

- **NEXITY DÉPASSE SES OBJECTIFS 2019**
- **16% DU CHIFFRE D'AFFAIRES 2019 GÉNÉRÉ PAR LES OFFRES INTÉGRÉES PROMOTION / SERVICES (725 M€)**
- **EBITDA PRÉVU EN CROISSANCE DE 10% EN 2020 PUIS EN 2021**

Paris, mardi 25 février 2020, 17h45 CET

RÉSULTATS FINANCIERS¹ SUPÉRIEURS AUX OBJECTIFS

- **Chiffre d'affaires : 4.499 millions d'euros (+9%)**
- **EBITDA : 573 millions d'euros (+10%), soit 12,7% de taux de marge**
- **Résultat net part du Groupe avant éléments non courants² : 163 millions d'euros (-18%)**
- **Endettement financier net (avant obligations locatives)³ : 918 millions d'euros (soit 2,3x l'EBITDA⁴)**

ACTIVITÉ COMMERCIALE TRÈS DYNAMIQUE

- **Réservations de logements neufs en France¹ : 21.837 lots** représentant **4.362 millions d'euros** (+11% en volume et en valeur), progression de la part de marché estimée à 14,2% (+1,8 point par rapport à 2018)
- **21 ouvertures** de résidences gérées
- **Prises de commandes en Immobilier d'entreprise : 521 millions d'euros**
- **Backlog promotion : 5,1 milliards d'euros (+14%)**
- **Nexity lauréat** de plusieurs consultations emblématiques dont le village des athlètes à Saint-Ouen (93)
- **Nexity lauréat du palmarès BBCA 2019 des promoteurs bas carbone**

PERSPECTIVES 2020

- **Chiffre d'affaires attendu en croissance supérieure à 10%**
- **EBITDA et résultat opérationnel courant attendus en croissance de 10%**
- **Dividende⁵ par action proposé à 2,70€ au titre de 2019**

AMBITION 2021 CONFIRMÉE

- **Chiffre d'affaires d'au moins 5,3 milliards d'euros** (+10% en moyenne depuis 2017)
- **EBITDA d'au moins 680 millions d'euros** (+10% en moyenne depuis 2017) dont environ **45%** générés par les métiers de services
- **Dividende au moins égal au niveau proposé au titre de 2019**

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 des normes comptables IFRS 15 et IFRS 16 appliquées depuis le 1^{er} janvier 2018 par le Groupe.

¹ Les données à périmètre constant (Cf. glossaire en page 26) sont précisées dans le présent communiqué de presse

² Les éléments non courants s'élèvent à -2 millions d'euros, soit un résultat net part du Groupe de 161 millions d'euros

³ L'endettement net total atteint 1.826 millions d'euros dont 908 millions d'euros d'obligations locatives (IFRS 16)

⁴ EBITDA après loyers

⁵ 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 publie, comme attendu, de très bons résultats annuels et, pour la première fois, chiffre l'apport de ses offres intégrées entre les métiers de promotion et de services à 16% de son chiffre d'affaires et de ses marges.

La plateforme de Services, conjuguée à des positions de leader sur la quasi-totalité des métiers exercés, permet à notre Société d'être en avance sur son plan stratégique 2017-2021.

Avec 26% de croissance de son chiffre d'affaires et 24% de croissance de son EBITDA sur les deux dernières années, Nexity prévoit une croissance de l'ordre de 10% de son chiffre d'affaires, de son EBITDA et de son résultat opérationnel courant pour chacune des deux prochaines années, tout en assurant un niveau de dividende au moins égal à 2,70€ par action et un rendement pour les actionnaires au cours actuel supérieur à 6%.

Au-delà, Nexity est clairement positionné :

- Vers la construction Bas Carbone avec la première place 2019 du palmarès BBCA ;
- Parmi les 12 entreprises françaises retenues par Bloomberg comme les plus engagées dans la parité ;
- Comme l'acteur clé du logement en pensions de famille des personnes très défavorisées, avec un objectif d'environ 1.000 logements engagés en 2020.

Résolument tournée vers le futur et toutes ses composantes de croissance, de rentabilité et de partage, l'équipe de Direction Générale renforcera en ce sens la Plateforme de Services à ses clients.».

Selon Jean-Philippe Ruggieri, Directeur Général :

« Nexity réalise cette année encore une performance très solide, au-dessus de ses objectifs. C'est vrai pour notre activité commerciale dans les métiers de promotion :

- En Immobilier résidentiel, notre stratégie de diversification porte ses fruits, avec près de 22.000 réservations de logements neufs et 3 points de part de marché gagnés depuis 2017. Nous prévoyons un marché en rebond à partir du S2 2020. De façon plus discrète, le Groupe a réalisé 2.100 réservations de terrains à bâtir et 640 réservations à l'International ; tout en restant dans notre modèle de prudence, nous envisageons une croissance de cette activité et un développement en Allemagne ;
- En Immobilier d'entreprise, où le Groupe a enregistré plus de 500 millions d'euros de commandes, avant une année 2020 probablement record, grâce à la commercialisation du campus Engie à La Garenne-Colombes.

La performance du Groupe se confirme également dans les Services immobiliers, où le modèle de Nexity combine des activités récurrentes (comme l'Administration de biens) et des segments à forte croissance (comme les résidences seniors ou le coworking).

C'est également le cas pour nos résultats financiers, avec un chiffre d'affaires et un EBITDA en croissance de près de 10%. La marge opérationnelle du Groupe connaît un léger tassement, principalement en raison d'investissements dans nos activités de services, nos outils digitaux et aussi, ne le cachons pas, d'une hausse aujourd'hui maîtrisée des coûts de construction.

Au-delà de nos objectifs financiers 2020, qui intègrent l'intensification de nos synergies, nous voulons aussi accélérer la mise en œuvre de nos actions RSE, notamment pour atteindre la trajectoire carbone ambitieuse que nous nous sommes fixée, mais également de concentrer nos efforts sur la qualité des services proposés à nos Clients afin d'accroître leur satisfaction.

Je tiens à remercier l'ensemble des collaborateurs du Groupe qui se sont mobilisés pour atteindre ces bons résultats. »

Le mardi 25 février 2020, 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 2019 qui figurent en annexe du présent communiqué de presse. Les procédures d'audit ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après vérification du rapport de gestion.

NEXITY DÉPASSE SES OBJECTIFS 2019⁶

	Réel 2019	Guidance 2019	
Progression de la part de marché de Nexity en Immobilier résidentiel	14,2%	En croissance (12,4% en 2018)	✓
Prises de commandes en Immobilier d'entreprise	521 M€	350 M€	✓
Ouvertures de nouvelles résidences gérées	21	20	✓
Croissance du chiffre d'affaires	+9%	> +7%	✓
Croissance de l'EBITDA	+10%	> +7%	✓

✓ : objectif dépassé ✗ : objectif non atteint

ACTIVITÉ COMMERCIALE 2019

CLIENT PARTICULIER

Immobilier résidentiel

Le marché français du logement neuf⁷ devrait atteindre 154.000 réservations en 2019 (environ -2% sur un an). Cette évolution a principalement été contrainte par un déficit d'offre ponctuel, lié à l'approche des élections municipales au printemps 2020, qui devrait s'estomper ensuite.

Les conditions financières du marché des crédits immobiliers aux particuliers⁸, à des taux historiquement bas (1,13% en moyenne en décembre 2019), soutiennent la demande à un niveau très élevé. Par ailleurs, la croissance des prix de vente a permis de compenser la tendance inflationniste des coûts de construction qui devrait s'atténuer en 2020.

Avec une croissance à 2 chiffres de ses réservations, Nexity fait à nouveau beaucoup mieux que le marché. La part de marché⁷ du Groupe devrait ainsi progresser de 1,8 point à 14,2% (contre 12,4% à fin 2018). Pour l'année 2020, Nexity anticipe un marché en redémarrage à compter du deuxième semestre, et s'attend à continuer à accroître sa part de marché.

La forte surperformance de Nexity par rapport au marché français reflète le succès de la stratégie multiproduits, multiservices et multimarques, combinée avec un positionnement géographique concentré sur le Grand Paris et les grandes métropoles, où la demande sous-jacente est très dynamique, et avec une offre de produits et de services sans équivalent sur le marché, qui lui permet de répondre à la demande des territoires.

À fin 2019, les réservations nettes de logements neufs en France s'élèvent à 21.837 lots et 4.362 millions d'euros TTC, soit une croissance de 11% en volume et en valeur par rapport à 2018 (voir tableau en annexe 1). Retraitées d'un effet périmètre (prise de contrôle du groupe Ægide-Domitys réalisée en juin 2018), elles s'élèvent à 21.195 lots à fin décembre 2019 pour un chiffre d'affaires réservé de 4.231 millions d'euros TTC, soit une progression de +8% en volume et en valeur par rapport à 2018. Cette croissance est bien répartie sur l'ensemble du territoire avec +14% en Île-de-France et +10% en province, 86% des réservations sont réalisées en zones tendues.

Sur le seul quatrième trimestre 2019, les réservations nettes de logements neufs en France sont en progression de 18% en volume et de 15% en valeur à 7.794 lots et 1.529 millions d'euros, traduisant une très forte activité sur les derniers mois de l'exercice.

La progression des réservations se concentre principalement sur les investisseurs individuels (+19% par rapport à 2018) et les bailleurs professionnels (+11% par rapport à 2018) grâce notamment à une forte croissance des réservations en résidences gérées (+53%), ces dernières représentant 29% des réservations totales. La proportion des clients accédants reste quasi-stable en volume bien que diminuant en pourcentage.

⁶ Guidance communiquée le 19 février 2019 et partiellement revue à la hausse le 23 juillet 2019 et le 24 octobre 2019

⁷ Cf. glossaire page 26

⁸ Source : Observatoire Crédit Logement décembre 2019

Le prix moyen TTC des logements réservés par les clients particuliers de Nexity à fin décembre 2019, qui s'élève à 231 milliers d'euros, est en progression de 3% par rapport à 2018. Nexity, dont la stratégie consiste à proposer des logements abordables, ne se place pas dans une hypothèse d'inflation durable des prix de vente.

Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste élevé, à 73% à fin 2019 contre 69% à fin 2018.

L'offre commerciale de logements est en retrait de 2% par rapport à fin 2018 pour atteindre 8.859 lots à fin 2019, en raison d'un délai d'écoulement moyen de l'offre particulièrement rapide de 4,9 mois⁹ (contre 5,5 mois en 2018). La part du stock achevé (104 lots) dans l'offre commerciale de logements demeure toujours très faible.

À fin 2019, le potentiel d'activité en logements neufs¹⁰ progresse de 3% par rapport à fin 2018 et s'élève à 55.354 lots, soit 2,5 années d'activité. Cela représente 10,6 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel hors taxes. Ce potentiel élevé, qui permet d'assurer le renouvellement futur de l'offre, s'accompagne d'une forte vigilance sur le prix des fonciers dans un contexte tendu des coûts de construction.

À fin 2019, en intégrant les terrains à bâtir (2.088 lots) et l'international (641 réservations, x1,8 par rapport à 2018), l'activité commerciale de l'Immobilier résidentiel (24.566 lots réservés pour 4.639 millions d'euros TTC) est en croissance de 11% en volume et de 13% en valeur (à périmètre constant : +9% en volume et +10% en valeur).

Services immobiliers aux particuliers

Administration de biens

Dans les **activités d'administration de biens hors franchise** (syndic, gestion locative, location, transaction), le portefeuille de lots en gestion s'élève à plus de 880.000 lots au 31 décembre 2019, -1,4% à périmètre courant¹¹. Dans un marché de la transaction à un niveau record (plus d'un million de transactions dans l'ancien), les activités de **transaction** de Nexity ainsi que le réseau de **franchise** Century 21 ont réalisé de très bonnes performances.

Résidences gérées

Nexity Studéa gère **124 résidences étudiantes** au 31 décembre 2019 soit plus de 15.000 logements. Le taux d'occupation sur 12 mois glissants progresse pour atteindre 94,7% à fin 2019 (contre 92,9% à fin 2018).

Les activités d'exploitation de **résidences services seniors** sous la marque Domitys sont en forte croissance. 17 nouvelles résidences ont été ouvertes depuis le début de l'année, portant à 100 le nombre de résidences gérées, soit plus de 10.000 logements. À fin 2019, les 58 résidences ouvertes depuis plus de deux ans affichent un taux d'occupation moyen de 95%.

Activités de distribution

iSelection et PERL ont réalisé 4.670 réservations en 2019 (en hausse de 9% par rapport à 2018). Cela traduit l'intérêt toujours soutenu des clients pour l'investissement locatif, ainsi que la très bonne performance commerciale des réseaux de Nexity. Parmi ces réservations, environ la moitié a été réalisé en tant que commercialisateur de logements (pour le compte de promoteurs tiers ou par démembrement dans l'existant), tandis que le solde est constitué de logements produits par le Groupe.

CLIENT ENTREPRISE – NEXITY SOLUTIONS ENTREPRISE¹²

Immobilier d'entreprise

Dans un marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France toujours dynamique (près de 36 milliards d'euros investis à fin 2019, en hausse par rapport à fin 2018), le Groupe a enregistré 521 millions d'euros HT de prises de commandes en 2019, contre 349 millions d'euros en 2018 qui se décomposent en :

⁹ Délai d'écoulement : offre commerciale / réservations des 12 derniers mois, exprimé en mois

¹⁰ Cf. Glossaire en page 26

¹¹ À périmètre constant, le taux d'érosion s'élève à -1,5% en 2019

¹² Source des données de marché : CBRE, *Marketview* Investissement France – 4^{ème} trimestre 2019

- 305 millions d'euros de commandes en Île-de-France (soit 59% du montant total des prises de commandes) avec notamment l'opération Évidence à Saint-Ouen (93), le campus Deloitte à Bailly-Romainvilliers (77) et trois contrats de promotion immobilière dans Paris (75) ; et
- 216 millions d'euros de commandes en province (soit 41% du montant total) avec notamment l'opération Lyon Vaise (69) ou 45^{ème} Parallèle à Bordeaux Mérignac (33).

Le potentiel d'activité de l'Immobilier d'entreprise¹³ représente près de 3 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel à fin 2019 (+6% depuis fin 2018).

Par ailleurs, une promesse de vente sous conditions suspensives a été signée avec Swiss Life Asset Managers au quatrième trimestre 2019 pour l'éco-campus à La Garenne-Colombes (92) développé en partenariat avec Engie (135.000 mètres carrés). En 2020, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives, la signature de vente en l'état futur d'achèvement du projet (un peu moins de 1 milliard d'euros pour la quote-part Nexity) aura un impact significatif sur le chiffre d'affaires du Groupe.

Services immobiliers aux entreprises

Les surfaces sous gestion s'élèvent à 19 millions de mètres carrés à fin 2019, après intégration de l'activité d'Accessite (gestion de surfaces de commerce) acquise en janvier 2019 et représentant 1 million de mètres carrés.

Morning Coworking, un acteur de référence sur le marché parisien des espaces de coworking, poursuit sa croissance et exploite 22 espaces à fin 2019 représentant plus de 60.000 mètres carrés (+35% par rapport à fin décembre 2018) et correspondant à environ 6.700 postes de travail.

CLIENT COLLECTIVITÉ

Avec sa palette de compétences, Nexity est à même de gagner des consultations complexes avec des engagements forts en matière de Responsabilité Sociale et Environnementale (RSE) :

- « Inventer Bruneseau », dans le cadre d'un groupement, pour la réalisation d'un projet reliant Ivry-sur-Seine (94) et Paris (75) ;
- « Dessine-moi Toulouse » dans le cadre de deux groupements, pour les projets Jolimont et Halle Amouroux ;
- Transformer le quartier de la Porte de Montreuil à Paris (75) dans le cadre d'un groupement ; lauréat d'un concours organisé par le C40 (le plus grand réseau d'agglomérations mondial) ; et
- La construction d'une partie du village des athlètes à Saint-Ouen (93) dans le cadre d'un groupement.

RESPONSABILITÉ SOCIALE ET ENVIRONNEMENTALE (RSE)

Le capital humain est la première richesse de Nexity. Le Groupe fait partie des 325 entreprises mondiales, dont 12 françaises, sélectionnées pour l'édition 2020 de l'indice Bloomberg Gender-Equality (GEI - sur l'équité femmes-hommes), reconnaissant ainsi les actions entreprises par Nexity, comme la signature de la charte Nexity « Ensemble pour l'inclusion » par le Comité stratégique et approuvée par 400 managers en septembre 2019, dont les principes fondateurs sont la mixité et la diversité.

Nexity, pionnier dans la réalisation d'opérations en bois avec 120.000 mètres carrés livrés depuis 2011 et 19% des surfaces tertiaires livrées en 2019 conçues en bois, est en tête du classement BBKA 2019 des promoteurs bas carbone.

Nexity a réalisé une émission obligataire verte (« *Green Bond* ») en décembre 2019. L'émission inaugurale de ce Green Bond respecte les critères d'éligibilité prévus dans le cadre relatif aux émissions vertes du Groupe (le « *Green Bond Framework* »). Le produit de l'émission de ce Green Bond sera alloué au financement et/ou au refinancement du développement et de la construction de projets d'Immobilier résidentiel en France répondant à plusieurs critères dont notamment les standards européens NZEB (« *Nearly Zero-Energy Buildings* »). L'allocation des fonds aux projets fera l'objet d'un processus de traçabilité spécifique et d'un reporting annuel qui sera audité et publié sur le site internet du Groupe.

¹³ Cf. Glossaire en page 26

RÉSULTATS CONSOLIDÉS 2019 – REPORTING OPÉRATIONNEL¹⁴

<i>En millions d'euros</i>	2019	2018	Var. en M€
Chiffre d'affaires consolidé	4.498,8	4.135,0	363,8
EBITDA	572,9	523,0	49,8
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>12,7%</i>	<i>12,6%</i>	
Résultat opérationnel courant	353,2	372,7	(19,5)
Réévaluation après prise de contrôle d'Ægide-Domitys	-	79,2	(79,2)
Résultat opérationnel	353,2	451,9	(98,8)
Résultat financier	(80,2)	(51,7)	(28,6)
Impôts sur les bénéfices	(103,6)	(113,1)	9,6
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	-	(4,7)	4,7
Résultat net	169,4	282,4	(113,0)
Participations ne donnant pas le contrôle	(8,7)	(5,5)	(3,1)
Résultat net part des actionnaires de la société mère	160,7	276,9	(116,2)
Résultat net dont part des actionnaires de la société-mère avant éléments non courants	162,7	197,7	(35,0)
<i>(en euros)</i>			
Résultat net par action	2,90	4,95	(2,05)
Résultat net par action avant éléments non courants	2,92	3,53	(0,61)

En 2019, les éléments non courants comprennent la mise à la juste valeur de l'ORNANE pour -2 millions d'euros. En 2018, ils 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.

¹⁴ Cf. glossaire en page 26

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le **chiffre d'affaires** enregistré par Nexity en 2019 s'établit à 4.499 millions d'euros, en progression de 364 millions d'euros soit +9% à périmètre courant par rapport à 2018, et +4% à périmètre constant soit notamment un effet périmètre de 220 millions d'euros dû notamment à la consolidation d'Ægide-Domitys sur un semestre supplémentaire. La dynamique de croissance de l'Immobilier résidentiel (+323 millions d'euros) compense très largement la baisse du chiffre d'affaires en Immobilier d'entreprise (-128 millions d'euros), conforme aux anticipations du Groupe.

En millions d'euros	2019 périm. courant	2019 périm. constant	2018 publié	Écart % périm. courant	Écart % périm. constant**
Client Particulier	4.014,2	3.837,1	3.550,1	+ 13,1%	+ 8,4%
Immobilier résidentiel*	3.049,0	2.971,7	2.648,4	+ 15,1%	+ 12,2%
Services immobiliers aux particuliers	965,2	865,4	901,6	+ 7,1%	- 3,0%
Administration de biens (y compris franchise)	358,8	358,8	359,8	- 0,3%	+ 2,5%
Résidences gérées	316,3	216,4	182,8	+ 73,0%	+ 18,4%
Activités de distribution	290,1	290,1	359,0	- 19,2%	- 19,2%
Client Entreprise	483,7	440,9	580,7	- 16,7%	- 21,6%
Immobilier d'entreprise*	384,4	384,4	512,0	- 24,9%	- 24,9%
Services immobiliers aux entreprises	99,3	56,4	68,7	+ 44,6%	+ 12,2%
Autres activités	0,9	0,8	4,3	- 79,7%	- 80,3%
Chiffre d'affaires	4.498,8	4.278,8	4.135,0	+ 8,8%	+ 4,2%

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

** Cf. Glossaire page 25. Les données 2018 utilisées pour le calcul de l'évolution à périmètre constant du chiffre d'affaires tiennent compte d'un retraitement de 9,6 millions d'euros au titre de la cession de Guy Hoquet l'Immobilier au 31 mars 2019 (segment Administration de biens y compris franchise) et d'un retraitement de 18,3 millions d'euros au titre de la cession de Nexity Conseil et Transaction au 1^{er} janvier 2019 (segment Services immobiliers aux entreprises).

La croissance du chiffre d'affaires de l'**Immobilier résidentiel**, qui dépasse pour la première fois les 3 milliards d'euros (3.049 millions d'euros, +15,1%), reflète la progression du carnet de commandes observée au cours des trimestres précédents, le dynamisme des activités d'Edouard Denis ainsi que l'intégration de l'activité de promotion d'Ægide sur un semestre de plus.

La croissance du chiffre d'affaires des **Services immobiliers aux particuliers** (965 millions d'euros, +7%) résulte de plusieurs éléments :

- Une progression à périmètre constant du chiffre d'affaires des activités d'administration de biens et de franchise ;
- Une contribution en forte croissance de l'activité de gestion de résidences Domitys (+130 millions d'euros), due à sa consolidation sur un semestre complémentaire (+100 millions d'euros) et à sa croissance organique sur l'année (+30 millions d'euros) ;
- Une progression du chiffre d'affaires de l'activité de gestion de résidences Studéa ; et
- Une baisse marquée (mais largement ponctuelle) du chiffre d'affaires des activités de distribution (moindre volume de signatures d'actes).

La diminution du chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** (-25%) provient comme anticipé d'un faible niveau de *backlog* au 31 décembre 2018, d'effets de volatilité classiques dans ce métier et liés au phasage des opérations, et enfin d'un projet important (Hôtel de Région à Saint-Ouen) très proche de sa livraison à fin 2019 et qui devrait être vendu achevé en 2020, par exception au modèle classique des opérations réalisées par Nexity.

Le chiffre d'affaires des **Services immobiliers aux entreprises** est en croissance de 31 millions d'euros, en raison de la croissance externe (principalement Morning Coworking et Accessite) et de sa croissance organique sur l'année (+6 millions d'euros).

Chiffre d'affaires par métier

Pour compléter l'analyse de sa performance opérationnelle, le Groupe présente également une ventilation de ses activités par métier en distinguant les activités de Promotion immobilière et celle des Services.

En 2019, les deux métiers ont progressé : le chiffre d'affaires de la promotion a crû de 9% et celui des services de 10% par rapport à 2018.

Les principaux agrégats financiers découlant de cette segmentation sont présentés en annexe 2 (chiffre d'affaires, EBITDA, résultat opérationnel courant et capitaux engagés).

Le chiffre d'affaires provenant des offres intégrées promotion / services s'élève à 725 millions d'euros en 2019 (680 millions d'euros pour la promotion et l'exploitation de résidences étudiantes et seniors, et 45 millions d'euros pour les activités d'administration de biens et de commercialisation directement induits par la promotion) soit 16% du chiffre d'affaires total du Groupe. Ce chiffre d'affaires devrait connaître une croissance soutenue compte tenu de l'intensification des actions inter-métiers, et contribuer encore plus fortement à la génération des résultats du Groupe.

Chiffre d'affaires – normes IFRS

En normes IFRS, le chiffre d'affaires 2019 s'établit à 4.201 millions d'euros, en hausse de 7% par rapport à 2018. À périmètre constant, le chiffre d'affaires est de 3.981 millions d'euros soit +1% par rapport à 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.

EBITDA¹⁵

L'EBITDA de Nexity atteint 573 millions d'euros à fin décembre 2019 (contre 523 millions d'euros en 2018), soit une croissance de 10%, et un taux de marge de 12,7% (+0,1 point par rapport à 2018). À périmètre constant, l'EBITDA s'élève à 525 millions d'euros et 12,3% de taux de marge. Cette progression traduit une croissance élevée de l'EBITDA du Client Particulier (+13%) tandis que l'EBITDA du Client Entreprise baisse de 14%.

	2019		2018	
	EBITDA	Taux de marge en % du CA	EBITDA	Taux de marge en % du CA
<i>En millions d'euros</i>				
Client Particulier	539,7	13,4%	477,4	13,4%
Immobilier résidentiel	303,6	10,0%	283,6	10,7%
Services immobiliers aux particuliers	236,1	24,5%	193,8	21,5%
Administration de biens (y compris franchise)	84,8	23,6%	67,4	18,7%
Résidences gérées	119,9	37,9%	70,0	38,3%
Activités de distribution	31,4	10,8%	56,3	15,7%
Client Entreprise	61,8	12,8%	71,7	12,3%
Immobilier d'entreprise	42,8	11,1%	64,8	12,7%
Services immobiliers aux entreprises	18,9	19,1%	6,9	10,0%
Autres activités	-28,6	na	-26,0	na
TOTAL Groupe	572,9	12,7%	523,0	12,6%

La progression de l'EBITDA de l'**Immobilier résidentiel** (+20 millions d'euros) reflète une bonne maîtrise des budgets d'opérations malgré un contexte de pression sur les coûts de construction expliquant la baisse relative du taux de marge (-0,7 point en 2019 par rapport à 2018) qui atteint néanmoins 10%, au meilleur niveau du marché.

La croissance de l'EBITDA des **Services immobiliers aux particuliers** (+42 millions d'euros) est tirée par l'activité résidences gérées (+50 millions d'euros, dont 34 millions d'euros d'effet périmètre), minorée par une baisse d'EBITDA de 25 millions d'euros dans les activités de distribution, induite par un nombre d'actes notariés

¹⁵ Cf. glossaire en page 26

ponctuellement plus faible. La croissance de l'EBITDA de l'administration de biens tient compte de la plus-value de cession du réseau de franchise Guy Hoquet l'Immobilier.

L'EBITDA de l'**Immobilier d'entreprise** est en baisse de 22 millions d'euros du fait d'un moindre chiffre d'affaires et d'un taux de marge en légère diminution à 11,1%. Ce taux de marge converge graduellement et comme anticipé, vers son niveau normatif de 9% à 10%. Cette évolution s'explique notamment par la hausse des coûts de construction.

L'EBITDA des **Services immobiliers aux entreprises** progresse de 12 millions d'euros dont 9 millions d'euros d'effet périmètre (Accessite, Morning Coworking).

Plus généralement, la progression des Services immobiliers confirme le potentiel de croissance et de rentabilité de ces activités qui atteignent en 2019, 45% de l'EBITDA du Groupe.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le **résultat opérationnel courant**¹⁶ s'élève au 31 décembre 2019 à 353 millions d'euros contre 373 millions d'euros au 31 décembre 2018 (-5%). À périmètre constant, le **résultat opérationnel courant** est de 360 millions d'euros, soit 8,4% de taux de marge.

Le passage de l'EBITDA au résultat opérationnel courant (-220 millions d'euros) tient principalement compte de l'amortissement des droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16) d'un montant de 154 millions d'euros (contre 94 millions d'euros en 2018) dont la progression est supérieure à celle de la croissance de l'EBITDA.

L'évolution du résultat opérationnel courant (-20 millions d'euros par rapport à 2018), contraste avec la croissance de l'EBITDA en 2019 et tient compte principalement de :

- La contribution temporairement négative de Domitys pour 8 millions d'euros du fait des pertes réalisées par les résidences ouvertes depuis moins de deux ans ; et
- L'amortissement de la relation clientèle (PPA) et de l'étalement d'une partie des marges de promotion sur la durée des baux (cession-bail IFRS 16) pour 16 millions d'euros.

Le modèle d'Ægide-Domitys, comparable à celui de Studéa, amène à embarquer à moyen terme un résultat opérationnel de l'ordre de 7%.

AUTRES ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Le **résultat financier** ressort à -80 millions d'euros, contre -52 millions d'euros en 2018, il inclut les charges d'intérêts sur obligations locatives en application de la norme IFRS 16 pour 25 millions d'euros en 2019 (contre 16 millions d'euros en 2018). Retraité de cet élément, la dégradation de 19 millions d'euros du résultat financier par rapport à 2018 s'explique par :

- Une hausse modérée du coût de l'endettement financier net (+2 millions d'euros) résultant de la croissance de l'endettement net moyen atténué par une baisse du coût moyen (2,3% contre 2,6% en 2018) ;
- Une hausse des autres produits et charges financiers comprenant notamment une charge d'actualisation sur dette fournisseurs à plus d'un an pour 7 millions d'euros ainsi que l'absence de stockage des frais financiers pour 6 millions d'euros (décision de l'IFRS IC sur IAS 23) ; et
- Une charge de 2 millions d'euros au titre de la variation de la juste valeur de l'ORNANE.

Le **taux effectif d'impôt** sur les sociétés (hors CVAE¹⁷) ressort à 33,7% en 2019 contre 31,7% en 2018. La charge d'impôts (y compris CVAE) qui s'élève à 104 millions d'euros au 31 décembre 2019 (contre 113 millions d'euros en 2018) tient compte d'une base taxable plus faible.

En retraitant les éléments non courants (variation de la juste valeur de l'ORNANE), le **résultat net avant éléments non courants part du Groupe** s'élève à 163 millions d'euros contre 198 millions d'euros à fin 2018 (-18%). Cette évolution s'explique principalement par la baisse du résultat opérationnel et la progression des autres charges et produits financiers significativement supérieurs à 2018, mais également par la hausse du taux effectif d'impôt ainsi que la croissance du résultat des participations ne donnant pas le contrôle.

¹⁶ Cf. glossaire en page 26

¹⁷ Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises

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

En millions d'euros	2019	2018
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	544,5	507,8
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	376,6	350,0
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(98,2)	(102,3)
Variation du BFR d'impôts, dividendes des mises en équivalence et autres	10,9	22,3
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	289,3	270,0
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(59,6)	(47,9)
Cash-flow libre	229,7	222,1
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	5,8	(73,4)
Remboursement des obligations locatives	(169,9)	(103,9)
Dividende payé par Nexity SA	(138,2)	(140,3)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	413,8	45,7
Variation de trésorerie	341,2	(49,8)

La capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts, qui s'élève à 544 millions d'euros à fin 2019, progresse de 37 millions d'euros par rapport à 2018, principalement en raison de la hausse de l'EBITDA sur l'exercice.

Les investissements opérationnels augmentent à 60 millions d'euros contre 48 millions d'euros en 2018, la croissance étant principalement due à l'intégration d'Ægide-Domitys et de Morning Coworking dont l'activité nécessite des investissements sur l'aménagement et l'entretien des locaux gérés.

À fin 2019, le cash-flow libre¹⁸ généré par Nexity s'élève à 230 millions d'euros contre 222 millions d'euros à fin 2018 et est largement supérieur au montant du dividende payé en 2019 (138 millions d'euros).

Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers s'élèvent à 6 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 (414 millions d'euros) correspondent à la mise en place de nouveaux emprunts (principalement un emprunt obligataire Green pour 240 millions d'euros et la mise en place d'un programme de titres de créances négociables (NEU CP) pour 120 millions d'euros) diminué du coût des rachats d'actions propres (- 20 millions d'euros) et du rachat de minoritaires (-27 millions d'euros sur la période).

(en millions d'euros)	31 décembre 2019	31 décembre 2018	Var. en M€
Client Particulier	875	762	113
Immobilier résidentiel	862	747	
Services immobiliers aux particuliers	12	15	
Client Entreprise	90	87	3
Immobilier d'entreprise	84	86	
Services immobiliers aux entreprises	6	1	
Autres activités	24	51	(28)
Total BFR hors impôt	989	900	89
Impôts sur les sociétés	30	-4	34
BFR	1.019	896	123

Au 31 décembre 2019, le BFR d'exploitation (989 millions d'euros) augmente de 89 millions d'euros par rapport à son niveau de décembre 2018.

Pour le **Client Particulier**, la progression du BFR reflète le développement de l'activité du Groupe dans l'*Immobilier résidentiel* (BFR en progression de 116 millions d'euros) en cohérence avec la forte activité de ce

¹⁸ Cf. glossaire en page 26

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 **Client Entreprise**, le BFR est quasi-stable avec la compensation des évolutions du BFR de *l'Immobilier d'entreprise* (-1 million d'euros) et du BFR des *Services immobiliers aux entreprises* (+5 millions d'euros).

Pour les **Autres activités**, le BFR est en baisse de 28 millions d'euros en raison principalement d'un niveau élevé de cessions de charges foncières par l'activité de régénération urbaine (Villes et Projets).

Dans le cadre de la stratégie de *Land Bank*¹⁹ maîtrisée, le montant des prises de positions foncières s'élève à 120 millions d'euros au 31 décembre 2019. Par ailleurs, afin de démultiplier sa capacité de sourcing fonciers, Nexity a participé à la création en juillet 2019 d'un fonds de valorisation de fonciers à potentiel *Terrae Optima* 1 dans lequel il détient une participation minoritaire. Un premier terrain a déjà été acquis fin 2019.

Le BFR d'impôts augmente ponctuellement au 31 décembre 2019 (+34 millions d'euros) compte tenu d'un effet défavorable lié à des paiements d'acomptes plus élevés que la charge d'impôt effectivement due pour 2019.

DROITS D'UTILISATION DES ACTIFS LOUÉS

Les droits d'utilisation des actifs loués s'élèvent au 31 décembre 2019 à 828 millions d'euros (+71 millions d'euros par rapport à fin 2018). L'augmentation s'explique par les nouvelles prises à bail pour 246 millions d'euros (dont 170 millions d'euros dans l'activité des résidences services seniors Domitys), plus importantes que les amortissements et dépréciations de l'exercice, compte tenu de la croissance du parc géré.

STRUCTURE FINANCIÈRE

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.747 millions d'euros à fin décembre 2019, stables par rapport à fin décembre 2018 (1.755 millions d'euros).

En millions d'euros	31 décembre 2019	31 décembre 2018	Var. en M€
Emprunts obligataires (yc intérêts courus et frais de mise en place)	1.018	806	211
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.002	723	280
Trésorerie nette et autres	(1.102)	(772)	(330)
Endettement financier net avant obligations locatives	918	757	161
Obligations locatives	908	810	98
Total endettement net	1.826	1.567	259

La progression de l'**endettement financier net avant obligations locatives (IFRS 16)** s'explique principalement par la progression du BFR (+98 millions d'euros).

Nexity a mis en place au quatrième trimestre 2019 un programme d'émission de titres de créances négociables à court terme (Negotiable European Commercial Paper - NEU CP), d'un montant maximum de 300 millions d'euros ; dont l'encours s'élève à 120 millions d'euros au 31 décembre 2019. Le montant de ce programme est couvert par la trésorerie disponible et par les lignes de crédit bancaires autorisées et non utilisées par le Groupe.

Nexity a émis en décembre 2019 sa première obligation verte (« *Green Bond* ») pour un montant de 240 millions d'euros, comprenant une tranche d'un montant de 84 millions d'euros d'une maturité de 7 ans (échéance décembre 2026) assortie d'un coupon annuel de 2,257% et une tranche d'un montant de 156 millions d'euros d'une maturité de 8 ans (échéance décembre 2027) assortie d'un coupon annuel de 2,464%.

Les obligations locatives (IFRS 16) s'élèvent à 908 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 31 décembre 2019, l'**endettement net** atteint 1.826 millions d'euros contre 1.567 millions d'euros au 31 décembre 2018 (+259 millions d'euros). Il représente 3,2 fois l'EBITDA des 12 derniers mois.

¹⁹ Cf. glossaire en page 26

L'endettement net du Groupe avant obligations locatives s'élève à 918 millions d'euros contre 757 millions d'euros au 31 décembre 2018 soit 2,3 fois l'EBITDA après loyers (403 millions d'euros au 31 décembre 2019), niveau inférieur au niveau moyen cible de 2,5 fois l'EBITDA que s'est fixé le Groupe, et qui pourrait être ponctuellement dépassé en 2020 compte tenu d'une croissance rapide de l'activité notamment dans l'Immobilier résidentiel.

Au 31 décembre 2019, la maturité de la dette s'élève à 3,7 ans avec un coût moyen de la dette de 2,3% contre 2,6% en 2018. Nexity respecte au 31 décembre 2019 les covenants financiers attachés à ses emprunts. Au 31 décembre 2019, Nexity dispose de lignes de crédits « *corporate* » autorisées et non utilisées pour un montant de 555 millions d'euros.

BACKLOG ET POTENTIEL AU 31 DÉCEMBRE 2019

Le *backlog* du Groupe à fin décembre 2019 s'élève à 5.095 millions d'euros (4.640 millions d'euros pour l'Immobilier résidentiel et 456 millions d'euros pour l'Immobilier d'entreprise) et représente l'équivalent de 18 mois d'activité de promotion de Nexity (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants). Le backlog a crû de 14% depuis le 31 décembre 2018.

Au-delà, le potentiel d'activité promotion à fin décembre 2019 s'élève à plus de 15 milliards d'euros de chiffre d'affaires (12 milliards d'euros pour l'Immobilier résidentiel et 3 milliards d'euros pour l'Immobilier d'entreprise) assurant une forte visibilité sur l'activité future du Groupe. Ce potentiel, qui représente l'équivalent de plus de 4 années d'activité de promotion de Nexity (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants), a progressé de 7% en un an.

PERSPECTIVES 2020

- Chiffre d'affaires attendu en croissance supérieure à 10%
- EBITDA et résultat opérationnel courant attendus en croissance de 10%
- Dividende²⁰ par action proposé à 2,70€ au titre de 2019

AMBITION 2021 CONFIRMÉE

- Chiffre d'affaires d'au moins 5,3 milliards d'euros (+10% en moyenne depuis 2017)
- EBITDA d'au moins 680 millions d'euros (+10% en moyenne depuis 2017) dont environ 45% générés par les métiers de services
- Dividende au moins égal à 2,70 euros par action au titre des exercices 2020 et 2021

²⁰ 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 T1 2020 (après Bourse)	Mardi 28 avril 2020
Assemblée générale 2020	Mardi 19 mai 2020
Païement du dividende	Mercredi 27 mai 2020
Résultats semestriels 2020 (après Bourse)	Mardi 28 juillet 2020
Chiffre d'affaires et activité commerciale T3 2020 (après Bourse)	Mercredi 28 octobre 2020

Une **conférence téléphonique** sur les résultats annuels 2019 se tiendra aujourd'hui en anglais à 18:30 CET, accessible avec le code 3058736 aux numéros suivants :

- Appel de France +33 (0)1 70 72 25 50
- Appel du reste de l'Europe +44 (0)330 336 91 25
- Appel des USA +1 720 543 0214

La présentation accompagnant cette conférence sera disponible sur le site Internet du Groupe à partir de 18:15 CET et pourra être suivie à l'adresse suivante :

https://orange.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1282165&tp_key=0687d1ea50

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

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

ANNEXE 1 : REPORTING OPÉRATIONNEL

Réservations Immobilier résidentiel

<i>Réservations (lots et M€)</i>	2019	2018	Écart %
Logement (France)	21.837	19.609	+ 11,4%
dont <i>Ægide</i> (hors copromotions avec Nexity)*	1.486	549	-
Terrains à bâtir	2.088	2.063	+ 1,2%
International	641	365	x 1,8
Total réservations (nombre de lots)	24.566	22.037	+ 11,5%
Logement (France)	4.362	3.915	+ 11,4%
dont <i>Ægide</i> (hors copromotions avec Nexity)*	330	116	-
Terrains à bâtir	177	169	+ 4,8%
International	100	32	x 3,1
Total réservations (M€ TTC)	4.639	4.116	+ 12,7%

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

<i>Évolution de la répartition des réservations de logements neufs par clients - France</i>	2019		2018	
Clients accédants	4.248	19%	4.312	22%
dont : - primo-accédants	3.654	17%	3.492	18%
- autres accédants	594	3%	820	4%
Investisseurs individuels	9.719	45%	8.191	42%
Bailleurs professionnels	7.870	36%	7.106	36%
dont : - investisseurs institutionnels	2.833		2.500	
- bailleurs sociaux	5.037		4.606	
Total	21.837	100%	19.609	100%

Services immobiliers aux particuliers

<i>Administration de biens - portefeuille de lots en gestion</i>	décembre-19	décembre-18	Variation
- Syndic	709.000	721.000	- 1,7%
- Gestion locative	175.000	175.000	+ 0,4%
<i>Réseau de franchise - Century 21</i>			
- Nombre d'agences	898	867	+ 3,6%
<i>Résidences gérées - Étudiants - Studéa</i>			
- Nombre de résidences en exploitation	124	122	+ 2
- Taux d'occupation 12 mois glissants	94,7%	92,9%	+ 1,8 pt
<i>Résidences gérées - Seniors - Domitys</i>			
- Nombre total de résidences en exploitation	100	83	+ 17
dont nombre de résidences de plus de 2 ans (France)	58	51	+ 7
- Taux d'occupation 12 mois glissants	84,2%	82,5%	+ 1,7 pt
<i>Activités de distribution - iSelection et PERL</i>			
- Réservations totales	4.670	4.293	+ 8,8%
- Réservations pour compte de tiers	2.528	2.301	+ 9,9%

SÉRIES TRIMESTRIELLES

Réservations Immobilier résidentiel

	2019				2018				2017			
<i>Nombre de lots, en unités</i>	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Logements neufs (France)	7.794	4.557	5.603	3.883	6.600	4.757	4.634	3.618	5.736	4.821	4.288	3.506
dont <i>Ægide</i> (hors copromotions avec Nexity)	-394	394	357	285	172	377	-	-	-	-	-	-
Terrains à bâtir	836	435	559	258	812	336	576	339	920	522	680	479
International	307	161	137	36	170	80	75	40	208	69	106	37
Total (nombre de lots)	8.937	5.153	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>	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Logements neufs (France)	1.529	909	1.150	773	1.327	922	951	715	1.135	915	858	655
dont <i>Ægide</i> (hors copromotions avec Nexity)	87	113	72	59	46	70	-	-	-	-	-	-
Terrains à bâtir	76	35	46	20	63	28	51	28	72	42	53	35
International	47	37	13	3	15	7	6	4	22	6	14	9
Total (M€ TTC)	1.652	981	1.209	797	1.405	956	1.008	747	1.229	964	925	699

Chiffre d'affaires

	2019				2018				2017 retraité*			
<i>En millions d'euros</i>	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Client Particulier	1.562,0	840,8	849,4	761,6	1.470,3	764,3	712,3	603,1	1.173,9	733,9	689,3	563,3
Immobilier résidentiel	1.251,9	615,2	629,4	552,5	1.133,8	545,3	524,2	445,1	915,7	548,0	498,4	387,9
Services immobiliers aux particuliers	310,1	225,6	219,9	209,1	336,5	219,0	188,1	158,0	258,2	185,9	190,9	175,4
Administration de biens (yc franchise)	90,2	90,0	91,7	86,9	91,5	91,6	91,8	84,9	89,8	90,1	88,5	84,5
Résidences gérées	92,5	78,5	73,3	71,9	68,9	70,1	21,3	22,5	23,8	22,1	20,1	22,2
Activités de distribution	127,3	57,1	54,9	50,3	176,1	57,3	75,0	50,6	144,6	73,6	82,4	68,7
Client Entreprise	132,0	123,2	109,6	118,9	167,3	174,2	154,4	84,7	165,5	84,0	60,4	96,7
Immobilier d'entreprise	102,0	96,1	88,0	98,3	146,1	157,6	138,7	69,6	145,6	69,5	45,2	82,8
Services immobiliers aux entreprises	30,0	27,1	21,6	20,6	21,2	16,6	15,8	15,1	19,8	14,5	15,2	13,9
Autres activités	0,0	(0,0)	0,4	0,5	0,9	1,5	1,4	0,5	0,8	0,7	1,7	1,1
Chiffre d'affaires	1.694,0	964,0	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*			
<i>En millions d'euros, hors taxes</i>	12M	9M	S1	T1	12M	9M	S1	T1	12M	9M	S1	T1
Immobilier résidentiel - Logement	4.455	4.328	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	185	182	172	160	182	188	201	182	191	188	200	185
Backlog Immobilier résidentiel	4.640	4.510	4.493	4.269	4.161	4.253	3.924	3.634	3.526	3.425	3.243	3.103
Backlog Immobilier d'entreprise	456	401	269	222	308	379	332	409	465	349	345	313
Total Backlog Groupe	5.095	4.911	4.762	4.491	4.469	4.632	4.256	4.042	3.991	3.774	3.588	3.416

* 2017 retraité selon la nouvelle norme IFRS 15

SÉRIES SEMESTRIELLES

EBITDA

	2019			2018			2017 retraité*		
<i>En millions d'euros</i>	12M	S2	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Client Particulier	539,7	330,8	208,9	477,4	326,2	151,2	416,5	263,8	152,7
Immobilier résidentiel	303,6	205,8	97,8	283,6	194,7	88,9	239,2	161,0	78,2
Services immobiliers aux particuliers	236,1	125,0	111,1	193,8	131,5	62,3	177,2	102,8	74,5
Administration de biens (y compris franchise)	84,8	36,6	48,1	67,4	38,5	28,9	74,8	40,5	34,3
Résidences gérées	119,9	63,9	56,0	70,0	51,9	18,1	45,6	21,9	23,7
Activités de distribution	31,4	24,4	7,0	56,3	41,1	15,2	56,9	40,4	16,5
Client Entreprise	61,8	34,8	27,0	71,7	33,8	37,9	67,2	40,6	26,6
Immobilier d'entreprise	42,8	21,5	21,3	64,8	27,4	37,4	62,2	35,3	27,0
Services immobiliers aux entreprises	18,9	13,2	5,7	6,9	6,4	0,5	4,9	5,3	(0,4)
Autres activités	(28,6)	(19,1)	(9,5)	(26,0)	(23,1)	(2,9)	(23,1)	(18,4)	(4,7)
GROUPE	572,9	346,5	226,4	523,0	336,8	186,2	460,5	286,0	174,6

Résultat opérationnel courant

	2019			2018			2017 retraité*		
<i>En millions d'euros</i>	12M	S2	S1	12M	S2	S1	12M	S2	S1
Client Particulier	357,8	232,8	124,9	353,4	241,4	112,0	320,6	212,0	108,6
Immobilier résidentiel	264,6	184,4	80,1	246,4	171,5	74,8	214,8	145,4	69,4
Services immobiliers aux particuliers	93,2	48,4	44,8	107,0	69,9	37,1	105,8	66,5	39,2
Administration de biens (y compris franchise)	54,3	19,6	34,7	44,8	25,6	19,2	45,4	24,2	21,2
Résidences gérées	4,1	(0,3)	4,4	8,9	4,4	4,4	10,3	5,7	4,5
Activités de distribution	34,8	29,1	5,7	53,4	39,9	13,5	50,2	36,9	13,3
Client Entreprise	42,2	25,2	16,9	64,0	28,5	35,5	60,5	37,0	23,5
Immobilier d'entreprise	40,5	20,5	20,0	62,9	25,5	37,5	61,0	34,8	26,1
Services immobiliers aux entreprises	1,6	4,7	(3,1)	1,1	3,0	(2,0)	(0,4)	2,2	(2,6)
Autres activités	(46,7)	(30,2)	(16,5)	(44,7)	(33,0)	(11,6)	(43,2)	(31,9)	(11,3)
GROUPE	353,2	227,8	125,4	372,7	236,9	135,8	337,9	217,1	120,8

* 2017 retraité selon les nouvelles normes IFRS 15 et IFRS 16

Capitaux engagés

<i>En millions d'euros</i>		2019			
	Total	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill
Client Particulier	1.822	199	748	875	-
Client Entreprise	153	18	45	90	-
Autres activités et non affectés	1.759	71	36	54	1.598
Capitaux engagés Groupe	3.734	288	828	1.019	1.598

<i>En millions d'euros</i>		2018			
	Total	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill
Client Particulier	1.617	198	657	762	-
Client Entreprise	153	15	51	87	-
Autres activités et non affectés	1.724	48	49	48	1.579
Capitaux engagés Groupe	3.494	261	757	896	1.579

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2019 IFRS	Retraitement des co- entreprises	31/12/2019 Reporting opérationnel	Retraitement des Eléments non courants	31/12/2019 Reporting opérationnel avant éléments non courants	31/12/2018 Reporting opérationnel avant éléments non courants
Chiffre d'affaires	4.200,7	298,1	4.498,8	-	4.498,8	4.135,0
Charges opérationnelles	(3.665,4)	(260,6)	(3.926,0)	-	(3.926,0)	(3.612,0)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	19,9	(19,9)	-	-	-	-
EBITDA	555,3	17,6	572,9	-	572,9	523,0
Loyers	(169,9)	-	(169,9)	-	(169,9)	(105,2)
EBITDA après loyers	385,4	17,6	402,9		402,9	417,8
Retraitement des loyers	169,9	-	169,9	-	169,9	105,2
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(166,4)	-	(166,4)	-	(166,4)	(103,3)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(45,2)	-	(45,2)	-	(45,2)	(31,6)
Dotations nettes aux provisions	8,0	(0,1)	8,0	-	8,0	5,4
Paielements en actions	(16,1)	-	(16,1)	-	(16,1)	(14,3)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	-	-	-	-	-	(6,5)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(19,9)	19,9	-	-	-	-
Résultat opérationnel courant	315,8	37,4	353,2	-	353,2	372,7
Réévaluation après prise de contrôle d'entreprises mises en équivalence	-	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel	315,8	37,4	353,2	-	353,2	372,7
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	25,0	(25,0)	-	-	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	340,8	12,4	353,2	-	353,2	372,7
Coût de l'endettement financier net	(39,7)	(1,9)	(41,6)	-	(41,6)	(39,6)
Autres charges et produits financiers	(9,8)	(3,9)	(13,7)	2,0	(11,7)	3,6
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(24,9)	-	(24,9)	-	(24,9)	(15,6)
Résultat financier	(74,4)	(5,8)	(80,2)	2,0	(78,2)	(51,7)
Résultat des activités courantes avant impôts	266,4	6,6	272,9	2,0	274,9	321,1
Impôts sur les bénéfices	(97,0)	(6,6)	(103,6)	-	(103,6)	(113,1)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	0,0	-	0,0	-	0,0	(4,7)
Résultat net de l'ensemble consolidé	169,4	0,0	169,4	2,0	171,4	203,2
dont participations ne donnant pas le contrôle	8,7	0,0	8,7	-	8,7	5,5
dont part des actionnaires de la société mère	160,7	0,0	160,7	2,0	162,7	197,7
(en euros)						
Résultat net par action	2,90		2,90		2,93	3,53

En 2019, les éléments non courants comprennent la mise à la juste valeur de l'ORNANE pour -2 millions d'euros. En 2018, ils 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 31 DÉCEMBRE 2019

ACTIF En millions d'euros	31/12/2019 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2019 Reporting opérationnel	31/12/2018 Reporting opérationnel
Goodwills	1.598,0	-	1.598,0	1.579,1
Autres immobilisations	1.114,3	0,3	1.114,6	1.016,1
Titres mis en équivalence	39,9	(38,4)	1,5	2,0
Total actifs non courants	2.752,3	(38,1)	2.714,2	2.597,2
BFR net	842,8	176,6	1.019,4	896,4
Total de l'actif	3.595,0	138,6	3.733,6	3.493,6
PASSIF En millions d'euros	31/12/2019 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2019 Reporting opérationnel	31/12/2018 Reporting opérationnel
Capital et Réserves	1.586,0	0,0	1.586,0	1.478,0
Résultat de la période	160,7	0,0	160,7	276,9
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.746,7	0,0	1.746,7	1.754,9
Participations ne donnant pas le contrôle	10,6	(0,0)	10,6	8,9
Capitaux propres de l'ensemble	1.757,3	0,0	1.757,3	1.763,8
Endettement net	1.700,4	125,5	1.825,9	1.566,7
Provisions	100,0	2,1	102,2	112,1
Impôts différés nets	37,3	11,0	48,3	51,0
Total du passif	3.595,0	138,6	3.733,6	3.493,6

ENDETTEMENT NET AU 31 DÉCEMBRE 2019

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2019 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2019 Reporting opérationnel	31/12/2018 Reporting opérationnel
Emprunts obligataires (yc intérêts courus et frais de mise en place)	1.017,8	-	1.017,8	770,2
Emprunts sur établissements de crédit et autres	941,5	60,8	1.002,3	758,8
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.959,3	60,8	2.020,1	1.529,0
Autres dettes et autres créances financières	(120,4)	126,9	6,5	(5,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1.116,7)	(86,5)	(1.203,2)	(797,0)
Banques créditrices (découverts bancaires)	70,4	24,3	94,6	29,6
Trésorerie nette et autres	(1.046,3)	(62,2)	(1.108,6)	(767,4)
Total endettement financier net avant obligations locatives	792,5	125,5	918,0	756,5
Obligations locatives	907,9	-	907,9	810,2
Total endettement net	1.700,4	125,5	1.825,9	1.566,7

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2019 IFRS	Retraitement des co- entreprises	31/12/2019 Reporting opérationnel	31/12/2018 Reporting opérationnel
Résultat net des sociétés intégrées	169,4	0,0	169,4	282,4
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	182,2	25,1	207,2	67,6
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	351,5	25,1	376,6	350,0
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	64,6	1,9	66,5	55,2
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	94,8	6,6	101,4	102,6
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	510,9	33,6	544,5	507,8
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(34,8)	(63,5)	(98,2)	(102,3)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	19,9	(19,9)	-	(0,0)
Intérêts versés	(23,2)	(1,9)	(25,1)	(25,5)
Impôts payés	(124,6)	(7,3)	(131,9)	(110,0)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	348,3	(59,0)	289,3	270,0
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(59,6)	-	(59,6)	(47,9)
Cash flow libre	288,7	(59,0)	229,7	222,1
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	14,9	0,5	15,3	(71,3)
Autres investissements financiers nets	(9,5)	(0,0)	(9,5)	(7,0)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	5,3	0,5	5,8	(78,4)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(138,2)	-	(138,2)	(140,3)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(33,6)	-	(33,6)	(35,4)
Acquisition et cession d'actions propres	(19,1)	-	(19,1)	(19,8)
Remboursement des obligations locatives	(169,9)	-	(169,9)	(103,9)
Variation des dettes et créances financières (nets)	410,1	56,1	466,2	105,9
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	49,3	56,1	105,4	(193,4)
Incidence de la variation des taux de change	0,2	(0,0)	0,2	(0,1)
Variation de trésorerie	343,6	(2,5)	341,2	(49,8)

ANNEXE 2 : REPORTING PROMOTION – SERVICES

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

Chiffre d'affaires

<i>En millions d'euros</i>	2019	2018	Écart %
Promotion*	3.433,4	3.160,4	+ 8,6%
Immobilier résidentiel	3.049,0	2.648,4	+ 15,1%
Immobilier d'entreprise	384,4	512,0	- 24,9%
Services	1.064,5	970,3	+ 9,7%
Administration de biens, franchises, Property management	426,4	428,5	- 0,5%
Résidences gérées, Bureaux partagés	348,0	182,8	+ 90,4%
Distribution	290,1	359,0	- 19,2%
Autres activités	0,9	4,3	- 79,1%
Chiffre d'affaires Groupe	4.498,8	4.135,0	+ 8,8%

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

EBITDA

<i>En millions d'euros</i>	2019		2018	
	EBITDA	Taux de marge en % du CA	EBITDA	Taux de marge en % du CA
Promotion	346,4	10,1%	348,4	11,0%
Immobilier résidentiel	303,6	10,0%	283,6	10,7%
Immobilier d'entreprise	42,8	11,1%	64,8	12,7%
Services	255,0	24,0%	200,7	20,7%
Administration de biens, franchises, Property management	91,8	21,5%	74,3	17,3%
Résidences gérées, Bureaux partagés	131,8	37,9%	70,0	38,3%
Distribution	31,4	10,8%	56,3	15,7%
Autres activités	(28,6)	na	(26,0)	na
EBITDA Groupe	572,9	12,7%	523,0	12,6%

Résultat opérationnel courant

	2019		2018	
	Résultat opérationnel courant	Taux de marge en % du CA	Résultat opérationnel courant	Taux de marge en % du CA
<i>En millions d'euros</i>				
Promotion	305,1	8,9%	309,3	9,8%
Immobilier résidentiel	264,6	8,7%	246,4	9,3%
Immobilier d'entreprise	40,5	10,5%	62,9	12,3%
Services	94,8	8,9%	108,1	11,1%
Administration de biens, franchises, Property management	56,6	13,3%	45,8	10,7%
Résidences gérées, Bureaux partagés	3,4	1,0%	8,9	4,8%
Distribution	34,8	12,0%	53,4	14,9%
Autres activités	(46,7)	na	(44,7)	na
Résultat opérationnel courant Groupe	353,2	7,9%	372,7	9,0%

Capitaux engagés

<i>En millions d'euros</i>		2019			
	Total	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill
Promotion	1.071	34	45	992	-
Services	949	183	748	19	-
Autres activités et non affectés	1.714	71	36	9	1.598
Capitaux engagés Groupe	3.734	288	828	1.019	1.598

<i>En millions d'euros</i>		2018			
	Total	Actifs immobilisés	Droits d'utilisation des actifs loués	BFR	Goodwill
Promotion	973	39	43	891	-
Services	855	174	665	16	-
Autres activités et non affectés	1.666	48	49	(10)	1.579
Capitaux engagés Groupe	3.494	261	757	896	1.579

ANNEXE 3 : NORMES IFRS

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2019 IFRS	31/12/2018 IFRS
Chiffre d'affaires	4.200,7	3.939,6
Charges opérationnelles	(3.665,4)	(3.442,8)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	19,9	11,8
EBITDA	555,3	508,6
Loyers	(169,9)	(105,2)
EBITDA après loyers	385,4	403,4
Retraitement des loyers	169,9	105,2
Amortissement des droits d'utilisation des actifs loués	(166,4)	(103,3)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(45,2)	(31,6)
Dotations nettes aux provisions	8,0	6,7
Paiements en actions	(16,1)	(14,3)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	-	(6,5)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(19,9)	(11,8)
Résultat opérationnel courant	315,8	347,8
Réévaluation après prise de contrôle d'entreprises mises en équivalence	-	79,2
Résultat opérationnel	315,8	427,0
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	25,0	17,9
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	340,8	444,9
Coût de l'endettement financier net	(39,7)	(38,7)
Autres charges et produits financiers	(9,8)	5,0
Charges d'intérêts sur obligations locatives	(24,9)	(15,6)
Résultat financier	(74,4)	(49,4)
Résultat des activités courantes avant impôts	266,4	395,5
Impôts sur les bénéfices	(97,0)	(108,4)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	0,0	(4,7)
Résultat net de l'ensemble consolidé	169,4	282,4
dont participations ne donnant pas le contrôle	8,7	5,5
dont part des actionnaires de la société mère	160,7	276,9
<i>(en euros)</i>		
Résultat net par action	2,90	4,95

BILAN CONSOLIDÉ SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

ACTIF En millions d'euros	31/12/2019 IFRS	31/12/2018 IFRS
Goodwills	1.598,0	1.579,1
Autres immobilisations	1 114,3	1.015,8
Titres mis en équivalence	39,9	35,3
Total actifs non courants	2.752,3	2.630,2
BFR net	842,8	799,9
Total de l'actif	3.595,0	3.430,1
PASSIF En millions d'euros	31/12/2019 IFRS	31/12/2018 IFRS
Capital et Réserves	1.586,0	1.478,0
Résultat de la période	160,7	276,9
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.746,7	1.754,9
Participations ne donnant pas le contrôle	10,6	8,9
Capitaux propres de l'ensemble	1.757,3	1.763,8
Endettement net	1 700,4	1 511,0
Provisions	100,0	110,1
Impôts différés nets	37,3	45,2
Total du passif	3.595,0	3.430,1

ENDETTEMENT NET CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

En millions d'euros	31/12/2019 IFRS	31/12/2018 IFRS
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	1.017,8	770,2
Emprunts sur établissements de crédit et autres	941,5	713,7
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.959,3	1.483,9
Autres dettes et autres créances financières	(120,4)	(80,3)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(1.116,7)	(720,8)
Banques créditrices (découverts bancaires)	70,4	18,1
Trésorerie nette et autres	(1.046,3)	(702,7)
Total endettement financier net avant obligations locatives	792,5	700,9
Obligations locatives	907,9	810,2
Total endettement net	1.700,4	1 511,0

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE SIMPLIFIÉ AU 31 DÉCEMBRE 2019

<i>En millions d'euros</i>	31/12/2019 IFRS	31/12/2018 IFRS
Résultat net des sociétés intégrées	169,4	282,4
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	182,2	48,5
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	351,5	330,9
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	64,6	54,3
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	94,8	97,8
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	510,9	483,1
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(34,8)	(79,0)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	19,9	11,8
Intérêts versés	(23,2)	(24,6)
Impôts payés	(124,6)	(109,0)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	348,3	282,2
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(59,6)	(47,8)
Cash flow libre	288,7	234,4
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	14,9	(71,3)
Autres investissements financiers nets	(9,5)	(5,5)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	5,3	(76,8)
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(138,2)	(140,3)
Autres flux avec les actionnaires minoritaires	(33,6)	(35,4)
Acquisition et cession d'actions propres	(19,1)	(19,8)
Remboursement des obligations locatives	(169,9)	(103,9)
Variation des dettes et créances financières (nets)	410,1	78,4
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	49,3	(221,0)
Incidence de la variation des taux de change	0,2	(0,1)
Variation de trésorerie	343,6	(63,5)

GLOSSAIRE

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

Backlog promotion (ou carnet de commandes) : représente le chiffre d'affaires futur du Groupe déjà sécurisé, exprimé en euros, pour les activités de promotion (Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise). Le backlog comprend les réservations non actées et la partie du chiffre d'affaires restant à dégager sur les actes notariés déjà signés (partie restant à construire)

Cash-flow libre : représente la génération de cash par les activités opérationnelles après paiement des impôts, des charges financières, prise en compte des variations du BFR, des dividendes des mises en équivalences et des investissements nets opérationnels et avant remboursement des obligations locatives

Co-entreprises : entités sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Il s'agit principalement d'opérations de promotion immobilière (en Immobilier résidentiel ou en Immobilier d'entreprise) réalisées avec un autre promoteur (copromotion)

EBITDA : l'excédent brut d'exploitation défini par Nexity est égal au résultat opérationnel courant avant amortissement et dépréciation des immobilisations, dotations nettes aux provisions, charges de paiements en actions, déstockage des frais financiers affectés aux opérations, majoré des dividendes reçus des entreprises comptabilisées par mises en équivalence et ayant une nature opérationnelle dans le prolongement de l'activité du Groupe. Les amortissements intègrent les droits d'utilisation des actifs loués calculés en application d'IFRS 16, et l'impact de la neutralisation des marges internes sur la cession d'un actif par les sociétés de promotion, suivi de la prise à bail par une société du Groupe

EBITDA après loyers : EBITDA diminué des charges comptabilisées pour les loyers qui sont retraitées pour l'application de la norme sur les contrats de location (IFRS 16)

Gearing (ou ratio de structure) : correspond au rapport de l'endettement net sur les capitaux propres de l'ensemble

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

Marché Malone : Marché du logement neuf en France correspondant à l'addition des ventes au détail (source : Commissariat Général au Développement Durable) et des ventes en bloc (source : FPI - Fédération des Promoteurs immobiliers)

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

Résultat opérationnel courant : le résultat opérationnel courant reprend l'ensemble des éléments constituant le résultat opérationnel retraité des éléments inhabituels, anormaux et peu fréquents. En particulier, les pertes de valeur des *goodwills* sont exclues du résultat opérationnel courant

Résultat net avant éléments non courants : représente le résultat net part du Groupe retraité des éléments ne rentrant pas dans l'activité courante par exemple : variation de la juste valeur d'ORNANE ou des éléments constitutifs du résultat opérationnel non courant (éventuelle perte de valeur des *goodwills*, réévaluation des titres mis en équivalence suite à la prise de contrôle).