entreprise, le Groupe bénéficie d'une offre de services adaptée aux nouvelles exigences de ses clients entreprises.

Après un arrêt total des chantiers durant la période de confinement et une reprise progressive à partir de mai 2020, tous les chantiers sont désormais opérationnels.

Les prises de commandes du premier semestre 2020 s'élèvent à 219 millions d'euros HT, quasi-exclusivement liées à la vente à BNPP REIM de l'immeuble Influence 2.0 à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis)⁷, occupé par la région Île-de-France, réalisée en avril dans les conditions et le calendrier prévus avant la crise.

Le potentiel d'activité de l'Immobilier d'entreprise⁸ représente 2,8 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel à fin juin 2020 (-5% par rapport à fin 2019). Il intègre le projet de La Garenne-Colombes (Eco campus tertiaire pour le compte d'Engie) pour environ un milliard d'euros en quote-part Nexity, sous promesse depuis le quatrième trimestre 2019 et dont la vente est prévue fin 2020.

Services immobiliers aux entreprises

Les activités de *Property management* ont été peu impactées par la crise sanitaire. À fin juin 2020, les surfaces sous gestion s'élèvent à 19,4 millions de mètres carrés, stables par rapport à fin 2019.

Morning, acteur de référence sur le marché parisien des espaces de coworking, exploite 22 espaces à fin juin 2020 représentant plus de 55.000 mètres carrés et correspondant à environ 6.300 postes de travail. Au 30 juin 2020, le taux d'occupation s'élève à 77%, en hausse par rapport au 30 juin 2019 (71%) du fait de la maturité croissante des sites exploités. Ce taux d'occupation a légèrement baissé pendant le confinement, et n'a pas enregistré une résiliation massive des contrats par les clients de Morning. Il est trop tôt aujourd'hui pour tirer les conséquences de la crise sanitaire sur les espaces de coworking, et la remontée de la courbe du taux d'occupation sera analysée avec une grande vigilance.

BACKLOG ET POTENTIEL AU 30 JUIN 2020

Le *backlog* du Groupe à fin juin 2020 s'élève à 5.659 millions d'euros (5.285 millions d'euros pour l'Immobilier résidentiel et 373 millions d'euros pour l'Immobilier d'entreprise). Les réservations du semestre ont alimenté la croissance du *backlog* (+11% depuis le 31 décembre 2019) alors que sa consommation a été reportée du fait d'un plus faible chiffre d'affaires pendant le confinement (absence d'avancement technique sur les chantiers et de signatures d'actes notariés).

⁶ Source des données de marché : Immostat

⁷ Voir Communiqué de presse du 17 avril 2020

⁸ Cf. Glossaire en page 25

Au-delà, le potentiel d'activité promotion à fin juin 2020 s'élève à 14,9 milliards d'euros de chiffre d'affaires (12,1 milliards d'euros pour l'Immobilier résidentiel et 2,8 milliards d'euros pour l'Immobilier d'entreprise) assurant une forte visibilité sur l'activité future du Groupe.

GOUVERNANCE

Le Groupe a été durement affecté par le Covid-19, avec la perte soudaine de Jean-Philippe Ruggieri, son Directeur général, le 23 avril 2020. Alain Dinin, Président, a été nommé Directeur général. Pour accélérer l'évolution des métiers et répondre au mieux à la demande de services additionnels de ses différents Clients, Nexity se dote d'un nouveau Comité exécutif, sur une base élargie à 12 personnes (dont la liste est présentée dans le communiqué de presse publié ce jour) dont l'objectif est de soutenir la croissance à moyen terme du Groupe.

Le Conseil d'administration compte désormais un administrateur représentant les salariés actionnaires, avec l'élection de Jean-Paul Belot au cours de l'Assemblée Générale Mixte du 19 mai 2020. Cette Assemblée a adopté l'ensemble des résolutions proposées.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS S1 2020 – REPORTING OPÉRATIONNEL⁹

<i>En millions d'euros</i>	S1 2020	S1 2019	Var. en M€
Chiffre d'affaires consolidé	1.716,1	1.840,4	(124,3)
EBITDA	163,5	226,4	(62,9)
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>9,5%</i>	<i>12,3%</i>	
Résultat opérationnel courant	50,2	125,4	(75,2)
Résultat opérationnel	50,2	125,4	(75,2)
Résultat financier	(36,0)	(37,4)	1,5
Impôts sur les bénéfices	(5,8)	(31,9)	26,1
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(,3)	-	(0,3)
Résultat net	8,2	56,0	(47,9)
Participations ne donnant pas le contrôle	(1,6)	(3,8)	2,2
Résultat net part des actionnaires de la société mère	6,6	52,2	(45,7)
Résultat net dont part des actionnaires de la société-mère avant éléments non courants	4,6	52,2	(47,7)
<i>(en euros)</i>			
Résultat net par action	0,12	0,94	(0,82)
Résultat net par action avant éléments non courants	0,08	0,94	(0,86)

* les éléments non courants comprennent au 30 juin 2020 la variation de la juste valeur de l'ORNANE pour +2 millions d'euros

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le **chiffre d'affaires** au premier semestre 2020 s'établit à 1.716 millions d'euros, en baisse de 124 millions d'euros soit -7% par rapport au S1 2019.

L'évolution du chiffre d'affaires du premier semestre reflète l'absence d'avancement technique et commercial durant la période de confinement dans les activités de promotion et de distribution, qui se traduit principalement par un report du chiffre d'affaires sur les périodes suivantes. L'activité d'administration de biens a aussi été pénalisée par l'absence de transactions, de recherche de locataires ou d'honoraires sur travaux, ces derniers ne pouvant être votés en l'absence de réunion des assemblées de copropriétaires.

L'ensemble de ces facteurs correspondant à l'effet induit par la crise sanitaire du Covid-19, représente une baisse de chiffre d'affaires estimée à environ 430 millions d'euros pour ce premier semestre 2020, se décomposant en 380 millions d'euros pour le Client Particulier et 50 millions d'euros pour le Client Entreprise.

Cette baisse a été fortement atténuée par la croissance embarquée de l'activité au 31 décembre 2019, ou effet portefeuille, et qui a représenté une augmentation de l'ordre de 300 millions d'euros de chiffre d'affaires, se décomposant en environ 130 millions d'euros pour le Client Particulier (hausse du *backlog* de l'Immobilier résidentiel au 31 décembre 2019, progression du parc de résidences gérées pour les activités de services aux particuliers) et environ 170 millions d'euros pour le Client Entreprise (vente en l'état achevé de l'immeuble Influence 2.0 en avril 2020 qui a permis de dégager la totalité du chiffre d'affaires au moment de la vente pour l'Immobilier d'entreprise, et la progression du nombre d'espaces de coworking pour les services aux entreprises).

<i>En millions d'euros</i>	S1 2020	S1 2019	Écart %
Client Particulier	1.361,8	1.611,0	- 15,5%
Immobilier résidentiel*	949,9	1.181,9	- 19,6%
Services immobiliers aux particuliers	411,9	429,0	- 4,0%
<i>Administration de biens (y compris franchise)</i>	158,3	178,6	- 11,4%
<i>Résidences gérées</i>	160,6	145,2	+ 10,6%
<i>Activités de distribution</i>	92,9	105,2	- 11,7%
Client Entreprise	354,3	228,5	+ 55,0%
Immobilier d'entreprise*	304,9	186,3	+ 63,7%
Services immobiliers aux entreprises	49,4	42,2	+ 16,8%
Autres activités	0,0	0,9	- 99,9%
Chiffre d'affaires	1.716,1	1.840,4	- 6,8%

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

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier résidentiel** diminue de 232 millions d'euros soit une baisse de 20% par rapport au S1 2019. Cette évolution s'explique principalement par l'impact négatif de la crise sanitaire. Le chiffre d'affaires du mois de juin 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 de la filiale allemande pantera acquise en mars 2020 est non significatif sur la période.

Le chiffre d'affaires des **Services immobiliers aux particuliers** ressort à 412 millions d'euros au 30 juin 2020, (-4% par rapport au S1 2019). Les impacts de la crise sanitaire sur les activités d'Administration de biens (transaction notamment) et de distribution ont été partiellement compensés par la croissance du parc de résidences gérées.

La croissance du chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** (+119 millions d'euros, soit +64% par rapport au S1 2019) résulte principalement de la vente en l'état achevé de l'immeuble Influence 2.0 à Saint-Ouen (93)¹⁰,

¹⁰ Voir Communiqué de presse du 17 avril 2020

occupé par la région Île-de-France pour un montant supérieur à 200 millions d'euros. La totalité du chiffre d'affaires a alors été constaté au moment de la vente en avril 2020.

Le chiffre d'affaires des **Services immobiliers aux entreprises** s'établit à 49 millions d'euros, en croissance de 7 millions d'euros, s'expliquant principalement par la progression du chiffre d'affaires de Morning (+6 millions d'euros).

Chiffre d'affaires – normes IFRS

En normes IFRS, le chiffre d'affaires au premier semestre 2020 s'établit à 1.607 millions d'euros, en baisse de 8% par rapport au S1 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.

EBITDA¹¹

L'EBITDA de Nexity atteint 163 millions d'euros à fin juin 2020 (contre 226 millions d'euros au S1 2019), soit une baisse de 28%, et un taux de marge de 9,5% (-2,8 points par rapport au S1 2019).

La baisse du chiffre d'affaires s'est répercutée sur celle de l'EBITDA des activités de promotion immobilière à travers la réduction du volume de marge brute réalisée. Cette baisse est amplifiée par le poids des charges de structure qui n'ont pas été refacturées aux programmes immobiliers pendant la période du confinement. Pour les activités de services, la baisse du chiffre d'affaires, moins prononcée, impacte plus fortement la rentabilité compte tenu du poids des charges fixes dans ces activités.

Nexity a engagé un programme de maîtrise de ses frais généraux avec une revue systématique de tous les engagements et des actions immédiates sur la masse salariale avec notamment le gel sélectif des embauches.

	S1 2020		S1 2019	
	EBITDA	Taux de marge en % du CA	EBITDA	Taux de marge en % du CA
<i>En millions d'euros</i>				
Client Particulier	109,6	8,1%	208,9	13,0%
Immobilier résidentiel	26,9	2,8%	97,8	8,3%
Services immobiliers aux particuliers	82,7	20,1%	111,1	25,9%
<i>Administration de biens (y compris franchise)</i>	24,2	15,3%	48,1	27,0%
<i>Résidences gérées</i>	54,6	34,0%	56,0	38,6%
<i>Activités de distribution</i>	3,9	4,1%	7,0	6,6%
Client Entreprise	60,8	17,2%	27,0	11,8%
Immobilier d'entreprise	53,4	17,5%	21,3	11,4%
Services immobiliers aux entreprises	7,5	15,1%	5,7	13,5%
Autres activités	(7,0)	na	(9,5)	na
TOTAL Groupe	163,5	9,5%	226,4	12,3%

L'EBITDA de l'**Immobilier résidentiel** atteint 27 millions d'euros, en forte baisse par rapport au S1 2019 (-71 millions d'euros), compte tenu de la baisse du chiffre d'affaires, et de l'impact de l'arrêt des chantiers et des ventes, qui n'ont plus permis d'incorporer les frais de gestion aux stocks des opérations. Le taux de marge d'EBITDA du métier passe de 8,3% à 2,8%.

Le taux de marge brute (avant prise en compte des charges non stockables) reste stable par rapport au S1 2019. Le niveau de marge brute pourrait être impacté au second semestre 2020 en fonction de l'éventuelle hausse du

¹¹ Cf. glossaire en page 25

prix de revient des opérations liée aux surcoûts de redémarrage des travaux, et de l'évolution du mix client en faveur des ventes en bloc, dont les niveaux de marge sont plus faibles.

L'EBITDA des **Services aux particuliers** est en retrait d'environ 28 millions d'euros, dont environ la moitié provient de la baisse du chiffre d'affaires, et le solde d'une base de comparaison élevée, le S1 2019 intégrait la plus-value dégagée en 2019 avec la cession du réseau de franchises Guy Hoquet l'Immobilier. Le taux de marge d'EBITDA reste élevé, à 20,1% (contre 25,9% au S1 2019).

L'EBITDA du **Client Entreprise** est en forte progression (+34 millions d'euros par rapport au S1 2019), principalement tiré par l'activité d'Immobilier d'entreprise (vente de l'immeuble Influence 2.0 et bon déroulement des projets en cours). Le taux de marge de l'Immobilier d'entreprise à 17,5%, en hausse de 6,1 points par rapport au S1 2019, est ponctuellement élevé et ne reflète pas les anticipations du Groupe sur un niveau normatif de l'ordre de 9%.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le **résultat opérationnel courant**¹² s'élève au 30 juin 2020 à 50 millions d'euros contre 125 millions d'euros au 30 juin 2019.

Le passage de l'EBITDA au résultat opérationnel courant (-113 millions d'euros) tient principalement compte de l'amortissement des droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16) d'un montant de 82 millions d'euros (contre 76 millions d'euros au S1 2019).

L'évolution du résultat opérationnel courant (-75 millions d'euros par rapport au S1 2019), est en ligne avec la baisse de l'EBITDA (-63 millions d'euros).

AUTRES ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Le **résultat financier** ressort à -36 millions d'euros, contre -37 millions d'euros au S1 2019, soit une charge nette quasi équivalente malgré la hausse de l'endettement moyen.

Les impôts évalués sur la base du taux d'impôt prévisionnel de l'exercice s'élèvent à 5,8 millions d'euros (contre 31,9 millions d'euros au S1 2019) compte tenu de la baisse du résultat imposable. Le **taux effectif d'impôt** sur les sociétés (hors CVAE¹³) ressort à 34,4% au premier semestre 2020 contre 32,7% au S1 2019.

Le **résultat net part du Groupe** s'élève à 7 millions d'euros au 30 juin 2020, contre 52 millions d'euros au 30 juin 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 5 millions d'euros contre 52 millions d'euros au S1 2019. Cette évolution s'explique principalement par l'impact du confinement sur les activités du premier semestre. Le résultat du second semestre devrait être en progression compte tenu du redémarrage de l'activité, mais sans retrouver pour autant le niveau du second semestre 2019.

¹² Cf. glossaire en page 25

¹³ Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises

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

<i>En millions d'euros</i>	S1 2020	S1 2019
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	160,2	206,6
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	119,4	142,1
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(231,5)	(209,4)
Variation du BFR d'impôts, dividendes des mises en équivalence et autres	11,0	(23,5)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(101,1)	(90,8)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(31,7)	(26,2)
Cash-flow libre	(132,9)	(117,0)
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(42,7)	13,9
Remboursement des obligations locatives	(90,1)	(81,7)
Dividende payé par Nexity SA	(109,8)	(138,2)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	140,2	67,6
Variation de trésorerie	(235,3)	(255,3)

La capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts, qui s'élève à 160 millions d'euros à fin juin 2020, est en baisse de 46 millions d'euros par rapport au S1 2019, principalement en raison de la baisse de l'EBITDA sur la période.

Les investissements opérationnels augmentent à 32 millions d'euros contre 26 millions d'euros au S1 2019, la croissance étant principalement due aux investissements informatiques du Groupe.

À fin juin 2020, le cash-flow libre¹⁴ généré par Nexity s'élève à -133 millions d'euros contre -117 millions d'euros à fin juin 2019 en raison notamment de la progression du BFR (+232 millions d'euros contre +209 millions d'euros au S1 2019). Le cash-flow libre négatif au semestre s'explique par la saisonnalité des activités de promotion, dont les encaissements sont élevés en fin d'année.

Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers s'élèvent à -43 millions d'euros au premier semestre 2020, avec notamment l'acquisition de pantera en Allemagne. Au premier semestre 2019, le montant positif de 14 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 (140 millions d'euros) correspondent à la variation nette des emprunts (169 millions d'euros net), au coût des rachats d'actions propres (-20 millions d'euros) et au rachat de minoritaires (-9 millions d'euros sur la période).

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2020	31 décembre 2019	Var. en M€
Client Particulier	1.081	875	206
Immobilier résidentiel	1.068	862	
Services immobiliers aux particuliers	12	12	
Client Entreprise	109	90	18
Immobilier d'entreprise	106	84	
Services immobiliers aux entreprises	3	6	
Autres activités	92	24	68
Total BFR hors impôt	1.281	989	292
Impôts sur les sociétés	28	30	-2
Besoin en fonds de roulement (BFR)	1.309	1.019	290

¹⁴ Cf. glossaire en page 25

Au 30 juin 2020, le besoin en fonds de roulement (BFR) d'exploitation (1.281 millions d'euros) augmente de 292 millions d'euros par rapport à son niveau de décembre 2019 ; cette variation intègre l'augmentation du BFR apportée par la croissance externe en Allemagne (60 millions d'euros).

Pour le **Client Particulier**, la progression du BFR dans l'*Immobilier résidentiel* (BFR en progression de 206 millions d'euros) est en cohérence avec la croissance liée au dynamisme des réservations des années précédentes et reflète le chiffre d'affaires futur. La croissance du BFR à l'international représente 56 millions d'euros. Hors International, le BFR est en croissance de 19% par rapport à fin décembre 2019. Le niveau de BFR rapporté au *backlog* reste comparable à ses niveaux historiques. Le BFR n'a été que faiblement impacté par le confinement, les flux de recettes et de dépenses ayant eu des évolutions symétriques.

Pour le **Client Entreprise**, le BFR est en hausse maîtrisée de 18 millions d'euros, principalement en raison de la hausse du BFR de l'*Immobilier d'entreprise* (+22 millions d'euros).

Pour les **Autres activités**, le BFR est en hausse de 68 millions d'euros principalement dû à la variation du BFR de Villes & Projets qui regroupe l'essentiel des prises de positions foncières (Land Bank¹⁵).

Le BFR d'impôts est stable au 30 juin 2020 à 28 millions d'euros.

DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS

Les droits d'utilisation des actifs loués s'élèvent au 30 juin 2020 à 803 millions d'euros (-25 millions d'euros par rapport à fin 2019). La variation s'explique par les amortissements et dépréciations de la période plus importants que les nouvelles prises à bail, compte tenu du report de l'activité pendant le confinement.

GOODWILLS

L'augmentation du *goodwill* au cours du premier semestre (+66 millions d'euros) tient compte principalement de l'acquisition de la majorité du capital de pantera, promoteur immobilier résidentiel en Allemagne¹⁶.

La crise sanitaire, bien qu'exceptionnelle et brutale, ne remet pas en cause les modèles économiques de Nexity. Les tests de dépréciation réalisés au 31 décembre 2019 démontrent des valeurs d'actualisation des flux futurs de trésorerie (méthode des DCF) très largement supérieures à la valeur des Unités Génératrices de Trésorerie (UGT). Les analyses de sensibilité réalisées au 30 juin n'ont pas remis en cause la valeur des *goodwills*.

STRUCTURE FINANCIÈRE

La situation de trésorerie du Groupe demeure très solide, avec, au 30 juin 2020, une trésorerie globale de 873 millions d'euros à laquelle s'ajoutent 355 millions d'euros de lignes de crédit confirmées et non tirées. La liquidité élevée conforte le Groupe dans sa capacité à traverser la crise sanitaire.

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.654 millions d'euros à fin juin 2020, en baisse de 5% par rapport à fin décembre 2019 (1.747 millions d'euros), le dividende versé sur la période étant supérieur au résultat du semestre.

<i>En millions d'euros</i>	30 juin 2020	31 décembre 2019	Var. en M€
Emprunts obligataires (yc intérêts courus et frais de mise en place)	992	1.018	(26)
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.263	1.002	260
Trésorerie nette et autres	(873)	(1.102)	229
Endettement financier net avant obligations locatives	1.381	918	463
Obligations locatives	887	908	(21)
Total endettement net	2.268	1.826	442

¹⁵ Cf. glossaire en page 25

¹⁶ Cf. communiqué de presse du 6 mars 2020

La progression de l'**endettement financier net avant obligations locatives (IFRS 16) pour 463 millions d'euros** s'explique principalement par :

- La progression du BFR (+226 millions d'euros) hors impact de la croissance externe ;
- L'effet année pleine du versement du dividende et des programmes de rachat d'actions effectués en début d'année 2020 (+130 millions d'euros) ;
- L'intégration de pantera (+124 millions d'euros) se décomposant en 64 millions d'euros de *goodwill* et 60 millions d'euros de BFR.

Les obligations locatives (IFRS 16) s'élèvent à 887 millions d'euros contre 908 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Au 30 juin 2020, l'**endettement net** atteint 2.268 millions d'euros contre 1.826 millions d'euros au 31 décembre 2019 (+442 millions d'euros).

L'endettement net du Groupe avant obligations locatives s'élève à 1.381 millions d'euros contre 918 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Nexity respecte la totalité de ses engagements contractuels au titre de ses crédits obligataires et corporate. Le Groupe a obtenu de l'ensemble de ses prêteurs crédit et obligataires, d'être exonéré de son engagement de respecter la limite de 3,5, relative au ratio de levier jusqu'à l'arrêté des comptes de l'exercice 2021¹⁷. Au 30 juin 2020, Nexity respecte toujours le seuil de 3,5 sur son ratio de levier.

Au 30 juin 2020, la maturité de la dette s'élève à 3,0 ans avec un coût moyen de la dette de 2,4% contre 2,3% à fin 2019.

TENDANCES

Bien que la reprise soit dynamique depuis le début du mois de juin, la crise sanitaire du Covid-19 a généré une forte dégradation des résultats du Groupe. Celle-ci a été partiellement compensée par la croissance embarquée des années précédentes. L'activité commerciale du premier semestre montre la résilience de l'Immobilier résidentiel. Les enjeux commerciaux des prochains trimestres (signature des actes, obtention des autorisations administratives, notamment sur le projet de La Garenne-Colombes...) seront des jalons essentiels pour sécuriser la performance de Nexity cette année.

Ce semestre n'est pas représentatif de l'année pleine ; une nette amélioration est attendue pour le second semestre 2020, sans pour autant retrouver les niveaux du second semestre 2019. Compte tenu des incertitudes persistantes en matière sanitaire, économique et sociale, Nexity ne donne pas d'autres « *guidances* » d'activité commerciale et de résultat. Les fondamentaux solides du marché, associés à la croissance démographique des prochaines années, devraient permettre de soutenir la croissance rentable du Groupe en ligne avec ses critères de marge et de ratio de levier.

¹⁷ Cf. communiqué de presse du 4 juin 2020

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

Chiffre d'affaires et activité commerciale T3 2020 (après Bourse)	Mercredi 28 octobre 2020
Résultats annuels 2020 (après Bourse)	Mercredi 24 février 2021
Chiffre d'affaires et activité commerciale T1 2021 (après Bourse)	Mercredi 28 avril 2021
Assemblée générale 2021	Mercredi 19 mai 2021

Une **conférence téléphonique** sur les résultats semestriels 2020 se tiendra aujourd'hui en anglais à 18:30 CET, accessible avec le code 6960763 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=1342668&tp_key=f49a67a7e4

Possibilité de réécouter la conférence téléphonique sur <http://www.nexity.fr/immobilier/groupe/finance> à partir du lendemain.

Le rapport financier semestriel 2020 a été déposé ce jour auprès de l'Autorité des Marchés Financiers et peut être consulté sur le site internet du Groupe.

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

Pour les particuliers, les entreprises ou les collectivités, Nexity propose la plus large gamme de conseils et d'expertises, de produits, de services ou de solutions afin de mieux prendre en compte les besoins de nos clients et répondre à toutes leurs préoccupations.

Nos métiers - transaction, gestion, conception, promotion, aménagement, conseil et tous les services associés - sont désormais organisés pour les servir et les accompagner. Premier acteur de référence de notre secteur, nous sommes résolument engagés envers tous nos clients mais aussi vis-à-vis de notre environnement et de toute la société.

Nexity est coté au SRD et au Compartiment A d'Euronext
Membre des Indices : SBF80, SBF120, CACMid60, CAC Mid & Small et CAC All Tradable
Mnemo : NXI - Code Reuters : NXI.PA - Code Bloomberg : NXI:FP
Code ISIN : FR0010112524

CONTACT

Domitille VIELLE – Directrice des Relations Investisseurs / +33 (0)1 85 55 19 34 – investorrelations@nexity.fr
Véronique CREISSELS - Directrice de la Communication, de la marque et de l'Engagement / +33 (0)1 85 55 34 91 - VCREISSELS@nexity.fr

ANNEXE 1 : REPORTING OPÉRATIONNEL

Réservations Immobilier résidentiel

<i>Réservations (lots et M€)</i>	S1 2020	S1 2019	Écart %
Logement (France)	9.451	9.486	- 0,4%
Terrains à bâtir	657	817	- 19,6%
International	239	173	x 1,4
Total réservations (nombre de lots)	10.347	10.476	- 1,2%
Logement (France)	2.023	1.923	+ 5,2%
Terrains à bâtir	55	66	- 16,9%
International	36	16	x 2,3
Total réservations (M€ TTC)	2.115	2.006	+ 5,4%

<i>Évolution de la répartition des réservations de logements neufs par clients - France</i>	S1 2020		S1 2019	
Clients accédants	1.567	17%	2.259	24%
<i>dont : - primo-accédants</i>	1.369	14%	1.856	20%
<i>- autres accédants</i>	198	2%	403	4%
Investisseurs individuels	2.992	32%	4.585	48%
Bailleurs professionnels	4.892	52%	2.642	28%
<i>dont : - investisseurs institutionnels</i>	3.414	36%	832	9%
<i>- bailleurs sociaux</i>	1.478	16%	1.810	19%
Total	9.451	100%	9.486	100%

Services immobiliers aux particuliers

<i>Administration de biens - portefeuille de lots en gestion</i>	juin-20	décembre-19	Variation
- Syndic	709.000	709.000	0,0%
- Gestion locative	175.000	175.000	0,0%
<i>Réseau de franchise - Century 21</i>			
- Nombre d'agences	889	898	- 1,0%
<i>Résidences gérées - Étudiants - Studéa</i>			
- Nombre de résidences en exploitation	124	124	0
- Taux d'occupation 12 mois glissants	93,5%	94,7%	- 1,2 pt
<i>Résidences gérées - Seniors - Domitys</i>			
- Nombre total de résidences en exploitation	107	100	+ 7
dont nombre de résidences de plus de 2 ans (France)	72	58	+ 14
- Taux d'occupation 12 mois glissants	84,9%	84,2%	+ 0,7 pt
<i>Activités de distribution - iSelection et PERL</i>	juin-20	juin-19	
- Réservations totales	1.623	2.277	- 28,7%
- Réservations pour compte de tiers	913	1.369	- 33,3%

SÉRIES TRIMESTRIELLES

Réservations Immobilier résidentiel

	2020		2019				2018			
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
<i>Nombre de lots, en unités</i>										
Logements neufs (France)	5.794	3.657	7.794	4.557	5.603	3.883	6.600	4.757	4.634	3.618
Terrains à bâtir	297	360	836	435	559	258	812	336	576	339
International	74	165	307	161	137	36	170	80	75	40
Total (nombre de lots)	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)	1.231	792	1.529	909	1.150	773	1.327	922	951	715
Terrains à bâtir	25	30	76	35	46	20	63	28	51	28
International	11	26	47	37	13	3	15	7	6	4
Total (M€ TTC)	1.267	847	1.652	981	1.209	797	1.405	956	1.008	747

Chiffre d'affaires

	2020		2019				2018			
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
<i>En millions d'euros</i>										
Client Particulier	659,4	702,4	1.562,0	840,8	849,4	761,6	1.470,3	764,3	712,3	603,1
Immobilier résidentiel	459,0	490,9	1.251,9	615,2	629,4	552,5	1.133,8	545,3	524,2	445,1
Services immobiliers aux particuliers	200,4	211,5	310,1	225,6	219,9	209,1	336,5	219,0	188,1	158,0
<i>Administration de biens (yc franchise)</i>	76,8	81,6	90,2	90,0	91,7	86,9	91,5	91,6	91,8	84,9
<i>Résidences gérées</i>	76,4	84,2	92,5	78,5	73,3	71,9	68,9	70,1	21,3	22,5
<i>Activités de distribution</i>	47,3	45,7	127,3	57,1	54,9	50,3	176,1	57,3	75,0	50,6
Client Entreprise	269,9	84,4	132,0	123,2	109,6	118,9	167,3	174,2	154,4	84,7
Immobilier d'entreprise	247,6	57,3	102,0	96,1	88,0	98,3	146,1	157,6	138,7	69,6
Services immobiliers aux entreprises	22,2	27,1	30,0	27,1	21,6	20,6	21,2	16,6	15,8	15,1
Autres activités	(0,0)	0,0	0,0	(0,0)	0,4	0,5	0,9	1,5	1,4	0,5
Chiffre d'affaires	929,3	786,8	1.694,0	964,0	959,4	881,1	1.638,5	940,1	868,1	688,3

Backlog – Carnet de commandes

	2020		2019				2018			
	S1	T1	12M	9M	S1	T1	12M	9M	S1	T1
<i>En millions d'euros, hors taxes</i>										
Immobilier résidentiel - Logement	5.095	4.623	4.455	4.328	4.321	4.109	3.979	4.065	3.724	3.451
Immobilier résidentiel - Terrains à bâtir	191	173	185	182	172	160	182	188	201	182
Backlog Immobilier résidentiel	5.285	4.796	4.640	4.510	4.493	4.269	4.161	4.253	3.924	3.634
Backlog Immobilier d'entreprise	373	398	456	401	269	222	308	379	332	409
Total Backlog Groupe	5.659	5.194	5.095	4.911	4.762	4.491	4.469	4.632	4.256	4.042

SÉRIES SEMESTRIELLES

EBITDA

<i>En millions d'euros</i>	2020	2019			2018		
	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Client Particulier	109,6	539,7	330,8	208,9	477,4	326,2	151,2
Immobilier résidentiel	26,9	303,6	205,8	97,8	283,6	194,7	88,9
Services immobiliers aux particuliers	82,7	236,1	125,0	111,1	193,8	131,5	62,3
<i>Administration de biens (y compris franchise)</i>	24,2	84,8	36,6	48,1	67,4	38,5	28,9
<i>Résidences gérées</i>	54,6	119,9	63,9	56,0	70,0	51,9	18,1
<i>Activités de distribution</i>	3,9	31,4	24,4	7,0	56,3	41,1	15,2
Client Entreprise	60,8	61,8	34,8	27,0	71,7	33,8	37,9
Immobilier d'entreprise	53,4	42,8	21,5	21,3	64,8	27,4	37,4
Services immobiliers aux entreprises	7,5	18,9	13,2	5,7	6,9	6,4	0,5
Autres activités	(7,0)	(28,6)	(19,1)	(9,5)	(26,0)	(23,1)	(2,9)
GROUPE	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		
	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Client Particulier	18,7	357,8	232,8	124,9	353,4	241,4	112,0
Immobilier résidentiel	9,7	264,6	184,4	80,1	246,4	171,5	74,8
Services immobiliers aux particuliers	9,0	93,2	48,4	44,8	107,0	69,9	37,1
<i>Administration de biens (y compris franchise)</i>	11,2	54,3	19,6	34,7	44,8	25,6	19,2
<i>Résidences gérées</i>	(5,0)	4,1	(0,3)	4,4	8,9	4,4	4,4
<i>Activités de distribution</i>	2,8	34,8	29,1	5,7	53,4	39,9	13,5
Client Entreprise	48,4	42,2	25,2	16,9	64,0	28,5	35,5
Immobilier d'entreprise	52,0	40,5	20,5	20,0	62,9	25,5	37,5
Services immobiliers aux entreprises	(3,6)	1,6	4,7	(3,1)	1,1	3,0	(2,0)
Autres activités	(16,9)	(46,7)	(30,2)	(16,5)	(44,7)	(33,0)	(11,6)
GROUPE	50,2	353,2	227,8	125,4	372,7	236,9	135,8

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2020

(en millions d'euros)	30/06/2020 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2020 Reporting opérationnel	Retraitement des Éléments non courants*	30/06/2020 Reporting opérationnel avant éléments non courants	30/06/2019 Reporting opérationnel avant éléments non courants
Chiffre d'affaires	1.606,8	109,3	1.716,1	-	1.716,1	1.840,4
Charges opérationnelles	(1.453,6)	(99,0)	(1.552,6)	-	(1.552,6)	(1.614,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	1,6	(1,6)	-	-	-	-
EBITDA	154,7	8,7	163,5	-	163,5	226,4
Loyers	(90,1)	-	(90,1)	-	(90,1)	(81,7)
EBITDA après loyers	64,6	8,7	73,3	-	73,3	144,7
Retraitement des loyers	90,1	-	90,1	-	90,1	81,7
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(82,3)	-	(82,3)	-	(82,3)	(75,9)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(23,9)	-	(23,9)	-	(23,9)	(20,4)
Dotations nettes aux provisions	0,7	(0,0)	0,6	-	0,6	2,0
Paiements en actions	(7,6)	-	(7,6)	-	(7,6)	(6,5)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	-	-	-	-	-	(0,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(1,6)	1,6	-	-	-	-
Résultat opérationnel courant	40,0	10,2	50,2	-	50,2	125,4
Résultat opérationnel	40,0	10,2	50,2	-	50,2	125,4
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	-	50,2	125,4
Coût de l'endettement financier net	(22,8)	(1,0)	(23,9)	-	(23,9)	(20,4)
Autres charges et produits financiers	2,3	(2,1)	0,3	(2,0)	(1,7)	(4,7)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(12,4)	-	(12,4)	-	(12,4)	(12,3)
Résultat financier	(32,9)	(3,1)	(36,0)	(2,0)	(38,0)	(37,5)
Résultat des activités courantes avant impôts	11,4	2,9	14,3	(2,0)	12,3	88,0
Impôts sur les bénéfices	(2,9)	(2,9)	(5,8)	-	(5,8)	(31,9)
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	(2,0)	6,2	56,0
dont participations ne donnant pas le contrôle	1,6	-	1,6	-	1,6	3,8
dont part des actionnaires de la société mère	6,6	0,0	6,6	(2,0)	4,6	52,2
(en euros)						
Résultat net par action	0,12		0,12		0,08	0,94

* Les éléments non courants comprennent au 30 juin 2020 la variation de la juste valeur de l'ORNANE pour +2 millions d'euros

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 30 JUIN 2020

ACTIF (en millions d'euros)	30/06/2020 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2020 Reporting opérationnel	31/12/2019 Reporting opérationnel
Goodwills	1.664,3	-	1.664,3	1.598,0
Autres immobilisations	1.098,9	0,4	1.099,3	1.114,6
Titres mis en équivalence	45,0	(44,1)	0,9	1,5
Total actifs non courants	2.808,1	(43,6)	2.764,5	2.714,2
BFR net	1.094,2	215,2	1.309,3	1.019,4
Total de l'actif	3.902,3	171,6	4.073,9	3.733,6
PASSIF (en millions d'euros)	30/06/2020 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2020 Reporting opérationnel	31/12/2019 Reporting opérationnel
Capital et Réserves	1.647,7	0,0	1.647,7	1.586,0
Résultat de la période	6,6	(0,0)	6,6	160,7
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.654,3	0,0	1.654,3	1.746,7
Participations ne donnant pas le contrôle	12,0	(0,0)	12,0	10,6
Capitaux propres de l'ensemble	1.666,3	0,0	1.666,3	1.757,3
Endettement net	2.109,9	158,5	2.268,4	1.825,9
Provisions	98,7	2,2	100,9	102,2
Impôts différés nets	27,4	11,0	38,3	48,3
Total du passif	3.902,3	171,6	4.073,9	3.733,6

ENDETTEMENT NET AU 30 JUIN 2020

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2020 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2020 Reporting opérationnel	31/12/2019 Reporting opérationnel
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	992,0	-	992,0	1 017,8
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.214,8	49,4	1.264,2	1 002,3
Emprunts sur établissements de crédit et autres	2.206,8	49,4	2.256,2	2.020,1
Autres dettes et autres créances financières	(164,8)	163,3	(1,5)	6,5
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(839,3)	(89,5)	(928,8)	(1203,2)
Banques créditrices (découverts bancaires)	20,3	35,3	55,6	94,6
Trésorerie nette et autres	(819,0)	(54,3)	(873,3)	(1108,6)
Total endettement financier net avant obligations locatives	1.223,0	158,5	1.381,4	918,0
Obligations locatives	886,9	-	886,9	907,9
Total endettement net	2.109,9	158,5	2.268,4	1.825,9

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ AU 30 JUIN 2020

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2020 IFRS 6 mois	Retraitement des co- entreprises	30/06/2020 Reporting opérationnel	30/06/2019 Reporting opérationnel
Résultat net des sociétés intégrées	8,1	(0,0)	8,1	56,0
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	107,2	4,1	111,3	86,1
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	115,3	4,1	119,4	142,1
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	35,2	1,0	36,2	32,7
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	1,8	2,9	4,6	31,7
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	152,3	7,9	160,2	206,6
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(189,4)	(42,2)	(231,5)	(209,4)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	1,6	(1,6)	-	(2,7)
Intérêts versés	(16,9)	(1,1)	(18,0)	(16,2)
Impôts payés	(13,1)	1,3	(11,8)	(69,0)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(65,6)	(35,6)	(101,1)	(90,7)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(31,7)	-	(31,7)	(26,2)
Cash-flow libre	(97,3)	(35,6)	(132,9)	(116,9)
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(39,8)	(0,5)	(40,3)	16,2
Autres investissements financiers nets	(1,7)	(0,7)	(2,4)	(2,2)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(41,5)	(1,1)	(42,7)	13,9
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(109,8)	-	(109,8)	(138,2)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(9,5)	-	(9,5)	(19,3)
Acquisition et cession d'actions propres	(22,7)	-	(22,7)	(20,0)
Remboursement des obligations locatives	(90,1)	-	(90,1)	(81,7)
Variation des dettes et créances financières (nets)	144,3	28,8	173,1	106,8
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(87,8)	28,8	(59,0)	(152,4)
Incidence de la variation des taux de change	(0,7)	-	(0,7)	0,1
Variation de trésorerie	(227,4)	(8,0)	(235,3)	(255,3)

ANNEXE 2 : REPORTING PROMOTION – SERVICES

Pour compléter l'analyse de sa performance opérationnelle, le Groupe présente également une ventilation de ses activités par métier en distinguant les activités de Promotion immobilière (Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise) et celles des Services (administration de biens y compris franchise, résidences gérées, activités de distribution et services immobiliers aux entreprises).

Chiffre d'affaires

<i>En millions d'euros</i>	S1 2020	S1 2019	Écart %
Promotion*	1.254,8	1.368,2	- 8,3%
Immobilier résidentiel	949,9	1.181,9	- 19,6%
Immobilier d'entreprise	304,9	186,3	+ 63,7%
Services	461,3	471,3	- 2,1%
Administration de biens, franchises, Property management	189,8	220,9	- 14,0%
Résidences gérées, Bureaux partagés	178,5	145,2	+ 22,9%
Distribution	92,9	105,2	- 11,7%
Autres activités	0,0	0,9	- 99,9%
Chiffre d'affaires Groupe	1.716,1	1.840,4	- 6,8%

* Les chiffres d'affaires de l'Immobilier résidentiel et de l'Immobilier d'entreprise 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.

EBITDA

<i>En millions d'euros</i>	S1 2020		S1 2019	
	EBITDA	Taux de marge en % du CA	EBITDA	Taux de marge en % du CA
Promotion	80,3	6,4%	119,1	8,7%
Immobilier résidentiel	26,9	2,8%	97,8	8,3%
Immobilier d'entreprise	53,4	17,5%	21,3	11,4%
Services	90,2	19,5%	116,8	24,8%
Administration de biens, franchises, Property management	23,0	12,1%	49,7	22,5%
Résidences gérées, Bureaux partagés	63,3	35,5%	60,2	41,4%
Distribution	3,9	4,1%	7,0	6,6%
Autres activités	(7,0)	na	(9,5)	na
EBITDA Groupe	163,5	9,5%	226,4	12,3%

Résultat opérationnel courant

	S1 2020		S1 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	61,8	4,9%	100,2	7,3%
Immobilier résidentiel	9,7	1,0%	80,1	6,8%
Immobilier d'entreprise	52,0	17,1%	20,0	10,7%
Services	5,4	1,2%	41,7	8,9%
Administration de biens, franchises, Property management	7,2	3,8%	33,8	15,3%
Résidences gérées, Bureaux partagés	(4,6)	-2,6%	2,3	1,6%
Distribution	2,8	3,0%	5,7	5,4%
Autres activités	(16,9)	na	(16,5)	na
Résultat opérationnel courant Groupe	50,2	2,9%	125,4	6,8%

ANNEXE 3 : NORMES IFRS

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2020

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2020 IFRS	30/06/2019 IFRS
Chiffre d'affaires	1.606,8	1.745,8
Charges opérationnelles	(1.453,6)	(1.535,6)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	1,6	5,0
EBITDA	154,7	215,2
Loyers	(90,1)	(80,6)
EBITDA après loyers	64,6	134,6
Retraitement des loyers	90,1	80,6
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(82,3)	(75,9)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(23,9)	(20,4)
Dotations nettes aux provisions	0,7	1,9
Paiements en actions	(7,6)	(6,5)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	-	(0,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(1,6)	(5,0)
Résultat opérationnel courant	40,0	109,2
Résultat opérationnel	40,0	109,2
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	4,2	8,6
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	44,2	117,8
Coût de l'endettement financier net	(22,8)	(19,7)
Autres charges et produits financiers	2,3	(2,8)
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(12,4)	(12,3)
Résultat financier	(32,9)	(34,8)
Résultat des activités courantes avant impôts	11,4	83,0
Impôts sur les bénéfices	(2,9)	(27,0)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(0,3)	-
Résultat net de l'ensemble consolidé	8,2	56,0
dont participations ne donnant pas le contrôle	1,6	3,8
dont part des actionnaires de la société mère	6,6	52,2
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	0,12	0,94

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 30 JUIN 2020

ACTIF (en millions d'euros)	30/06/2020 IFRS	31/12/2019 IFRS
Goodwills	1.664,3	1.598,0
Autres immobilisations	1 098,9	1.114,3
Titres mis en équivalence	45,0	39,9
Total actifs non courants	2.808,1	2.752,3
BFR net	1 094,2	842,8
Total de l'actif	3.902,3	3.595,0
PASSIF (en millions d'euros)	30/06/2020 IFRS	31/12/2019 IFRS
Capital et Réserves	1.647,7	1.586,0
Résultat de la période	6,6	160,7
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.654,3	1.746,7
Participations ne donnant pas le contrôle	12,0	10,6
Capitaux propres de l'ensemble	1.666,3	1.757,3
Endettement net	2 109,9	1 700,4
Provisions	98,7	100,0
Impôts différés nets	27,4	37,3
Total du passif	3.902,3	3.595,0

ENDETTEMENT NET CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2020

(en millions d'euros)	30/06/2020 IFRS	31/12/2019 IFRS
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	992,0	1 017,8
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.214,8	941,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	2.206,8	1.959,3
Autres dettes et autres créances financières	(164,8)	(120,4)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(839,3)	(1116,7)
Banques créditrices (découverts bancaires)	20,3	70,4
Trésorerie nette et autres	(819,0)	(1046,3)
Total endettement financier net avant obligations locatives	1.223,0	792,5
Obligations locatives	886,9	907,9
Total endettement net	2.109,9	1 700,4

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ AU 30 JUIN 2020

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2020 IFRS	30/06/2019 IFRS
Résultat net des sociétés intégrées	8,1	56,0
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	107,2	78,1
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	115,3	134,1
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	35,2	32,0
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	1,8	26,8
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	152,3	193,0
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(189,4)	(162,6)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	1,6	5,0
Intérêts versés	(16,9)	(15,5)
Impôts payés	(13,1)	(62,7)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(65,6)	(42,9)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(31,7)	(26,2)
Cash-flow libre	(97,3)	(69,1)
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(39,8)	16,2
Autres investissements financiers nets	(1,7)	(2,2)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(41,5)	14,0
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(109,8)	(138,2)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(9,5)	(19,3)
Acquisition et cession d'actions propres	(22,7)	(20,0)
Remboursement des obligations locatives	(90,1)	(81,7)
Variation des dettes et créances financières (nets)	144,3	82,3
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(87,8)	(176,9)
Incidence de la variation des taux de change	(0,7)	0,1
Variation de trésorerie	(227,4)	(231,9)

GLOSSAIRE

Administration de biens (ADB) : comprend d'une part, la gestion pour le compte de clients particuliers de biens immobiliers mis en location (gestion pour le compte du propriétaire de l'ensemble de la relation avec le locataire, vente du bien le cas échéant) et d'autre part, la gestion des parties communes d'immeubles collectifs (en tant que syndic) pour le compte des copropriétaires. Cela inclut également les activités de courtage.

Backlog promotion (ou carnet de commandes) : représente le chiffre d'affaires futur du Groupe déjà sécurisé, exprimé en euros, pour les activités de promotion (Immobilier résidentiel et 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, prise en compte des variations du BFR, des dividendes des mises en équivalences et des investissements nets opérationnels et avant remboursement des obligations locatives

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 Immobilier résidentiel ou en 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

Land Bank (ou réserve foncière) : représente le montant des opérations en France où le Groupe a acquis une charge foncière, avant l'obtention d'un permis de construire, et le cas échéant, d'autres autorisations administratives, exprimé en montant comptabilisé dans le besoin en fonds de roulement

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 Immobilier résidentiel (logements neufs, terrains à bâtir et international) et en 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 - Immobilier d'entreprise : prix de vente HT des contrats définitifs pour les opérations d'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

Résidences ouvertes depuis plus de 2 ans (Domitys) : résidences ouvertes depuis le 1^{er} janvier 2018

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).