

FORT DE SES RÉSULTATS SEMESTRIELS 2019, NEXITY AUGMENTE SA PRÉVISION DE CROISSANCE 2019 ET SA PROPOSITION DE DIVIDENDE

Paris, mardi 23 juillet 2019

PERFORMANCES FINANCIÈRES¹ EN PROGRESSION

- **Chiffre d'affaires : 1.840 millions d'euros (+18%)**
- **EBITDA : 226 millions d'euros (+22%), soit 12,3% de taux de marge** (vs. 12,0% au S1 2018)
- **Endettement financier net** (avant obligations locatives)² **en augmentation résultant de la croissance des activités de promotion : 1.120 millions d'euros**

ACTIVITÉ COMMERCIALE TRÈS DYNAMIQUE POUR LE CLIENT PARTICULIER

- **Réservations de logements neufs en France¹ : 9.486 lots représentant 1.923 millions d'euros (+15% en volume et en valeur par rapport au S1 2018)³**
- **13 ouvertures de résidences services seniors au S1 2019, croissance de 16% du parc**
- **Prises de commandes en Immobilier d'entreprise : 138 millions d'euros**
- **Backlog promotion : 4,8 milliards d'euros (+7%)**

PERSPECTIVES 2019 REVUES À LA HAUSSE

- **Chiffre d'affaires et EBITDA attendus en croissance autour de +7%** (contre au moins 5% précédemment)
- **Croissance de la part de marché du Groupe dans un marché du logement neuf en France plus porteur qu'attendu en 2019 (-2% à -4% contre -7% anticipé en début d'année)**

PERSPECTIVES FINANCIÈRES À MOYEN TERME CONFIRMÉES, PROPOSITION DE HAUSSE DU DIVIDENDE

- **Dividende⁴ par action proposé à 2,70€ par action au titre de 2019, et au moins au même niveau jusqu'en 2022**

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 et tiennent compte de l'application des nouvelles normes comptables IFRS 15 et IFRS 16 appliquées à partir du 1^{er} janvier 2018 par le Groupe.

¹ Les données à périmètre constant (Cf. glossaire en page 24) sont précisées dans le présent communiqué de presse.

² L'endettement net total atteint 1.985 millions d'euros dont 865 millions d'euros d'obligations locatives (IFRS 16)

³ À périmètre constant, 8.844 lots (+7% en volume par rapport au S1 2018) représentant 1.793 millions d'euros TTC (+8% en valeur par rapport au S1 2018)

⁴ Sous réserve de l'approbation du Conseil d'administration et de l'Assemblée générale de Nexity et contre un dividende de 2,50 euros payé en 2019

Selon Alain Dinin, Président :

« Nexity réalise à nouveau d'excellents résultats, commerciaux et financiers, qui témoignent de la qualité de ses performances au cours du premier semestre 2019, et de sa capacité à poursuivre sa croissance. Le modèle de plateforme de services immobiliers continue de prouver son efficacité, avec un fort développement des services, qui représentent près de la moitié de l'EBITDA du Groupe, grâce notamment au fort dynamisme d'Ægide-Domitys, leader du marché des résidences seniors, et avec une performance remarquable dans l'Immobilier résidentiel, qui ne s'explique elle aussi que par la forte dimension servicielle de Nexity.

Le modèle du Groupe, tourné vers le client et composé de métiers dont les cycles sont différents, délivre à la fois de la croissance, de la rentabilité, et de la récurrence. Il convient de mettre en perspective la « saisonnalité » des activités combinées de Nexity et en particulier celle de la promotion d'Immobilier d'entreprise pour comprendre les raisons d'une croissance de chiffre d'affaires et d'EBITDA 2019 attendus autour de 7% (contre au moins 5% auparavant) qui peut apparaître comme décalée par rapport à la forte croissance du premier semestre.

Nexity est bien dans son plan de marche et confirme l'ensemble des perspectives moyen-terme données au marché, revoyant par ailleurs à la hausse ses objectifs financiers pour 2019 et ses perspectives de dividende.

Sur le plan de l'actionariat, New Port, notre société de cadres, vient d'accueillir 60 nouveaux managers de Nexity parmi ses associés, suite à une augmentation de capital, et détient désormais plus de 8% du capital de notre société ; le concert formé par New Port et les salariés de Nexity, avec Crédit Mutuel Arkéa, et que je représente, a franchi le seuil de 20% du capital. »

Selon Jean-Philippe Ruggieri, Directeur Général :

«Compte tenu du dynamisme de la demande et malgré une pénurie d'offre (-9% de permis de construire sur les 12 derniers mois), le marché du logement neuf en France devrait être plus dynamique que prévu (-2% à -4%). Les délais d'écoulement de l'offre, particulièrement rapides en ce début d'année (5 mois en moyenne), témoignent de cette vivacité de la demande. Les contraintes d'offre devraient se résorber après les élections municipales de mars 2020.

Dans ce contexte, Nexity, qui n'a cessé de renforcer son potentiel foncier (56.200 lots, +9% sur les 12 derniers mois) et qui dispose d'une offre au juste prix, profite de cette dynamique et accroît sa performance commerciale en volume, en valeur et en part de marché.

Nos métiers d'immobilier d'entreprise, dont l'activité est plus volatile, ont accru leurs prises de commandes par rapport à l'année passée ; le nombre d'opérations en montage à un stade avancé nous permet de confirmer notre objectif de 349 millions d'euros au moins de prises de commandes en 2019.

La très bonne performance des activités de services confirme la pertinence de notre stratégie de développement de ces métiers, caractérisés par leur résilience et leur utilité pour nos clients.

Tous les métiers sont en mouvement et au rendez-vous, et, même si nous restons très vigilants, l'année 2019 s'annonce favorablement. »

Le mardi 23 juillet 2019, 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 2019 qui figurent en annexe du présent communiqué de presse. Les comptes semestriels 2019 ont fait l'objet d'un examen limité par les commissaires aux comptes de la Société.

ACTIVITÉ COMMERCIALE S1 2019

La stratégie de plateforme de services immobiliers de Nexity permet de répondre à tous les besoins immobiliers de ses clients, à chaque étape de leur parcours de vie.

CLIENT PARTICULIER – IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Nexity estime que le marché français des ventes de logements neufs incluant les ventes en bloc⁵ devrait être plus dynamique qu'attendu entre -2% et -4% sur un an (contre -7% précédemment). Cette évolution s'explique principalement par un niveau de demande très élevé couplé à un problème d'offre ponctuel lié à l'approche des élections municipales au printemps 2020 qui devrait s'estomper ensuite.

Les conditions financières actuelles du marché des crédits immobiliers aux particuliers⁶ sont toujours attractives avec des taux très bas (1,25% en moyenne en juin 2019), la poursuite de l'allongement des maturités (+2 mois par rapport à fin 2018) et une production record de prêts (+5% comparé à fin juin 2018). Les principales tendances de fond qui structurent les marchés sur lesquels opère le Groupe (croissance démographique, métropolisation, évolution des modes de vie et des usages prenant davantage en compte la préservation des ressources) sont toujours très positives.

À fin juin 2019, l'activité commerciale de l'Immobilier résidentiel (logements neufs en France, terrains à bâtir et international) est en croissance de 13% en volume et de +14% en valeur (à périmètre constant⁷ : +6% en volume et +7% en valeur).

<i>Réservations (lots et M€)</i>	S1 2019	S1 2018	Écart %
Logement (France)	9.486	8.252	+ 15,0%
<i>dont Ægide (réservations réalisées sans Nexity)*</i>	642	-	-
Terrains à bâtir	817	915	- 10,7%
International	173	115	+ 50,4%
Total réservations (nombre de lots)	10.476	9.282	+ 12,9%
Logement (France)	1.923	1.666	+ 15,4%
<i>dont Ægide (réservations réalisées sans Nexity)*</i>	131	-	-
Terrains à bâtir	66	78	- 15,1%
International	16	10	+ 56,8%
Total réservations (M€ TTC)	2.006	1.755	+ 14,3%

* Correspond aux opérations de promotion réalisées sans Nexity. Les copromotions réalisées avec Nexity sont comptabilisées dans le reporting "Immobilier résidentiel" du Groupe.

Logement

Au premier semestre 2019, le nombre de réservations nettes de logements neufs en France enregistrées par Nexity s'élève à 9.486 lots, en hausse de 15% en volume et en valeur par rapport au S1 2018. La surperformance de Nexity par rapport au marché français reflète le succès de la stratégie multiproduits, multiservices et multimarques du Groupe illustrée notamment par la forte contribution d'Edouard Denis qui a presque doublé ses réservations par rapport au S1 2018. La part des réservations dans les résidences gérées représente 24% des réservations du Groupe au premier semestre 2019 illustrant le fort positionnement de Nexity sur ce segment qui lui permet de croître sur tout le territoire y compris dans les zones non-tendues.

Retraité des opérations de croissance externe (prise de contrôle du groupe Ægide-Domitys réalisée en juin 2018), le nombre de réservations s'élève à 8.844 lots à fin juin 2019, en progression de 7% par rapport au S1 2018 pour un chiffre d'affaires réservé de 1.793 millions d'euros TTC, soit +8% par rapport à fin juin 2018.

En termes de répartition géographique, 83% des réservations sont localisées dans les zones tendues (zones A, Abis et B1 selon le zonage Pinel en vigueur) contre 88% au S1 2018. La progression des réservations est plus dynamique en province (+26%) et stable en Île-de-France.

⁵ Source : ECLN – Conjoncture de l'immobilier – premier trimestre 2019 – FPI pour les ventes en bloc

⁶ Source : Observatoire Crédit Logement juin 2019

⁷ Cf. glossaire page 24

Sur le seul deuxième trimestre 2019, la progression des réservations nettes de logements neufs en France est de 21% en volume et en valeur à 5.603 lots soit 1.150 millions d'euros TTC (à périmètre constant : +13% en volume et en valeur) principalement tirée par la forte contribution d'Edouard Denis et par le segment des ventes en bloc.

Les activités de promotion de résidences services seniors d'Ægide sont consolidées par intégration globale depuis le 1^{er} juillet 2018. Ægide a réalisé 1.216 réservations (dont 574 en copromotion avec Nexity) au cours du premier semestre 2019.

<i>Évolution de la répartition des réservations de logements neufs par clients - France</i>	S1 2019		S1 2018	
Clients accédants	2.259	24%	2.296	28%
<i>dont : - primo-accédants</i>	1.856	20%	1.875	23%
<i>- autres accédants</i>	403	4%	421	5%
Investisseurs individuels	4.585	48%	3.630	44%
Bailleurs professionnels	2.642	28%	2.326	28%
Total	9.486	100%	8.252	100%

Les réservations sont toniques sur l'ensemble des segments de clientèle. La progression se concentre essentiellement sur les investisseurs individuels. La proportion des bailleurs professionnels reste stable, alors que celle des clients accédants diminue en pourcentage mais reste quasi-stable en volume compte tenu d'une offre commerciale moins abondante.

La bonne performance de Nexity par rapport au marché s'explique d'abord par son positionnement géographique concentré sur le Grand Paris et les grandes métropoles, où la demande sous-jacente reste très dynamique. Mais elle tient aussi à la largeur sans égale de la gamme de produits, à des positions de leader sur des segments de marché en croissance constante, comme les résidences gérées, ou aux partenariats privilégiés avec les investisseurs institutionnels, qui réinvestissent progressivement le marché du résidentiel.

<i>Prix moyen de vente & Surface *</i>	S1 2019	S1 2018	Écart %
Prix moyen TTC au m ² (€)	4.144	4.016	+ 3,2%
Surface moyenne par logement (m ²)	54,9	55,9	- 1,8%
Prix moyen TTC par logement (k€)	227,3	224,4	+ 1,3%

* Hors réservations en bloc, réservation d'iSelection et PERL et hors International

Le prix moyen TTC des logements réservés par les clients particuliers de Nexity à fin juin 2019 est en très légère hausse de 1,3% par rapport au S1 2018. Nexity, dont la stratégie consiste à proposer des logements abordables, ne se place pas dans une hypothèse d'inflation des prix de vente.

Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste élevé à 77% à fin juin 2019 contre 73% à fin juin 2018.

Les lancements commerciaux ont été très soutenus au deuxième trimestre (+52% de lots lancés par rapport au T2 2018), avec un effet de rattrapage par rapport au premier trimestre 2019. Ainsi, au premier semestre 2019, Nexity a lancé un total de 8.334 lots, en hausse de 15% par rapport au S1 2018 (7.859 lots à périmètre constant, +8%).

L'offre commerciale de logements est en retrait de 4% par rapport à fin décembre 2018 pour atteindre 8.658 lots à fin juin 2019, en raison d'un délai d'écoulement moyen de l'offre particulièrement bas de 5 mois⁸. La part du stock achevé (119 lots) dans l'offre commerciale de logements demeure toujours très faible.

À fin juin 2019, le potentiel d'activité en logements neufs⁹ augmente de 5% par rapport à fin décembre 2018 et s'élève à 56.242 lots, soit 2,7 années d'activité. Cela représente 10,4 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel hors taxes. Cette progression, qui permet d'assurer le renouvellement futur de l'offre, s'accompagne d'une forte vigilance sur le prix des fonciers.

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

⁹ Cf. glossaire en page 24

Lotissement

Les réservations de terrains à bâtir s'établissent à 817 unités, en baisse de 11% par rapport au S1 2018. Seulement 28% des réservations sont localisées dans les zones tendues. Le prix moyen des réservations nettes pour les particuliers est en baisse de 5% à 79 K€, en raison de la baisse des surfaces moyennes et du mix géographique.

International

Au premier semestre 2019, 173 réservations de logements neufs ont été réalisées à l'international, quasi-exclusivement en Pologne.

CLIENT PARTICULIER – SERVICES IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

Administration de biens

Dans les **activités d'administration de biens hors franchises** (syndic, gestion locative, location, transaction), le portefeuille de lots en gestion s'élève à près de 890.000 lots au 30 juin 2019, -1,0% à périmètre courant au premier semestre 2019 par rapport à +0,8% à fin 2018¹⁰. Cette évolution reflète une croissance du portefeuille de lots en gérance locative (+0,7% à périmètre courant, +0,6% à périmètre constant) et une légère érosion du portefeuille de lots en syndic (-1,4% à périmètres courant et constant).

Dans les activités de **franchises**, Nexity a cédé au cours du premier semestre sa participation dans le réseau Guy Hoquet l'Immobilier et se concentre désormais sur le développement de Century 21. Le nombre de compromis de vente enregistrés par Century 21 au cours du premier semestre 2019 est en hausse de 9% par rapport au S1 2018, dans un marché de l'immobilier ancien en France toujours à des niveaux historiques¹¹. Le nombre d'agences franchisées est en hausse et s'établit à 876 agences à fin juin 2019 contre 848 à fin juin 2018.

Résidences gérées

Nexity Studéa, leader dans l'exploitation de **résidences étudiantes** (120 résidences et près de 15.000 logements gérés au 30 juin 2019, soit un parc stable) a vu son taux d'occupation progresser pour atteindre 93,3% (contre 92,2% à fin juin 2018).

Consolidées par intégration globale depuis le 1^{er} juillet 2018, les activités d'exploitation de résidences services seniors sous la marque **Domitys** ont fortement progressé. 13 nouvelles résidences ont été ouvertes depuis le début de l'année, portant à 96 le nombre de résidences gérées, ce qui représente 11.267 logements (+15% par rapport à fin 2018). Le taux d'occupation des 58 résidences en régime de croisière¹² s'élève à 97%.

Activités de distribution

iSelection et PERL ont réalisé 2.277 réservations au premier semestre 2019 (contre 2.221 réservations au S1 2018). Parmi ces réservations, 1.369 ont été réalisées en tant que commercialisateur de logements (pour le compte de promoteurs tiers ou par démembrement dans l'existant), en hausse de 20% par rapport au S1 2018. Cela traduit l'intérêt toujours soutenu des clients pour l'investissement locatif, ainsi que la très bonne performance commerciale des réseaux de Nexity.

¹⁰ À périmètre constant, le taux d'érosion s'élève à -1,0% au S1 2019 contre -1,4% en 2018

¹¹ Conjoncture logement – Crédit Foncier Immobilier – Mars 2019

¹² Cf. glossaire en page 24

CLIENT ENTREPRISE – NEXITY SOLUTIONS ENTREPRISE¹³

La plateforme multiservices dédiée au Client Entreprise a pour vocation d'accélérer la capacité de transformation des entreprises, de la conception à l'exploitation en rendant l'immobilier plus flexible avec des solutions clés en main et des outils de gestion en temps réel de leurs actifs.

Au premier semestre 2019, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France a été dynamique avec près de 13 milliards d'euros investis à fin juin 2019, niveau largement supérieur à la moyenne des premiers semestres sur 5 ans. Les bureaux en Île-de-France représentent une part prépondérante de ces volumes parmi lesquels les actifs « prime » peuvent se négocier à un taux de rendement de 3%, historiquement bas.

Le marché locatif s'est redressé au cours du deuxième trimestre 2019, avec plus de 560.000 mètres carrés placés en Île-de-France, portant la demande placée (volume de transactions locatives et ventes utilisateurs) à 1,1 million de mètres carrés pour le S1 2019, en baisse de 19% par rapport au S1 2018, et légèrement supérieur à la moyenne des 10 dernières années. Le marché du coworking se développe de manière très dynamique dans Paris et les opérateurs accélèrent leur développement qui représente 50% des transactions de plus de 5.000 mètres carrés au S1 2019 contre 33% au S1 2018.

Immobilier d'entreprise

Le montant total de prises de commandes à fin juin 2019 s'élève à 138 millions d'euros HT contre 74 millions d'euros au S1 2018, qui se décomposent en :

- 105 millions d'euros de commandes en Île-de-France (76% du montant total des prises de commandes) avec notamment deux contrats de promotion immobilière dans Paris *intra-muros* pour un montant de 73 millions d'euros ; et
- 33 millions d'euros de commandes en province (soit 24% du montant total), dont la moitié sur des opérations en structure bois.

Les perspectives sur les différentes opérations en cours de montage permettent de confirmer l'objectif de réaliser en 2019 au moins le même niveau de prises de commandes qu'en 2018 (349 millions d'euros HT).

Le potentiel d'activité de l'Immobilier d'entreprise¹⁴ représente 2,8 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel à fin juin 2019 (+0,3 % depuis fin décembre 2018) soit près de 6 années d'activité. La mise au point des demandes de permis de construire pour l'opération à La Garenne-Colombes (92), réalisée au travers d'un partenariat financier et technologique avec Engie, se poursuit pour permettre une commercialisation à partir de 2020.

Services immobiliers aux entreprises

Les surfaces sous gestion s'élèvent à 20 millions de mètres carrés à fin juin 2019 et intègrent 1 million de mètres carrés au titre d'Accessite, société spécialisée dans la gestion des surfaces de commerce acquise en janvier 2019.

Morning Coworking, acteur de référence sur le marché parisien des espaces de coworking, exploite à fin juin 2019 19 espaces représentant près de 54.000 mètres carrés (+21% par rapport à fin décembre 2018) et près de 6.000 postes de travail.

Nexity a cédé fin mars 2019 la majorité du capital de sa filiale Nexity Conseil et Transaction à son management tout en conservant une participation minoritaire de 16,3%.

¹³ Source des données de marché : CBRE, *Marketview*, Bureaux Île-de-France et Investissement France – 2^{ème} trimestre 2019

¹⁴ Cf. glossaire en page 24

CLIENT COLLECTIVITÉ

À fin juin 2019, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) est quasi-stable à 622.000 mètres carrés¹⁵.

Nexity a mis en place une stratégie afin de s'adapter à la problématique de forte concurrence et de hausse des prix sur certains fonciers pour se positionner sur des fonciers à fort potentiel. Nexity détient une *Land Bank*¹⁶ de 151 millions d'euros à fin juin 2019.

Par ailleurs, Nexity a pris une participation minoritaire dans le fonds de valorisation de fonciers à potentiel, dénommé « *Terrae Optimae 1* », développé par la société de gestion Harvestate AM et dont Nexity avait annoncé le projet lors de sa journée investisseurs de juin 2018. Ce fonds, dont le premier closing, pour environ 130 millions d'euros, sera finalisé dans les prochains jours, est développé au travers d'un partenariat original avec le Groupe. Il aura pour vocation d'acquérir des terrains sans autorisation administrative, que Nexity, en tant que promoteur, rachètera une fois les permis obtenus, dans le cadre d'une structuration assurant un bon alignement des intérêts entre le fonds et Nexity.

GOVERNANCE

Le Conseil d'administration suivant l'Assemblée Générale du 22 mai 2019 a renouvelé Alain Dinin dans ses fonctions de Président du Conseil d'administration et a décidé de la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Il a nommé Jean-Philippe Ruggieri Directeur général de Nexity.

Julien Carmona a été renouvelé Directeur général délégué et mandataire social.

Ensemble avec Véronique Bédague-Hamilius et Frédéric Verdavaine, Directeurs généraux délégués, ils pilotent, transforment et font évoluer le Groupe vers une ambition de croissance dynamique.

Alain Dinin exerce dans ce cadre une présidence renforcée du Conseil d'administration, aux pouvoirs étendus en matière d'investissement et de stratégie, et accompagne activement la nouvelle équipe dirigeante.

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

¹⁶ Cf. glossaire en page 24

RÉSULTATS CONSOLIDÉS S1 2019 – REPORTING OPÉRATIONNEL ¹⁷

La contribution d'Ægide-Domitys, consolidé par intégration globale depuis le 1^{er} juillet 2018, est sectorisée dans le Client Particulier pour la promotion (Immobilier résidentiel), pour l'exploitation (Services immobiliers aux particuliers) et dans Autres activités pour les frais de siège.

<i>En millions d'euros</i>	S1 2019	S1 2018	Var. en M€
Chiffre d'affaires consolidé	1.840,4	1.556,4	284,0
EBITDA	226,4	186,2	40,2
<i>% du chiffre d'affaires</i>	12,3%	12,0%	
Résultat opérationnel courant	125,4	135,8	(10,4)
Réévaluation après prise de contrôle d'Ægide-Domitys	-	79,2	
Résultat opérationnel	125,4	215,1	(89,7)
Résultat financier	(37,4)	(17,9)	(19,6)
Impôts sur les bénéfices	(31,9)	(44,3)	12,3
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	-	(0,9)	0,9
Résultat net	56,0	152,0	(96,0)
Participations ne donnant pas le contrôle	(3,8)	(1,6)	(2,3)
Résultat net part des actionnaires de la société mère	52,2	150,5	(98,3)
Résultat net dont part des actionnaires de la société-mère avant éléments non courants	52,2	71,9	(19,6)
<i>(en euros)</i>			
Résultat net par action	0,94	2,68	(1,74)
Résultat net par action avant éléments non courants	0,94	1,28	(0,34)

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le **chiffre d'affaires** enregistré par Nexity au premier semestre 2019 s'établit à 1.840 millions d'euros, en progression de 18% par rapport au premier semestre 2018 (1.645 millions d'euros à périmètre constant, +6% par rapport au S1 2018). Compte tenu des anticipations d'avancement des opérations de promotion et en l'absence d'effet périmètre, la croissance du chiffre d'affaires au second semestre 2019 devrait être nettement plus faible par rapport au S2 2018 (la poursuite de la dynamique de croissance en Immobilier résidentiel sera compensée par la baisse du chiffre d'affaires en Immobilier d'entreprise).

<i>(en millions d'euros)</i>	S1 2019 périm.courant	S1 2019 périm.constant	S1 2018 publié	Écart % périm.courant	Écart % périm.constant**
Client Particulier	1.611,0	1.433,8	1.315,4	+ 22,5%	+ 9,2%
Immobilier résidentiel*	1.181,9	1.104,6	969,3	+ 21,9%	+ 14,0%
Services immobiliers aux particuliers	429,0	329,2	346,1	+ 24,0%	- 4,1%
Administration de biens (y compris franchises)	178,6	178,6	176,7	+ 1,1%	+ 2,8%
Résidences gérées	145,2	45,4	43,8	x 3,3	+ 3,6%
Activités de distribution	105,2	105,2	125,6	- 16,2%	- 16,2%
Client Entreprise	228,5	210,3	239,1	- 4,4%	- 8,9%
Immobilier d'entreprise*	186,3	186,3	208,3	- 10,6%	- 10,6%
Services immobiliers aux entreprises	42,2	24,0	30,9	+ 36,8%	+ 6,2%
Autres activités	0,9	0,9	1,9	- 50,3%	- 53,1%
Chiffre d'affaires	1.840,4	1.645,0	1.556,4	+ 18,2%	+ 6,5%

* 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.

** Cf. Glossaire page 24. Les données du S1 2018 utilisées pour le calcul de l'évolution à périmètre constant du chiffre d'affaires tiennent compte d'un retraitement de 3,0 millions d'euros au titre de la cession de Guy Hoquet l'Immobilier au 31 mars 2019 et d'un retraitement de 8,2 millions d'euros au titre de la cession de Nexity Conseil et transaction au 1^{er} janvier 2019.

Client Particulier

Le chiffre d'affaires du Client Particulier s'élève à 1.611 millions d'euros à fin juin 2019, en hausse de 22% par rapport au S1 2018. À périmètre constant, le chiffre d'affaires à fin juin 2019 s'élève à 1.434 millions d'euros (+9% par rapport au S1 2018).

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier résidentiel** s'élève à 1.182 millions d'euros au premier semestre 2019, en hausse de 22% par rapport au S1 2018 (1.105 millions d'euros à périmètre constant, +14% relativement au S1 2018). Cette croissance reflète la progression du carnet de commandes au cours des trimestres précédents, le dynamisme des activités d'Edouard Denis ainsi que l'intégration, pour 77 millions d'euros, de l'activité de promotion d'Ægide, consolidée depuis le 1^{er} juillet 2018.

Le chiffre d'affaires des **Services immobiliers aux particuliers** s'élève à 429 millions d'euros au premier semestre 2019, en progression de 24% par rapport au S1 2018 (329 millions d'euros à périmètre constant, soit un chiffre d'affaires en baisse de 4%). Cette évolution résulte principalement de la consolidation depuis le 1^{er} juillet 2018 des activités d'exploitation de résidences services seniors de Domitys (100 millions d'euros de chiffre d'affaires réalisé au S1 2019).

Client Entreprise

Le chiffre d'affaires du Client Entreprise s'élève à 229 millions d'euros à fin juin 2019, en baisse de 4% par rapport au S1 2018. Cette diminution provient d'un carnet de commandes plus faible qu'au S1 2018. À périmètre constant, le chiffre d'affaires à fin juin 2019 s'élève à 210 millions d'euros (-9% par rapport au S1 2018).

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** s'élève à 186 millions d'euros au premier semestre 2019, en baisse de 11% par rapport au S1 2018, en raison d'un volume d'opérations plus faible.

Le chiffre d'affaires des **Services immobiliers aux entreprises** s'élève à 42 millions d'euros au premier semestre 2019, en progression de 37% par rapport à l'année précédente (à périmètre constant : 24 millions d'euros, +6%). Les variations de périmètre au cours de la période concernent la consolidation des sociétés BAP - Morning Coworking et Accessite et la déconsolidation de la filiale Nexity Conseil et Transaction .

Chiffre d'affaires – normes IFRS

En normes IFRS, le chiffre d'affaires à fin juin 2019 s'établit à 1.746 millions d'euros, en hausse de 17% par rapport au 30 juin 2018. À périmètre constant, le chiffre d'affaires est de 1.550 millions d'euros soit +5% par rapport au S1 2018. Ce chiffre d'affaires exclut celui des co-entreprises en application de la norme IFRS 11, qui impose la comptabilisation par mise en équivalence des co-entreprises intégrées proportionnellement dans le reporting opérationnel.

EBITDA¹⁸

L'EBITDA de Nexity atteint 226 millions d'euros à fin juin 2019 (contre 186 millions d'euros au S1 2018), soit une croissance de 22%, et un taux de marge de 12,3% (+0,3 point par rapport au S1 2018). À périmètre constant, l'EBITDA s'élève à 187 millions d'euros et 11,3% de taux de marge.

<i>(en millions d'euros)</i>	S1 2019	S1 2018	Écart %
Client Particulier	208,9	151,2	+ 38,2%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	13,0%	11,5%	
Immobilier résidentiel	97,8	88,9	
<i>% du chiffre d'affaires</i>	8,3%	9,2%	
Services immobiliers aux particuliers	111,1	62,3	
<i>% du chiffre d'affaires</i>	25,9%	18,0%	
Client Entreprise	27,0	37,9	- 28,8%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	11,8%	15,8%	
Immobilier d'entreprise	21,3	37,4	
<i>% du chiffre d'affaires</i>	11,4%	18,0%	
Services immobiliers aux entreprises	5,7	0,5	
<i>% du chiffre d'affaires</i>	13,5%	1,6%	
Autres activités	(9,5)	(2,9)	na
EBITDA	226,4	186,2	+ 21,6%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	12,3%	12,0%	

Client Particulier

L'EBITDA du Client Particulier s'élève à 209 millions d'euros à fin juin 2019, en hausse de 38% par rapport au S1 2018 (151 millions d'euros) soit un taux de marge de 13,0% (+1,5 point relativement au S1 2018).

L'EBITDA de l'**Immobilier résidentiel** s'élève à 98 millions d'euros à fin juin 2019, en croissance de 10% par rapport au S1 2018 (+9 millions d'euros). Le taux de marge est en retrait de 0,9 point à 8,3% et reflète, malgré une base de comparaison élevée (le S1 2018 intégrait une opération en Italie à forte rentabilité), la bonne maîtrise des budgets d'opérations dans un contexte de pression sur les coûts de construction et sur le prix des fonciers. Conformément au profil saisonnier de ses activités, Nexity s'attend à une remontée du taux de marge de l'Immobilier résidentiel sur l'ensemble de l'année 2019.

L'EBITDA des **Services immobiliers aux particuliers** progresse de 49 millions d'euros pour atteindre 111 millions d'euros à fin juin 2019, soit un taux de marge de 25,9% (contre 18,0% au S1 2018). Cette évolution résulte pour partie de la consolidation depuis le 1^{er} juillet 2018 des activités d'exploitation de résidences seniors de Domitys (34 millions d'euros) et pour le solde d'une bonne activité de Studéa, des activités d'administration de biens, de la plus-value de cession de Guy Hoquet l'Immobilier, minorés d'un nombre d'actes notariés ponctuellement plus faible dans les activités de distribution.

Client Entreprise

L'EBITDA du Client Entreprise s'élève à 27 millions d'euros à fin juin 2019, en baisse de 29% par rapport au S1 2018 (38 millions d'euros) soit un taux de marge de 11,8% (-4,0 points par rapport au S1 2018).

L'EBITDA de l'**Immobilier d'entreprise** s'élève à 21 millions d'euros au S1 2019 contre 37 millions d'euros au S1 2018 (-43%). Le taux de marge à fin juin 2019 est de 11,4%, en baisse de 6,6 points par rapport au S1 2018, retrouvant son niveau normatif proche de 10% comme anticipé, ce qui s'explique notamment par la hausse des coûts de construction.

Les activités de **Services immobiliers aux entreprises** ont réalisé un EBITDA de 6 millions d'euros, contre 0,5 million d'euros au S1 2018, reflétant l'impact des sociétés acquises.

¹⁸ Cf. glossaire en page 24

Autres activités

L'EBITDA des **Autres activités** (-10 millions d'euros au S1 2019 contre -3 millions d'euros au S1 2018) comprend notamment le résultat des holdings (Nexity SA et Ægide-Domitys) et les frais d'études et de structure de Villes & Projets. À périmètre constant (sans l'intégration des frais de siège d'Ægide-Domitys), le déficit des autres activités n'est que de 5 millions d'euros, traduisant une bonne maîtrise des frais généraux.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le passage de l'EBITDA au résultat opérationnel courant (-101 millions d'euros) tient principalement compte de l'amortissement des droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16) d'un montant de 76 millions d'euros (contre 31 millions d'euros au S1 2018) dont la progression est supérieure à celle de la croissance de l'EBITDA (+40 millions d'euros).

Au 30 juin 2019, le **résultat opérationnel courant**¹⁹ de Nexity s'élève à 125 millions d'euros, contre 136 millions d'euros au S1 2018 (-8%) soit un taux de marge en baisse à 6,8% contre 8,7% au S1 2018. À périmètre constant, le résultat opérationnel courant s'élève à 132 millions d'euros et 8,0% de taux de marge. Cette évolution, qui contraste avec la croissance de l'EBITDA, résulte d'abord de la baisse sensible de la contribution du Client Entreprise (-19 millions d'euros), mais aussi de la contribution négative en résultat opérationnel courant d'Ægide-Domitys pour 8 millions d'euros en raison principalement des pertes réalisées par les résidences en lancement, de l'amortissement de la relation clientèle (PPA) et de l'étalement d'une partie des marges de promotion sur la durée des baux (IFRS 16). Le modèle d'Ægide-Domitys, comparable à celui de Studéa, amène à embarquer à moyen terme un résultat opérationnel de l'ordre de 7%.

Le **résultat opérationnel** s'élève à 125 millions d'euros.

AUTRES ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Le **résultat financier** ressort à -37 millions d'euros, contre -18 millions d'euros au S1 2018. Cette progression provient notamment de l'accroissement des charges d'intérêts sur obligations locatives (IFRS 16) et de la croissance de l'endettement net moyen de Nexity.

Le **taux effectif d'impôt** sur les sociétés ressort à 32,7% au premier semestre 2019 contre 34,7% au S1 2018. La charge d'impôts (y compris CVAE²⁰) s'élève à 32 millions d'euros au 30 juin 2019 (contre 44 millions d'euros au S1 2018) compte tenu d'une base taxable inférieure.

Le **résultat net avant éléments non courants part du Groupe** s'élève à 52 millions d'euros soit -27% par rapport au résultat net à fin juin 2018 (avant éléments non courants). En 2018, les éléments non courants (79 millions d'euros) concernaient la réévaluation de la participation dans Ægide antérieurement mise en équivalence suite à la prise de contrôle de la société.

¹⁹ Cf. glossaire en page 24

²⁰ Contribution sur la valeur ajoutée des entreprises

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

<i>En millions d'euros</i>	S1 2019	S1 2018
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	206,6	181,6
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	142,1	121,4
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(209,4)	(149,2)
Variation du BFR d'impôts, dividendes des mises en équivalence et autres	(23,5)	6,1
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(90,8)	(21,8)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(26,2)	(14,5)
Cash-flow libre	(117,0)	(36,3)
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	13,9	(51,4)
Remboursement des obligations locatives	(81,7)	(32,5)
Dividende payé par Nexity SA	(138,2)	(140,3)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	67,6	203,9
Variation de trésorerie	(255,3)	(56,6)

La capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts, qui s'élève à 207 millions d'euros à fin juin 2019, progresse de 25 millions d'euros par rapport au S1 2018, principalement en raison de la hausse de l'EBITDA sur la période.

Les investissements opérationnels augmentent à 26 millions d'euros contre 15 millions d'euros au S1 2018, la croissance est principalement due à l'intégration d'Ægide-Domitys et de BAP - Morning Coworking.

À fin juin 2019, le cash-flow libre²¹ généré par Nexity s'élève à -117 millions d'euros contre -36 millions d'euros à fin juin 2018 en raison notamment de la progression du BFR (+209 millions d'euros contre +149 millions d'euros au S1 2018) et du paiement d'acomptes sur l'impôt sur les sociétés pour un montant supérieur.

Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers s'élèvent à 14 millions d'euros et correspondent aux cessions de Guy Hoquet l'Immobilier et Nexity Conseil et Transaction, nettes de l'acquisition d'Accessite.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement (68 millions d'euros) correspondent à la mise en place de nouveaux emprunts nets des remboursements (107 millions d'euros) diminué du coût du programme de rachat d'actions propres (-20 millions d'euros) et du paiement d'engagements de rachats de minoritaires (-19 millions d'euros sur la période). Au S1 2018, ils intégraient une émission d'ORNANE pour 200 millions d'euros.

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2019	31 décembre 2018	Var. en M€
Client Particulier	958	762	197
Immobilier résidentiel	950	747	
Services immobiliers aux particuliers	9	15	
Client Entreprise	86	87	-1
Immobilier d'entreprise	74	86	
Services immobiliers aux entreprises	11	1	
Autres activités	58	51	6
Total BFR hors impôt	1.102	900	202
Impôts sur les sociétés	35	-4	39
BFR	1.137	896	241

Au 30 juin 2019, le BFR d'exploitation (1.102 millions d'euros) augmente de 202 millions d'euros par rapport à son niveau de décembre 2018.

²¹ Cf. glossaire en page 24

Pour le **Cliet Particulier**, la progression du BFR reflète le développement de l'activité du Groupe dans l'*Immobilier résidentiel* (BFR en progression de 203 millions d'euros) en cohérence avec la forte activité de ce segment et la progression du backlog qui anticipe la hausse du chiffre d'affaires sur les prochains trimestres. Le niveau de BFR rapporté au backlog reste stable par rapport à ses niveaux historiques.

Pour le **Cliet Entreprise**, le BFR est stable avec la compensation des évolutions du BFR de l'*Immobilier d'entreprise* (-11 millions d'euros) et du BFR des *Services immobiliers aux entreprises* (+10 millions d'euros).

Le BFR des **Autres activités** est quasi-stable à 58 millions d'euros contre 51 millions d'euros au 31 décembre 2018.

DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS

Les droits d'utilisation des actifs loués s'élèvent au 30 juin 2019 à 803 millions d'euros (+46 millions d'euros par rapport à fin 2018) et sont principalement liés à des amortissements pour un montant de 77 millions d'euros et aux nouvelles prises à bail pour 124 millions d'euros dont notamment 92 millions d'euros dans l'activité des résidences services seniors.

STRUCTURE FINANCIÈRE

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.650 millions d'euros à fin juin 2019, contre 1.755 millions à fin décembre 2018, après principalement la prise en compte du résultat net du semestre (52 millions d'euros en part du Groupe) et le paiement du dividende (-138 millions d'euros).

<i>En millions d'euros</i>	30 juin 2019	31 décembre 2018	Var. en M€
Emprunts obligataires (yc intérêts courus et frais de mise en place)	770	806	(37)
Emprunts sur établissements de crédit et autres	864	712	152
Trésorerie nette et autres	(513)	(762)	249
Endettement financier net avant obligations locatives	1.120	757	364
Obligations locatives	865	810	55
Total endettement net	1.985	1.567	419

L'**endettement financier net avant obligations locatives (IFRS 16)** atteint 1.120 millions d'euros (contre 757 millions d'euros au 31 décembre 2018). Il représente 68% des capitaux propres et environ 2,7 fois l'EBITDA avant obligations locatives (IFRS 16) des 12 derniers mois (408 millions d'euros). La progression de l'endettement financier net au cours du premier semestre 2019 (+364 millions d'euros) s'explique principalement par :

- La progression du BFR (+209 millions d'euros) expliquée ci-dessus ;
- L'effet année pleine du versement du dividende et des programmes de rachat d'actions pour 158 millions d'euros ; et
- Un cash-flow libre avant variation du BFR lié à l'activité de seulement 92 millions d'euros au premier semestre qui ne fait que compenser le remboursement des obligations locatives de la période (82 millions d'euros). Compte tenu de la saisonnalité de l'activité, l'EBITDA du premier semestre ne représente pas la moitié de l'EBITDA annuel.

Les obligations locatives (IFRS 16) s'élèvent à 865 millions d'euros contre 810 millions d'euros au 31 décembre 2018 et progressent du fait de la croissance du parc de résidences gérées.

Au 30 juin 2019, l'**endettement net** atteint 1.985 millions d'euros contre 1.567 millions d'euros au 31 décembre 2018 (+419 millions d'euros). Il représente 3,5 fois l'EBITDA des 12 derniers mois.

Au 30 juin 2019, la maturité de la dette s'élève à 3,5 ans avec un coût moyen de la dette de 2,3% contre 2,6% en 2018. Nexity respecte au 30 juin 2019 les covenants financiers attachés à ses emprunts. Au 30 juin 2019, Nexity dispose de lignes de crédits « *corporate* » autorisées et non utilisées pour un montant de 555 millions d'euros.

BACKLOG ET POTENTIEL AU 30 JUIN 2019

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2019	31 décembre 2018	Écart %
Immobilier résidentiel - Logement	4.321	3.979	+ 8,6%
Immobilier résidentiel - Terrain à bâtir	172	182	- 5,3%
Backlog immobilier résidentiel	4.493	4.161	+ 8,0%
Backlog Immobilier d'entreprise	269	308	- 12,8%
Total Backlog Groupe	4.762	4.469	+ 6,6%

Le carnet de commandes du Groupe à fin juin 2019 s'établit à un niveau de 4.762 millions d'euros, en progression de 7% par rapport à fin 2018 et représente l'équivalent de 17 mois d'activité de promotion de Nexity (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants).

Le carnet de commandes de l'**Immobilier résidentiel** s'établit à 4.493 millions d'euros, en progression de 8% par rapport au 31 décembre 2018. Ce carnet représente 19 mois d'activité (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants de l'Immobilier résidentiel).

Le carnet de commandes de l'**Immobilier d'entreprise** atteint 269 millions d'euros à fin juin 2019, en baisse de 13% par rapport au 31 décembre 2018 du fait d'un montant de prises de commandes inférieur au chiffre d'affaires consolidé de la période. Ce carnet représente 7 mois d'activité (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants de l'Immobilier d'entreprise).

De plus, le potentiel d'activité promotion à fin juin 2019 s'élève à 14,8 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel (12 milliards d'euros pour l'Immobilier résidentiel et 2,8 milliards d'euros pour l'Immobilier d'entreprise) assurant une forte visibilité sur l'activité future du Groupe. Ce potentiel représente l'équivalent de 4,4 années d'activité de promotion de Nexity (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants).

PERSPECTIVES

PERSPECTIVES 2019 REVUES À LA HAUSSE

- **Chiffre d'affaires et EBITDA attendus en croissance autour de +7%** (contre au moins 5% précédemment)
- **Croissance de la part de marché du Groupe dans un marché du logement neuf en France plus porteur qu'attendu en 2019** (-2% à -4% contre -7% anticipé en début d'année)

PERSPECTIVES FINANCIERES À MOYEN TERME CONFIRMÉES, PROPOSITION DE HAUSSE DU DIVIDENDE

- **Dividende²² par action proposé à 2,70€ par action** au titre de 2019 et au moins au même niveau jusqu'en 2022

²² Sous réserve de l'approbation du Conseil d'administration et de l'Assemblée générale de Nexity et contre un dividende de 2,50 euros payé en 2019

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

Chiffre d'affaires et activité commerciale T3 2019 (après Bourse)	Jeudi 24 octobre 2019
Résultats annuels 2019 (après Bourse)	Mardi 25 février 2020
Chiffre d'affaires et activité commerciale T1 2020 (après Bourse)	Mardi 28 avril 2020
Assemblée générale 2020	Mardi 19 mai 2020

Une **conférence téléphonique** sur les résultats semestriels 2019 se tiendra aujourd'hui en anglais à 18:30 CET, accessible avec le code 2612066 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 +1 720 543 0302

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://globalmeet.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1251468&tp_key=b17d438f14

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

Le rapport financier semestriel 2019 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.19-0272 en date du 4 avril 2019 puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

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

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

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

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

CONTACT

Domitille VIELLE – Directrice des Relations Investisseurs / +33 (0)1 85 55 19 34 – investorrelations@nexity.fr
Blandine CASTARÈDE – Directrice de la communication / + 33(0) 1 85 55 15 52 - bcastarede@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. 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 dans le Document de référence 2018.

SÉRIES TRIMESTRIELLES

Réservations Immobilier résidentiel

	2019		2018				2017			
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
<i>Nombre de lots, en unités</i>										
Logements neufs (France)	5.603	3.883	6.600	4.757	4.634	3.618	5.736	4.821	4.288	3.506
dont Ægide (hors copromotions avec Nexity)	357	285	172	377	-	-	-	-	-	-
Terrains à bâtir	559	258	812	336	576	339	920	522	680	479
International	137	36	170	80	75	40	208	69	106	37
Total (nombre de lots)	6.299	4.177	7.582	5.173	5.285	3.997	6.864	5.412	5.074	4.022
<i>Valeur, en M€ TTC</i>										
Logements neufs (France)	1.150	773	1.327	922	951	715	1.135	915	858	655
dont Ægide (hors copromotions avec Nexity)	72	59	46	70	-	-	-	-	-	-
Terrains à bâtir	46	20	63	28	51	28	72	42	53	35
International	13	3	15	7	6	4	22	6	14	9
Total (M€ TTC)	1.209	797	1.405	956	1.008	747	1.229	964	925	699

Chiffre d'affaires

	2019		2018				2017 retraité			
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
<i>(en millions d'euros)</i>										
Client Particulier	849,4	761,6	1.470,3	764,3	712,3	603,1	1.173,9	733,9	689,3	563,3
dont Immobilier résidentiel	629,4	552,5	1.133,8	545,3	524,2	445,1	915,7	548,0	498,4	387,9
dont Services immobiliers aux particuliers	219,9	209,1	336,5	219,0	188,1	158,0	258,2	185,9	190,9	175,4
Client Entreprise	109,6	118,9	167,3	174,2	154,4	84,7	165,5	84,0	60,4	96,7
dont Immobilier d'entreprise	88,0	98,3	146,1	157,6	138,7	69,6	145,6	69,5	45,2	82,8
dont Services immobiliers aux entreprises	21,6	20,6	21,2	16,6	15,8	15,1	19,8	14,5	15,2	13,9
Autres activités	0,4	0,5	0,9	1,5	1,4	0,5	0,8	0,7	1,7	1,1
Chiffre d'affaires	959,4	881,1	1.638,5	940,1	868,1	688,3	1.340,2	818,6	751,4	661,1

Backlog – Carnet de commandes

	2019		2018				2017 retraité			
	S1	T1	FY	9M	S1	T1	FY	9M	S1	T1
<i>En millions d'euros, hors taxes</i>										
Immobilier résidentiel - Logement	4.321	4.109	3.979	4.065	3.724	3.451	3.335	3.236	3.042	2.918
Immobilier résidentiel - Terrains à bâtir	172	160	182	188	201	182	191	188	200	185
Backlog Immobilier résidentiel	4.493	4.269	4.161	4.253	3.924	3.634	3.526	3.425	3.243	3.103
Backlog Immobilier d'entreprise	269	222	308	379	332	409	465	349	345	313
Total Backlog Groupe	4.762	4.491	4.469	4.632	4.256	4.042	3.991	3.774	3.588	3.416

SÉRIE SEMESTRIELLE

EBITDA

<i>(en millions d'euros)</i>	2019	2018			2017 retraité		
	S1	FY	S2	S1	FY	S2	S1
Client Particulier	208,9	477,4	326,2	151,2	416,5	263,8	152,7
dont Immobilier résidentiel	97,8	283,6	194,7	88,9	239,2	161,0	78,2
dont Services immobiliers aux particuliers	111,1	193,8	131,5	62,3	177,2	102,8	74,5
Client Entreprise	27,0	71,7	33,8	37,9	67,2	40,6	26,6
dont Immobilier d'entreprise	21,3	64,8	27,4	37,4	62,2	35,3	27,0
dont Services immobiliers aux entreprises	5,7	6,9	6,4	0,5	4,9	5,3	(0,4)
Autres activités	(9,5)	(26,0)	(23,1)	(2,9)	(23,1)	(18,4)	(4,7)
GROUPE	226,4	523,0	336,8	186,2	460,5	286,0	174,6

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

<i>(en millions d'euros)</i>	2019	2018			2017 retraité		
	S1	FY	S2	S1	FY	S2	S1
Client Particulier	124,9	353,4	241,4	112,0	320,6	212,0	108,6
dont Immobilier résidentiel	80,1	246,4	171,5	74,8	214,8	145,4	69,4
dont Services immobiliers aux particuliers	44,8	107,0	69,9	37,1	105,8	66,5	39,2
Client Entreprise	16,9	64,0	28,5	35,5	60,5	37,0	23,5
dont Immobilier d'entreprise	20,0	62,9	25,5	37,5	61,0	34,8	26,1
dont Services immobiliers aux entreprises	(3,1)	1,1	3,0	(2,0)	(0,4)	2,2	(2,6)
Autres activités	(16,5)	(44,7)	(33,0)	(11,6)	(43,2)	(31,9)	(11,3)
GROUPE	125,4	372,7	236,9	135,8	337,9	217,1	120,8

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2019

(en millions d'euros)	30/06/2019 IFRS	Retraitement des co- entreprises	30/06/2019 Reporting opérationnel	Retraitement des Eléments non courants	30/06/2019 Reporting opérationnel avant éléments non courants	30/06/2018 Reporting opérationnel avant éléments non courants
Chiffre d'affaires	1 745,8	94,6	1.840,4	-	1.840,4	1.556,4
Charges opérationnelles	(1.535,6)	(78,4)	(1.614,0)	-	(1.614,0)	(1.370,2)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	5,0	(5,0)	-	-	-	-
EBITDA	215,2	11,2	226,4	-	226,4	186,2
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(75,9)	-	(75,9)	-	(75,9)	(31,1)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(20,4)	-	(20,4)	-	(20,4)	(12,6)
Dotations nettes aux provisions	1,9	0,1	2,0	-	2,0	1,9
Paiements en actions	(6,5)	-	(6,5)	-	(6,5)	(5,6)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(0,1)	-	(0,1)	-	(0,1)	(3,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(5,0)	5,0	-	-	-	-
Résultat opérationnel courant	109,2	16,2	125,4	-	125,4	135,8
Réévaluation après prise de contrôle d'entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel	109,2	16,2	125,4	-	125,4	135,8
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	8,6	(8,6)	-	-	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	117,8	7,6	125,4	-	125,4	135,8
Coût de l'endettement financier net	(32,0)	(0,8)	(32,7)	-	(32,7)	(20,1)
Autres charges et produits financiers	(2,8)	(1,9)	(4,7)	-	(4,7)	2,8
Résultat financier	(34,8)	(2,7)	(37,4)	-	(37,4)	(17,2)
Résultat des activités courantes avant impôts	83,0	4,9	88,0	-	88,0	118,6
Impôts sur les bénéfices	(27,0)	(4,9)	(31,9)	-	(31,9)	(44,3)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	(0,9)
Résultat net de l'ensemble consolidé	56,0	0,0	56,0	-	56,0	73,5
dont participations ne donnant pas le contrôle	3,8	-	3,8	-	3,8	1,6
dont part des actionnaires de la société mère	52,2	0,0	52,2	-	52,2	71,9
(en euros)						
Résultat net par action	0,94		0,94		0,94	1,28

En 2018, les éléments non courants comprenaient 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.

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 30 JUIN 2019

ACTIF (en millions d'euros)	30/06/2019 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2019 Reporting opérationnel	31/12/2018 Reporting opérationnel
Goodwills	1.590,7	-	1.590,7	1.579,1
Autres immobilisations	1.072,2	0,3	1.072,5	1.016,1
Titres mis en équivalence	31,7	(29,4)	2,2	2,0
Total actifs non courants	2.694,5	(29,1)	2.665,4	2.597,2
BFR net	985,8	151,3	1.137,1	896,4
Total de l'actif	3.680,3	122,2	3.802,5	3.493,6
PASSIF (en millions d'euros)	30/06/2019 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2019 Reporting opérationnel	31/12/2018 Reporting opérationnel
Capital et Réserves	1.597,8	(0,0)	1.597,8	1.478,0
Résultat de la période	52,2	0,0	52,2	276,9
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.650,0	(0,0)	1.650,0	1.754,9
Participations ne donnant pas le contrôle	10,8	(0,0)	10,8	8,9
Capitaux propres de l'ensemble	1.660,8	(0,0)	1.660,8	1.763,8
Endettement net	1.870,9	114,5	1.985,4	1.566,7
Provisions	103,3	2,0	105,3	112,1
Impôts différés nets	45,3	5,7	51,0	51,0
Total du passif	3.680,3	122,2	3.802,5	3.493,6

ENDETTEMENT NET AU 30 JUIN 2019

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2019 IFRS	Retraitement des co-entreprises	30/06/2019 Reporting opérationnel	31/12/2018 Reporting opérationnel
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	769,6	-	769,6	770,2
Emprunts sur établissements de crédit et autres	804,7	56,9	861,6	758,8
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.574,3	56,9	1.631,2	1.529,0
Autres dettes et autres créances financières	(97,6)	98,9	1,3	(5,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(517,0)	(53,1)	(570,2)	(797,0)
Banques créditrices (découverts bancaires)	46,3	11,8	58,1	29,6
Trésorerie nette et autres	(470,8)	(41,3)	(512,1)	(767,4)
Total endettement financier net avant obligations locatives	1.006,0	114,5	1.120,5	756,5
Obligations locatives	864,9	-	864,9	810,2
Total endettement net	1.870,9	114,5	1.985,4	1.566,7

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ AU 30 JUIN 2019

(en millions d'euros)	30/06/2019 IFRS 6 mois	Retraitement des co- entreprises	30/06/2019 Reporting opérationnel	30/06/2018 Reporting opérationnel
Résultat net des sociétés intégrées	56,0	-	56,0	152,0
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	78,1	8,0	86,1	(30,7)
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	134,1	8,0	142,1	121,4
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	32,0	0,8	32,7	20,1
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	26,8	4,9	31,7	40,2
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	193,0	13,7	206,6	181,6
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(162,6)	(46,8)	(209,4)	(149,2)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	5,0	(7,7)	(2,7)	0,3
Intérêts versés	(15,5)	(0,8)	(16,2)	(12,8)
Impôts payés	(62,7)	(6,3)	(69,0)	(41,7)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(42,9)	(47,9)	(90,7)	(21,8)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(26,2)	-	(26,2)	(14,5)
Cash flow libre	(69,1)	(47,9)	(116,9)	(36,3)
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	16,2	(0,0)	16,2	(47,6)
Autres investissements financiers nets	(2,2)	(0,0)	(2,2)	(3,8)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	14,0	(0,0)	13,9	(51,4)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(138,2)	-	(138,2)	(140,3)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(19,3)	-	(19,3)	(35,4)
Acquisition et cession d'actions propres	(20,0)	-	(20,0)	
Remboursement des obligations locatives	(81,7)	-	(81,7)	(32,5)
Variation des dettes et créances financières (nets)	82,3	24,5	106,8	239,5
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(176,9)	24,5	(152,4)	31,3
Incidence de la variation des taux de change	0,1	-	0,1	(0,2)
Variation de trésorerie	(231,9)	(23,4)	(255,3)	(56,6)

ANNEXE 2 : NORMES IFRS

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2019

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2019 IFRS	30/06/2018 IFRS
Chiffre d'affaires	1.745,8	1.488,2
Charges opérationnelles	(1.535,6)	(1.310,7)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	5,0	2,3
EBITDA	215,2	179,8
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(75,9)	(31,1)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(20,4)	(12,6)
Dotations nettes aux provisions	1,9	3,2
Paievements en actions	(6,5)	(5,6)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(0,1)	(3,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(5,0)	(2,3)
Résultat opérationnel courant	109,2	128,4
Réévaluation après prise de contrôle d'entreprises mises en équivalence	-	79,2
Résultat opérationnel	109,2	207,6
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	8,6	4,5
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	117,8	212,1
Coût de l'endettement financier net	(32,0)	(19,9)
Autres charges et produits financiers	(2,8)	2,2
Résultat financier	(34,8)	(17,6)
Résultat des activités courantes avant impôts	83,0	194,5
Impôts sur les bénéfices	(27,0)	(41,5)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	-	(0,9)
Résultat net de l'ensemble consolidé	56,0	152,0
dont participations ne donnant pas le contrôle	3,8	(1,6)
dont part des actionnaires de la société mère	52,2	150,5
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	0,94	2,68

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 30 JUIN 2019

ACTIF (en millions d'euros)	30/06/2019 IFRS	31/12/2018 IFRS
Goodwills	1.590,7	1.579,1
Autres immobilisations	1.072,2	1.015,8
Titres mis en équivalence	31,7	35,3
Total actifs non courants	2.694,5	2.630,2
BFR net	985,8	799,9
Total de l'actif	3.680,3	3.430,1

PASSIF (en millions d'euros)	30/06/2019 IFRS	31/12/2018 IFRS
Capital et Réserves	1.597,8	1.478,0
Résultat de la période	52,2	276,9
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.650,0	1.754,9
Participations ne donnant pas le contrôle	10,8	8,9
Capitaux propres de l'ensemble	1.660,8	1.763,8
Endettement net	1.870,9	1.511,0
Provisions	103,3	110,1
Impôts différés nets	45,3	45,2
Total du passif	3.680,3	3.430,1

ENDETTEMENT NET CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2019

(en millions d'euros)	30/06/2019 IFRS	31/12/2018 IFRS
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	769,6	770,2
Emprunts sur établissements de crédit et autres	804,7	713,7
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.574,3	1.483,9
Autres dettes et autres créances financières	(97,6)	(80,3)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(517,0)	(720,8)
Banques créditrices (découverts bancaires)	46,3	18,1
Trésorerie nette et autres	(470,8)	(702,7)
Total endettement financier net avant obligations locatives	1.006,0	700,9
Obligations locatives	864,9	810,2
Total endettement net	1.870,9	1.511,0

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ AU 30 JUIN 2019

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2019 IFRS	30/06/2018 IFRS
Résultat net des sociétés intégrées	56,0	152,0
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	78,1	(36,4)
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	134,1	115,6
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	32,0	19,9
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	26,8	37,4
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	193,0	172,9
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(162,6)	(150,6)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	5,0	2,6
Intérêts versés	(15,5)	(12,5)
Impôts payés	(62,7)	(41,8)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(42,9)	(29,5)
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(26,2)	(14,5)
Cash flow libre	(69,1)	(44,0)
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	16,2	(47,6)
Autres investissements financiers nets	(2,2)	(2,8)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	14,0	(50,5)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(138,2)	(140,3)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(19,3)	(35,4)
Acquisition et cession d'actions propres	(20,0)	
Remboursement des obligations locatives	(81,7)	(32,5)
Variation des dettes et créances financières (nets)	82,3	237,2
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(176,9)	29,0
Incidence de la variation des taux de change	0,1	(0,2)
Variation de trésorerie	(231,9)	(65,7)

GLOSSAIRE

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

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, dotations nettes aux provisions, charges de paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mises en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe. Les amortissements intègrent les droits d'utilisation des actifs loués calculés en application d'IFRS 16, et l'impact de la neutralisation des marges internes sur la cession d'un actif par les sociétés de promotion, suivi de la prise à bail par une société du Groupe

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

Périmètre constant : retraitement des données n'ayant pas de correspondance sur la période de comparaison (pour une acquisition déduction de la période en cours, pour une cession, déduction de la période de comparaison).

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

Prises de commandes - Immobilier d'entreprise : prix de vente HT des contrats définitifs pour les opérations d'Immobilier d'entreprise, exprimés en euro sur une période donnée (actes notariés ou contrat de promotion)

Reporting opérationnel : comptes IFRS avec présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle. Cette présentation est utilisée par le management car elle reflète mieux la réalité économique des activités

Réservations en valeur - Immobilier résidentiel (ou chiffre d'affaires réservé) : prix de vente TTC des contrats de réservations des opérations de promotion immobilière exprimés en euro sur une période donnée, net de l'ensemble des désistements constatés sur la période

Résidences gérées « en croisière » : résidences dont le taux d'occupation est supérieur ou égal à 90% au 1er janvier. Le taux d'occupation correspond au nombre de logements facturés rapporté au nombre total de logements

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, variation de la juste valeur d'ORNANE ou des éléments constitutifs du résultat opérationnel non courant (éventuelle perte de valeur des *goodwills*, réévaluation des titres mis en équivalence suite à la prise de contrôle).