RÉSULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2018
NEXITY RELÈVE SES PERSPECTIVES FINANCIÈRES 2018

Paris, mercredi 25 juillet 2018

- **Réservations de logements neufs en France : +6% en volume, +10% en valeur (vs. S1 2017)**
- **Chiffre d'affaires : 1,6 milliard d'euros (+10%)**
- **EBITDA : 186 millions d'euros (+7%) ; taux de marge de 12,0%**
- **Résultat opérationnel courant : 136 millions d'euros (+12%) ; taux de marge de 8,7%**
- **Résultat net avant éléments non courants : 72 millions d'euros (+35%)**
- **Backlog promotion : 4,3 milliards d'euros (+7%)**
- **Endettement financier net avant IFRS 16[1] : 739 millions d'euros**

Client Particulier

- Chiffre d'affaires : 1.315 millions d'euros (+5%)
- EBITDA : 151 millions d'euros (-1%)
- Immobilier résidentiel : 9.282 réservations dont 8.252 [2] réservations de logements neufs en France en hausse de 6% en volume et de 10% en valeur
- Potentiel d'activité de logements neufs : 51.498 lots soit 2,7 années d'activité (+8% vs décembre 2017)
- Prise de contrôle d'Ægide-Domitys en juin 2018 ; *goodwill* provisoire de 251 millions d'euros

Client Entreprise

- Chiffre d'affaires : 239 millions d'euros (+52%)
- EBITDA : 38 millions d'euros (+43%)
- Immobilier d'entreprise : prises de commandes de 74 millions d'euros au 30 juin 2018 (138 millions d'euros de prises de commandes additionnelles entre le 1er et le 25 juillet 2018 permettent de conforter l'objectif 2018 de 400 millions d'euros)
- 2,4 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel en Immobilier d'entreprise soit 5,6 années d'activité
- Opération majeure à La Garenne-Colombes (92) (futur éco-campus d'Engie) signée le 13 juillet 2018

RELÈVEMENT DES PERSPECTIVES FINANCIÈRES

- **Chiffre d'affaires et EBITDA désormais attendus en croissance supérieure à 12% en 2018[3]**
- Confirmation des autres perspectives communiquées le 20 février 2018

Les indicateurs et données financières, y compris prospectifs, commentés dans ce communiqué, sont issus du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle, les données 2017 ont été retraitées pour permettre une meilleure comparabilité. Le détail des retraitements figure en annexe 3 du présent communiqué

[1] L'endettement net total atteint 1.020 millions d'euros au 30 juin 2018 dont 281 millions d'euros de dette de loyers IFRS 16
[2] Le solde comprenant 915 réservations de terrains à bâtir et 115 réservations à l'international
[3] Contre environ 10% de croissance dans la guidance émise lors des résultats annuels 2017 (20 février 2018), compte tenu notamment de l'intégration d'Ægide-Domitys

Selon Alain Dinin, Président-Directeur Général :

« Conformément à nos anticipations de début d'année, le marché du résidentiel en France subit un léger recul (-5% au premier trimestre 2018) sous l'effet de la suppression des mesures d'incitation en zones non-tendues, de la politique du gouvernement vis-à-vis du logement social et de prix de vente qui progressent plus vite que le pouvoir d'achat des clients. Nexity, en revanche, voit ses réservations de logements neufs en France progresser de 6% au cours des six premiers mois de l'année, confirmant ainsi son objectif de gain de part de marché. Cette performance s'explique par le positionnement géographique de Nexity, par sa présence dans les marchés de niche à forte croissance (comme les résidences services ou l'accession sociale à la propriété), par la bonne performance des sociétés acquises au cours des dernières années, comme Edouard Denis, et surtout par sa capacité à continuer à offrir des prix abordables.

Le marché du logement est donc en phase de ralentissement et la loi ELAN, en cours de discussion au Parlement, malgré d'indéniables améliorations, ne produira pas le « choc d'offre » annoncé ; ce contexte, ainsi que la proximité des élections municipales de 2020, laissent augurer d'une année 2019 moins bien orientée – ce qui ne remet pas en cause le potentiel de croissance soutenable et durable du marché résidentiel français. Nexity reste dans son plan de marche, qui anticipait déjà ces éléments, et entend amplifier son leadership, dans son modèle multiproduits et multimarques, fortement relayé par ses métiers de services.

Dans ces métiers, le tournant majeur des premiers mois de l'année est la prise de contrôle d'Ægide-Domitys, leader du marché des résidences pour seniors avec services. Nexity entend s'appuyer sur ce partenariat pour accélérer sa croissance dans ce marché à très fort potentiel.

Les métiers du Client Entreprise, quant à eux, connaissent une forte croissance, conséquence d'un marché très favorable et d'une pénurie de bureaux libres et de qualité dans les grandes métropoles.

Après une croissance de 5% au premier trimestre, la dynamique de revenus de Nexity est en train de s'accélérer (+10% sur les six premiers mois de l'année). Compte tenu de la saisonnalité du marché immobilier (forte concentration de l'activité sur les derniers mois de l'année), et de l'impact de la consolidation d'Ægide-Domitys à compter du second semestre, Nexity relève ses perspectives financières pour 2018 et s'attend désormais à une croissance de son chiffre d'affaires et de son EBITDA supérieure à 12% cette année.

Comme annoncé lors de la journée investisseurs du 19 juin 2018, Nexity dispose d'une forte visibilité sur ses résultats, ce qui lui permet de viser un objectif de croissance de 10% par an jusqu'en 2021. Au-delà de ses ambitions financières, Nexity continuera de se différencier par l'innovation produits, par l'imbrication croissante entre ses métiers de promotion et de services immobiliers, et par l'ambition, qui imprègne l'ADN du Groupe, d'être utile à ses clients et à la société ».

***

Le mercredi 25 juillet 2018, 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 2018 qui figurent en annexe du présent communiqué de presse. Les comptes semestriels 2018 ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes de la Société.

ACTIVITÉ COMMERCIALE S1 2018

CLIENT PARTICULIER - IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Au premier trimestre 2018, la dynamique du marché français des ventes au détail de logements neufs[4] s'infléchit par rapport à son niveau de l'année 2017, avec plus de 30.000 réservations nettes, soit une diminution de 5% sur un an.

Les taux des crédits immobiliers aux particuliers demeurent toujours à un niveau très bas (1,44% en moyenne en juin 2018[5]) et Nexity anticipe une remontée graduelle des taux.

Réservations (lots et M€)	S1 2018	S1 2017	Écart %
Logement (France)	8.252	7.794	+ 5,9%
Terrains à bâtir	915	1.159	- 21,1%
International	115	143	- 19,6%
Total réservations (nombre de lots)	**9.282**	**9.096**	**+ 2,0%**
Logement (France)	1.666	1.513	+ 10,1%
Terrains à bâtir	78	88	- 11,1%
International	10	23	- 54,9%
Total réservations (M€ TTC)	**1.755**	**1.624**	**+ 8,1%**

L'impact de l'augmentation du taux de TVA de 5,5% à 10% sur les réservations de logements sociaux signées avant le 31 décembre 2017 à l'ancien taux n'est pas inclus dans le montant des réservations du 1er semestre 2018. Aucun désistement des bailleurs professionnels n'a été enregistré suite à cette augmentation du taux de TVA. Pour sa part, le backlog, qui représente le chiffre d'affaires futur, est exprimé hors taxes.

Logement

Au premier semestre 2018, le nombre de réservations nettes de logements neufs en France enregistrées par le Groupe s'élève à 8.252 lots, en hausse de 6% en volume et 10% en valeur par rapport au S1 2017. La progression du chiffre d'affaires réservé est supérieure à celle du volume de réservations, compte tenu notamment du mix géographique, la croissance des réservations étant nettement plus forte en Île-de-France, où les lots réservés atteignent un prix moyen plus élevé.

En termes de répartition géographique, 88% des réservations 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 (+12%) et plus mesurées en province (+2%).

Sur le seul deuxième trimestre 2018, la progression des réservations nettes de logements neufs en France est de 8% en volume et de 11% en valeur.

Évolution des réservations de logements neufs par clients - France (nombre de lots)	S1 2018		S1 2017	
Clients accédants	2.296	28%	2.112	27%
dont : - primo-accédants	*1.875*	*23%*	*1.582*	*20%*
- autres accédants	*421*	*5%*	*530*	*7%*
Investisseurs individuels	3.630	44%	3.729	48%
Bailleurs professionnels	2.326	28%	1.953	25%
Total réservations logements	**8.252**	**100%**	**7.794**	**100%**

Les réservations des primo-accédants sont en croissance de 19% par rapport au S1 2017. Au total, les réservations faites par des accédants représentent 28% des réservations de logements neufs de Nexity ce semestre.

Les réservations des investisseurs individuels ont reculé au S1 2018 (-3% par rapport au S1 2017). Les investisseurs individuels représentent 44% des réservations de logements neufs du trimestre (dont 68% avec le dispositif Pinel).

[4] Source : ECLN – Conjoncture de l'immobilier – résultats au premier trimestre 2018 - 28 juin 2018
[5] Source : Observatoire Crédit Logement – 18 juillet 2018

Les réservations faites par des bailleurs professionnels représentent 28% du total et progressent de 19% par rapport au S1 2017 avec une croissance significative des réservations faites par des investisseurs en logements intermédiaires et libres (x2 par rapport au S1 2017). Au premier semestre 2018, ceux-ci représentent 34% du total des réservations faites par des bailleurs professionnels (les 66% restants étant constitués de réservations faites par des bailleurs sociaux).

À cet égard, Nexity vient de conclure deux conventions-cadres avec des bailleurs professionnels de premier plan, pour des volumes potentiels de ventes de logements neufs très significatifs :

- L'une avec CDC Habitat (ex SNI), qui porte sur 5.000 ventes de logements intermédiaires sur 3 ans ; et
- L'autre avec in'li, pour 5.000 ventes de logements intermédiaires sur 5 ans.

Nexity renforce ainsi son leadership sur le segment des ventes en bloc aux investisseurs institutionnels, qui recèle un fort potentiel de croissance.

*Prix moyen de vente & Surface **	S1 2018	S1 2017	Écart %
Prix moyen TTC au m² (€)	3.979	3.857	+ 3,1%
Surface moyenne par logement (m²)	57,7	56,7	+ 1,8%
Prix moyen TTC par logement (k€)	**229,7**	**218,8**	**+ 5,0%**

* Hors réservations en bloc, réservation 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 juin 2018 est en hausse de 5% par rapport à fin juin 2017, traduisant notamment une augmentation du prix moyen au mètre carré.

Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux atteint 75% à fin juin 2018 (contre 79% au S1 2017), niveau toujours très élevé.

Au premier semestre 2018, Nexity a lancé un total de 7.277 lots (-30% par rapport au S1 2017), traduisant une politique prudente. L'offre commerciale de logements diminue de 3% par rapport à fin décembre 2017 pour atteindre 8.383 lots à fin juin 2018, soit un délai d'écoulement moyen de l'offre de 5,3 mois[6]. La part du stock achevé (118 lots) dans l'offre commerciale de logements demeure toujours très faible.

À fin juin 2018, le potentiel d'activité en logements neufs[7] augmente de 18% par rapport à fin juin 2017 et de 8% par rapport à fin décembre 2017 et s'élève à 51.498 lots, soit 2,7 années d'activité. Cette progression, qui permet d'assurer le renouvellement futur de l'offre, se fait à des conditions de prix du foncier compatibles avec les objectifs de marge de Nexity.

Lotissement

Les réservations de terrains à bâtir s'établissent à 915 unités, en baisse de 21% par rapport au S1 2017. Seulement 30% des réservations sont localisées dans les zones tendues, tandis que l'activité commerciale réalisée dans les autres zones est impactée par la suppression progressive du PTZ en zones non tendues. Le prix moyen des réservations nettes pour les particuliers est en hausse de 8% à 83 K€, en raison de la hausse du prix moyen au mètre carré (+8%) et du mix géographique.

International

Au premier semestre 2018, 115 réservations de logements neufs (en retrait de 20% par rapport à fin juin 2017) ont été réalisées à l'international, toutes en Pologne.

[6] Délai d'écoulement : offre commerciale / réservations des 12 derniers mois, exprimé en mois
[7] Cf. glossaire en page 33

CLIENT PARTICULIER - SERVICES IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

Dans les **activités d'administration de biens hors franchises** (syndic, gestion locative, location, transaction), le portefeuille de lots en gestion s'élève à plus de 880.000 lots au 30 juin 2018, avec un faible taux d'érosion sur la période (à périmètre constant, -1,4% à fin juin 2018 par rapport à -1,2% au 30 juin 2017[8]).

Dans les activités de **franchises,** le nombre de compromis enregistrés au premier semestre 2018 par Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier est en hausse de 3,5% par rapport au premier semestre 2017, dans un marché de l'immobilier ancien en France qui devrait rester dynamique en 2018[9]. Le nombre d'agences franchisées est en hausse au cours du premier semestre 2018 et s'établit à 1.334 agences à fin juin 2018 contre 1.292 à fin décembre 2017.

Nexity Studéa, leader dans l'exploitation de **résidences étudiantes** (124 résidences soit plus de 15.200 lots gérés au 30 juin 2018) a vu son taux d'occupation progresser pour atteindre 92,2% (contre 90,9% à fin juin 2017).

Les **activités de distribution**, sous les marques iSelection et PERL, ont réalisé 2.221 réservations au premier semestre 2018 (contre 2.188 réservations au S1 2017). L'activité est restée dynamique malgré un impact défavorable de la hausse du taux de TVA de 5,5% à 10% sur le logement social, impactant le nombre de réservations pour PERL.

Parmi ces réservations, 1.142 ont été réalisées en tant que commercialisateur de logements (pour le compte de promoteurs tiers ou par démembrement dans l'existant). Le solde correspond à des réservations de logements neufs Nexity enregistrées dans l'activité commerciale de l'Immobilier résidentiel.

CLIENT PARTICULIER – PARTENARIAT ÆGIDE-DOMITYS

Le 30 mai 2018, Nexity a levé l'option d'achat lui permettant d'acquérir 18% supplémentaires du capital d'Ægide, société-mère d'Ægide-Domitys, auprès de ses fondateurs (via JMF Conseil). Sa participation est ainsi portée de 45,16% à 63,16%, JMF Conseil détenant 36,84%. Nexity consolidera ainsi Ægide-Domitys par intégration globale à compter du 1er juillet 2018.

Créé en 1999, Ægide-Domitys développe un concept de résidences services seniors pour les personnes âgées autonomes, dont il est à la fois promoteur et exploitant.

Au premier semestre 2018 :

- Sur son activité de promotion, Ægide a réalisé 1.187 réservations (dont 331 en copromotion avec Nexity) soit un chiffre d'affaires réservé de 223 millions d'euros TTC (dont 61 millions d'euros en copromotion avec Nexity) ;
- Domitys a ouvert 6 nouvelles résidences depuis le début de l'année, portant à 78 le nombre de résidences gérées, ce qui représente environ 9.200 logements.

CLIENT PARTICULIER – DIGITAL ET INNOVATION

Nexity poursuit sa transformation en une plateforme de services à l'immobilier centrée sur le client au travers de projets internes de digitalisation et d'investissements dans de nouveaux services, parmi lesquels :

- **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 (8.041 agences adhérentes à fin juin 2018 contre 7.352 fin 2017). Le nombre de visites ne cesse de croître et a atteint un nouveau record à 4,9 millions de visites en juin 2018, ce qui permet à Bien'ici de s'imposer, deux ans seulement après son lancement, comme le troisième portail immobilier français.
- **Eugénie**, offre de service digital qui connecte l'habitant à son logement, mais également à son syndic, ses voisins et son quartier, a été lancée début 2018. À terme, tous les logements construits par Nexity seront connectés et pourront être pilotés par leurs occupants, grâce aux fonctionnalités proposées (gestion des équipements domotiques, canal de communication, outil de référencement des prestataires, mini réseau social communautaire…).

[8] À périmètre courant, le taux d'érosion s'élève à 1,1% au 30 juin 2018 contre 1,2% au 30 juin 2017
[9] Bilan annuel FNAIM – 10 janvier 2018

CLIENT ENTREPRISE[10]

Au deuxième trimestre 2018, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France a été très dynamique avec plus de 7 milliards d'euros investis portant l'investissement à près de 11,5 milliards d'euros au premier semestre 2018. Les bureaux en Île-de-France représentent 75% 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 porteur (près de 1,4 milliard d'euros), avec une part toujours importante pour les opérations « en blanc » (stable à 47% des opérations), 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 deuxième trimestre 2018 avec plus de 640.000 mètres carrés placés en Île-de-France et portant la demande placée (volume de transactions locatives et ventes utilisateurs) à 1,3 million de mètres carrés pour le premier semestre 2018, en hausse de 15% par rapport au S1 2017.

Le montant total de prises de commandes au premier semestre 2018 s'élève à 74 millions d'euros HT, qui se décomposent en :

- 41 millions d'euros de commandes en Île-de-France (56% du montant total des prises de commandes) avec notamment une opération au Pré-Saint-Gervais (93) pour un montant de 28 millions d'euros et le dynamisme de l'activité Nexity Contractant Général qui a enregistré 12 millions d'euros de commandes ; et
- 33 millions d'euros de commandes en province (soit 44% du montant total), avec notamment une opération à Nanteuil-le-Haudouin (60) pour un montant de 15 millions d'euros et des opérations en structure bois pour un total de 12 millions d'euros.

L'objectif de 400 millions d'euros de commandes sur l'année 2018 est conforté par 138 millions d'euros de prises de commandes supplémentaires enregistrées entre le 1er et le 25 juillet 2018.

À fin juin 2018, le potentiel d'activité de l'Immobilier d'entreprise[11] représente 2,4 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel soit 5,6 années d'activité (soit +53% depuis fin décembre 2017). Cette évolution intègre notamment une opération majeure à La Garenne-Colombes, dans les Hauts-de-Seine (92), réalisée au travers d'un partenariat financier et technologique avec Engie. Ce terrain d'environ 9 hectares accueillera notamment le futur éco-campus d'Engie.

Les surfaces sous gestion dans les *Services immobiliers aux entreprises* s'élèvent à 11,4 millions de mètres carrés à fin juin 2018, stables par rapport à fin décembre 2017.

CLIENT COLLECTIVITÉ

À fin juin 2018, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) est en baisse de 2,8% et s'élève à 571.700 mètres carrés[12] avec notamment l'entrée en portefeuille d'un terrain situé à Solliès-Pont (83) pour 36.700 mètres carrés et la revente intra-groupe de charges foncières logement sur l'opération de Nanteuil-le-Haudouin (60).

À fin juin 2018, la *Land Bank*[11] s'élève à 109 millions d'euros.

RESPONSABILITÉ SOCIALE D'ENTREPRISE (RSE)

Entreprise citoyenne et engagée, Nexity a annoncé en juin 2018 la création de l'entité « Nexity Non Profit » et son engagement de créer 1.000 places en pensions de famille par an d'ici 3 ans, afin de contribuer au logement des plus défavorisés. Nexity a également lancé une action de mobilisation du parc privé de logements vacants en faveur des personnes défavorisées, en s'entourant de partenaires spécialisés dans le logement accompagné et la gestion locative solidaire. Conformément aux engagements du Groupe, le modèle économique de cette activité sera financièrement neutre.

---

[10] Source des données de marché : CBRE, *Marketview*, Bureaux Île-de-France et Investissement France – 2ème trimestre 2018
[11] Cf. glossaire en page 33
[12] Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustement lors de l'obtention des autorisations administratives

RÉSULTATS CONSOLIDÉS S1 2018 – REPORTING OPÉRATIONNEL[13]

Les données 2017 présentées ci-après ont été retraitées afin de permettre une meilleure comparabilité. Le détail des retraitements figure en annexe 3 du présent communiqué.

En millions d'euros	S1 2018	S1 2017 retraité	Var. en M€
Chiffre d'affaires consolidé	**1.556,4**	**1.412,6**	**143,9**
EBITDA	**186,2**	**174,6**	**11,6**
% du chiffre d'affaires	*12,0%*	*12,4%*	
Résultat opérationnel courant	**135,8**	**120,8**	**15,0**
Réévaluation après prise de contrôle d'Ægide-Domitys	79,2	-	
Résultat opérationnel	**215,1**	**120,8**	**94,3**
Résultat financier	(17,9)	(19,5)	1,7
Impôts sur les bénéfices	(44,3)	(40,8)	(3,4)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(0,9)	(5,2)	4,3
Résultat net	**152,0**	**55,3**	**96,8**
Participations ne donnant pas le contrôle	(1,6)	(1,9)	0,3
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	**150,5**	**53,4**	**97,0**
(en euros)			
Résultat net par action	2,68	0,97	1,71

Le **résultat net avant éléments non courants**[13] part des actionnaires de la société mère s'élève à 71,9 millions d'euros au premier semestre 2018, contre 53,4 millions d'euros au S1 2017 (+35%) soit 1,28 euro par action[14] (contre 0,97 euro au S1 2017) en progression de 32%.

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le **chiffre d'affaires** enregistré par Nexity au premier semestre 2018 s'établit à 1.556 millions d'euros, en progression de 10% par rapport au premier semestre 2017.

(en millions d'euros)	S1 2018	S1 2017 retraité	Écart %
Client Particulier	**1.315,4**	**1.252,7**	**+ 5,0%**
Immobilier résidentiel*	969,3	887,3	+ 9,2%
Services immobiliers aux particuliers	346,1	365,4	- 5,3%
Client Entreprise	**239,1**	**157,0**	**+ 52,3%**
Immobilier d'entreprise*	208,3	128,0	+ 62,7%
Services immobiliers aux entreprises	30,9	29,0	+ 6,6%
Autres activités	**1,9**	**2,8**	**- 34,0%**
Chiffre d'affaires	**1.556,4**	**1.412,6**	**+ 10,2%**

* 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.

[13] Cf. glossaire en page 33
[14] Calculé sur la base du nombre moyen d'actions en circulation sur la période

Client Particulier

Le chiffre d'affaires du pôle Client Particulier s'élève à 1.315 millions d'euros au premier semestre 2018, en hausse de 5% par rapport au S1 2017.

Le chiffre d'affaires de l'*Immobilier résidentiel* s'élève à 969 millions d'euros au premier semestre 2018, en hausse de 9% par rapport au S1 2017. Cette croissance reflète la progression du carnet de commandes constatée au cours des trimestres précédents.

Le chiffre d'affaires des *Services immobiliers aux particuliers* s'élève à 346 millions d'euros au premier semestre 2018, en baisse de 5% par rapport au S1 2017. Au 1er semestre 2018, les activités d'administration de biens (y compris franchises) ont représenté un chiffre d'affaires de 177 millions d'euros, en progression de 2% par rapport au S1 2017. Les activités de résidences gérées (Studéa) ont réalisé un chiffre d'affaires de 44 millions d'euros, en progression de 3% par rapport au S1 2017. Les activités de distribution, par nature plus volatiles, ont généré un chiffre d'affaires de 126 millions d'euros au S1 2018, en retrait de 16% par rapport au S1 2017, résultant d'un effet de base de l'encours de contrats réservés.

Client Entreprise

Le chiffre d'affaires du pôle Client Entreprise s'élève à 239 millions d'euros au premier semestre 2018, en progression de 52% par rapport au S1 2017. Cette forte croissance traduit le bon avancement des opérations en phase de construction.

Le chiffre d'affaires de l'*Immobilier d'entreprise* s'élève à 208 millions d'euros au premier semestre 2018, en forte progression par rapport au S1 2017 (+63%), tant en Île-de-France qu'en province, notamment grâce aux produits bois. Le chiffre d'affaires des *Services immobiliers aux entreprises* s'élève à 31 millions d'euros au premier semestre 2018, en progression de 7% par rapport au S1 2017.

Chiffre d'affaires – normes IFRS

En normes IFRS, le chiffre d'affaires à fin juin 2018 s'établit à 1.488 millions d'euros, en hausse de 10% par rapport au chiffre d'affaires consolidé retraité de 1.357 millions d'euros au 30 juin 2017. 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.

EBITDA[15]

L'EBITDA de Nexity atteint 186 millions d'euros au premier semestre 2018 (contre 175 millions d'euros au S1 2017), soit une croissance d'une année sur l'autre de 7%, et un taux de marge de 12,0% (-0,4 point par rapport au S1 2017).

(en millions d'euros)	S1 2018	S1 2017 retraité	Écart %
Client Particulier	**151,2**	**152,7**	**- 1,0%**
% du chiffre d'affaires	***11,5%***	***12,2%***	
Immobilier résidentiel	88,9	78,2	
% du chiffre d'affaires	*9,2%*	*8,8%*	
Services immobiliers aux particuliers	62,3	74,5	
% du chiffre d'affaires	*18,0%*	*20,4%*	
Client Entreprise	**37,9**	**26,6**	**+ 42,6%**
% du chiffre d'affaires	***15,8%***	***16,9%***	
Immobilier d'entreprise	37,4	27,0	
% du chiffre d'affaires	*18,0%*	*21,1%*	
Services immobiliers aux entreprises	0,5	(0,4)	
% du chiffre d'affaires	*1,6%*	*-1,4%*	
Autres activités	**(2,9)**	**(4,7)**	**na**
EBITDA	**186,2**	**174,6**	**+ 6,7%**
% du chiffre d'affaires	*12,0%*	*12,4%*	

Client Particulier

L'EBITDA du Client Particulier s'élève à 151 millions d'euros au premier semestre 2018, en baisse de 1% par rapport au S1 2017 (-1,5 million d'euros) soit un taux de marge de 11,5% (-0,7 point par rapport au S1 2017).

L'EBITDA de l'*Immobilier résidentiel* s'élève à 89 millions d'euros au premier semestre 2018, en croissance de 14% par rapport au S1 2017 (+10,7 millions d'euros), traduisant le bon déroulement des opérations de promotion de logements et d'aménagement de terrains à bâtir. Le taux de marge progresse de 0,4 point pour atteindre 9,2%.

L'EBITDA des *Services immobiliers aux particuliers* baisse de 12 millions d'euros, soit un impact de -2,4 points sur le taux de marge qui s'élève à 18,0% (contre 20,4% au S1 2017).
La baisse provient principalement des facteurs suivants :

- L'EBITDA des *résidences gérées* diminue de 6 millions d'euros à 18 millions d'euros par un effet mécanique IFRS 16 : le nombre de résidences reste identique, mais l'accroissement des baux en tacite reconduction et d'échéance à moins d'un an accroît mécaniquement les charges opérationnelles et réduit le montant des amortissements du droit d'utilisation[16];
- L'EBITDA de *l'administration de biens y compris réseaux de franchises* diminue de 5 millions d'euros à 29 millions d'euros (taux de marge de 16,4%). Cette baisse s'explique par un décalage défavorable lié à la saisonnalité entre l'avancement du chiffre d'affaires de certains métiers (location, vente) et la comptabilisation linéaire des charges, ainsi que par un effet IFRS 16 sur un bail qui vient d'être renégocié ; et
- L'EBITDA des *activités de distribution* diminue de 1 million d'euros à 15 millions d'euros sous l'effet d'un moindre volume d'activité.

[15] 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 33

[16] Les baux en tacite reconduction et d'échéance à moins d'un an sont exclus du champ d'IFRS 16 et ne font pas l'objet d'un retraitement

Client Entreprise

L'EBITDA de *l'Immobilier d'entreprise* s'élève à 37 millions d'euros au S1 2018 contre 27 millions d'euros au S1 2017 (+39%). Le taux de marge du pôle s'élève à 18,0%, traduisant la bonne maîtrise financière et technique des projets en cours et bénéficiant d'un contexte économique et financier porteur.

Les activités de *Services immobiliers aux entreprises* ont réalisé un EBITDA de 0,5 million d'euros, contre une perte de 0,4 million d'euros au S1 2017.

Autres activités

L'EBITDA des Autres activités (-2,9 millions d'euros au premier semestre 2018 contre -4,7 millions d'euros au S1 2017) 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 digitaux.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le **résultat opérationnel** s'élève à 215 millions d'euros et intègre l'impact de 79 millions d'euros au titre de la réévaluation (suite à la prise de contrôle) des 45% d'Ægide-Domitys, précédemment comptabilisés en mise en équivalence.

Au premier semestre 2018, le **résultat opérationnel courant**[17] de Nexity s'élève à 136 millions d'euros, contre 121 millions d'euros au S1 2017 (+12%) soit un taux de marge de 8,7% contre 8,6% au S1 2017. Ce taux de marge est quasi stable contrairement au taux de marge de l'EBITDA (en baisse de 0,4 point), car le montant des charges « non cash » situées entre l'EBITDA et le résultat opérationnel est plus faible au S1 2018 qu'au S1 2017 (50,4 millions d'euros contre 53,8 millions d'euros en 2017) principalement sous l'effet de la baisse des amortissements IFRS 16 en 2018 (-7,6 millions d'euros), transférés en charges opérationnelles (cf. point sur l'évolution de l'EBITDA des résidences étudiantes).

(en millions d'euros)	S1 2018	S1 2017 retraité	Écart %
Client Particulier	**112,0**	**108,6**	**+ 3,1%**
% du chiffre d'affaires	***8,5%***	***8,7%***	
Immobilier résidentiel	74,8	69,6	
% du chiffre d'affaires	*7,7%*	*7,8%*	
Services immobiliers aux particuliers	37,1	39,0	
% du chiffre d'affaires	*10,7%*	*10,7%*	
Client Entreprise	**35,5**	**23,5**	**+ 51,0%**
% du chiffre d'affaires	***14,8%***	***15,0%***	
Immobilier d'entreprise	37,5	26,1	
% du chiffre d'affaires	*18,0%*	*20,4%*	
Services immobiliers aux entreprises	(2,0)	(2,6)	
% du chiffre d'affaires	*-6,4%*	*-9,1%*	
Autres activités	**(11,6)**	**(11,3)**	**na**
Résultat opérationnel courant	**135,8**	**120,8**	**+ 12,5%**
% du chiffre d'affaires	*8,7%*	*8,6%*	
Réévaluation après prise de contrôle des entreprises mises en équivalence	79,2	-	
Résultat opérationnel	**215,1**	**120,8**	**+ 78,1%**
% du chiffre d'affaires	*13,8%*	*8,6%*	

[17] Cf. glossaire en page 33

AUTRES ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Le **résultat financier** ressort à -18 millions d'euros, contre -20 millions d'euros au S1 2017. Cette légère diminution des charges financières nettes dans un contexte de progression de la dette traduit une baisse du coût moyen de l'endettement de Nexity. Le résultat financier comprend une charge de 0,6 million d'euros au titre de la variation de la juste valeur de l'ORNANE de 200 millions d'euros, emprunt mis en place en mars 2018. Le résultat financier 2017 comprenait une charge non récurrente de 3,1 millions d'euros, correspondant à la soulte payée à l'occasion du rachat anticipé d'un emprunt obligataire.

La **charge d'impôts** (44 millions d'euros) augmente de 3 millions d'euros par rapport au 1er semestre 2017. Ce poste intègre désormais la CVAE[18] pour un montant de 5,1 millions d'euros au 1er semestre 2018 (5,9 millions d'euros au S1 2017). Le taux effectif d'impôt sur les sociétés (hors CVAE) ressort à 34,7% au premier semestre 2018 contre 36,3% au S1 2017.

Les **entreprises mises en équivalence** affichent une contribution négative de 1 million d'euros (contre une perte de 5,2 millions d'euros au S1 2017). Ce résultat intègre principalement celui de Bien'ici et celui d'Ægide-Domitys (qui sont en amélioration par rapport à 2017).

L'évolution des charges financières et d'impôts, ainsi que l'amélioration de la contribution des entreprises mises en équivalence, conduisent à une croissance du résultat net part du groupe sensiblement supérieure à celle de l'EBITDA et du résultat opérationnel.

Le résultat net part du Groupe s'élève à 150,5 millions d'euros soit x2,8 par rapport au résultat net du premier semestre 2017.

En retraitant les éléments non courants (réévaluation de la participation dans Ægide antérieurement mise en équivalence suite à la prise de contrôle de la société (+79 millions d'euros) et la variation de la juste valeur de l'emprunt ORNANE (- 0,6 million d'euros)), le **résultat net avant éléments non courants** s'élève à 72 millions d'euros soit une progression de 35% par rapport au résultat net part du Groupe du premier semestre 2017.

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

En millions d'euros	S1 2018	S1 2017 retraité
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	181,6	167,5
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	121,4	110,9
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(149,2)	(9,2)
Variation du BFR d'impôts, dividendes des mises en équivalence et autres	6,1	(3,5)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	**(21,8)**	**98,2**
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(14,5)	(15,4)
Cash-flow libre	**(36,3)**	**82,7**
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(51,4)	(2,6)
Loyers payés IFRS 16	(32,5)	(41,2)
Dividende payé par Nexity SA	(140,3)	(132,7)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	203,9	59,1
Variation de trésorerie	**(56,6)**	**(34,6)**

[18] Contribution sur la valeur ajoutée des entreprises

La capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts, qui s'élève à 182 millions d'euros à fin juin 2018, progresse de 14 millions d'euros par rapport au S1 2017, principalement en raison de l'amélioration du résultat sur la période.

Les investissements opérationnels sont stables par rapport au S1 2017 à 15 millions d'euros.

À fin juin 2018, le cash-flow libre[19] généré par Nexity s'élève à -36 millions d'euros contre 83 millions d'euros à fin juin 2017 en raison de la forte progression du BFR (+149 millions d'euros).

Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers s'élèvent à 51,4 millions d'euros et correspondent principalement aux opérations de croissance externe (acquisition de 18% du capital d'Ægide et divers cabinets d'administration de biens).

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement (204 millions d'euros) correspondent à la mise en place de nouveaux emprunts (239 millions d'euros), dont principalement le produit de l'émission de l'emprunt ORNANE (200 millions d'euros) diminué du paiement d'engagements de rachats de minoritaires sur la période (-34 millions d'euros).

(en millions d'euros)	30 juin 2018	31 décembre 2017 retraité	Var. en M€
Client Particulier	**840**	**806**	**34**
Immobilier résidentiel	791	735	
Services immobiliers aux particuliers	49	71	
Client Entreprise	**78**	**(21)**	**100**
Immobilier d'entreprise	77	(26)	
Services immobiliers aux entreprises	2	6	
Autres activités	**48**	**28**	**20**
Total BFR hors impôt	**966**	**813**	**153**
Impôts sur les sociétés	5	3	2
BFR	**971**	**817**	**154**

Au 30 juin 2018, le BFR d'exploitation (966 millions d'euros) augmente de 153 millions d'euros par rapport à son niveau de décembre 2017.

Pour le **Client Particulier**, l'évolution positive du BFR reflète le développement de l'activité du Groupe avec une évolution contrastée par activité : progression du BFR *Immobilier résidentiel*, cohérente avec la dynamique de ce segment, compensée par la diminution du BFR des *Services immobiliers aux particuliers*, compte tenu d'une offre commerciale contenue pour les activités de distribution.

Pour le **Client Entreprise,** le BFR de *l'Immobilier d'entreprise* se dégrade de 103 millions d'euros en raison du poids croissant de certaines opérations avec des calendriers de paiement moins favorables.

L'évolution du BFR des **Autres activités** tient compte de décalages ponctuels de trésorerie. Ce BFR inclut notamment les prises de positions foncières réalisées par l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets).

GOODWILLS

Les *goodwills* à fin juin 2018 s'élèvent à 1.474 millions d'euros (contre 1.213 millions d'euros à fin 2017). La progression intègre principalement 251 millions d'euros de *goodwill* provisoire issu de la prise de contrôle d'Ægide-Domitys (prix payé pour les titres et l'engagement de rachat du solde pour 142 millions d'euros et réévaluation à 109 millions d'euros de la participation dans Ægide antérieurement mise en équivalence).

[19] Cf. glossaire en page 33

STRUCTURE FINANCIÈRE

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.662 millions d'euros à fin juin 2018, contre 1.663 millions à fin décembre 2017, après principalement le paiement du dividende (140 millions d'euros) et la prise en compte du résultat net du semestre (150 millions d'euros en part du Groupe).

En millions d'euros	30 juin 2018	31 décembre 2017 retraité	Var. en M€
Emprunts obligataires (yc intérêts courus et frais de mise en place)	903	703	200
Emprunts sur établissements de crédit et autres	590	454	136
Autres dettes et autres créances financières	6	3	4
Trésorerie nette et autres	(761)	(817)	57
Endettement financier net avant IFRS 16	739	343	396
Dette de loyers IFRS 16	281	304	(23)
Total endettement net	**1.020**	**647**	**373**

Le 27 février 2018, Nexity a procédé à l'émission par placement privé d'un emprunt obligataire à option de remboursement en numéraire et/ou en actions nouvelles et/ou existantes (ORNANE 2018) pour un montant de 200 millions d'euros, à échéance mars 2025 (maturité 7 ans). Ces obligations portent intérêt à un taux nominal annuel de 0,25%.

Au 30 juin 2018, **l'endettement net** atteint 1.020 millions d'euros contre 647 millions d'euros au 31 décembre 2017 (+373 millions d'euros).

Au 30 juin 2018, l'endettement net représente 61% des capitaux propres et 2,2x l'EBITDA des 12 derniers mois.

L'**endettement financier net avant IFRS 16** progresse de 396 millions d'euros et représente 44% des capitaux propres et environ 1,6 fois l'EBITDA hors IFRS 16. La croissance de cet endettement financier depuis le 31 décembre 2017 s'explique notamment par :

- La progression du BFR (+149 millions d'euros), expliquée ci-dessus ;
- L'acquisition d'un bloc de 18% du capital d'Ægide, qui conduit à consolider Ægide-Domitys en intégration globale à compter du 1er juillet 2018 : l'impact de cette transaction sur le premier semestre est de 142 millions d'euros (prix payé pour le bloc, plus la comptabilisation de l'engagement de rachat des intérêts minoritaires) ; la dette financière existante d'Ægide-Domitys sera, quant à elle, consolidée dans les comptes annuels 2018 ; et
- L'effet saisonnier habituel chez Nexity (paiement de 100% du dividende annuel au cours du premier semestre pour 140 millions d'euros, alors que moins de la moitié de la capacité d'autofinancement annuelle est générée au cours du premier semestre).

Au 30 juin 2018, la maturité de la dette s'élève à 3,8 ans et le coût moyen de la dette est de 2,5% contre 2,9% au 31 décembre 2017. Nexity respecte au 30 juin 2018 l'ensemble des covenants financiers attachés à ses emprunts obligataires.

BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 30 JUIN 2018

(en millions d'euros)	30 juin 2018	31 décembre 2017 retraité	Écart %
Immobilier résidentiel - Logement	3.724	3.335	+ 11,7%
Immobilier résidentiel - Terrain à bâtir	201	191	+ 5,0%
***Backlog* Immobilier résidentiel**	**3.924**	**3.526**	**+ 11,3%**
Backlog Immobilier d'entreprise	332	465	- 28,7%
Total *Backlog* Groupe	**4.256**	**3.991**	**+ 6,6%**

Le carnet de commandes du Groupe à fin juin 2018 s'établit à un niveau de 4.256 millions d'euros, en progression de 7% par rapport à fin 2017 et représente l'équivalent de 18 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 3.924 millions d'euros, en progression de 11% par rapport au 31 décembre 2017. 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 332 millions d'euros à fin juin 2018, en baisse de 29% par rapport au 31 décembre 2017. Ce carnet représente 9 mois d'activité (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Immobilier d'entreprise).

PERSPECTIVES 2018

- **Chiffre d'affaires et EBITDA désormais attendus en croissance supérieure à 12% en 2018**[20]
- **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 au détail attendues en 2018[21])
- **Client Entreprise :** prises de commandes de 400 millions d'euros
- **Dividende par action** payé en 2019[22] d'au moins 2,50 euros

ORIENTATIONS STRATÉGIQUES ET OBJECTIFS À L'HORIZON 2018-2021[23]

Lors de la journée investisseurs qui s'est tenue le 19 juin 2018, Nexity a présenté en détail sa stratégie de plateforme de services à l'immobilier et ses objectifs à l'horizon 2018-2021.

Objectifs opérationnels du Groupe à l'horizon 2018–2021

- **Client Particulier** : forte progression de la part de marché en Immobilier résidentiel (+3 points de part de marché entre 2017 et 2021), croissance du nombre de lots gérés dans l'administration de biens sur la période 2019–2021 ; fort développement des résidences gérées pour les étudiants avec Nexity Studéa et pour les seniors avec la prise de participation majoritaire dans le capital d'Ægide-Domitys, leader des résidences pour seniors non médicalisées avec services ;
- **Client Entreprise** : un doublement des prises de commandes sur la période 2018–2021 par rapport aux années précédentes ;
- **Client Collectivité** : renforcer sa position de premier aménageur privé français, en développant de nouveaux services, autour de la « smart city » inclusive et des nouveaux usages urbains, et de compléter son offre par la création prochaine d'une foncière de terrains, outil au service du développement des collectivités, dont le capital sera majoritairement détenu par des investisseurs tiers.

Objectifs financiers de Nexity à moyen terme

Nexity a annoncé des objectifs à moyen terme :

- Croissance annuelle moyenne du chiffre d'affaires de 10% (2017–2021)
- Croissance annuelle moyenne de l'EBITDA de 10% (2017–2021)

La croissance concernera l'ensemble des métiers du Groupe, et plus particulièrement les métiers de services, qui devraient représenter 45% de l'EBITDA total du Groupe à l'horizon 2021.

---

[20] Contre environ 10% de croissance dans la guidance émise lors des résultats annuels 2017 (20 février 2018), compte tenu notamment de l'intégration d'Ægide-Domitys

[21] Soit 148.000/157.000 réservations au détail et en bloc sur 2018

[22] Sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity

[23] Cf. communiqué de presse du 19 juin 2018

Cette forte croissance attendue ira de pair avec une augmentation maîtrisée de l'endettement du Groupe (niveau-cible de dette financière nette d'environ 2,5 x EBITDA[24]). Ce niveau-cible permettra à Nexity de procéder à des croissances externes ciblées dans ses différents métiers.

Elle s'accompagnera d'une attention toujours constante portée à la rentabilité, au maintien d'un modèle de risque prudent, et d'une forte solvabilité. Les investissements du Groupe sur la période s'élèveront à 65 millions d'euros environ chaque année dont 30 millions d'euros seront dédiés au digital, le solde étant dédié aux investissements métier.

Le dividende sera au moins égal à 2,50 euros par action pour chaque exercice de la période 2018–2021 ; par ailleurs, le Conseil d'administration de Nexity a décidé que la société rachètera chaque année des actions dans la proportion nécessaire pour annuler la dilution induite par l'acquisition d'actions gratuites par les salariés.

Ces objectifs financiers sont complétés par un plan d'actions très complet en matière de RSE, et notamment de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) induites par les projets développés par Nexity.

[24] Hors IFRS 16 pour les deux agrégats

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

Chiffre d'affaires et activité commerciale 9M 2018	mardi 30 octobre 2018
Résultats annuels 2018	mardi 19 février 2019
Chiffre d'affaires et activité commerciale T1 2019	jeudi 25 avril 2019
Assemblée générale des actionnaires	jeudi 23 mai 2019

Une **conférence téléphonique** sur les résultats du 1er semestre 2018 se tiendra aujourd'hui en anglais à 18:30 CET, accessible avec le code 9977526 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 2588

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://edge.media-server.com/m6/p/zc3qz9ys

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

Le rapport financier semestriel 2018 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 de référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.18-0272 en date du 5 avril 2018 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

_____

CONTACTS
Blandine Castarède – 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

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 nouvelles normes IFRS appliquées depuis le 1er janvier 2018. 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.

Les données 2017 présentées ci-après ont été retraitées afin de permettre une meilleure comparabilité. Le détail des retraitements figure en annexe 3 du présent communiqué.

SÉRIES TRIMESTRIELLES

Réservations Immobilier résidentiel

	2018		2017				2016			
Nombre de lots, en unités	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Logements neufs (France)	4.634	3.618	5.736	4.821	4.288	3.506	5.201	3.624	4.121	2.947
Terrains à bâtir	576	339	920	522	680	479	1.027	420	654	417
International	75	40	208	69	106	37	141	95	170	73
Total (nombre de lots)	**5.285**	**3.997**	**6.864**	**5.412**	**5.074**	**4.022**	**6.369**	**4.139**	**4.945**	**3.437**
Valeur, en M€ TTC										
Logements neufs (France)	951	715	1.135	915	858	655	969	666	772	536
Terrains à bâtir	51	28	72	42	53	35	87	30	48	32
International	6	4	22	6	14	9	21	17	28	13
Total (M€ TTC)	**1.008**	**747**	**1.229**	**964**	**925**	**699**	**1.076**	**713**	**848**	**581**

Chiffre d'affaires par pôle

	2018		2017 retraité				2017 publié			
(en millions d'euros)	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Client Particulier	**712,3**	**603,1**	**1.173,9**	**733,9**	**689,3**	**563,3**				
dont Immobilier résidentiel	524,2	445,1	915,7	548,0	498,4	387,9	970,3	553,6	625,8	447,8
dont Services immobiliers aux particuliers	188,1	158,0	258,2	185,9	190,9	175,4				
Client Entreprise	**154,4**	**84,7**	**165,5**	**84,0**	**60,4**	**96,7**				
dont Immobilier d'entreprise	138,7	69,6	145,6	69,5	45,2	82,8	151,2	103,6	56,7	85,8
dont Services immobiliers aux entreprises	15,8	15,1	19,8	14,5	15,2	13,9				
Services		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**134,0**	**127,5**	**124,3**	**121,3**
Autres activités	**1,4**	**0,5**	**0,8**	**0,7**	**1,7**	**1,1**	**0,8**	**0,6**	**1,7**	**1,1**
Chiffre d'affaires	**868,1**	**688,3**	**1.340,2**	**818,6**	**751,4**	**661,1**	**1.256,3**	**785,4**	**808,5**	**656,0**

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2018

(en millions d'euros)	30/06/2018 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2018 Reporting opérationnel	Retraitement des éléments non courants	30/06/2018 Reporting opérationnel avant éléments non courants	30/06/2017 Reporting opérationnel avant éléments non courants
Chiffre d'affaires	1 488,2	68,3	1.556,4	-	1.556,4	1.412,6
Charges opérationnelles	(1.310,7)	(59,5)	(1.370,2)	-	(1.370,2)	(1.238,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	2,3	(2,3)	-	-	-	-
EBITDA	179,8	6,4	186,2	-	186,2	174,6
Amortissements IFRS 16	(31,1)	-	(31,1)	-	(31,1)	(38,7)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(12,6)	-	(12,6)	-	(12,6)	(11,1)
Dotations nettes aux provisions	3,2	(1,3)	1,9	-	1,9	3,5
Paiements en actions	(5,6)	-	(5,6)	-	(5,6)	(5,4)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(3,0)	(0,0)	(3,0)	-	(3,0)	(2,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(2,3)	2,3		-	-	
Résultat opérationnel courant	128,4	7,5	135,8	-	135,8	120,8
Réévaluation après prise de contrôle des entreprises mises en équivalence	79,2	-	79,2	(79,2)	-	-
Résultat opérationnel	207,6	7,5	215,1	(79,2)	135,8	120,8
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	4,5	(4,5)	-		-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	212,1	3,0	215,1	(79,2)	135,8	120,8
Coût de l'endettement financier net	(19,9)	(0,2)	(20,1)	-	(20,1)	(18,9)
Autres charges et produits financiers	2,2	(0,0)	2,2	0,6	2,8	(0,6)
Résultat financier	(17,6)	(0,2)	(17,9)	0,6	(17,2)	(19,5)
Résultat des activités courantes avant impôts	194,5	2,7	197,2	(78,6)	118,6	101,3
Impôts sur les bénéfices	(41,5)	(2,7)	(44,3)	-	(44,3)	(40,8)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(0,9)	-	(0,9)	-	(0,9)	(5,1)
Résultat net de l'ensemble consolidé	152,0	-	152,0	(78,6)	73,5	55,3
dont participations ne donnant pas le contrôle	1,6	-	1,6	-	1,6	1,9
dont part des actionnaires de la société mère	**150,5**	**-**	**150,5**	**(78,6)**	**71,9**	**53,4**
(en euros)						
Résultat net par action	**2,68**		**2,68**		**1,28**	**0,97**

Le retraitement des éléments non courants est constitué de :

- La réévaluation de la participation dans Ægide antérieurement mise en équivalence suite à la prise de contrôle de la société pour 79,2 millions d'euros ; et
- La variation de la juste valeur de l'emprunt ORNANE pour -0,6 million d'euros.

BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2018

ACTIF *(en millions d'euros)*	**30/06/2018 IFRS**	**Retraitement des co-entreprises**	**30/06/2018 Reporting opérationnel**	**31/12/2017 Reporting opérationnel retraité**
Goodwills	1.474,1	-	1.474,1	1.213,4
Autres immobilisations	454,0	0,2	454,2	470,4
Titres mis en équivalence	30,0	(30,0)	0,0	24,2
Total actifs non courants	1.958,2	(29,7)	1.928,4	1.707,9
BFR net	902,9	68,2	971,1	816,6
Total de l'actif	**2.861,0**	**38,4**	**2.899,5**	**2.524,5**

PASSIF *(en millions d'euros)*	**30/06/2018 IFRS**	**Retraitement des co-entreprises**	**30/06/2018 Reporting opérationnel**	**31/12/2017 Reporting opérationnel retraité**
Capital et Réserves	1.511,6	(0,0)	1.511,6	1.480,0
Résultat de la période	150,5	-	150,5	182,7
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.662,1	(0,0)	1.662,1	1.662,7
Participations ne donnant pas le contrôle	6,9	(0,0)	6,9	6,0
Capitaux propres de l'ensemble	1.669,0	(0,0)	1.669,0	1.668,8
Endettement net	989,2	31,0	1.020,2	647,0
Provisions	128,5	2,1	130,5	132,8
Impôts différés nets	74,3	5,4	79,7	75,9
Total du passif	**2.861,0**	**38,4**	**2.899,5**	**2.524,5**

ENDETTEMENT NET AU 30 JUIN 2018

(en millions d'euros)	**30/06/2018 IFRS**	**Retraitement des co-entreprises**	**30/06/2018 Reporting opérationnel**	**31/12/2017 Reporting opérationnel retraité**
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	902,9	-	902,9	703,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	556,6	33,8	590,4	454,0
Emprunts sur établissements de crédit et autres	**1.459,5**	**33,8**	**1.493,3**	**1.157,4**
Autres dettes et autres créances financières	**(51,2)**	**57,3**	**6,1**	**2,6**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(714,6)	(75,2)	(789,8)	(836,2)
Banques créditrices (découverts bancaires)	14,1	15,1	29,2	18,9
Trésorerie nette et autres	**(700,5)**	**(60,1)**	**(760,6)**	**(817,2)**
Total endettement financier net avant IFRS 16	**707,8**	**31,0**	**738,8**	**342,7**
Dette de loyers IFRS 16	**281,4**	**-**	**281,4**	**304,3**
Total endettement net	**989,2**	**31,0**	**1.020,2**	**647,0**

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

(en millions d'euros)	30/06/2018 IFRS 6 mois	Retraitement des co-entreprises	30/06/2018 Reporting opérationnel	30/06/2017 Reporting opérationnel retraité
Résultat net des sociétés intégrées	152,0	-	152,0	55,3
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	(36,4)	5,8	(30,7)	55,6
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	115,6	5,8	121,4	110,9
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	19,9	0,2	20,1	18,9
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	37,4	2,7	40,2	37,7
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	172,9	8,7	181,6	167,5
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(150,6)	1,4	(149,2)	(9,2)
Dividendes reçus des entreprises mises en équivalence	2,6	(2,3)	0,3	-
Intérêts versés	(12,5)	(0,2)	(12,8)	(9,9)
Impôts payés	(41,8)	0,1	(41,7)	(50,2)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	**(29,5)**	**7,7**	**(21,8)**	**98,2**
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(14,5)	(0,0)	(14,5)	(15,4)
Cash flow libre	**(44,0)**	**7,7**	**(36,3)**	**82,7**
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(47,6)	0,1	(47,6)	(1,7)
Autres investissements financiers nets	(2,8)	(1,0)	(3,8)	(0,9)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	**(50,5)**	**(0,9)**	**(51,4)**	**(2,6)**
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(140,3)	-	(140,3)	(132,7)
Autres flux avec les actionnaires	(35,4)	-	(35,4)	(3,8)
Paiement de la dette de loyers IFRS 16	(32,5)	-	(32,5)	(41,2)
Variation des dettes et créances financières (nets)	237,2	2,3	239,5	62,4
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	**29,0**	**2,3**	**31,3**	**(115,3)**
Incidence de la variation des taux de change	(0,2)	-	(0,2)	0,5
Variation de trésorerie	**(65,7)**	**9,1**	**(56,6)**	**(34,6)**

SÉRIE SEMESTRIELLE PAR PÔLE

Résultat opérationnel courant

	2018	2017 retraité			2017 publié		
(en millions d'euros)	S1	FY	S2	S1	FY	S2	S1
Client Particulier	**112,0**	**320,6**	**212,0**	**108,6**			
dont Immobilier résidentiel	74,8	214,8	145,4	69,4	247,0	160,6	86,4
dont Services immobiliers aux particuliers	37,1	105,8	66,5	39,2			
Client Entreprise	**35,5**	**60,5**	**37,0**	**23,5**			
dont Immobilier d'entreprise	37,5	61,0	34,8	26,1	70,4	39,9	30,4
dont Services immobiliers aux entreprises	-2,0	(0,4)	2,2	(2,6)			
Services	**-**	**-**	-	**-**	**47,0**	**28,3**	**18,7**
Autres activités	**(11,6)**	**(43,2)**	**(31,9)**	**(11,3)**	**(43,9)**	**(32,2)**	**(11,7)**
GROUPE	**135,8**	**337,9**	**217,1**	**120,8**	**320,5**	**196,7**	**123,9**

EBITDA

	2018	2017 retraité			2017 publié		
(en millions d'euros)	S1	FY	S2	S1	FY	S2	S1
Client Particulier	**151,2**	**416,5**	**263,8**	**152,7**			
dont Immobilier résidentiel	88,9	239,2	161,0	78,2	263,8	172,3	91,6
dont Services immobiliers aux particuliers	62,3	177,2	102,8	74,5			
Client Entreprise	**37,9**	**67,2**	**40,6**	**26,6**			
dont Immobilier d'entreprise	37,4	62,2	35,3	27,0	70,7	39,9	30,8
dont Services immobiliers aux entreprises	0,5	4,9	5,3	(0,4)			
Services	**-**	**-**	**-**	**-**	**62,0**	**38,1**	**23,9**
Autres activités	**(2,9)**	**(23,1)**	**(18,4)**	**(4,7)**	**(28,1)**	**(20,7)**	**(7,4)**
GROUPE	**186,2**	**460,5**	**286,0**	**174,6**	**368,5**	**229,6**	**138,9**

ANNEXE 2 : NORMES IFRS

Les tableaux ci-après présentent, pour le premier semestre 2018, le compte de résultat, le bilan, l'endettement net et le tableau des flux de trésorerie. Les données 2017 ont été retraitées en appliquant IFRS 15 et en reclassant la CVAE dans le poste Impôts sur les bénéfices, afin de permettre une meilleure comparabilité. Les impacts d'IFRS 16 n'ont pas été retraités sur 2017, car la norme n'a pas été appliquée de manière rétrospective.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2018

(en millions d'euros)	**30/06/2018 IFRS**	**30/06/2017 IFRS retraité**
Chiffre d'affaires	1.488,2	1.357,0
Charges opérationnelles	(1.310,7)	(1.232,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	2,3	2,4
EBITDA	179,8	127,3
Amortissements IFRS 16	(31,1)	-
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(12,6)	(11,1)
Dotations nettes aux provisions	3,2	3,4
Paiements en actions	(5,6)	(5,4)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(3,0)	(2,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(2,3)	(2,4)
Résultat opérationnel courant	128,4	109,8
Réévaluation après prise de contrôle des entreprises mises en équivalence	79,2	-
Résultat opérationnel	207,6	109,8
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	4,5	5,0
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	212,1	114,8
Coût de l'endettement financier net	(19,9)	(14,1)
Autres charges et produits financiers	2,2	(0,6)
Résultat financier	(17,6)	(14,7)
Résultat des activités courantes avant impôts	194,5	100,1
Impôts sur les bénéfices	(41,5)	(38,3)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(0,9)	(5,1)
Résultat net de l'ensemble consolidé	152,0	56,7
dont participations ne donnant pas le contrôle	1,6	1,8
dont part des actionnaires de la société mère	**150,5**	**54,8**
(en euros)		
Résultat net par action	**2,68**	**1,00**

BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2018

ACTIF *(en millions d'euros)*	**30/06/2018 IFRS**	**31/12/2017 IFRS retraité**
Goodwills	1.474,1	1.213,4
Autres immobilisations	454,0	171,5
Titres mis en équivalence	30,0	51,9
Total actifs non courants	1.958,2	1.436,9
BFR net	902,9	744,1
Total de l'actif	**2.861,0**	**2.181,0**

PASSIF *(en millions d'euros)*	**30/06/2018 IFRS**	**31/12/2017 IFRS retraité**
Capital et Réserves	1.511,6	1.481,2
Résultat de la période	150,5	185,3
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.662,1	1.666,5
Participations ne donnant pas le contrôle	6,9	6,1
Capitaux propres de l'ensemble	1.669,0	1.672,7
Endettement net	989,2	305,5
Provisions	128,5	132,0
Impôts différés nets	74,3	70,8
Total du passif	**2.861,0**	**2.181,0**

ENDETTEMENT NET CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2018

(en millions d'euros)	**30/06/2018 IFRS**	**31/12/2017 IFRS retraité**
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	902,9	703,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	556,6	429,0
Emprunts sur établissements de crédit et autres	**1.459,5**	**1.132,3**
Autres dettes et autres créances financières	**(51,2)**	**(60,6)**
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(714,6)	(776,4)
Banques créditrices (découverts bancaires)	14,1	10,2
Trésorerie nette et autres	**(700,5)**	**(766,2)**
Total endettement financier net avant IFRS 16	**707,8**	**305,5**
Dette de loyers IFRS 16	**281,4**	
Total endettement net	**989,2**	**305,5**

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 30 JUIN 2018

(en millions d'euros)	30/06/2018 IFRS 6 mois	30/06/2017 IFRS retraité
Résultat net des sociétés intégrées	152,0	56,7
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	(36,4)	11,2
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	115,6	67,9
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	19,9	14,1
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	37,4	35,2
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	172,9	117,1
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(150,6)	(15,5)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	2,6	2,4
Intérêts versés	(12,5)	(9,6)
Impôts payés	(41,8)	(50,0)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	**(29,5)**	**44,4**
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(14,5)	(15,4)
Cash flow libre	**(44,0)**	**29,0**
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(47,6)	(1,6)
Autres investissements financiers nets	(2,8)	(0,9)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	**(50,5)**	**(2,5)**
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(140,3)	(132,7)
Autres flux avec les actionnaires	(35,4)	(3,8)
Paiement de la dette de loyers IFRS 16	(32,5)	-
Variation des dettes et créances financières (nets)	237,2	64,0
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	**29,0**	**(72,4)**
Incidence de la variation des taux de change	(0,2)	0,5
Variation de trésorerie	**(65,7)**	**(45,5)**

ANNEXE 3 : RETRAITEMENTS 2017 REPORTING OPÉRATIONNEL

Nexity applique depuis le 1er janvier 2018 les nouvelles normes comptables IFRS 15 et IFRS 16. Pour faciliter la mesure relative de la performance opérationnelle 2018, Nexity présente ci-après les principaux indicateurs d'activité et financiers 2017, retraités en appliquant ces nouvelles normes.

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 présente 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 ont été opérés :

- L'ancien pôle Services est ventilé en deux activités (Services immobiliers aux particuliers et Services immobiliers 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 dans l'existant 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 l'Immobilier résidentiel vers les Services immobiliers aux particuliers au sein du pôle Client Particulier.

Par ailleurs, la CVAE[25] est désormais présentée avec l'impôt sur les sociétés depuis le 1er janvier 2018 car assimilée à une taxe dépendant du résultat selon IAS 12.

Nexity utilise maintenant aussi l'indicateur du Résultat par action avant éléments non courants pour mieux refléter la performance opérationnelle par action.

Le Résultat par action avant éléments non courants représente le résultat net part du Groupe retraité des éléments ne rentrant pas dans l'activité courante par exemple : remboursement de la taxe 3% dividendes réclamé en 2017, et à compter de 2018, la variation de la juste valeur de l'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).

(en millions d'euros)	**31/12/2017 Reporting opérationnel retraité**	**30/06/2017 Reporting opérationnel retraité**
Chiffre d'affaires	3.571,3	1.412,6
EBITDA	460,6	174,6
Résultat opérationnel courant	337,9	120,8
Résultat financier	(38,5)	(19,5)
Impôts sur les bénéfices *	(112,8)	(40,8)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(4,9)	(5,1)
Résultat net avant éléments non courants*	181,8	55,3
dont participations ne donnant pas le contrôle	6,0	1,9
dont part des actionnaires de la société mère	**175,8**	**53,4**
(en euros)		
Résultat net par action avant éléments non courants *	**3,17**	**0,97**

** retraité du remboursement de la taxe de 3% sur les dividendes*

[25] Contribution sur la Valeur ajoutée des Entreprises

COMPTE DE RÉSULTAT RETRAITÉ AU 31 DECEMBRE 2017

(en millions d'euros)	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Impact IFRS 15	Impact Simulation IFRS 16	Reclassement CVAE	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	12,5	(3.110,7)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-
EBITDA	368,5	0,1	79,5	12,5	460,6
Amortissements IFRS 16	-	-	(74,7)	-	(74,7)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(24,4)	-	-	-	(24,4)
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)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel courant	320,5	0,1	4,8	12,5	337,9
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)	12,5	299,4
Impôts sur les bénéfices	(101,7)	(0,0)	1,4	(12,5)	(112,8)
Remboursement taxe 3% dividendes	6,9	-	-	-	6,9
Quote-part des résultats des autres 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**
(en euros)					
Résultat net par action	**3,35**				**3,30**
Résultat net par action avant éléments non courants :					
Résultat net avant éléments non courants *	184,4	0,1	(2,7)	-	181,8
dont participations ne donnant pas le contrôle	5,7	0,3	-	-	6,0
dont part des actionnaires de la société mère	**178,7**	**(0,2)**	**(2,7)**	**-**	**175,8**
(en euros)					
Résultat net par action avant éléments non courants *	**3,22**				**3,17**

** retraité du remboursement de la taxe de 3% sur les dividendes*

COMPTE DE RÉSULTAT RETRAITÉ AU 30 JUIN 2017

(en millions d'euros)	30/06/2017 Reporting opérationnel publié	Impact IFRS 15	Impact Simulation IFRS 16	Reclassement CVAE	30/06/2017 Reporting opérationnel retraité
Chiffre d'affaires	1.464,5	(51,9)	-	-	1.412,6
Charges opérationnelles	(1.325,6)	40,8	41,2	5,6	(1.238,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-
EBITDA	138,9	(11,1)	41,2	5,6	174,6
Amortissements IFRS 16	-	-	(38,7)	-	(38,7)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(11,1)	-	-	-	(11,1)
Dotations nettes aux provisions	3,5	-	-	-	3,5
Paiements en actions	(5,4)	-	-	-	(5,4)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(2,0)	-	-	-	(2,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel courant	123,9	(11,1)	2,4	5,6	120,8
Coût de l'endettement financier net	(14,3)	-	(4,6)	-	(18,9)
Autres charges et produits financiers	(0,6)	-	-	-	(0,6)
Résultat financier	(14,9)	-	(4,6)	-	(19,5)
Résultat des activités courantes avant impôts	108,9	(11,1)	(2,2)	5,6	101,3
Impôts sur les bénéfices	(39,7)	4,0	0,8	(5,9)	(40,8)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(5,1)	-	-	-	(5,1)
Résultat net de l'ensemble consolidé	64,1	(7,0)	(1,4)	(0,3)	55,3
dont participations ne donnant pas le contrôle	2,1	(0,2)	-	-	1,9
dont part des actionnaires de la société mère	**62,0**	**(6,8)**	**(1,4)**	**(0,3)**	**53,4**
(en euros)					
Résultat net par action	**1,13**				**0,97**

Résultat net par action avant éléments non courants :

Résultat net avant éléments non courants	64,1	(7,0)	(1,4)	(0,3)	55,3
dont participations ne donnant pas le contrôle	2,1	(0,2)	-	-	1,9
dont part des actionnaires de la société mère	**62,0**	**(6,8)**	**(1,4)**	**(0,3)**	**53,4**
(en euros)					
Résultat net par action avant éléments non courants	**1,13**				**0,97**

CHIFFRE D'AFFAIRES[26]

(en millions d'euros)	Reporting opérationnel publié	Reclassement Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	Reclassement CVAE	Reporting opérationnel Retraité
Au 30 juin 2017								
Client Particulier	**1.073,6**	**216,5**	**-**	**1.290,1**	**(37,4)**	**-**	**-**	**1.252,7**
Immobilier résidentiel	1.073,6		(151,1)	922,5	(36,2)	-	-	886,3
Services Immobiliers aux particuliers	-	216,5	151,1	367,6	(1,2)	-	-	366,4
Client Entreprise	**142,4**	**29,1**	**-**	**171,5**	**(14,5)**	**-**	**-**	**157,0**
Immobilier d'entreprise	142,4	-	-	142,4	(14,4)	-	-	128,0
Services immobiliers aux entreprises	-	29,1	-	29,1	(0,1)	-	-	29,0
Services	**245,6**	**(245,6)**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Autres activités	**2,8**	**-**	**-**	**2,8**	**-**	**-**	**-**	**2,8**
Chiffre d'affaires	**1.464,5**	**-**	**-**	**1.464,5**	**(51,9)**	**-**	**-**	**1.412,6**
Au 31 décembre 2017								
Client Particulier	**2.597,5**	**443,5**	**-**	**3.041,0**	**119,5**	**-**	**-**	**3.160,4**
Immobilier résidentiel	2.597,5		(369,3)	2.228,2	121,9	-	-	2.350,0
Services Immobiliers aux particuliers	-	443,5	369,3	812,8	(2,4)	-	-	810,4
Client Entreprise	**397,2**	**63,7**	**-**	**460,9**	**(54,3)**	**-**	**-**	**406,6**
Immobilier d'entreprise	397,2	-	-	397,2	(54,1)	-	-	343,1
Services immobiliers 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**

[26] 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

nexity une belle vie immobilière

EBITDA

(en millions d'euros)	Reporting opérationnel publié	Reclassement Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	Reclassement CVAE	Reporting opérationnel Retraité
Au 30 juin 2017								
Client Particulier	**91,6**	**25,6**	**-**	**117,2**	**(6,4)**	**37,2**	**4,7**	**152,7**
en % du chiffre d'affaires	***8,5%***			***9,1%***				***12,2%***
dont Immobilier résidentiel	91,6		(15,6)	75,9	(6,4)	6,4	2,3	78,2
en % du chiffre d'affaires	*8,5%*			*8,2%*				*8,8%*
dont Services immobiliers aux particuliers	-	25,6	15,6	41,3	-	30,8	2,4	74,5
en % du chiffre d'affaires				*11,2%*				*20,3%*
Client Entreprise	**30,8**	**(1,8)**	**-**	**29,1**	**(4,7)**	**1,5**	**0,7**	**26,6**
en % du chiffre d'affaires	***21,6%***			***17,0%***				***16,9%***
dont Immobilier d'entreprise	30,8	-	-	30,8	(4,7)	0,5	0,3	27,0
en % du chiffre d'affaires	*21,6%*			*21,6%*				*21,1%*
dont Services immobiliers aux entreprises	-	(1,8)	-	(1,8)		1,0	0,3	(0,4)
en % du chiffre d'affaires				*-6,0%*				*-1,4%*
Services	**23,9**	***(23,9)***		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
en % du chiffre d'affaires	***9,7%***			**-**				**-**
Autres activités	**(7,4)**	**-**	**-**	**(7,4)**	**-**	**2,4**	**0,2**	**(4,7)**
EBITDA au 30 juin 2017	**138,9**	**-**	**-**	**138,9**	**(11,1)**	**41,2**	**5,6**	**174,6**
en % du chiffre d'affaires	*9,5%*			*9,5%*				*12,4%*
Au 31 décembre 2017								
Client Particulier	**263,8**	**59,8**	**-**	**323,7**	**10,4**	**72,0**	**10,4**	**416,5**
en % du chiffre d'affaires	***10,2%***			***10,6%***				***13,2%***
dont Immobilier résidentiel	263,8		(53,8)	210,0	10,4	13,7	5,1	239,2
en % du chiffre d'affaires	*10,2%*			*9,4%*				*10,2%*
dont Services immobiliers aux particuliers	-	59,8	53,8	113,7		58,3	5,3	177,2
en % du chiffre d'affaires				*14,0%*				*21,9%*
Client Entreprise	**70,7**	**2,1**	**-**	**72,9**	**(10,3)**	**3,0**	**1,6**	**67,2**
en % du chiffre d'affaires	***17,8%***			***15,8%***				***16,5%***
dont Immobilier d'entreprise	70,7	-	-	70,7	(10,3)	1,0	0,8	62,2
en % du chiffre d'affaires	*17,8%*			*17,8%*				*18,1%*
dont Services immobiliers aux entreprises	-	2,1	-	2,1		2,0	0,8	4,9
en % du chiffre d'affaires				*3,3%*				*7,8%*
Services	**62,0**	***(62,0)***		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
en % du chiffre d'affaires	***12,2%***			***0,0%***				***0,0%***
Autres activités	**(28,1)**	**-**	**-**	**(28,1)**	**-**	**4,5**	**0,5**	**(23,1)**
EBITDA au 31 décembre 2017	**368,5**	**-**	**-**	**368,5**	**0,1**	**79,5**	**12,5**	**460,6**
en % du chiffre d'affaires	*10,5%*			*10,5%*				*12,9%*

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

(en millions d'euros)	Reporting opérationnel publié	Reclassement Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	Reclassement CVAE	Reporting opérationnel Retraité
Au 30 juin 2017								
Client Particulier	**86,4**	**21,8**	**-**	**108,2**	**(6,4)**	**2,1**	**4,7**	**108,6**
en % du chiffre d'affaires	***8,0%***			***8,4%***				***8,7%***
dont Immobilier résidentiel	86,4		(13,4)	73,0	(6,4)	0,5	2,3	69,4
en % du chiffre d'affaires	*8,0%*			*7,9%*				*7,8%*
dont Services immobiliers aux particuliers	-	21,8	13,4	35,2		1,7	2,4	39,2
en % du chiffre d'affaires				*9,6%*				*10,7%*
Client Entreprise	**30,4**	**(3,0)**		**27,4**	**(4,7)**	**0,1**	**0,7**	**23,5**
en % du chiffre d'affaires	***21,4%***			***16,0%***				***15,0%***
dont Immobilier d'entreprise	30,4			30,4	(4,7)	0,0	0,3	26,1
en % du chiffre d'affaires	*21,4%*			*21,4%*				*20,4%*
dont Services immobiliers aux entreprises	-	(3,0)		(3,0)		0,1	0,3	(2,6)
en % du chiffre d'affaires				*-10,5%*				*-9,1%*
Services	**18,7**	***(18,7)***		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
en % du chiffre d'affaires	***7,6%***			**-**				**-**
Autres activités	**(11,7)**			**(11,7)**	**-**	**0,2**	**0,2**	**(11,3)**
Résultat opérationnel Courant au 30 juin 2017	**123,9**	**-**	**-**	**123,9**	**(11,1)**	**2,4**	**5,6**	**120,8**
en % du chiffre d'affaires	*8,5%*			*8,5%*				*8,6%*
Au 31 décembre 2017								
Client Particulier	**247,0**	**48,4**	**-**	**295,4**	**10,4**	**4,4**	**10,4**	**320,6**
en % du chiffre d'affaires	***9,5%***			***9,7%***				***10,1%***
dont Immobilier résidentiel	247,0		(48,7)	198,3	10,4	0,9	5,1	214,8
en % du chiffre d'affaires	*9,5%*			*8,9%*				*9,1%*
dont Services immobiliers aux particuliers	-	48,4	48,7	97,1		3,5	5,3	105,8
en % du chiffre d'affaires				*11,9%*				*13,1%*
Client Entreprise	**70,4**	**(1,3)**		**69,0**	**(10,3)**	**0,2**	**1,6**	**60,5**
en % du chiffre d'affaires	***17,7%***			***15,0%***				***14,9%***
dont Immobilier d'entreprise	70,4			70,4	(10,3)	0,1	0,8	61,0
en % du chiffre d'affaires	*17,7%*			*17,7%*				*17,8%*
dont Services immobiliers aux entreprises	-	(1,3)		(1,3)		0,1	0,8	(0,4)
en % du chiffre d'affaires				*-2,1%*				*-0,7%*
Services	**47,0**	***(47,0)***		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
en % du chiffre d'affaires	***9,3%***			**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Autres activités	**(43,9)**			**(43,9)**	**-**	**0,3**	**0,5**	**(43,2)**
Résultat opérationnel Courant au 31 décembre 2017	**320,5**	**-**	**-**	**320,5**	**0,1**	**4,8**	**12,5**	**337,9**
en % du chiffre d'affaires	*9,1%*			*9,1%*				*9,5%*

BILAN RETRAITÉ

ACTIF *(en millions d'euros)*	31/12/2017 Reporting opérationnel publié	Impact IFRS 15	Impact Simulation 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	43,0	-	816,6
Total de l'actif	**2.181,4**	**43,0**	**300,1**	**2.524,5**

PASSIF *(en millions d'euros)*	31/12/2017 Reporting opérationnel	Impact IFRS 15	Impact Simulation IFRS 16	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité
Capital et Réserves	1.452,9	27,1		1.480,0
Résultat de la période	185,6	(0,2)	(2,7)	182,7
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.638,6	26,9	(2,7)	1.662,7
Participations ne donnant pas le contrôle	4,9	1,2	-	6,0
Capitaux propres de l'ensemble	1.643,4	28,1	(2,7)	1.668,8
Endettement net	342,7	-	304,3	647,0
Provisions	132,8	-	-	132,8
Impôts différés nets	62,5	14,9	(1,4)	75,9
Total du passif	**2.181,4**	**43,0**	**300,1**	**2.524,5**

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT SECTORISÉ

(en millions d'euros)	Reporting opérationnel publié	Reclassement Services Particuliers Entreprises	Reclassement sectorisation opérationnelle	Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	Reclassement CVAE	Reporting opérationnel Retraité
Au 31 décembre 2017								
Client Particulier	**826,0**	**(45,6)**	**-**	**780,5**	**25,4**	**-**	**-**	**805,9**
Immobilier résidentiel	826,0		(116,5)	709,5	25,4	-	-	734,9
Services Immobiliers aux particuliers	-	(45,6)	116,5	71,0		-	-	71,0
Client Entreprise	**(44,0)**	**5,6**	**-**	**(38,4)**	**17,5**	**-**	**-**	**(20,9)**
Immobilier d'entreprise	(44,0)			(44,0)	17,5	-	-	(26,5)
Services immobiliers aux entreprises	-	5,6		5,6		-	-	5,6
Services	**(40,0)**	***40,0***		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Autres activités	**28,4**			**28,4**		**-**	**-**	**28,4**
Impôts sur les sociétés	3,2			3,2	-	-	-	3,2
BFR au 31 décembre 2017	**773,6**	**-**	**-**	**773,6**	**43,0**	**-**	**-**	**816,6**

BACKLOG

(en millions d'euros)	Reporting opérationnel publié	Reclassement sectorisation opérationnelle	Reporting opérationnel nouvelle sectorisation	Impact IFRS 15	Impact IFRS 16	Reclassement CVAE	Reporting opérationnel retraité
Au 30 juin 2017							
Immobilier résidentiel - Logement	3.489	(129)	3.360	(317)			3.042
Immobilier résidentiel - Terrain à bâtir	255		255	(55)			200
***Backlog* Immobilier résidentiel**	**3.744**	**(129)**	**3.615**	**(372)**			**3.243**
Backlog Immobilier d'entreprise	482		482	(137)			345
Total *Backlog* Groupe au 30 juin 2017	**4.226**	**(129)**	**4.097**	**(509)**		**-**	**3.587**
Au 31 décembre 2017							
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 au 31 décembre 2017	**4.754**	**(136)**	**4.618**	**(627)**	**-**		**3.991**

GLOSSAIRE

Administration de biens (ADB) : 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 en France 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

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

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 : remboursement de la taxe de 3% sur les dividendes comptabilisé en 2017, et à compter de 2018, la variation de la juste valeur de l'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).