

RÉSULTATS ANNUELS 2015

Paris, mardi 16 février 2016

Résultats 2015 en progression, objectifs de Nexity atteints ou dépassés

- Croissance des réservations de logements neufs : +13% en volume, +19% en valeur
- Prises de commandes en immobilier d'entreprise : 403 millions d'euros (x 2,1)
- Progression du chiffre d'affaires : +16% à 3,06 milliards d'euros
- Amélioration du résultat opérationnel courant : +20% (220 millions d'euros)
- Forte génération de cash-flow libre : 221 millions d'euros

Perspectives 2016

- Croissance externe : partenariat avec le groupe Edouard Denis, prise de participation majoritaire par Nexity¹
- Croissance des réservations de logements neufs de Nexity, en ligne avec un marché français estimé entre 105.000 et 110.000 réservations en 2016
- Prises de commandes en Immobilier d'entreprise autour de 250 millions d'euros
- Chiffre d'affaires 2016 : stable, autour de 3 milliards d'euros
- Objectif de résultat opérationnel courant 2016 : au moins 235 millions d'euros (+7%)

Perspectives à moyen terme

- Progression de l'activité (croissance organique et croissance externe)
- Poursuite des investissements dans le digital et l'innovation (~20 millions d'euros par an)
- Ambition 2018 : 300 millions d'euros de résultat opérationnel courant

Hausse du dividende

- Proposition d'un dividende par action en hausse de 10% (2,20 euros) pour 2016 et 2017².

Les indicateurs et les 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

¹ Voir communiqué séparé. En 2015, le groupe de promotion résidentielle Edouard Denis a réalisé 1.676 réservations nettes. Cette opération, dont la finalisation est soumise à la condition suspensive de l'accord de l'Autorité de la Concurrence, n'a pas d'impact sur les comptes 2015. De surcroît, tous les indicateurs 2016 sont communiqués hors Edouard Denis

² 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 2015, le marché résidentiel français a rebondi, et a franchi la barre des 100.000 réservations. C'est mieux que nos prévisions d'il y a un an, mais toujours inférieur à la moyenne du marché sur ces 10 dernières années (103.000 réservations). La forte amélioration des conditions du prêt à taux zéro, effective depuis le 1er janvier 2016, devrait être de nature à relancer l'accession à la propriété en 2016. Pour cette année, nous nous attendons à un marché français compris entre 105.000 et 110.000 réservations nettes.

Nexity a, en 2015, dépassé ses objectifs initiaux, commerciaux et financiers. Pour la première fois, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires supérieur à 3 milliards d'euros. Le taux de marge de Nexity s'améliore, en particulier dans les activités de services. Notre structure financière est saine.

Après six années où Nexity a démontré sa résilience face à une conjoncture difficile, le Groupe s'inscrit désormais dans une trajectoire de croissance. La stratégie de Nexity est claire : être, dans tous ses métiers, l'opérateur immobilier de référence, partenaire de tous les projets immobiliers de ses clients, et leader de l'immobilier digital. Nous allons poursuivre et intensifier notre politique d'investissement, dans le digital, mais aussi par des prises de positions foncières et par des acquisitions ciblées dans nos métiers, comme le partenariat avec le promoteur Edouard Denis, annoncé aujourd'hui.

Les équipes sont mobilisées, leurs objectifs sont définis. Nous pouvons ainsi viser un objectif ambitieux de 300 millions d'euros de résultat opérationnel courant à l'horizon 2018 et proposer, dès 2016, un dividende en croissance de 10% à nos actionnaires. »

Le mardi 16 février 2016, 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 2015, qui figurent en Annexe du présent communiqué de presse. Le compte de résultat et le bilan consolidé figurant en pages 20 et 21 du présent communiqué ont été audités par les Commissaires aux comptes de la Société.

Activité commerciale 2015

Immobilier résidentiel

Le marché français des ventes au détail de logements neufs a progressé de 20% sur les neuf premiers mois de l'année 2015 par rapport aux neuf premiers mois de l'année 2014³. Il devrait atteindre 101.000 réservations nettes sur l'ensemble de l'année 2015 (+ 16% par rapport à 2014).

Après avoir touché un point bas en juin (1,99% en moyenne), les taux des crédits immobiliers accordés ont légèrement augmenté pour atteindre en moyenne 2,21% en décembre⁴. Ce faible niveau de taux demeure un facteur important de soutien de la demande de logements.

Réservations (lots et M€)	2015	2014	Ecart %
Logement (France)	11.741	10.365	+13,3%
Lotissement (terrains à bâtir)	2.202	2.104	+4,7%
International	292	93	x3,1
Total réservations (nombre de lots)	14.235	12.562	+13,3%
Logement (France)	2.285	1.924	+18,8%
Lotissement	166	163	+2,0%
International	42	10	x4,2
Total réservations (M€ TTC)	2.493	2.098	+18,8%

■ Logement

En 2015, Nexity a enregistré en France 11.741 réservations nettes de logements neufs, soit une hausse de 13% en volume par rapport à l'année précédente. Sur la base d'un marché français estimé à ce stade autour de 101.000 réservations nettes en 2015, la part de marché de Nexity se maintiendrait autour de 12%. La croissance du marché en 2015 a été largement tirée par les réservations des investisseurs particuliers en province, alors que l'Île-de-France, où Nexity est particulièrement bien implanté, a progressé moins vite : en 2015, les réservations du Groupe auprès des particuliers ont augmenté de 19% en province et de seulement 9% en Île-de-France.

Le chiffre d'affaires réservé enregistre une croissance plus forte, à +19% (2.285 millions d'euros TTC)⁵, compte tenu de plusieurs facteurs : hausse de 8% du prix moyen des ventes en bloc (hausse due à un mix client plus favorable qu'en 2014 grâce notamment à la montée en puissance du logement intermédiaire), et progression du prix moyen des réservations de PERL et d'Iselection, le prix moyen des ventes aux particuliers de la promotion sous marque Nexity étant stable.

Conséquence de la mise en place et de la montée en puissance du régime d'investissement locatif « Pinel », plus attrayant que son prédécesseur, les réservations des investisseurs individuels ont augmenté de 33%⁶ sur l'année,

³ Source : SOeS, ECLN

⁴ Source : Observatoire Crédit Logement – taux pour l'accession dans le neuf

⁵ A périmètre constant (hors S1 2015 de PERL, consolidé depuis le 1^{er} juillet 2014), les réservations nettes de logements neufs croissent de 10% en volume et de 14% en valeur

⁶ +24% au 31 décembre 2015 à périmètre constant (hors réservations de PERL au premier semestre 2015)

pour représenter 43% du total des ventes de Nexity. Cette croissance est néanmoins moins marquée qu'au premier semestre 2015 (+77%) qui avait bénéficié d'un effet de rattrapage sur les réservations qui n'avaient pas été réalisées dans le cadre du précédent régime d'investissement locatif.

Les réservations faites par des accédants à la propriété, en revanche, ont baissé de 9% en 2015. La part des primo-accédants (à seulement 16% du total des réservations de l'année) atteint un plus bas historique pour Nexity.

Au total, sur l'année, les réservations nettes réalisées par des clients particuliers (investisseurs et accédants) progressent de 15% par rapport à 2014.

Après un début d'année marqué par des retards ponctuels dans l'obtention des permis de construire, les réservations réalisées par les bailleurs professionnels se sont redressées en fin d'année, et sur l'ensemble de l'année 2015, elles progressent de 10% par rapport à l'année 2014 (représentant 35% du total des réservations). Sur ce segment, les réservations des investisseurs institutionnels non sociaux sont en progression très significative par rapport à l'an dernier (+62%), avec notamment 686 logements intermédiaires réservés par la SNI⁷ et le FLI. Ces réservations par des investisseurs institutionnels non sociaux représentent 32% du total des réservations du segment bailleurs professionnels (contre 22% en 2014). En parallèle, les réservations réalisées par des opérateurs du logement social diminuent sur l'année de 5%.

<i>Evolution des réservations de logements neufs par clients – France (nombre de lots)</i>	2015		2014		Ecart %
Clients accédants	2.555	22%	2.802	27%	-8,8%
- dont : - primo-accédants	1.910	16%	2.152	21%	-11,2%
- autres accédants	645	6%	650	6%	-0,8%
Investisseurs individuels	5.046	43%	3.798	37%	+32,9%
Bailleurs professionnels	4.140	35%	3.765	36%	+10,0%
Total réservations logements	11.741	100%	10.365	100%	+13,3%

Le prix moyen des logements réservés durant l'année par les clients particuliers de Nexity⁸ est stable (+0,1%) par rapport à 2014, la baisse des surfaces moyennes (liée à la part plus importante des investisseurs individuels dont le profil d'achat de surfaces est en moyenne inférieur à celui des accédants) étant compensée par la hausse du prix moyen au mètre carré.

<i>Prix moyen de vente & Surface*</i>	2015	2014	Ecart
Prix moyen TTC logement au m ² (€)	3.843	3.781	+1,6%
Surface moyenne par logement (m ²)	55,7	56,6	-1,5%
Prix moyen TTC par logement (k€)	214,1	213,9	+0,1%

* hors ventes en bloc, Iselection et PERL

⁷ Dans le cadre d'un protocole cadre signé avec la SNI en décembre 2014 portant sur 800 à 1.100 logements par an

⁸ Hors réservations en bloc aux bailleurs professionnels, réservations d'Iselection et de PERL et hors international

Accompagnant la reprise du marché, le nombre de lots lancés par Nexity a augmenté de 24% sur l'année 2015⁹ (11.618 lots). La part du stock achevé (60 lots) dans l'offre commercialisée de logements (5.907) demeure toujours très faible. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste élevé (67% en moyenne).

A fin décembre 2015, le potentiel d'activité¹⁰ en logements neufs augmente de 19% par rapport à fin 2014 et s'élève à 29.460 lots, soit 2,8 années d'activité. La croissance du potentiel d'activité est particulièrement marquée en Île-de-France (+32% à fin 2015 par rapport à fin 2014).

- Lotissement

Les réservations de **terrains à bâtir** s'établissent à 2.202 unités, en hausse de 5% par rapport à 2014, avec un prix moyen des réservations nettes pour les particuliers en baisse de 2% à 76 K€, en raison d'une baisse de 2% des surfaces moyennes.

- International

292 réservations de logements neufs ont été réalisées à l'international au cours de l'année. En Pologne, l'année a été caractérisée par 236 réservations et trois lancements commerciaux à Varsovie. En Italie, l'écoulement des opérations se déroule sur un rythme satisfaisant (56 réservations) après la mise en place fin 2014 de mesures de restructuration et de réduction des risques.

Immobilier d'entreprise

En 2015, 23 milliards d'euros ont été investis en immobilier d'entreprise en France, en léger retrait par rapport aux 25 milliards d'euros engagés en 2014, mais à un niveau de 24% plus élevé que sur la moyenne des dix dernières années. Les bureaux en Île-de-France représentent 65% de ces volumes et se négocient à un taux « prime » de 3,25%, historiquement bas¹¹. Le marché des VEFA de bureaux est resté dynamique (près de 2,5 milliards d'euros), en progression pour la deuxième année consécutive, avec un quasi-doublement des opérations « en blanc »¹², les investisseurs montrant une plus forte appétence au risque.

Sur la même période, la demande placée (volume de transactions locatives et ventes utilisateurs) en Île-de-France (2,2 millions de mètres carrés) est en légère hausse par rapport à l'année 2014 (+1%)¹³, avec une amélioration progressive sur les troisième et quatrième trimestres.

Nexity a enregistré 102 millions d'euros de commandes nouvelles au quatrième trimestre 2015, grâce notamment à la vente en l'état futur d'achèvement à Amundi de l'immeuble View (Paris 20^{ème}), réalisé en copromotion avec Crédit Agricole Immobilier, et développant 21.500 mètres carrés de bureaux et 300 mètres carrés de commerces. Le montant total de prises de commandes en 2015 s'élève à 403 millions d'euros HT. Nexity dépasse ainsi son objectif d'au moins 200 millions d'euros de commandes sur l'année. Ces commandes comprennent la vente en l'état futur d'achèvement à EDF Invest du projet « Smart Side », développant 40.000 mètres carrés de bureaux et de services, à cheval sur Clichy (Hauts-de-Seine) et Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis).

⁹ Hors PERL et Iselection pour toutes les données relatives à la commercialisation, à l'offre commerciale et au potentiel d'activité

¹⁰ Qui 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

¹¹ Nexity Conseil et Transaction, Point Marché, Février 2016

¹² Source : JLL – Baromètre livraisons futures – T4 2015

¹³ Source : CBRE, Marketview, Bureaux Ile-de-France, 4ème trimestre 2015

Services & Réseaux

Dans les **Services immobiliers aux entreprises**, les surfaces sous gestion s'élèvent à 12,2 millions de mètres carrés à fin décembre 2015, en progression de 4,2% par rapport à fin 2014.

Dans les **Services immobiliers aux particuliers**, le portefeuille de lots en gestion (915.100 lots au 31 décembre 2015) est en baisse de 2,2% par rapport à fin décembre 2014. A périmètre constant (hors cessions des activités d'administration de biens en Suisse, de 5 agences en France, et acquisitions de cabinets à Paris, Dijon et Bordeaux dont le cabinet Pierre Bérard en Île-de-France), le taux d'attrition s'élève à 2,6%, en amélioration par rapport à fin décembre 2014 (3,2%).

Dans les activités de **Réseaux**, le nombre de compromis enregistrés en 2015 par Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier est en hausse de 9% par rapport à 2014 malgré une baisse du nombre d'agences franchisées (1.206 agences à fin décembre 2015 contre 1.242 à fin décembre 2014), dans un marché de l'immobilier ancien en nette reprise partout en France¹⁴.

Régénération urbaine (Villes & Projets)

A fin décembre 2015, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) s'élève à 530.000 mètres carrés¹⁵. Une entrée en portefeuille a été comptabilisée en fin d'année avec l'acquisition d'un terrain de 22.000 mètres carrés au Blanc-Mesnil (Seine-Saint-Denis).

Digital et Innovation

Conformément à son projet stratégique, Nexity a engagé en 2015 de nombreux projets innovants centrés sur le digital. Outre la montée en puissance de Weroom et de Blue Office (initiés en 2014), on relèvera le lancement de Nexity E-gérance, premier site de gestion locative entièrement en ligne ; le déploiement opérationnel du configurateur de logements neufs ; l'ouverture à Paris d'une agence connectée permettant la pré-visite d'appartements à l'aide de casques de réalité virtuelle et la livraison des premiers logements intelligents dans un programme immobilier à Paris.

¹⁴ Marché estimé à 800.000 transactions par la FNAIM (bilan 2015)

¹⁵ Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustement lors de l'obtention des autorisations administratives

RÉSULTATS CONSOLIDÉS 2015

Chiffre d'affaires

Le **chiffre d'affaires** enregistré par Nexity en 2015 s'établit à 3.057 millions d'euros, en hausse de 16% par rapport à l'année 2014¹⁶ et progresse dans tous les métiers. Cette hausse de 425 millions d'euros s'explique principalement par la hausse du chiffre d'affaires de l'Immobilier résidentiel en France (+329 millions d'euros par rapport à l'an dernier) et de l'Immobilier d'entreprise (+112 millions d'euros).

En millions d'euros	2015	2014	Ecart %
Immobilier résidentiel	2.161,7	1.832,7	+18,0%
Immobilier d'entreprise	379,2	267,6	+41,7%
Services & Réseaux	503,8	484,4	+4,0%
Autres activités	12,5	47,2	-73,5%
Chiffre d'affaires* Groupe	3.057,1	2.631,9	+16,2%

* Les chiffres d'affaires de l'Immobilier résidentiel et de l'Immobilier d'entreprise sont reconnus, pour les VEFA et les contrats de promotion immobilière, selon la méthode de l'avancement, 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 2.162 millions d'euros, en hausse de 18% sur un an. Cette croissance résulte d'une hausse du nombre d'opérations démarrées dans la promotion ainsi que de taux d'avancement des opérations en progression par rapport à l'an dernier. Elle s'explique également par la forte croissance d'Iselection qui bénéficie d'un niveau de ventes élevé auprès de sa clientèle d'investisseurs individuels. Elle provient enfin de la contribution de PERL, qui a réalisé un chiffre d'affaires de 182 millions d'euros en 2015, dont 163 millions seulement contribuent au chiffre d'affaires consolidé de Nexity, compte tenu de retraitements opérés sur le bilan d'ouverture et la mise à la juste valeur des actifs et passifs dans le cadre du *purchase price allocation* (PPA) jusqu'au 30 septembre 2015. Hors effet de périmètre, le chiffre d'affaires du pôle Immobilier résidentiel est en hausse de 16%.
- En **Immobilier d'entreprise**, l'année 2015 a été marquée par la réalisation des grandes opérations signées en 2013, notamment « Eco Campus » à Châtillon (Hauts-de-Seine), livrée dans le courant du 4^{ème} trimestre 2015 et « Le Nuovo » à Clichy (Hauts-de-Seine), livrée en janvier 2016. Le chiffre d'affaires au 31 décembre 2015 s'inscrit en forte hausse (+42%) à 379 millions d'euros.
- Le chiffre d'affaires du pôle **Services et Réseaux** s'établit à 504 millions d'euros, en hausse de 4% sur un an. Cette hausse provient à hauteur de 17 millions d'euros de la croissance externe nette dans l'administration de biens, dont 15 millions d'euros de la consolidation d'Oralia sur un trimestre de plus qu'en 2014. Le chiffre d'affaires des activités d'administration de biens s'élève à 311 millions d'euros (+6% sur un an), et reste stable hors effets de périmètre, l'impact négatif de l'attrition du portefeuille de lots gérés étant compensé par une progression des honoraires moyens par lot. Le chiffre d'affaires de Nexity Conseil et Transaction (anciennement Keops), conseil en immobilier d'entreprise, est en nette progression bénéficiant d'importantes transactions sur la période. Le chiffre d'affaires des Réseaux progresse de 9% sur l'année en raison de la reprise des transactions sur le marché de l'ancien.

¹⁶ + 14% hors effets de périmètre (53 millions d'euros) : Oralia est consolidée depuis le 1^{er} avril 2014 et PERL depuis le 1^{er} juillet 2014

- Le chiffre d'affaires des **Autres activités** (13 millions d'euros contre 47 millions d'euros en 2014) intègre la cession d'une charge foncière issue de l'activité de Villes & Projets à un promoteur tiers. En 2014, le chiffre d'affaires intégrait un produit non récurrent lié à la cession, en avril 2014, des parts du Groupe dans l'OPCI qui détenait l'immeuble Aviso, situé à Puteaux (Hauts-de-Seine).

En normes IFRS, le chiffre d'affaires à fin décembre 2015 s'établit à 2.876 millions d'euros, en hausse de 21% par rapport au chiffre d'affaires consolidé de 2.370 millions d'euros au 31 décembre 2014. 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.

Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant de Nexity atteint 220 millions d'euros en 2015 (contre 184 millions d'euros en 2014, soit +20%). Le taux de marge opérationnelle est en hausse de 0,2 point, à 7,2%.

<i>En millions d'euros</i>	2015	2014
Immobilier résidentiel	186,3	142,8
<i>% du chiffre d'affaires</i>	8,6%	7,8%
Immobilier d'entreprise	39,0	45,6
<i>% du chiffre d'affaires</i>	10,3%	17,0%
Services et Réseaux	35,4	26,7
<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,0%	5,5%
Autres activités	(40,6)	(31,4)
Résultat opérationnel courant	220,1	183,7
<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,2%	7,0%

Le résultat opérationnel de l'**Immobilier résidentiel** progresse de 30% sur un an (+43 millions d'euros), grâce à la progression du chiffre d'affaires à l'avancement de l'activité logements neufs en France, et à la forte réduction des pertes des activités internationales. Le taux de marge opérationnelle du pôle passe à 8,6% en 2015 contre 7,8% en 2014. Le taux de marge de l'activité logement en France est en légère diminution et revient à son niveau normatif (9,0%), le taux de marge brute des opérations participant au résultat 2015 étant inférieur à celui constaté l'année précédente, reflétant des conditions de marché plus tendues pour les réservations réalisées dans les années 2013-2014. Les pertes d'exploitation dans les activités internationales (-4,8 millions d'euros) sont dues pour l'essentiel à la sous-couverture des charges de structure.

Le résultat opérationnel du pôle **Immobilier d'entreprise** s'élève à 39 millions d'euros en 2015 contre 46 millions d'euros en 2014 (-15%). Le taux de marge opérationnelle du pôle se maintient à un niveau élevé (10,3%) et supérieur à son niveau normatif (autour de 9% sur le moyen terme), traduisant la bonne maîtrise financière et technique des projets en cours et bénéficiant également de reprises de provisions sur opérations livrées. Il recule par rapport au taux de marge exceptionnellement élevé de 2014 (17,0%), qui avait bénéficié d'éléments non récurrents.

La contribution du pôle **Services et Réseaux** au résultat opérationnel courant s'élève à 35 millions d'euros, contre 27 millions en 2014, pour un taux de marge opérationnelle en nette progression à 7,0% (contre 5,5% en 2014).

Le résultat opérationnel de l'administration de biens progresse de 18% et s'établit à 26 millions d'euros, soit un taux de marge en progression de 0,9 point (8,5%), grâce à la consolidation d'Oralia sur un trimestre de plus qu'en 2014, aux premiers résultats des efforts de restructuration du réseau Nexity SIP et à une bonne maîtrise des charges de structure. Le résultat opérationnel courant des activités de services immobiliers aux entreprises s'améliore. La réorganisation opérée durant l'année chez Nexity Conseil et Transaction (anciennement Keops) a néanmoins pesé sur les marges de l'exercice. La rentabilité de Studéa (gestion de résidences étudiantes) s'est sensiblement améliorée en 2015.

La hausse du résultat des activités de franchises (5,2 millions d'euros contre 3,8 millions d'euros en 2014) s'explique notamment par la progression du chiffre d'affaires qui permet de mieux amortir le poids des charges fixes.

L'évolution du résultat opérationnel des **Autres activités** (-41 millions d'euros en 2015 contre -31 millions d'euros en 2014) s'explique notamment par le développement des activités en incubation et des projets digitaux¹⁷, alors que les charges de la holding ont été bien maîtrisées. Le résultat tient également compte d'une plus-value de cession de Ciloger¹⁸.

EBITDA¹⁹

En 2015, l'EBITDA de Nexity s'élève à 260 millions d'euros, contre 221 millions d'euros en 2014 (+18%). Le taux de marge d'EBITDA du Groupe est de 8,5%. La plus forte croissance de ce taux de marge d'EBITDA est due au pôle Services et Réseaux (progression du taux de 7,5% à 9,2%). Au sein de ce pôle, la marge d'EBITDA de l'administration de biens s'élève à 11,7% contre 9,7% en 2014.

Résultat net

<i>En millions d'euros</i>	2015	2014	Var. en M€
Chiffre d'affaires	3.057,1	2.631,9	+425,2
Résultat opérationnel courant	220,1	183,7	+36,4
Perte de valeur des goodwill	-	(50,0)	+50,0
Résultat financier	(20,3)	(16,6)	(3,7)
Impôts	(73,7)	(78,9)	+5,2
Quote-part des résultats dans les sociétés mises en équivalence	(0,5)	0,8	(1,4)
Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	(2,0)	(3,4)	+1,4
Résultat net consolidé part du groupe	123,5	35,7	+87,8

Le résultat financier ressort à -20,3 millions d'euros, contre -16,6 millions d'euros en 2014, compte tenu de l'augmentation de l'encours moyen des dettes utilisées, suite à la mise en place de deux emprunts obligataires au

¹⁷ En 2015, l'impact comptable du digital chez Nexity s'élève à 25 millions d'euros de charges, dont 21 millions comptabilisés dans les « Autres activités », le solde étant sectorisé dans les comptes de résultat des autres pôles.

¹⁸ Nexity a cédé le 30 juin 2015 sa participation de 45% dans Ciloger à La Banque Postale

¹⁹ L'EBITDA, ou excédent brut d'exploitation est ainsi défini par Nexity : résultat opérationnel courant + amortissements + provisions pour risques et charges nettes des reprises + charges IFRS des actions gratuites + déstockage des frais financiers. Cet indicateur est fourni à titre d'information ; les prévisions et perspectives de résultat de Nexity continuent d'être établies sur la base du seul résultat opérationnel courant.

premier semestre 2014 (171 millions d'euros en avril 2014 et 180 millions d'euros en juin 2014), ainsi que de l'impact de taux d'intérêt plus bas sur la rémunération de la trésorerie de Nexity.

La charge d'impôts (73,7 millions d'euros) diminue de 5,2 millions d'euros : le taux effectif d'impôt sur les sociétés est en forte baisse (37% contre 49% l'an dernier). Le taux 2014 était pénalisé par la non-déductibilité fiscale des charges constatées en 2014 en Italie, alors que le taux 2015 bénéficie de l'économie sur la base d'impôts différés au bilan fin 2015 découlant de la non reconduction en 2016 de la contribution exceptionnelle de 10,7% d'impôt sur les sociétés, ainsi que du non-assujettissement du dividende payé en mai 2015 à la contribution de 3%.

Le résultat net part du Groupe s'élève à 123,5 millions d'euros pour la période, contre 35,7 millions d'euros en 2014 (soit x3,5). Le résultat net de 2014 avait été affecté par 50 millions d'euros de pertes de valeur des goodwill.

Besoin en Fonds de Roulement

<i>En millions d'euros</i>	31 déc 2015	31 déc 2014	Var. en M€
Immobilier résidentiel	589	633	(44)
Immobilier d'entreprise	(10)	(12)	+3
Services et Réseaux	(64)	(53)	(11)
Autres activités	10	60	(50)
BFR d'exploitation	525	627	(102)
Impôt sur les sociétés	8	(1)	+9
BFR total	533	627	(94)

Au 31 décembre 2015, le BFR d'exploitation (525 millions d'euros) diminue significativement de 102 millions d'euros par rapport à son niveau de décembre 2014.

Dans le pôle Immobilier résidentiel, le BFR diminue de 44 millions d'euros par rapport à fin 2014 grâce à la mise en œuvre d'un plan d'actions global durant l'année, et ce, dans un contexte de reprise de l'activité commerciale avec des cadences de vente plus élevées.

Des cessions de charges foncières chez Villes & Projets et le transfert d'un actif du portefeuille d'actifs à l'Immobilier résidentiel, suite à l'obtention du permis de construire, ont entraîné une réduction du BFR des Autres activités de 50 millions d'euros.

Goodwills

<i>En millions d'euros</i>	31 déc. 2015	31 déc. 2014	Var. en M€
Immobilier résidentiel	408	404	+4
Immobilier d'entreprise	59	60	(0)
Services & Réseaux	682	652	+29
Autres activités	0	0	+0
Total Goodwills	1.149	1.116	+33

L'impact global des acquisitions réalisées en 2015, principalement dans les métiers d'administration de biens entraîne une augmentation des goodwill portés au bilan de Nexity de 33 millions d'euros.

Structure financière

Les flux de trésorerie générés par l'exploitation s'améliorent en 2015, atteignant 240 millions d'euros (contre 38 millions en 2014) en raison principalement d'une augmentation de la capacité d'autofinancement (+34 millions d'euros) et de la variation favorable du BFR d'exploitation (+87 millions d'euros, contre -79 millions d'euros en 2014).

Les investissements opérationnels diminuent (20 millions d'euros contre 29 millions d'euros en 2014, année marquée par le regroupement des collaborateurs à Paris et à Lille sur un site unique). Le cash-flow libre dégagé par Nexity en 2015 s'élève à 221 millions d'euros, contre un cash-flow de 9 millions d'euros l'année précédente et couvre largement le paiement de 108 millions d'euros de dividende de 2015.

Enfin, le solde des investissements financiers est proche de zéro, le produit des cessions, notamment de la participation dans Ciloger, étant supérieur aux acquisitions de cabinets d'administration de biens.

<i>En millions d'euros</i>	2015	2014
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	237,1	203,3
Variation du BFR d'exploitation*	87,0	(79,1)
Paiement d'impôts, charges financières et dividendes des mises en équivalence	(84,1)	(86,4)
Flux de trésorerie générés par l'exploitation	240,1	37,8
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(19,6)	(29,3)
Cash flow libre	220,5	8,5
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers	0,3	(195,6)
Dividende payé	(108,4)	(108,1)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividende)	41,1	360,3
Variation de trésorerie	153,5	65,1

* Hors variations de périmètre

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.579 millions d'euros à fin décembre 2015, contre 1.559 millions à fin décembre 2014, après principalement le paiement du dividende (108 millions d'euros) et la prise en compte du résultat net (124 millions d'euros en part du Groupe).

Les intérêts minoritaires diminuent de 18 millions d'euros, du fait notamment du rachat engagé en fin d'année par Nexity (et qui a été finalisée le 3 février 2016), de la participation détenue par La Française dans son activité de services immobiliers aux entreprises.

La dette financière nette consolidée s'élève à 102 millions d'euros au 31 décembre 2015 contre 167 millions d'euros au 31 décembre 2014 (-64 millions d'euros). L'endettement net représente seulement 6% des capitaux propres.

<i>En millions d'euros</i>	31 déc. 2015	31 déc. 2014	Var. en M€
Emprunts obligataires (yc intérêts courus et frais de mise en place)	538,8	534,9	+3,9
Emprunts sur établissements de crédit ²⁰	350,2	272,0	+78,2
Autres dettes et autres créances financières	11,7	4,5	+7,2
Trésorerie nette et autres	(798,4)	(644,9)	(153,5)
Endettement net	102,3	166,5	(64,2)

Nexity dispose au 31 décembre 2015 d'autorisations d'emprunts bancaires pour un total de 837 millions d'euros, dont 300 millions d'euros au titre des ouvertures de crédit sur les lignes corporate (non utilisées). Au 31 décembre 2015, le Groupe utilise ces autorisations à hauteur de 350 millions d'euros. Nexity respecte au 31 décembre 2015 l'ensemble des covenants financiers attachés à ses emprunts et lignes de crédit.

Backlog - Carnet de commandes au 31 décembre 2015

<i>En millions d'euros, hors Taxes</i>	31 déc. 2015	31 déc. 2014	Ecart %
Immobilier résidentiel – Logement *	2.573	2.591	-0,7%
Immobilier résidentiel – Lotissement	233	243	-4,0%
Backlog Immobilier résidentiel	2.806	2.834	-1,0%
Backlog Immobilier d'entreprise	487	449	+8,5%
Total Backlog Groupe	3.293	3.283	+0,3%

* y compris International

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2015 s'établit à 3.293 millions d'euros, stable par rapport à fin 2014, et représente l'équivalent de 16 mois de l'activité de promotion de Nexity²¹.

²⁰ Y compris retraitements IFRS au 31 décembre 2014 (mise à la juste valeur des instruments dérivés)

²¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

Calendrier Financier

Chiffre d'affaires et activité commerciale T1 2016

mercredi 27 avril 2016

Assemblée générale des actionnaires

mardi 31 mai 2016

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 4 du document de référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.15-0297 en date du 8 avril 2015 puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

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

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

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

Nexity est coté au SRD et au Compartiment A d'Euronext

Membre des Indices : SBF80, SBF120, CACMid60, CAC Mid & Small et CAC All Tradable

Mnemo : NXI - Code Reuters : NXI.PA - Code Bloomberg : NXI FP

Code ISIN : FR0010112524

CONTACT

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

Anne Gindt – Responsable de la communication et de la marque / + 33(0) 1 85 55 10 54 – agindt@nexity.fr

Amélie Laroche-Truong – Directrice des Relations Investisseurs / + 33 (0)1 85 55 15 49 – investorrelations@nexity.fr

ANNEXES

RESERVATIONS PAR TRIMESTRE DU POLE RESIDENTIEL

	2015				2014				2013			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
<i>Nombre de lots (unités)</i>												
Logement	4.237	2.368	2.949	2.187*	3.653	2.175	2.722	1.815	3.581	2.099	2.781	1.660
dont PERL	157	135	183	137	222	123						
Lotissement	925	400	556	321	836	395	547	326	765	448	521	370
International	133	103	42	14	7	73	10	3	19	26	41	11
Total (unités)	5.295	2.871	3.547	2.522	4.496	2.643	3.279	2.144	4.365	2.573	3.343	2.041
<i>Valeur, en M€ TTC</i>												
Logement	803	473	595	415*	677	419	475	353	654	438	546	327
dont PERL	54	38	57	34	58	29						
Lotissement	69	29	45	23	63	29	42	29	64	39	40	27
International	19	15	6	2	2	10	1	-2	2	7	12	5
Total (M€TTC)	891	516	646	440	742	458	518	380	720	484	598	359

*Après retraitement de 47 réservations PERL réalisées dans l'existant pour 10 millions d'euros.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

Comptes IFRS avec le retraitement des co-entreprises présentées en intégration proportionnelle

<i>EN MILLIERS D'EUROS</i>	31/12/2015	31/12/2014
Chiffre d'affaires	3.057.132	2.631.922
Achats consommés	(2.085.724)	(1.723.557)
Charges de personnel	(476.160)	(452.558)
Charges externes et autres charges	(219.611)	(217.964)
Impôts et taxes	(30.807)	(34.757)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(24.731)	(19.349)
Résultat opérationnel courant	220.099	183.737
Perte de valeur des goodwill	-	(49.979)
Résultat opérationnel	220.099	133.758
Charges financières	(30.631)	(24.418)
Produits financiers	10.334	7.848
Résultat financier	(20.297)	(16.570)
Résultat des activités courantes avant impôts	199.802	117.188
Impôts sur les bénéfices	(73.693)	(78.861)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(547)	817
Résultat net	125.562	39.144
Résultat net (part des actionnaires de la société-mère)	123.521	35.731
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	2.041	3.413

BILAN CONSOLIDÉ* AU 31 DÉCEMBRE 2015

Comptes IFRS avec le retraitement des co-entreprises présentées en intégration proportionnelle

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Actifs non courants		
Goodwills	1.148.836	1.115.883
Autres immobilisations incorporelles	61.388	61.313
Immobilisations corporelles	49.003	41.400
Titres mis en équivalence	10.254	27.474
Autres actifs financiers	40.256	28.904
Impôts différés actifs	10.038	5.892
Total actifs non courants	1.319.775	1.280.866
Actifs courants		
Stocks et travaux en-cours	1.431.023	1.387.149
Créances clients et autres débiteurs	411.673	368.587
Créances d'impôts	8.598	12.370
Autres actifs courants ⁽¹⁾	1.101.458	1.048.268
Autres créances financières	20.423	22.033
Trésorerie et équivalents de trésorerie	837.111	678.197
Total actifs courants	3.810.286	3.516.604
TOTAL DE L'ACTIF	5.130.061	4.797.470
⁽¹⁾ dont comptes mandants (pôle Services)	684.109	655.252
PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres		
Capital apporté	270.945	270.905
Primes liées au capital	887.854	1.036.325
Actions propres détenues	-	-
Réserves et résultats accumulés	296.777	215.752
Résultat de la période	123.521	35.731
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.579.097	1.558.713
Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	2.279	20.134
Capitaux propres de l'ensemble	1.581.376	1.578.847
Passifs non courants		
Emprunts et dettes financières non courants	632.047	626.798
Avantages du personnel	28.541	30.732
Impôts différés passifs	39.494	32.341
Total passifs non courants	700.082	689.871
Passifs courants		
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation ⁽¹⁾	327.790	239.965
Provisions courantes	101.137	99.109
Fournisseurs et autres créditeurs	772.375	741.015
Dettes d'impôts	538	13.108
Autres passifs courants ⁽²⁾	1.646.763	1.435.555
Total passifs courants	2.848.603	2.528.752
TOTAL DU PASSIF	5.130.061	4.797.470
⁽¹⁾ dont Banques créditrices (découverts bancaires)	38.723	33.341
⁽²⁾ dont Comptes mandants (pôle Services)	684.109	655.252

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR PÔLE

Comptes IFRS avec le retraitement des co-entreprises présentées en intégration proportionnelle

<i>En millions d'euros</i>	2015	2014	Ecart %
Logement	1.970,6	1.632,9	+20,7%
Lotissement	150,4	143,8	+4,6%
International	40,6	56,0	-27,5%
Immobilier résidentiel	2.161,7	1.832,7	+18,0%
Immobilier d'entreprise	379,2	267,6	+41,7%
Services	470,7	454,0	+3,7%
Réseaux	33,1	30,4	+8,9%
Services & Réseaux	503,8	484,4	+4,0%
Autres activités	12,5	47,2	-73,5%
GROUPE	3.057,1	2.631,9	+16,2%

Série trimestrielle du chiffre d'affaires par pôle

<i>En millions d'euros</i>	2015				2014				2013			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Immobilier résidentiel	809,3	460,3	531,5	360,5	672,4	425,2	394,4	340,7	636,2	391,8	440,0	364,1
Immobilier d'entreprise	74,2	102,8	116,5	85,7	104,6	58,2	49,4	55,4	97,5	111,4	130,5	114,0
Services et Réseaux	131,3	129,8	121,2	121,5	131,2	122,9	123,6	106,6	115,2	109,9	113,0	107,4
Autres activités	1,3	1,2	9,0	1,0	1,4	1,4	42,5	1,9	1,7	1,8	1,6	1,1
GROUPE	1.016,0	694,1	778,2	568,7	909,6	607,7	610,0	504,6	850,6	614,9	685,2	586,5

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT PAR PÔLE

Comptes IFRS avec le retraitement des co-entreprises présentées en intégration proportionnelle

<i>En millions d'euros</i>	2015	2014	Ecart %
Logement	177,0	156,1	+13,4%
% du chiffre d'affaires	9,0%	9,6%	
Lotissement	14,1	14,0	+1,0%
% du chiffre d'affaires	9,4%	9,7%	
International	(4,8)	(27,3)	
Immobilier résidentiel	186,3	142,8	+30,4%
% du chiffre d'affaires	8,6%	7,8%	
Immobilier d'entreprise	39,0	45,6	-14,5%
% du chiffre d'affaires	10,3%	17,0%	
Services	30,3	22,9	+32,2%
% du chiffre d'affaires	6,4%	5,0%	
Réseaux	5,2	3,8	+36,5%
% du chiffre d'affaires	15,6%	12,4%	
Services & Réseaux	35,4	26,7	+32,8%
% du chiffre d'affaires	7,0%	5,5%	
Autres activités	(40,6)	(31,4)	
GROUPE	220,1	183,7	+19,8%
% du chiffre d'affaires	7,2%	7,0%	

Série semestrielle du résultat opérationnel courant par pôle

<i>En millions d'euros</i>	2015			2014			2013		
	FY	S2	S1	FY	S2	S1	FY	S2	S1
Immobilier résidentiel	186,3	117,1	69,2	142,8	84,2	58,6	166,1	102,2	63,9
Immobilier d'entreprise	39,0	16,8	22,2	45,6	32,4	13,2	37,9	14,4	23,5
Services et Réseaux	35,4	23,3	12,1	26,7	15,7	11,0	22,1	14,5	7,6
Autres activités	(40,6)	(29,5)	(11,1)	(31,4)	(21,8)	(9,6)	(33,7)	(23,9)	(9,8)
GROUPE	220,1	127,8	92,3	183,7	110,5	73,2	192,4	107,1	85,3

EBITDA PAR PÔLE

Comptes IFRS avec le retraitement des co-entreprises présentées en intégration proportionnelle

<i>En millions d'euros</i>	2015	2014	Ecart %
Immobilier résidentiel	189,3	152,4	+24,2%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>8,8%</i>	<i>8,3%</i>	
Immobilier d'entreprise	38,8	41,2	-5,9%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>10,2%</i>	<i>15,4%</i>	
Services & Réseaux	46,3	36,1	+28,2%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>9,2%</i>	<i>7,5%</i>	
Autres activités	(14,6)	(9,1)	
GROUPE	259,8	220,7	+17,7%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>8,5%</i>	<i>8,4%</i>	

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015 (NORMES IFRS)

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Chiffre d'affaires	2.875.898	2.370.191
Achats consommés	(1.926.265)	(1.491.556)
Charges de personnel	(476.139)	(452.540)
Charges externes et autres charges	(217.933)	(217.718)
Impôts et taxes	(29.916)	(33.379)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(25.003)	(19.627)
Résultat opérationnel courant	200.642	155.371
Perte de valeur des goodwill	-	(49.979)
Résultat opérationnel	200.642	105.392
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	15.454	27.682
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	216.096	133.074
Charges financières	(30.489)	(23.349)
Produits financiers	10.552	7.347
Résultat financier	(19.937)	(16.002)
Résultat des activités courantes avant impôts	196.159	117.072
Impôts sur les bénéfices	(70.050)	(78.745)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	(547)	817
Résultat net	125.562	39.144
Résultat net (part des actionnaires de la société-mère)	123.521	35.731
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	2.041	3.413

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015 (NORMES IFRS)

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Actifs non courants		
Goodwills	1.148.836	1.115.883
Autres immobilisations incorporelles	61.388	61.313
Immobilisations corporelles	49.003	41.400
Titres mis en équivalence	30.527	45.990
Autres actifs financiers	43.238	28.904
Impôts différés actifs	7.907	5.135
Total actifs non courants	1.340.899	1.298.625
Actifs courants		
Stocks et travaux en-cours	1.326.851	1.328.737
Créances clients et autres débiteurs	385.618	343.606
Créances d'impôts	8.270	12.100
Autres actifs courants	1.073.923	1.023.558
Autres créances financières	93.893	98.136
Trésorerie et équivalents de trésorerie	744.267	595.060
Total actifs courants	3.632.822	3.401.197
TOTAL DE L'ACTIF	4.973.721	4.699.822
PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2015	31/12/2014
Capitaux propres		
Capital apporté	270.945	270.905
Primes liées au capital	915.255	1.036.325
Actions propres détenues	-	-
Réserves et résultats accumulés	269.377	215.752
Résultat de la période	123.521	35.731
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.579.098	1.558.713
Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	2.279	20.134
Capitaux propres de l'ensemble	1.581.377	1.578.847
Passifs non courants		
Emprunts et dettes financières non courants	632.044	626.794
Avantages du personnel	28.541	30.732
Impôts différés passifs	37.690	28.792
Total passifs non courants	698.275	686.318
Passifs courants		
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	309.955	239.283
Provisions courantes	100.418	98.573
Fournisseurs et autres créditeurs	710.978	695.926
Dettes d'impôts	339	6.053
Autres passifs courants	1.572.379	1.394.822
Total passifs courants	2.694.069	2.434.657
TOTAL DU PASSIF	4.973.721	4.699.822