

NEXITY DÉPASSE TOUS SES OBJECTIFS 2017

Paris, mardi 20 février 2018

Chiffre d'affaires : 3,5 milliards d'euros (+14%)

EBITDA : 368 millions d'euros (+21%)

Résultat opérationnel courant¹ : 321 millions d'euros (+20%) ; taux de marge opérationnelle de 9,1% (+0,4 pt)

Résultat net part du Groupe : 186 millions d'euros (+33%)

Backlog promotion : 4,8 milliards d'euros (+19%)

Endettement net quasi stable : 343 millions d'euros (21% de *gearing*)

Client Particulier

- Chiffre d'affaires : 3,0 milliards d'euros (+13%)
- EBITDA : 324 millions d'euros (+23%)
- Immobilier résidentiel : 21.372 réservations dont 18.351² réservations de logements neufs en France, en hausse de 15% en volume et de 21% en valeur (soit 14,1% de part de marché)
- Potentiel d'activité de logements neufs : 47.560 lots soit 2,6 années d'activité
- Services aux particuliers : 890.000 lots gérés
- Leader français des résidences gérées (exploitation et promotion) : 15.300 lots étudiants gérés par Studéa et 8.400 logements en résidences services seniors chez Ægide Domitys (dont Nexity détient 45% du capital et une option de prise de contrôle en 2018)

Client Entreprise

- Chiffre d'affaires : 0,5 milliard d'euros (+25%)
- EBITDA : 73 millions d'euros (+24%)
- Immobilier d'entreprise : 402 millions d'euros de prises de commandes
- Services aux entreprises : 11,3 millions de mètres carrés gérés
- 1,6 milliard d'euros de chiffre d'affaires potentiel en Immobilier d'entreprise soit 3,9 années d'activité

Client Collectivité

- Villes & Projets : ~588.500 mètres carrés en portefeuille
- *Land Bank* : 57 millions d'euros

PERSPECTIVES³

- **Chiffre d'affaires et EBITDA⁴ attendus en croissance d'environ 10% en 2018**
- **Client Particulier** : poursuite de la progression de la part de marché de Nexity dans un marché anticipé en léger repli mais restant à un niveau élevé (120.000/125.000 réservations attendues en 2018)
- **Client Entreprise** : prises de commandes en immobilier d'entreprise : 400 millions d'euros
- **Augmentation du dividende par action payé en 2018 à 2,50⁵ euros et à au moins 2,50 euros payé en 2019⁶**

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

Les indicateurs utilisés sont définis dans le glossaire figurant en page 30 du présent communiqué.

¹ Guidance de 300 millions d'euros communiquée en février 2017 et revue à la hausse à au moins 300 millions en octobre 2017

² Le solde comprenant 2.601 réservations de terrains à bâtir et 420 réservations à l'international

³ Les données prospectives tiennent compte de l'application des nouvelles normes comptables IFRS15 et IFRS16 appliquées à partir du 1^{er} janvier 2018 par le Groupe et dont l'impact est détaillé en annexes 3 et 4 du présent communiqué

⁴ L'objectif d'EBITDA correspond à un niveau d'environ 485 millions d'euros qui doit être comparé avec 448 millions d'euros en 2017 retraité avec l'application des nouvelles normes comptables IFRS 15 et IFRS 16

⁵ Soit un taux de distribution de 75% du bénéfice par action

⁶ Contre un dividende de 2,40 euros payé en 2017, un dividende de 2,40 euros précédemment annoncé pour 2018 et sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity

Selon Alain Dinin, Président-Directeur Général :

« En 2017, le marché résidentiel français a poursuivi sa croissance et atteint le niveau record de 130.000 réservations. Le nouveau Gouvernement a globalement confirmé les orientations positives de la politique du logement engagées depuis 2014. Même si on peut regretter l'absence d'une stratégie de long terme, qui prenne en compte les vrais enjeux du secteur en France, comme la croissance démographique, la gouvernance des métropoles, le coût de production du logement, ou encore la place du logement social et celle des investisseurs institutionnels, il n'en reste pas moins que les mesures prises donnent aux acteurs du marché plusieurs années de visibilité. Dans le contexte de marché actuel, marqué par le début de la remontée des taux d'intérêt, et où la solvabilité des ménages est, plus que jamais, le facteur déterminant de la demande, Nexity affirme sa volonté de « tenir les prix » afin de continuer à offrir des logements abordables pour le plus grand nombre.

Nexity a, en 2017, battu tous les records et dépassé ses objectifs initiaux, commerciaux et financiers. Nos équipes ont réalisé plus de 18.000 réservations de logements neufs en France, ce qui nous donne une part de marché de plus de 14%, et plus de 21.000 réservations totales (incluant les terrains à bâtir et l'international). C'est le résultat de notre modèle décentralisé et entrepreneurial très proche du terrain, avec des équipes engagées et expérimentées, de notre positionnement de multi-spécialiste, et de nos outils commerciaux et de distribution, qui font la force de Nexity.

Les performances commerciales des métiers d'Immobilier d'entreprise et des métiers de Services sont également très bonnes.

Notre résultat opérationnel s'établit au-dessus de 320 millions d'euros. Le taux de marge du Groupe progresse et les activités de services améliorent leur performance. Les objectifs 2018 que nous publions aujourd'hui confirment la trajectoire de croissance rentable de notre société. Enfin, notre structure financière est saine ; elle nous permet d'augmenter à nouveau le dividende versé à nos actionnaires ; elle nous permettra d'accélérer notre croissance si des opportunités se présentent (croissance externe, notamment dans les services ; investissements dans le digital ; accélération des prises de positions foncières, sans remettre en cause notre modèle de promotion à faible risque).

Au-delà de la croissance de chacun de ses métiers, Nexity aspire à une transformation plus globale. Fort de son positionnement unique en France et d'un patrimoine de données considérable, le Groupe s'apprête à prendre un tournant vers un modèle de plateforme de services, pour apporter une réponse à tous les besoins immobiliers de ses clients, dépasser le dualisme promotion/exploitation pour imaginer des solutions globales, génératrices de revenu récurrent et créatrices de valeur pour ses clients, et surtout pour s'affirmer comme une entreprise utile et durable, qui place la responsabilité sociale et environnementale au cœur de sa stratégie.

À cet effet, Nexity a adopté en 2017 une nouvelle organisation par client (Client Particulier, Client Entreprise, Client Collectivité, Client Interne), désormais reflétée dans sa communication financière, qui s'appuie maintenant sur l'EBITDA comme principal indicateur de rentabilité, en cohérence avec le profil d'entreprise de services de Nexity. »

Le mardi 20 février 2018, 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 2017. Les états financiers condensés (compte de résultat, bilan, tableau de flux de trésorerie et endettement net) figurent en annexe 2 (pages 21 à 23) du présent communiqué. Les procédures d'audit ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après vérification du rapport de gestion.

Nexity dépasse l'ensemble de ses objectifs 2017⁷

	Réel 2017	Guidance 2017	
Progression de la part de marché de Nexity en Immobilier résidentiel	14,1%	> 13,5%	✓
Prises de commandes en Immobilier d'entreprise	402 M€	> 350 M€	✓
Chiffre d'affaires	+14,0%	En croissance de 10%	✓
Résultat opérationnel courant	321 M€	> 300 M€	✓

✓ : objectif dépassé

L'objectif d'atteindre un résultat opérationnel courant de 300 millions d'euros en 2018 communiqué en février 2016 a été atteint dès 2017 avec une année d'avance comme annoncé en février 2017 (révision à la hausse à 300 millions d'euros en 2017) puis en octobre 2017 (au moins 300 millions d'euros en 2017). Le résultat opérationnel courant de 321 millions d'euros atteint au 31 décembre 2017 correspond à un EBITDA de 368 millions d'euros. L'objectif précédemment communiqué, d'atteindre un résultat opérationnel courant d'au moins 325 millions d'euros en 2018 est désormais remplacé par un objectif d'EBITDA attendu d'environ 485 millions d'euros pour 2018 (qui doit être comparé avec un EBITDA de 448 millions d'euros en 2017 retraité avec l'application des nouvelles normes comptables).

Activité commerciale 2017

Immobilier résidentiel

En 2017, le marché français des ventes au détail de logements neufs a enregistré son meilleur niveau depuis 2007. Il atteint 130.000 réservations nettes⁸ sur l'ensemble de l'année 2017 (soit une progression de 2% par rapport à l'année 2016), toujours porté par un niveau des taux d'intérêt très faible et une amélioration du contexte économique dans son ensemble.

Après avoir touché un point bas en novembre 2016 (1,31% en moyenne), les taux des crédits immobiliers aux particuliers ont légèrement augmenté pour atteindre en moyenne 1,51% en décembre 2017⁹ et Nexity anticipe la poursuite de cette remontée graduelle des taux. Le faible niveau actuel des taux demeure un facteur important de soutien de la demande de logements (sur l'année 2017, il a été de 1,53% en moyenne à comparer à 1,62% au cours de l'exercice 2016).

La plupart des mesures fiscales destinées à encourager la construction de logements neufs a été reconduite par le budget 2018 voté par le Parlement. Les quelques limitations décidées par le Gouvernement (recentrage du Pinel et du PTZ sur les zones dites « tendues ») ne devraient pas avoir d'impact significatif sur Nexity, compte tenu de la focalisation de l'activité du Groupe sur les grandes métropoles et leurs périphéries.

Réservations (lots et M€)	2017	2016	Écart %
Logement (France)	18.351	15.893	+ 15,5%
<i>dont croissance externe*</i>	2.503	842	x 3,0
Terrains à bâtir	2.601	2.518	+ 3,3%
International	420	479	- 12,3%
Total réservations (nombre de lots)	21.372	18.890	+ 13,1%
Logement (France)	3.564	2.942	+ 21,1%
<i>dont croissance externe*</i>	471	138	x 3,4
Terrains à bâtir	202	197	+ 2,6%
International	51	79	- 35,1%
Total réservations (M€ TTC)	3.817	3.218	+ 18,6%

* Edouard Denis est consolidé depuis le 1er juillet 2016, Primosud depuis le 31 décembre 2016

⁷ Guidance communiquée le 21 février 2017 et partiellement revue à la hausse le 25 octobre 2017

⁸ Source : Premières estimations publiées par l'ECLN

⁹ Source : Observatoire Crédit Logement

▪ Logement

En 2017, le nombre de réservations nettes de logements neufs en France enregistrées par le Groupe s'élève à 18.351 lots, niveau record, en hausse de 15% en volume et 21% en valeur par rapport à l'année précédente. La croissance de l'activité s'élève à +77% depuis 2014. Sur la base des premières estimations du marché français (130.000 réservations¹⁰), la part de marché de Nexity atteindrait un niveau historique de 14,1% contre 12,5% en 2016. La progression du chiffre d'affaires réservé est supérieure à celle du volume de réservations, compte tenu notamment d'une augmentation du prix moyen tant des ventes au détail (voir tableau ci-après) que des ventes en bloc (meilleur mix géographique et produits).

En termes de répartition géographique, 89% des réservations réalisées en 2017 sont localisées dans les zones tendues (zones A, Abis et B1 selon le zonage Pinel en vigueur). Elles ont été dynamiques en Île-de-France (+27%) et en province (+19%).

Hors opérations de croissance externe, le nombre de réservations s'élève à 15.848 lots (+5% par rapport à fin 2016), soit un chiffre d'affaires réservé de 3.093 millions d'euros TTC, en progression de 10% par rapport à fin 2016.

Sur le seul quatrième trimestre 2017, la progression des réservations nettes de logements neufs en France est de 10% en volume et de 17% en valeur (+1% en volume et 9% en valeur à périmètre constant).

<i>Évolution des réservations de logements neufs par clients - France (nombre de lots) À périmètre constant</i>		2017		2016	
Clients accédants		3.814	24%	3.716	25%
	<i>dont : - primo-accédants</i>	2.939	19%	2.841	19%
	<i>- autres accédants</i>	875	6%	875	6%
Investisseurs individuels		6.943	44%	6.555	44%
Bailleurs professionnels		5.091	32%	4.780	32%
Total réservations logements		15.848	100%	15.051	100%

Les réservations des primo-accédants sont en croissance de 3% par rapport à 2016, 57% ont bénéficié du PTZ (dont 97% en zones tendues).

Les réservations des investisseurs individuels ont augmenté en 2017 (+6% par rapport à fin 2016), dont 60% vont utiliser le dispositif Pinel (dont 93% en zones tendues).

Les réservations faites par des bailleurs professionnels progressent de 7% par rapport à 2016. La diminution annoncée des ressources financières du secteur social ne s'est pas traduite, ni en 2017, ni sur les premières semaines de 2018, par un ralentissement de l'activité de ventes en bloc sociales.

<i>Prix moyen de vente & Surface *</i>	2017	2016	Écart %
Prix moyen TTC Logement au m ² (€)	3.915	3.834	+ 2,1%
Surface moyenne par logement (m ²)	56,3	55,7	+ 1,0%
Prix moyen TTC par logement (k€)	220,4	213,6	+ 3,1%

* Hors réservations en bloc, réservations d'Iselection, de PERL, d'Edouard Denis, de Primosud et hors International

Le prix moyen TTC des logements réservés par les clients particuliers de Nexity à fin décembre 2017 est en hausse de 3% par rapport à fin 2016, traduisant notamment une légère augmentation du prix moyen au mètre carré.

À périmètre constant, le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux atteint 78% à fin 2017 (contre 72% l'an dernier), niveau exceptionnellement élevé.

¹⁰ Source : Premières estimations publiées par l'ECLN

En 2017, Nexity a lancé un total de 21.607 lots (+55% par rapport à fin 2016). L'offre commerciale de logements progresse de 28% pour atteindre 8.651 lots à fin décembre 2017 (6.872 lots à périmètre constant, +21% par rapport à 2016). La part du stock achevé (145 lots) dans l'offre commerciale de logements demeure toujours très faible.

À fin décembre 2017, le potentiel d'activité en logements neufs¹¹ augmente de 14% par rapport à fin 2016 et s'élève à 47.560 lots, soit 2,6 années d'activité (38.527 lots à périmètre constant).

En complément, Nexity intervient en tant que commercialisateur pour le compte de promoteurs tiers sous la marque iSelection. À ce titre, 2.116 réservations additionnelles ont été réalisées au cours de l'exercice 2017. Cette activité sera, comme PERL qui commercialise des logements par démembrement (nue-propriété/usufruit) et d'autres structures spécialisées dans la commercialisation et le conseil, reclassée dans l'activité Services aux particuliers à compter du 1^{er} janvier 2018.

- Lotissement

Les réservations de terrains à bâtir s'établissent à 2.601 unités, en hausse de 3% par rapport à 2016. 26% sont localisées dans les zones tendues, à noter que l'activité commerciale réalisée dans les autres zones pourrait être impactée par l'évolution de la politique du logement du Gouvernement (notamment la suppression progressive du PTZ en zones non tendues). Le prix moyen des réservations nettes pour les particuliers est stable à 77 K€, avec une augmentation des surfaces moyennes (+1%) compensée par une baisse du prix moyen au mètre carré (-1%).

- International

En 2017, 420 réservations de logements neufs (en retrait de 12% par rapport à fin 2016) ont été réalisées à l'international. La Pologne progresse de manière satisfaisante (+7% par rapport à 2016). L'activité en Italie a été plus réduite, compte tenu de l'absence deancements commerciaux.

Immobilier d'entreprise¹²

En 2017, 25,4 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France, niveau toujours élevé bien qu'en léger retrait par rapport aux 26 milliards d'euros engagés en 2016. Les bureaux en Île-de-France représentent 71% de ces volumes parmi lesquels les actifs « prime » peuvent se négocier à un taux de 3%, historiquement bas. Le marché des VEFA de bureaux est resté dynamique (plus de 4 milliards d'euros), en progression par rapport aux volumes de 2016, avec une part toujours importante pour les opérations « en blanc » (47% des opérations en 2017, contre 61% en 2016), démontrant l'appétence au risque des investisseurs anticipant une pénurie d'offres de qualité sur le marché locatif.

Le dynamisme du marché locatif s'est confirmé au cours du quatrième trimestre avec plus de 850.000 mètres carrés placés en Île-de-France et portant la demande placée (volume de transactions locatives et ventes utilisateurs) à 2,6 millions de mètres carrés pour l'ensemble de l'année 2017, en progression de 8% par rapport à l'année 2016.

Au quatrième trimestre 2017, Nexity a enregistré près de 260 millions d'euros de commandes grâce notamment à la vente en l'état futur d'achèvement de la première tranche de l'opération Évidence, située au cœur du nouvel éco-quartier des Docks de Saint-Ouen (93), à la Caisse des Dépôts et Amundi Immobilier.

L'activité en province a été très dynamique au cours de l'année 2017, avec 151 millions d'euros de commandes enregistrées et notamment la vente en l'état futur d'achèvement de :

- Palazzo Méridia à Nice (06), l'immeuble de bureaux en structure bois le plus haut de France (R+9, 35 mètres) sera livré début 2019 ;
- Wooden Park à Mérignac (33). Ensemble de 3 bâtiments de bureaux en bois massif à haute performance environnementale qui développera une surface de 6.000 mètres carrés. La livraison sera effectuée entre le 4^{ème} trimestre 2018 et le 2^{ème} trimestre 2019 ; et

¹¹ Cf. glossaire en page 30

¹² Source des données de marché : CBRE, *Marketview*, Bureaux Île-de-France et Investissement France - 4^{ème} trimestre 2017

- Une plateforme logistique de près de 60.000 mètres carrés au sein de la ZAC Mitra près de Nîmes (30). Livrée en janvier 2019, la plateforme logistique sera louée à Auchan pour une durée de 9 ans fermes.

Le montant total de prises de commandes en 2017 s'élève à 402 millions d'euros HT dépassant ainsi l'objectif de 350 millions d'euros de commandes sur l'année.

À fin décembre 2017, le potentiel d'activité de l'Immobilier d'entreprise¹³ représente 1,6 milliard d'euros de chiffre d'affaires potentiel soit 3,9 années d'activité.

Services

Dans les **Services immobiliers aux particuliers** (syndic, gestion locative, location, exploitation de résidences, transaction), le portefeuille de lots en gestion s'élève à près de 890.000 lots au 31 décembre 2017, démontrant une forte diminution du taux d'érosion par rapport aux années précédentes (à périmètre constant, -1,1% à fin 2017 par rapport à -2,9% au 31 décembre 2016¹⁴). Cette amélioration de la performance commerciale de Nexity s'explique surtout par de moindres pertes de mandats traduisant une meilleure fidélisation des clients. Nexity Studéa, leader dans l'exploitation de résidences étudiantes (124 résidences soit 15.300 lots gérés au 31 décembre 2017) a vu son taux d'occupation progresser pour atteindre 91,5% (contre 89,6% à fin 2016). Par ailleurs, au travers de sa participation dans le groupe Ægide-Domitys, Nexity est le leader des résidences services seniors (72 résidences gérées soit près de 8.400 lots au 31 décembre 2017).

Les Services immobiliers aux particuliers ont poursuivi leur transformation digitale, avec notamment la mise en place de nouveaux outils au service des clients (dématisation de la visite d'immeubles, espace privé client interactif...), le développement d'agences connectées ou encore l'élaboration d'offres disruptives comme celle d'E-gérance (1^{ère} offre de gestion locative entièrement digitale).

Dans les activités de **Franchises**, le nombre de compromis enregistrés en 2017 par Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier est en hausse de 7% par rapport à 2016 dans un marché de l'immobilier ancien en France ayant atteint un niveau exceptionnel¹⁵. Le nombre d'agences franchisées est en croissance au cours de l'exercice 2017 et s'établit à 1.292 agences à fin décembre 2017 contre 1.217 à fin décembre 2016.

Dans les **Services immobiliers aux entreprises**, les surfaces sous gestion s'élèvent à 11,3 millions de mètres carrés à fin décembre 2017, en retrait de 8% par rapport à fin 2016, principalement en raison de la fin d'un mandat de gestion représentant plus de 530.000 mètres carrés. L'activité se développe sur des services à valeur ajoutée (supervision de travaux, assistance technique, conciergerie et animation d'immeubles).

Régénération urbaine (Villes & Projets)

À fin décembre 2017, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) est en croissance de 11% et s'élève à 588.500 mètres carrés¹⁶ avec notamment l'entrée en portefeuille de l'opération située à Bry-Villiers-sur-Marne (94) à proximité de la future gare du Grand Paris située sur la nouvelle ligne 15 sud. Ce projet mixte développera une surface de 140.000 mètres carrés répartis entre immobilier résidentiel et locaux d'activités.

¹³ Cf. glossaire en page 30

¹⁴ À périmètre courant, le taux d'érosion s'élève à 0,9% au 31 décembre 2017 contre 1,9% au 31 décembre 2016

¹⁵ Marché estimé à 986.000 transactions, soit une croissance de 17% par rapport à 2016 (Bilan 2017 – FNAIM)

¹⁶ Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustement lors de l'obtention des autorisations administratives

Digital et Innovation

Nexity poursuit son investissement dans le digital et l'innovation à hauteur d'environ 30 millions d'euros par an répartis entre des projets internes de digitalisation et des investissements dans de nouveaux services, soit grâce à des investissements directs soit grâce à des partenariats avec des start-ups ou en participation dans des fonds de capital-risque (Demeter, Elaia et Newfund).

Au cours de l'exercice 2017, 28 millions d'euros ont été investis notamment dans :

- Les investissements directs dans des start-ups innovantes à l'image de Cowork.io (application permettant la gestion des espaces de travail), Realiz3D (création de maquettes 3D interactives), LuckeyHomes (gestion de locations courtes durées type Airbnb) ;
- Le développement de nouvelles offres de services comme Eugénie (outil de gestion numérique de logements connectés) qui sera déployé dans tous les programmes commercialisés à partir de mars 2018 ;
- Le développement des premiers lancements commerciaux 100% digitaux à l'instar du programme Vill'Arboréa, rue des Girondins à Lyon (69) ; et
- L'ouverture d'un incubateur interne au sein du siège du Groupe : le Startup Studio.

Parmi les initiatives lancées depuis 2014 :

- Bien'ici, site d'annonces immobilières nouvelle génération détenu à 48% par Nexity aux côtés du Consortium des Professionnels de l'Immobilier, continue à enregistrer un nombre croissant de demandes d'adhésion de professionnels pour la diffusion payante de leurs annonces (7.352 agences adhérentes à fin 2017 contre 5.800 fin 2016). Le nombre de visites ne cesse de croître et a atteint un record à 3,5 millions de visites en novembre 2017, ce qui permet à Bien'ici de s'imposer, deux ans seulement après son lancement, comme le troisième portail immobilier français.

Enfin, Nexity ne renouvellera pas les baux existants des espaces Blue Office en première et deuxième couronnes parisiennes mais continuera de développer une offre de bureaux partagés.

RÉSULTATS CONSOLIDÉS 2017 – REPORTING OPÉRATIONNEL¹⁷

(Comptes avec les normes IFRS appliquées au 31 décembre 2017, et le retraitement des co-entreprises¹⁷ en intégration proportionnelle)

Chiffre d'affaires

Le **chiffre d'affaires** enregistré par Nexity en 2017 s'établit à 3.506,1 millions d'euros, en progression de 14% par rapport à l'année 2016. À périmètre constant, hors Edouard Denis et Primosud¹⁸, le chiffre d'affaires du Groupe pour l'exercice 2017 s'élève à 3.404,4 millions d'euros, en croissance de 11% par rapport à 2016.

<i>En millions d'euros</i>	2017	2016	Écart %
Immobilier résidentiel	2.597,5	2.267,4	+ 14,6%
Immobilier d'entreprise	397,2	306,9	+ 29,4%
Services	507,2	494,1	+ 2,6%
Autres activités	4,3	4,3	- 0,2%
Chiffre d'affaires* Groupe	3.506,1	3.072,7	+ 14,1%

* 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 des coûts de construction engagés.

Le chiffre d'affaires du pôle **Immobilier résidentiel** s'élève à 2.597 millions d'euros, en hausse de 15% sur un an. Cette croissance reflète la forte progression du carnet de commandes du pôle constatée au cours des dernières années. À périmètre constant, le chiffre d'affaires 2017 du pôle s'élève à 2.496 millions d'euros, en progression de 10% par rapport à fin 2016.

Le chiffre d'affaires du pôle **Immobilier d'entreprise** s'inscrit en forte progression par rapport à l'année 2016 (+29%) à 397 millions d'euros compte tenu de la montée en puissance des projets signés au cours des exercices précédents.

Le chiffre d'affaires du pôle **Services** s'établit à 507 millions d'euros, en progression de 3% par rapport à 2016. La croissance du chiffre d'affaires s'explique notamment par une forte progression des réseaux de franchises (+15%) et à un moindre degré par l'augmentation du chiffre d'affaires de l'administration de biens¹⁷ (+2%).

Le chiffre d'affaires des **Autres activités** (stable par rapport à 2016 à 4,3 millions d'euros) intègre notamment des cessions de charges foncières issues de l'activité Villes & Projets à des tiers.

Selon la nouvelle organisation du Groupe orientée client, qui sera désormais utilisée par Nexity pour sa communication financière, le chiffre d'affaires du **Client Particulier** (promotion Immobilier résidentiel et Services aux particuliers) est en progression de 13% et s'élève à 3.041 millions d'euros à fin 2017 (contre 2.700 millions d'euros en 2016). Le chiffre d'affaires du **Client Entreprise** (promotion Immobilier d'entreprise et Services aux entreprises) progresse de 25% et atteint 461 millions d'euros à fin 2017 (contre 368 millions d'euros en 2016).

En normes IFRS, le chiffre d'affaires à fin décembre 2017 s'établit à 3.354 millions d'euros, en hausse de 13 % par rapport au chiffre d'affaires consolidé de 2.975 millions d'euros au 31 décembre 2016. 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 antérieurement intégrées proportionnellement.

¹⁷ Cf. glossaire en page 30

¹⁸ Edouard Denis est consolidé depuis le 1^{er} juillet 2016, Primosud depuis le 31 décembre 2016

Résultat opérationnel courant¹⁹

Le résultat opérationnel courant de Nexity atteint 321 millions d'euros en 2017 (contre 266 millions d'euros en 2016, soit +20%). Le taux de marge opérationnelle courante est en hausse de 0,4 point à 9,1%.

En millions d'euros	2017	2016	Écart %
Immobilier résidentiel	247,0	203,1	+ 21,6%
% du chiffre d'affaires	9,5%	9,0%	
Immobilier d'entreprise	70,4	57,1	+ 23,2%
% du chiffre d'affaires	17,7%	18,6%	
Services	47,0	44,8	+ 5,0%
% du chiffre d'affaires	9,3%	9,1%	
Autres activités	(43,9)	(38,5)	ns
Résultat opérationnel courant	320,5	266,5	+ 20,3%
% du chiffre d'affaires	9,1%	8,7%	

Le résultat opérationnel courant de l'**Immobilier résidentiel** s'élève à 247 millions d'euros en 2017, en croissance de 22% sur un an (+44 millions d'euros), traduisant le bon déroulement des opérations de promotion de logements et d'aménagement de terrains à bâtir ainsi que la performance commerciale des années précédentes. Le taux de marge opérationnelle courante du pôle progresse de 0,5 point pour atteindre 9,5%. L'International contribue positivement à cette évolution.

Le résultat opérationnel courant du pôle **Immobilier d'entreprise** s'élève à 70 millions d'euros en 2017 contre 57 millions d'euros en 2016 (+23%). Le taux de marge opérationnelle courante du pôle s'élève à 17,7%, traduisant la bonne maîtrise financière et technique des projets en cours et bénéficiant d'un contexte économique et financier porteur. Le *backlog* du pôle permet d'anticiper le maintien d'un taux de marge sensiblement supérieur à 10% sur les deux prochains exercices.

La contribution du pôle **Services** au résultat opérationnel courant s'élève à 47 millions d'euros, contre 45 millions en 2016, soit un taux de marge opérationnelle courante en progression à 9,3% (contre 9,1% en 2016), traduisant notamment la bonne maîtrise des charges.

Le résultat opérationnel courant de l'administration de biens est en progression (+5%) et s'établit à 34 millions d'euros, soit un taux de marge de 10,8% en croissance de 0,4 point. Il bénéficie par ailleurs du dynamisme des activités de transaction. La rentabilité des activités de services immobiliers aux entreprises continue d'être affectée par la réorganisation de Nexity Conseil et Transaction. La rentabilité de Nexity Studéa poursuit son amélioration (+0,9 point par rapport à fin 2016) du fait de la politique de repositionnement de son parc de résidences étudiantes. La très bonne rentabilité des réseaux de franchises s'explique notamment par la progression du chiffre d'affaires qui permet de mieux amortir les charges fixes.

Le résultat opérationnel courant des **Autres activités** (-44 millions d'euros en 2017 contre -39 millions d'euros en 2016) comprend notamment le résultat de la holding, les frais d'études et de structure de Villes & Projets, le développement des activités en incubation et des projets digitaux²⁰, et les charges IFRS liées aux paiements en actions.

Au 31 décembre 2017, le résultat opérationnel courant du **Client Particulier** s'élève à 295 millions d'euros contre 248 millions d'euros à fin 2016, soit un taux de marge opérationnelle de 9,7% en progression de 0,5 point. Le résultat opérationnel courant du **Client Entreprise** s'élève à 69 millions d'euros (contre 57 millions d'euros en 2016), soit une marge opérationnelle courante de 15%, en retrait de 0,6 point par rapport à son niveau de 2016.

¹⁹ Cf. glossaire en page 30

²⁰ En 2017, l'impact comptable du digital et autres activités innovantes chez Nexity s'élève à 16 millions d'euros de charges, dont 11 millions comptabilisés dans les « Autres activités », le solde étant sectorisé dans les comptes de résultat des autres pôles

EBITDA²¹

En 2017, l'EBITDA de Nexity s'élève à 368 millions d'euros, contre 305 millions d'euros en 2016 (+21%) soit un taux de marge de 10,5% contre 9,9% en 2016. L'EBITDA du pôle Services atteint 62 millions d'euros, en croissance de 12% par rapport à 2016, avec un taux de marge de 12,2% (soit une progression de 1 point par rapport à son niveau de 2016).

Résultat net

<i>En millions d'euros</i>	2017	2016	Var. en M€
Chiffre d'affaires consolidé	3.506,1	3.072,7	433,5
EBITDA	368,5	304,7	63,8
<i>% du chiffre d'affaires</i>	10,5%	9,9%	
Résultat opérationnel	320,5	266,5	54,0
Résultat financier	(29,5)	(28,0)	(1,5)
Impôts sur les bénéfices	(94,8)	(89,0)	(5,9)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(4,9)	(7,2)	2,3
Résultat net	191,3	142,3	48,9
Participations ne donnant pas le contrôle	(5,7)	(3,2)	(2,4)
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	185,6	139,1	46,5
<i>(en euros)</i>			
Résultat de base par action	3,35	2,54	0,81

Le résultat financier ressort à -30 millions d'euros, contre -28 millions d'euros en 2016.

La charge d'impôts (95 millions d'euros) augmente de 5,9 millions d'euros tenant compte de la hausse du résultat mais qui est atténué par le remboursement pour 7 millions d'euros de la taxe de 3% sur les dividendes que Nexity avait versée en 2013 et 2014. Cette taxe a été invalidée par le Conseil constitutionnel en octobre 2017. Le taux effectif d'impôt sur les sociétés ressort alors à 32,6% en 2017 contre 37,3% l'an dernier. Le taux effectif d'impôt 2017 s'élève à 35,0% si on retrace l'effet du remboursement de la taxe 3% sur les dividendes.

Les sociétés mises en équivalence affichent une contribution négative de 4,9 millions d'euros (contre une perte de 7,2 millions d'euros en 2016). Ce résultat intègre principalement celui de Bien'ici et celui d'Ægide-Domitys.

Le résultat net part du Groupe s'élève à 185,6 millions d'euros pour la période, contre 139,1 millions d'euros en 2016 (+33%). Le bénéfice par action²² s'élève à 3,35 euros (contre 2,54 euros en 2016) en progression de 32%.

²¹ L'EBITDA, ou excédent brut d'exploitation défini par Nexity est égal au résultat opérationnel courant avant amortissement et dépréciation des immobilisations, des dotations nettes aux provisions, des charges de paiements en actions et du 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. Cf. glossaire en page 30

²² Le bénéfice par action est calculé sur le nombre moyen d'actions en circulation pendant la période

Besoin en Fonds de Roulement

<i>En millions d'euros</i>	31-déc.-17	31-déc.-16	Var. en M€
Immobilier résidentiel	826	759	67
Immobilier d'entreprise	(44)	(3)	(41)
Services	(40)	(63)	23
Autres activités	28	2	26
Total BFR d'exploitation	770	695	75
Impôt sur les sociétés	3	(3)	6
Total BFR	774	692	82

Au 31 décembre 2017, le BFR d'exploitation (770 millions d'euros) augmente de 75 millions d'euros par rapport à son niveau de décembre 2016.

Dans le pôle Immobilier résidentiel, l'évolution positive du BFR reflète le fort développement de l'activité du Groupe. Le BFR de l'Immobilier d'entreprise s'améliore de 41 millions d'euros en raison du dynamisme des prises de commandes réalisées à la fin de l'exercice. Le BFR des Services est impacté par des décalages ponctuels de trésorerie. L'évolution du BFR du pôle Autres activités tient compte de l'accroissement des prises de positions foncières réalisées par l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets).

Flux de trésorerie

<i>En millions d'euros</i>	2017	2016
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	355,9	288,8
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	239,3	181,6
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(63,6)	(27,8)
Variation du BFR d'impôts, dividendes des mises en équivalence et autres	9,2	37,1
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	185,0	190,9
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(32,7)	(23,3)
Cash-flow libre	152,2	167,6
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(10,5)	(57,1)
Dividende payé par Nexity SA	(132,7)	(120,5)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	131,8	(112,0)
Variation de trésorerie	140,8	(122,0)

La capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts, qui s'élève à 356 millions d'euros, progresse de 67 millions d'euros par rapport à 2016, principalement en raison de l'amélioration du résultat de l'exercice.

Les investissements opérationnels notamment informatiques, augmentent à 33 millions d'euros contre 23 millions d'euros en 2016.

À fin 2017, le cash-flow libre²³ généré par Nexity s'élève à 152 millions d'euros contre 168 millions d'euros l'année précédente, et est supérieur au montant du dividende.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement (132 millions d'euros), correspondent principalement à l'émission obligataire réalisée en juin 2017 pour 151 millions d'euros (voir ci-après), nette des remboursements de crédit et du rachat partiel des obligations au cours de l'exercice.

²³ Cf. glossaire en page 30

Structure financière

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.639 millions d'euros à fin décembre 2017, contre 1.589 millions à fin décembre 2016, après principalement le paiement du dividende (133 millions d'euros) et la prise en compte du résultat net (186 millions d'euros en part du Groupe).

<i>En millions d'euros</i>	31-déc.-17	31-déc.-16	Var. en M€
Emprunts obligataires (yc intérêts courus et frais de mise en place)	703	610	93
Emprunts sur établissements de crédit et autres	454	375	79
Autres dettes et autres créances financières	3	8	(5)
Trésorerie nette et autres	(817)	(676)	(141)
Endettement net	343	317	26

Au 31 décembre 2017, l'endettement net atteint 343 millions d'euros contre 317 millions d'euros au 31 décembre 2016 (+26 millions d'euros). Le cash-flow généré par l'exploitation couvrant presque totalement l'augmentation du BFR lié à l'activité (64 millions d'euros), le versement du dividende (133 millions d'euros) et les investissements. Au 31 décembre 2017, l'endettement net représente 21% des capitaux propres et environ une fois l'EBITDA de l'année.

Le 22 juin 2017, Nexity a réalisé avec succès une émission obligataire de 151 millions d'euros par voie de placement privé, comprenant une tranche de 30 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 2,05% pour un remboursement in fine en novembre 2023 (6,5 ans), et une tranche de 121 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 2,60% pour un remboursement in fine en juin 2025 (8 ans). Concomitamment, Nexity a racheté pour 65 millions d'euros des obligations arrivant à échéance en décembre 2018.

Au 31 décembre 2017, la maturité de la dette s'élève à 4 ans et le coût moyen de la dette est de 2,9% contre 3,2% au 31 décembre 2016. Nexity respecte au 31 décembre 2017 l'ensemble des covenants financiers attachés à ses emprunts obligataires.

Backlog - Carnet de commandes au 31 décembre 2017

<i>En millions d'euros, hors taxes</i>	31-déc.-17	31-déc.-16	Écart %
Immobilier résidentiel - Logement	3.945	3.227	+ 22,3%
Immobilier résidentiel - Terrains à bâtir	246	237	+ 3,8%
Backlog Immobilier résidentiel	4.191	3.464	+ 21,0%
Backlog Immobilier d'entreprise	562	544	+ 3,3%
Total Backlog Groupe	4.754	4.008	+ 18,6%

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2017 s'établit à un niveau record de 4.754 millions d'euros, en progression de 19% par rapport à fin 2016 et représente l'équivalent de 19 mois d'activité de promotion de Nexity (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants).

Le carnet de commandes du pôle **Immobilier résidentiel** s'établit à 4.191 millions d'euros, en progression de 21% par rapport au 31 décembre 2016. Ce carnet représente 19 mois d'activité (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Immobilier résidentiel).

Le carnet de commandes du pôle **Immobilier d'entreprise** atteint 562 millions d'euros à fin 2017, en progression de 3% par rapport au 31 décembre 2016. Ce carnet représente 17 mois d'activité (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Immobilier d'entreprise).

Évolutions des normes comptables et de la sectorisation opérationnelle

Normes comptables IFRS 15 et IFRS 16

La norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », d'application obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2018, a un impact limité sur les comptes du Groupe. L'application de cette norme a pour principal effet, pour les activités de promotion immobilière en France, une modalité de reconnaissance du chiffre d'affaires et des marges à l'avancement plus rapide qu'auparavant. En effet, le calcul de l'avancement s'effectue désormais sur la totalité des coûts stockables (y compris notamment le terrain). Symétriquement le backlog du Groupe diminue du cumul de cet avancement plus élevé (baisse de 627 millions d'euros au 31 décembre 2017, soit -14%).

La norme IFRS 16 « Contrats de location », d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019 est appliquée par le Groupe de manière anticipée au 1^{er} janvier 2018. Cette norme impose aux preneurs la comptabilisation de l'ensemble des loyers restant à payer sous forme d'un droit d'utilisation en immobilisations et d'un passif de location en dette financière. Pour Nexity, les loyers concernés (80 millions d'euros payés en 2017) concernent principalement pour moitié les immeubles utilisés pour l'exploitation et pour le solde les logements gérés dans le cadre de l'activité de gestion de résidences étudiantes (Nexity Studéa). Les principaux impacts simulés sur le bilan au 31 décembre 2017, sont une augmentation des immobilisations et de la dette nette d'environ 300 millions d'euros. L'impact sur le compte de résultat se traduit par une amélioration de l'EBITDA d'environ 80 millions d'euros, le résultat net restant pratiquement inchangé.

Nouvelle sectorisation opérationnelle

Dans le cadre de la poursuite de la stratégie de développement de Nexity vers une plateforme de services à l'immobilier initiée en 2017, le Groupe présentera désormais sa communication financière selon son organisation centrée par client (avec deux grands pôles Client Particulier et Client Entreprise).

À ce titre, les reclassements suivants seront opérés :

- Le pôle Services est ventilé en deux activités (Services aux particuliers et Services aux entreprises) respectivement reclassées dans le pôle Client Particulier et le pôle Client Entreprise ; et
- Les activités de commercialisation de logements neufs pour le compte de tiers réalisées sous la marque iSelection, les activités de commercialisation de logements par démembrement (nue-propriété/usufruit) réalisées sous la marque PERL, les activités de courtage immobilier réalisées par la filiale Nexity Solutions Crédit ainsi que les activités de conseil en gestion patrimoniale réalisées par la filiale Nexity Patrimoine sont transférées de la Promotion Immobilier résidentiel vers les Services aux particuliers au sein du pôle Client Particulier.

Les états de passage sont présentés au titre de l'exercice 2017 en annexes 3 et 4 :

- L'impact de l'application des nouvelles normes comptables IFRS 15 et IFRS 16 est présenté en annexe 3 avec les états financiers condensés retraités (compte de résultat, bilan, endettement net et tableau des flux de trésorerie) ; et
- L'impact de la resectorisation pour les principaux indicateurs du Groupe est présenté en annexe 4, y compris la ventilation de l'impact des nouvelles normes comptables IFRS 15 et IFRS 16.

Perspectives

Les perspectives 2018 sont présentées en tenant compte de l'application des normes comptables IFRS 15 et IFRS 16 que le Groupe appliquera dès 2018.

Compte tenu de l'environnement actuel au sein duquel il évolue, le Groupe anticipe :

- Un chiffre d'affaires et un EBITDA²⁴ en croissance en 2018 d'environ 10% ;
- Pour le Client Particulier : la poursuite de la progression de la part de marché de Nexity dans un marché anticipé en léger repli mais restant à un niveau élevé (120.000/125.000 réservations attendues en 2018) ;
- Pour le Client Entreprise : un niveau de prises de commandes en immobilier d'entreprise de 400 millions d'euros ; et
- Une augmentation du dividende par action payé en 2018 à 2,50²⁵ euros et à au moins 2,50 euros payés en 2019²⁶.

Le Groupe présentera son nouveau plan stratégique à moyen terme (2018-2020) en juin 2018 à l'occasion d'une journée investisseurs.

²⁴ L'objectif d'EBITDA correspond à un niveau d'environ 485 millions d'euros qui doit être comparé avec 448 millions d'euros en 2017 retraité avec l'application des nouvelles normes comptables IFRS 15 et IFRS 16

²⁵ Soit un taux de distribution de 75% du bénéfice par action

²⁶ Contre un dividende de 2,40 euros payé en 2017, un dividende de 2,40 euros précédemment annoncé pour 2018 et sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity

Calendrier Financier & Informations pratiques

Chiffre d'affaires et activité commerciale T1 2018	mercredi 25 avril 2018
Assemblée générale des actionnaires	jeudi 31 mai 2018
Journée investisseurs à Paris (sur invitation)	juin 2018
Résultats semestriels 2018	mercredi 25 juillet 2018
Chiffre d'affaires et activité commerciale T3 2018	mardi 30 octobre 2018

Une **conférence téléphonique** sur les résultats annuels 2017 se tiendra aujourd'hui en anglais à 18:30 CET, accessible avec le code 4130599 aux numéros suivants :

- Appel de France +33 (0)1 76 77 22 57
- Appel du reste de l'Europe +44 (0)330 336 94 11
- Appel des USA +1 323 794 2093

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 : <http://edge.media-server.com/m6/p/t8zj9yse3pz6omzz>

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

Avertissement

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

Blandine CASTAREDE - Directeur de la communication et de la marque / + 33(0) 1 85 55 15 52 – bcastarede@nexity.fr

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

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

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 2 du document de référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.17-0335 en date du 6 avril 2017 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.

ANNEXE 1 : REPORTING OPÉRATIONNEL

Les indicateurs et données financières de cette annexe présentent le reporting opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle et leur réconciliation avec les normes IFRS appliquées au 31 décembre 2017. Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques, en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement.

SÉRIES TRIMESTRIELLES

Réservations du pôle Immobilier résidentiel

	2017				2016				2015			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
<i>Nombre de lots, en unités</i>												
Logements neufs (France)	5.736	4.821	4.288	3.506	5.201	3.624	4.121	2.947	4.237	2.368	2.949	2.187
- dont croissance externe 2016	1.053	638	399	413	547	295						
Terrains à bâtir	920	522	680	479	1.027	420	654	417	925	400	556	321
International	208	69	106	37	141	95	170	73	133	103	42	14
Total (nombre de lots)	6.864	5.412	5.074	4.022	6.369	4.139	4.945	3.437	5.295	2.871	3.547	2.522
<i>Valeur, en M€ TTC</i>												
Logements neufs (France)	1.135	915	858	655	969	666	772	536	803	473	595	415
- dont croissance externe 2016	177	137	82	75	90	48						
Terrains à bâtir	72	42	53	35	87	30	48	32	69	29	45	23
International	22	6	14	9	21	17	28	13	19	15	6	2
Total (M€ TTC)	1.229	964	925	699	1.076	713	848	581	891	516	646	440

Chiffre d'affaires par pôle

	2017				2016				2015			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
<i>En millions d'euros</i>												
Immobilier résidentiel	970,3	553,6	625,8	447,8	809,9	475,4	549,3	432,8	809,3	460,3	531,5	360,5
Immobilier d'entreprise	151,2	103,6	56,7	85,8	117,5	60,6	61,3	67,6	74,2	102,8	116,5	85,7
Services	134,0	127,5	124,3	121,3	125,6	124,8	122,8	120,9	131,3	129,8	121,2	121,5
Autres activités	0,8	0,6	1,7	1,1	0,9	0,6	2,1	0,7	1,3	1,2	9,0	1,0
GROUPE	1.256,3	785,4	808,5	656,0	1.053,8	661,4	735,6	621,9	1.016,0	694,1	778,2	568,7

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2017 Reporting opérationnel	31/12/2016 Reporting opérationnel
Chiffre d'affaires	3.354,0	152,2	3.506,1	3.072,7
Charges opérationnelles	(3.006,3)	(131,4)	(3.137,7)	(2.768,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence*	15,4	(15,4)	-	-
EBITDA	363,1	5,3	368,5	304,7
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(24,4)	-	(24,4)	(23,3)
Dotations nettes aux provisions	(4,2)	0,0	(4,2)	1,8
Paiements en actions	(14,3)	-	(14,3)	(13,3)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(5,1)	(0,1)	(5,1)	(3,4)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence*	(15,4)	15,4	-	-
Résultat opérationnel courant	299,8	20,7	320,5	266,5
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence*	14,7	(14,7)	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	314,5	6,0	320,5	266,5
Coût de l'endettement financier net	(28,9)	(1,5)	(30,4)	(26,3)
Autres charges et produits financiers	0,9	0,0	0,9	(1,7)
Résultat financier	(28,0)	(1,5)	(29,5)	(28,0)
Résultat des activités courantes avant impôts	286,5	4,5	291,0	238,5
Impôts sur les bénéfices	(90,3)	(4,5)	(94,8)	(89,0)
Quote-part dans les résultats des autres entreprises mises en équivalence	(4,9)	-	(4,9)	(7,2)
Résultat net de l'ensemble consolidé	191,3	-	191,3	142,3
dont participations ne donnant pas le contrôle	5,7	-	5,7	3,2
dont part des actionnaires de la société-mère	185,6	-	185,6	139,1
<i>(en euros)</i>				
Résultat de base par action**	3,35	-	3,35	2,54

* Il s'agit des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle (co-entreprise)

** Calculé sur la base du nombre moyen d'actions en circulation sur l'exercice

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2017 Reporting opérationnel	31/12/2016 Reporting opérationnel
Goodwills	1.213,4	-	1.213,4	1.213,6
Autres immobilisations	171,5	(1,3)	170,2	154,7
Titres mis en équivalence	47,0	(22,8)	24,2	28,1
Total actifs non courants	1.431,9	(24,1)	1.407,8	1.396,4
BFR net	706,1	67,5	773,6	691,8
Total de l'actif	2.138,0	43,4	2.181,4	2.088,2

PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2017 Reporting opérationnel	31/12/2016 Reporting opérationnel
Capital et Réserves	1.452,9	-	1.452,9	1.450,2
Résultat de la période	185,6	-	185,6	139,1
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.638,6	-	1.638,6	1.589,3
Participations ne donnant pas le contrôle	4,9	-	4,9	4,9
Capitaux propres de l'ensemble	1.643,4	-	1.643,4	1.594,1
Endettement net	305,5	37,2	342,7	316,6
Provisions	132,0	0,8	132,8	129,5
Impôts différés nets	57,1	5,4	62,5	47,9
Total du passif	2.138,0	43,4	2.181,4	2.088,2

ENDETTEMENT NET AU 31 DÉCEMBRE 2017

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2017 Reporting opérationnel	31/12/2016 Reporting opérationnel
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	703,4	-	703,4	610,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	429,0	25,0	454,0	374,9
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.132,3	25,0	1.157,4	985,3
Autres dettes et autres créances financières	(60,6)	63,2	2,6	7,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(776,4)	(59,8)	(836,2)	(697,6)
Banques créditrices (découverts bancaires)	10,2	8,7	18,9	21,2
Trésorerie nette et autres	(766,2)	(51,0)	(817,2)	(676,4)
Total endettement net	305,5	37,2	342,7	316,6

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2017 Reporting opérationnel	31/12/2016 Reporting opérationnel
Résultat net des sociétés intégrées	191,3	(0,0)	191,3	142,3
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	33,4	14,7	48,1	39,3
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	224,7	14,7	239,3	181,6
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	28,9	1,5	30,4	26,3
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	81,6	4,5	86,1	80,9
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	335,1	20,7	355,9	288,8
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(24,0)	(39,6)	(63,6)	(27,8)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	13,5	(15,4)	(2,0)	(0,8)
Intérêts versés	(16,5)	(1,6)	(18,0)	(15,8)
Impôts payés	(86,7)	(0,6)	(87,3)	(53,5)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	221,4	(36,5)	184,9	190,9
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(32,7)	-	(32,7)	(23,3)
Cash flow libre	188,7	(36,5)	152,2	167,7
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(4,4)	(0,2)	(4,6)	(53,1)
Autres investissements financiers nets	(5,9)	0,0	(5,8)	(4,0)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(10,3)	(0,2)	(10,5)	(57,1)
Augmentation de capital	22,7	-	22,7	0,0
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(132,7)	-	(132,7)	(120,5)
Autres mouvements liés aux capitaux propres	(8,8)	-	(8,8)	(34,2)
Variation des dettes et créances financières (nets)	89,1	28,3	117,4	(77,6)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(29,7)	28,3	(1,4)	(232,2)
Incidence de la variation des taux de change	0,4	0,0	0,5	(0,3)
Variation de trésorerie	149,1	(8,3)	140,8	(122,0)

EBITDA PAR PÔLE

L'EBITDA, dont la définition est indiquée dans le glossaire en page 30, est un indicateur alternatif de performance dont la réconciliation avec le résultat opérationnel courant est présentée ci-dessous, ainsi que dans l'annexe 3 du présent communiqué.

<i>En millions d'euros</i>	2017			2016			Variation EBITDA %
	Résultat opérationnel courant	Retraitements	EBITDA	Résultat opérationnel courant	Retraitements	EBITDA	
Immobilier résidentiel	247,0	16,8	263,8	203,1	7,0	210,2	+ 25,5%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	9,5%		10,2%	9,0%		9,3%	
Immobilier d'entreprise	70,4	0,3	70,7	57,1	(0,3)	56,8	+ 24,5%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	17,7%		17,8%	18,6%		18,5%	
Services	47,0	15,0	62,0	44,8	10,6	55,4	+ 11,9%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	9,3%		12,2%	9,1%		11,2%	
Autres activités	(43,9)	15,9	(28,1)	(38,5)	20,9	(17,7)	na
GROUPE	320,5	47,9	368,5	266,5	38,2	304,7	+ 20,9%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	9,1%		10,5%	8,7%		9,9%	

SÉRIE SEMESTRIELLE PAR PÔLE

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

<i>En millions d'euros</i>	2017			2016			2015		
	FY	S2	S1	FY	S2	S1	FY	S2	S1
Immobilier résidentiel	247,0	160,6	86,4	203,1	123,7	79,4	186,3	117,1	69,2
Immobilier d'entreprise	70,4	39,9	30,4	57,1	35,3	21,9	39,0	16,8	22,2
Services	47,0	28,3	18,7	44,8	29,4	15,4	35,4	23,3	12,1
Autres activités	(43,9)	(32,2)	(11,7)	(38,5)	(28,6)	(9,9)	(40,6)	(29,5)	(11,1)
GROUPE	320,5	196,7	123,9	266,5	159,8	106,7	220,1	127,8	92,3

EBITDA

<i>En millions d'euros</i>	2017			2016			2015		
	FY	S2	S1	FY	S2	S1	FY	S2	S1
Immobilier résidentiel	263,8	172,3	91,6	210,2	131,7	78,4	189,3	121,2	68,1
Immobilier d'entreprise	70,7	39,9	30,8	56,8	33,9	22,9	38,8	20,3	18,5
Services	62,0	38,1	23,9	55,4	36,6	18,8	46,3	32,6	13,7
Autres activités	(28,1)	(20,7)	(7,4)	(17,7)	(16,8)	(0,9)	(14,6)	(13,4)	(1,2)
GROUPE	368,5	229,6	138,9	304,7	185,4	119,3	259,8	160,6	99,2

ANNEXE 2 : NORMES IFRS

Les tableaux ci-après présentent, pour l'exercice 2017, le compte de résultat, le bilan, l'endettement net et le tableau des flux de trésorerie selon les normes IFRS appliquées au 31 décembre 2017.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

	31/12/2017	31/12/2016
	IFRS	IFRS
<i>(en millions d'euros)</i>		
Chiffre d'affaires	3.354,0	2.975,4
Charges opérationnelles	(3.006,3)	(2.688,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence*	15,4	21,0
EBITDA	363,1	308,5
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(24,4)	(23,3)
Dotations nettes aux provisions	(4,2)	1,6
Paiements en actions	(14,3)	(13,3)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(5,1)	(3,4)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence*	(15,4)	(21,0)
Résultat opérationnel courant	299,8	249,0
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence*	14,7	13,9
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	314,5	262,9
Coût de l'endettement financier net	(28,9)	(25,7)
Autres charges et produits financiers	0,9	(1,8)
Résultat financier	(28,0)	(27,5)
Résultat des activités courantes avant impôts	286,5	235,4
Impôts sur les bénéfices	(90,3)	(85,9)
Quote-part dans les résultats des autres entreprises mises en équivalence	(4,9)	(7,2)
Résultat net de l'ensemble consolidé	191,3	142,3
dont participations ne donnant pas le contrôle	5,7	3,2
dont part des actionnaires de la société-mère	185,6	139,1
<i>(en euros)</i>		
Résultat de base par action**	3,35	2,54

* Il s'agit des entreprises comptabilisées par mise en équivalence et ayant une nature opérationnelle (co-entreprise)

** Calculé sur la base du nombre moyen d'actions en circulation sur l'exercice

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

ACTIF (en millions d'euros)	31/12/2017 IFRS	31/12/2016 IFRS
Goodwills	1.213,4	1.213,6
Autres immobilisations	171,5	156,0
Titres mis en équivalence	47,0	46,6
Total actifs non courants	1.431,9	1.416,2
BFR net	706,1	665,5
Total de l'actif	2.138,0	2.081,7

PASSIF (en millions d'euros)	31/12/2017 IFRS	31/12/2016 IFRS
Capital et Réserves	1.452,9	1.450,2
Résultat de la période	185,6	139,1
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.638,6	1.589,3
Participations ne donnant pas le contrôle	4,9	4,9
Capitaux propres de l'ensemble	1.643,4	1.594,1
Endettement net	305,5	311,8
Provisions	132,0	128,9
Impôts différés nets	57,1	46,8
Total du passif	2.138,0	2.081,7

ENDETTEMENT NET CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 IFRS	31/12/2016 IFRS
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	703,4	610,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	429,0	350,2
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.132,3	960,6
Autres dettes et autres créances financières	(60,6)	(31,7)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(776,4)	(631,8)
Banques créditrices (découverts bancaires)	10,2	14,7
Trésorerie nette et autres	(766,2)	(617,1)
Total endettement net	305,5	311,8

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2017

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 IFRS	31/12/2016 IFRS
Résultat net des sociétés intégrées	191,3	142,3
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	33,4	25,5
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	224,7	167,8
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	28,9	25,7
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	81,6	77,8
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	335,1	271,3
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(24,0)	(15,9)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	13,5	20,3
Intérêts versés	(16,5)	(15,2)
Impôts payés	(86,7)	(51,7)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	221,4	208,8
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(32,7)	(23,3)
Cash flow libre	188,7	185,5
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(4,4)	(53,4)
Autres investissements financiers nets	(5,9)	(2,2)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(10,3)	(55,5)
Augmentation de capital	22,7	0,0
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(132,7)	(120,5)
Autres mouvements liés aux capitaux propres	(8,8)	(34,2)
Variation des dettes et créances financières (nets)	89,1	(64,0)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(29,7)	(218,6)
Incidence de la variation des taux de change	0,4	(0,3)
Variation de trésorerie	149,1	(88,9)

ANNEXE 3 : IMPACT DES NOUVELLES NORMES IFRS 15 ET 16 SUR LES ÉTATS FINANCIERS 2017

L'impact de l'application des nouvelles normes comptables IFRS 15 et IFRS 16 est présenté sur les comptes au 31 décembre 2017 selon le reporting opérationnel.

La norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés des contrats conclus avec des clients », d'application obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2018, a un impact limité sur les comptes du Groupe. L'application de cette norme a pour principal effet, pour les activités de promotion immobilière en France, une modalité de reconnaissance du chiffre d'affaires et des marges à l'avancement plus rapide qu'auparavant. En effet, le calcul de l'avancement s'effectue désormais sur la totalité des coûts stockables (y compris notamment le terrain). Symétriquement le backlog du Groupe diminue du cumul de cet avancement plus élevé (baisse de 627 millions d'euros au 31 décembre 2017, soit -14%).

La norme IFRS 16 « Contrats de location », d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2019 est appliquée par le Groupe de manière anticipée au 1^{er} janvier 2018. Cette norme impose aux preneurs la comptabilisation de l'ensemble des loyers restant à payer sous forme d'un droit d'utilisation en immobilisations et d'un passif de location en dette financière. Pour Nexity, les loyers concernés (80 millions d'euros payés en 2017) concernent principalement pour moitié les immeubles utilisés pour l'exploitation et pour le solde les logements gérés dans le cadre de l'activité de gestion de résidences étudiantes (Nexity Studéa). Les principaux impacts simulés sur le bilan au 31 décembre 2017, sont une augmentation des immobilisations et de la dette nette d'environ 300 millions d'euros. L'impact sur le compte de résultat se traduit par une amélioration de l'EBITDA d'environ 80 millions d'euros, le résultat net restant pratiquement inchangé.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité
Chiffre d'affaires	3.506,1	65,1	-	3.571,3
Charges opérationnelles	(3.137,7)	(65,0)	79,5	(3.123,2)
EBITDA	368,5	0,1	79,5	448,1
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(24,4)	-	(74,7)	(99,1)
Dotations nettes aux provisions	(4,2)	-	-	(4,2)
Paiements en actions	(14,3)	-	-	(14,3)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(5,1)	-	-	(5,1)
Résultat opérationnel courant	320,5	0,1	4,8	325,5
Coût de l'endettement financier net	(30,4)	-	(9,0)	(39,4)
Autres charges et produits financiers	0,9	-	-	0,9
Résultat financier	(29,5)	-	(9,0)	(38,5)
Résultat des activités courantes avant impôts	291,0	0,1	(4,2)	286,9
Impôts sur les bénéfices	(94,8)	(0,0)	1,4	(93,4)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(4,9)	-	-	(4,9)
Résultat net de l'ensemble consolidé	191,3	0,1	(2,7)	188,6
dont participations ne donnant pas le contrôle	5,7	0,3	-	6,0
dont part des actionnaires de la société-mère	185,6	(0,2)	(2,7)	182,7
<i>(en euros)</i>				
Résultat de base par action*	3,35			3,30

* Calculé sur la base du nombre moyen d'actions en circulation sur l'exercice

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

ACTIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité
Goodwills	1.213,4	-	-	1.213,4
Autres immobilisations	170,2	-	300,1	470,4
Titres mis en équivalence	24,2	-	-	24,2
Total actifs non courants	1.407,8	-	300,1	1.707,9
BFR net	773,6	52,9	-	826,5
Total de l'actif	2.181,4	52,9	300,1	2.534,4
PASSIF <i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 Reporting opérationnel	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité
Capital et Réserves	1.452,9	33,2	-	1.486,1
Résultat de la période	185,6	0,1	(2,7)	183,0
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.638,6	33,3	(2,7)	1.669,1
Participations ne donnant pas le contrôle	4,9	1,4	-	6,3
Capitaux propres de l'ensemble	1.643,4	34,7	(2,7)	1.675,4
Endettement net	342,7	-	304,3	647,0
Provisions	132,8	-	-	132,8
Impôts différés nets	62,5	18,2	(1,4)	79,2
Total du passif	2.181,4	52,9	300,1	2.534,4

ENDETTEMENT NET CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2017

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	703,4	-	-	703,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	454,0	-	-	454,0
Emprunts - contrats de location (IFRS 16)	-	-	304,3	304,3
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.157,4	-	304,3	1.461,7
Autres dettes et autres créances financières	2,6	-	-	2,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(836,2)	-	-	(836,2)
Banques créditrices (découverts bancaires)	18,9	-	-	18,9
Trésorerie nette et autres	(817,2)	-	-	(817,2)
Total endettement net	342,7	-	304,3	647,0

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2017

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité
Résultat net des sociétés intégrées	191,3	(0,2)	(2,7)	188,4
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	48,1	-	74,7	122,7
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	239,3	(0,2)	72,0	311,1
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	30,4	-	9,0	39,4
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	86,1	-	(1,4)	84,7
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	355,9	(0,2)	79,5	435,2
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(63,6)	0,2	-	(63,4)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	(2,0)	-	-	(2,0)
Intérêts versés	(18,0)	-	-	(18,0)
Impôts payés	(87,3)	-	-	(87,3)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	184,9	-	79,5	264,5
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(32,7)	-	-	(32,7)
Cash flow libre	152,2	-	-	231,7
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(4,6)	-	-	(4,6)
Autres investissements financiers nets	(5,8)	-	-	(5,8)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(10,5)	-	-	(10,5)
Augmentation de capital	22,7	-	-	22,7
Dividendes payés aux actionnaires de la société-mère	(132,7)	-	-	(132,7)
Autres mouvements liés aux capitaux propres	(8,8)	-	-	(8,8)
Variation des dettes et créances financières (nets)	117,4	-	(79,5)	37,9
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(1,4)	-	(79,5)	(80,9)
Incidence de la variation des taux de change	0,5	-	-	0,5
Variation de trésorerie	140,8	-	-	140,8

ANNEXE 4 : PRINCIPAUX INDICATEURS RETRAITÉS

Dans le cadre de la poursuite de la stratégie de développement de Nexity vers une plateforme de services à l'immobilier initiée en 2017, le Groupe présentera désormais sa communication financière selon son organisation centrée par client (avec deux grands pôles Client Particulier et Client Entreprise).

À ce titre, les reclassements suivants seront opérés :

- Le pôle Services est ventilé en deux activités (Services aux particuliers et Services aux entreprises) respectivement reclassées dans le pôle Client Particulier et le pôle Client Entreprise.
- Les activités de commercialisation de logements neufs pour le compte de tiers réalisées sous la marque iSelection, les activités de commercialisation de logements par démembrement (nue-propriété/usufruit) réalisées sous la marque PERL, les activités de courtage immobilier réalisées par la filiale Nexity Solutions Crédit ainsi que les activités de conseil en gestion patrimoniale réalisées par la filiale Nexity Patrimoine sont transférées de la Promotion Immobilier résidentiel vers les Services aux particuliers au sein du pôle Client Particulier.

Les tableaux ci-après présentent les principaux indicateurs du Groupe après réalisation de ces reclassements ainsi que la ventilation de l'impact des nouvelles normes comptables IFRS 15 et IFRS 16 présentées en annexe 3 par pôle (Client Particulier, Client Entreprise et Autres activités).

CHIFFRE D'AFFAIRES

	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Reclassement Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	31/12/2017 Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel Retraité*
<i>(en millions d'euros)</i>							
Client Particulier	2.597,5	443,5	-	3.041,0	119,5	-	3.160,4
Promotion Immobilier résidentiel	2.597,5		(369,3)	2.228,2	121,9	-	2.350,0
Services aux particuliers	-	443,5	369,3	812,8	(2,4)	-	810,4
Client Entreprise	397,2	63,7	-	460,9	(54,3)	-	406,6
Promotion Immobilier d'entreprise	397,2	-	-	397,2	(54,1)	-	343,1
Services aux entreprises	-	63,7	-	63,7	(0,3)	-	63,4
Services	507,2	(507,2)	-	-	-	-	-
Autres activités	4,3	-	-	4,3	-	-	4,3
Chiffre d'affaires	3.506,1	-	-	3.506,1	65,1	-	3.571,3

* nouvelle sectorisation et nouvelles normes

EBITDA

	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Reclassement Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	31/12/2017 Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel Retraité*
<i>(en millions d'euros)</i>							
Client Particulier	263,8	59,8	-	323,7	10,4	72,0	406,0
% du chiffre d'affaires	10,2%			10,6%			12,8%
Promotion Immobilier résidentiel	263,8		(53,8)	210,0	10,4	13,7	234,1
% du chiffre d'affaires	10,2%			9,4%			10,0%
Services aux particuliers	-	59,8	53,8	113,7		58,3	172,0
% du chiffre d'affaires				14,0%			21,2%
Client Entreprise	70,7	2,1	-	72,9	(10,3)	3,0	65,6
% du chiffre d'affaires	17,8%			15,8%			16,1%
Promotion Immobilier d'entreprise	70,7	-	-	70,7	(10,3)	1,0	61,5
% du chiffre d'affaires	17,8%			17,8%			17,9%
Services aux entreprises	-	2,1	-	2,1		2,0	4,1
% du chiffre d'affaires				3,3%			6,5%
Services	62,0	(62,0)		-	-	-	-
% du chiffre d'affaires	12,2%			-			-
Autres activités	(28,1)	-	-	(28,1)	-	4,5	(23,6)
EBITDA	368,5	-	-	368,5	0,1	79,5	448,1
% du chiffre d'affaires	10,5%			10,5%			12,5%

* nouvelle sectorisation et nouvelles normes

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Reclassement Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	31/12/2017 Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel Retraité*
<i>(en millions d'euros)</i>							
Client Particulier	247,0	48,4	-	295,4	10,4	4,4	310,2
% du chiffre d'affaires	9,5%			9,7%			9,8%
Promotion Immobilier résidentiel	247,0		(48,7)	198,3	10,4	0,9	209,6
% du chiffre d'affaires	9,5%			8,9%			8,9%
Services aux particuliers	-	48,4	48,7	97,1		3,5	100,5
% du chiffre d'affaires				11,9%			12,4%
Client Entreprise	70,4	(1,3)		69,0	(10,3)	0,2	59,0
% du chiffre d'affaires	17,7%			15,0%			14,5%
Promotion Immobilier d'entreprise	70,4			70,4	(10,3)	0,1	60,2
% du chiffre d'affaires	17,7%			17,7%			17,5%
Services aux entreprises	-	(1,3)		(1,3)		0,1	(1,2)
% du chiffre d'affaires				-2,1%			-1,9%
Services	47,0	(47,0)		-	-	-	-
% du chiffre d'affaires	9,3%			-			-
Autres activités	(43,9)			(43,9)	-	0,3	(43,7)
Résultat opérationnel courant	320,5	-	-	320,5	0,1	4,8	325,5
% du chiffre d'affaires	9,1%			9,1%			9,1%

* nouvelle sectorisation et nouvelles normes

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Reclassement Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	31/12/2017 Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel Retraité*
<i>(en millions d'euros)</i>							
Client Particulier	826,0	(45,6)	-	780,5	34,7	-	815,2
Promotion Immobilier résidentiel	826,0		(116,5)	709,5	34,7	-	744,2
Services aux particuliers	-	(45,6)	116,5	71,0	-	-	71,0
Client Entreprise	(44,0)	5,6	-	(38,4)	18,2	-	(20,3)
Promotion Immobilier d'entreprise	(44,0)			(44,0)	18,2	-	(25,8)
Services aux entreprises	-	5,6		5,6	-	-	5,6
Services	(40,0)	40,0		-	-	-	-
Autres activités	28,4			28,4			28,4
Total BFR hors impôt	770,4	-	-	770,4	52,9	-	823,3
Impôts sur les sociétés	3,2			3,2	-	-	3,2
BFR	773,6	-	-	773,6	52,9	-	826,4

* nouvelle sectorisation et nouvelles normes

BACKLOG

	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Reclassement sectorisation opérationnelle	31/12/2017 Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel Retraité*
<i>(en millions d'euros)</i>						
Immobilier résidentiel - Logement	3.945	(136)	3.810	(475)	-	3.335
Immobilier résidentiel - Terrain à bâtir	246		246	(55)	-	191
Backlog immobilier résidentiel	4.191	(136)	4.056	(530)	-	3.526
Backlog Immobilier d'entreprise	562		562	(97)	-	465
Total Backlog Groupe	4.754	(136)	4.618	(627)	-	3.991
<i>(en Nb de mois / CA)</i>						
Backlog Immobilier résidentiel	19					18
Backlog Immobilier d'entreprise	17					16
Total Backlog Groupe	19					18

* nouvelle sectorisation et nouvelles normes

GLOSSAIRE

Administration de biens : 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

Backlog promotion (ou carnet de commandes) : représente le chiffre d'affaires futur du Groupe déjà sécurisé, exprimé en euro, 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

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 (y compris les loyers retraités avec IFRS 16), des dotations nettes aux provisions, des charges de paiements en actions et du 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

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 où le Groupe a acquis une charge foncière, avant l'obtention d'un permis de construire et le cas échéant des autorisations administratives, exprimé en montant comptabilisé dans le besoin en fonds de roulement de l'activité Villes & Projets

Potentiel d'activité de logements neufs : représente le volume total à une date donnée, exprimé en nombre de logements, des projets futurs validés en Comité, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière

Potentiel d'activité de l'Immobilier d'entreprise : représente le volume total des opérations, à une date donnée, exprimé en potentiel de chiffre d'affaires hors taxe, correspondant aux projets futurs, validés en Comité, sous promesse d'acquisition foncière ou déjà acquis, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle et future

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

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