

RÉSULTATS ANNUELS 2019

WEBCAST

25 FÉVRIER 2020





Avertissement

Les informations figurant dans ce document n'ont fait l'objet d'aucune vérification indépendante. Aucune déclaration ou garantie, expresse ou tacite, n'est donnée quant au caractère exact, exhaustif ou adéquat des informations ou avis exprimés ci-après. Ni la Société, ni ses actionnaires, ni leurs conseils ou représentants, ni aucune autre personne n'accepte une quelconque responsabilité dans l'utilisation du présent document ou de son contenu, ou plus généralement afférente au dit document.

Le présent document ne constitue ni une offre de vente ni une invitation à souscrire ou à acheter des valeurs mobilières, et ne peut servir de support, ni être utilisé dans le cadre d'une quelconque offre ou invitation ou autre contrat ou engagement dans aucun pays.

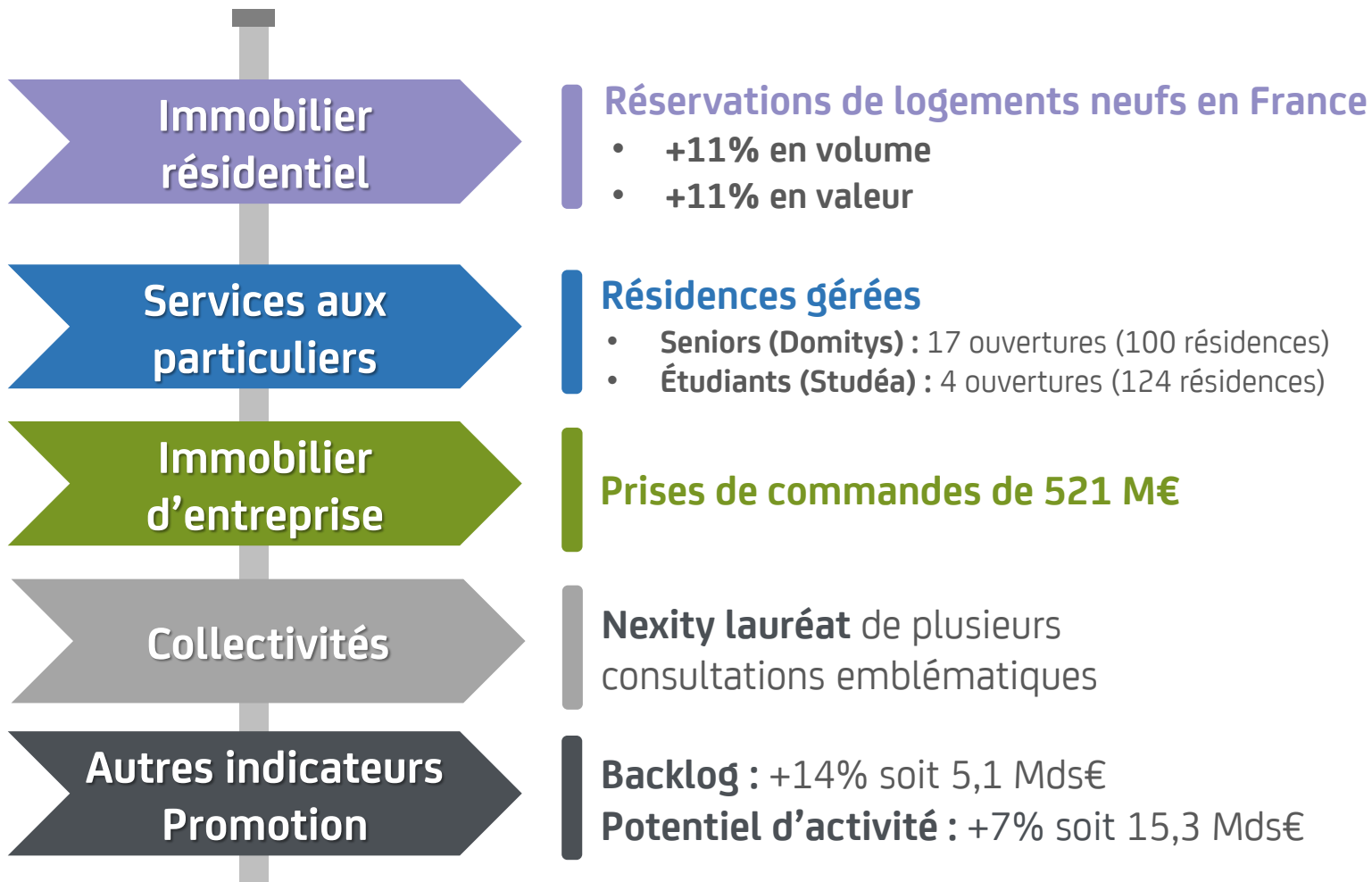
Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être 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 la capacité de la société à réaliser ses objectifs. La Société 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.

Aucune assurance ne peut être donnée quant à la pertinence, l'exhaustivité ou l'exactitude des informations ou opinions contenues dans cette présentation.

L'ensemble des éléments financiers présentés sont issus du reporting opérationnel (comptes IFRS avec présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle)



Activité commerciale très dynamique



Guidance 2019⁽¹⁾ dépassée

Croissance de la part de marché du Groupe dans un marché du logement neuf **plus porteur qu'attendu en 2019** (entre -2% et -4%)

Plus de 20 ouvertures de résidences et rajeunissement de 1.000 logements étudiants

Prises de commandes en Immobilier d'entreprise : **au moins égales à 2018** (349 M€ HT)

(1) Guidance communiquée le 19 février 2019 ; révision à la hausse proposée au Conseil d'administration du 23 juillet 2019 : marché entre -2% et -4% contre -7% précédemment - Marché MALONE 2018 à 157.600 unités (marché du logement neuf de l'ECLN + ventes en bloc de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI))



Résultats financiers supérieurs aux objectifs

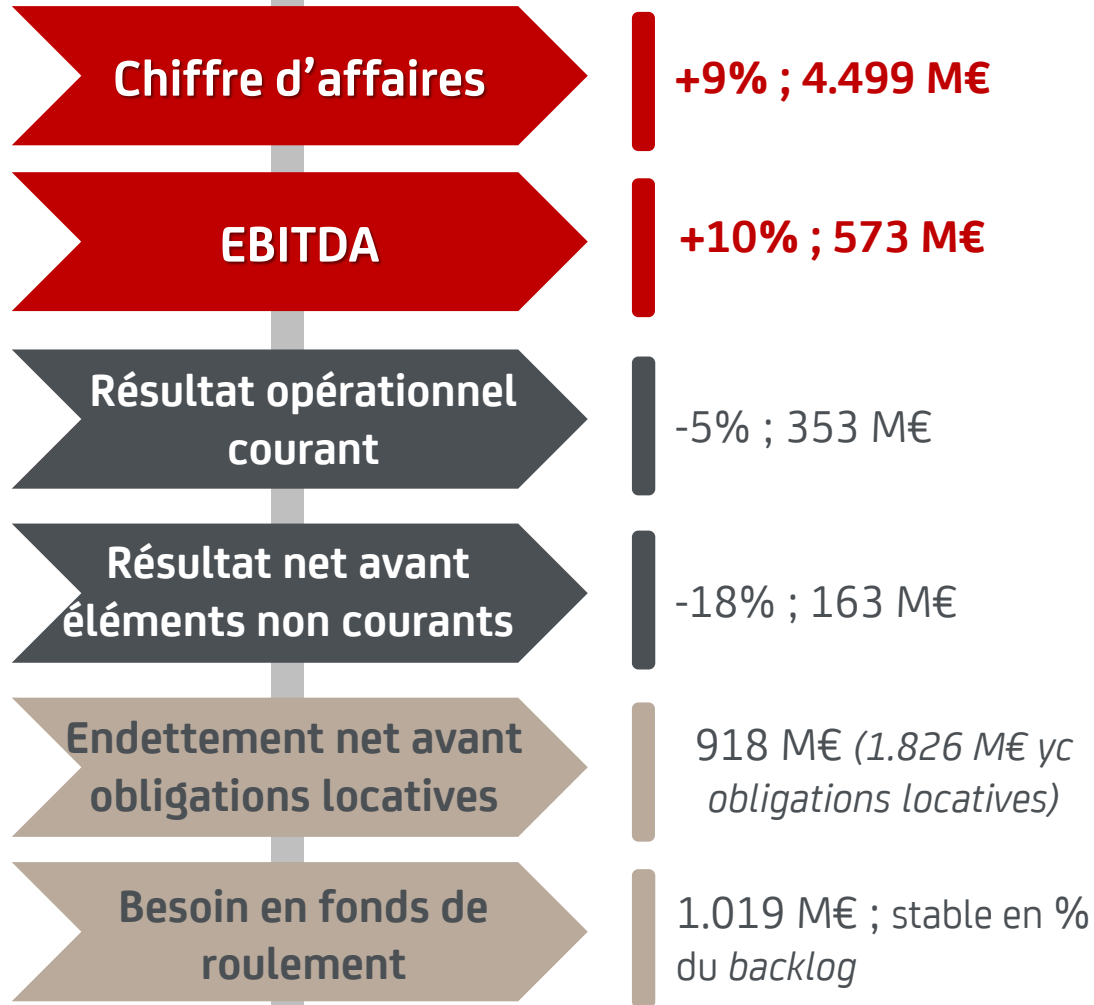
2019



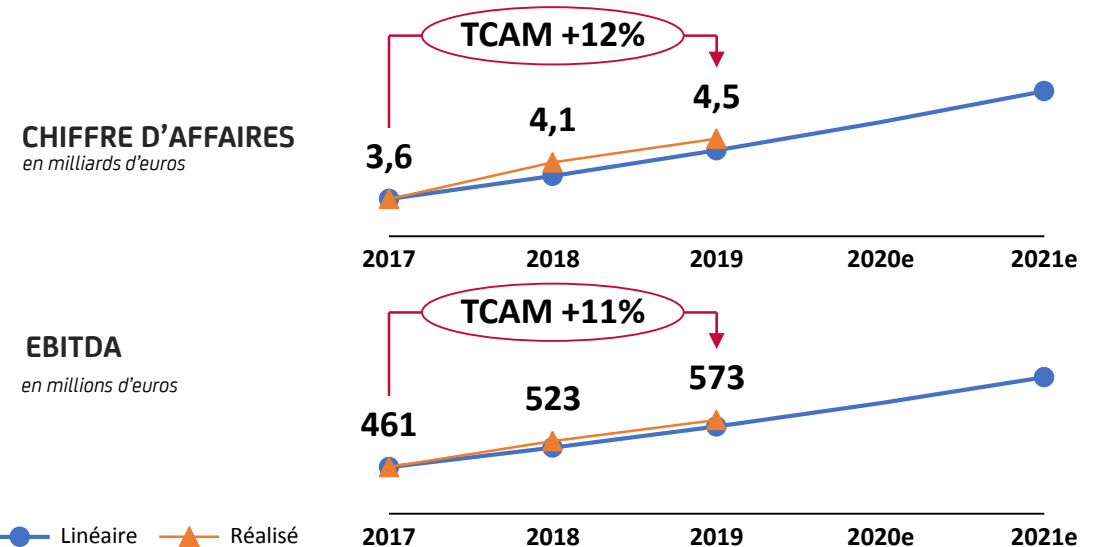
**Guidance 2019⁽¹⁾
dépassée**

Chiffre d'affaires et EBITDA attendus en croissance supérieurs à 7%

Dividende par action proposé à 2,70€ au titre de 2019, et au moins au même niveau sur la durée du plan (contre 2,50€ par action payé en 2019)



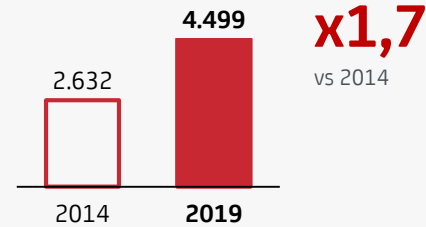
AVANCEMENT PLAN MOYEN-TERME : POINT À MI-PARCOURS (2017-2019)



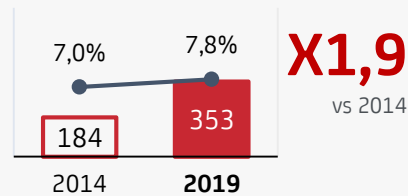


Un *track record* de croissance (2014-2019)

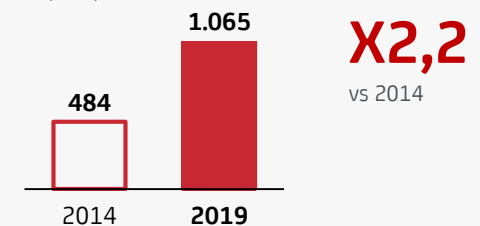
CHIFFRE D'AFFAIRES GROUPE
(M€)



RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT (M€)
ET TAUX DE MARGE

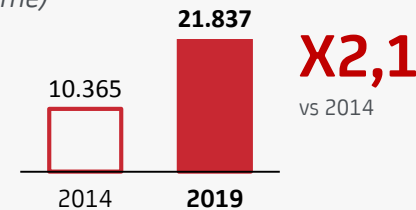


CHIFFRE D'AFFAIRES SERVICES
(M€)



TSR*
+84%
depuis 2014

RÉSERVATIONS LOGEMENTS NEUFS
(en volume)

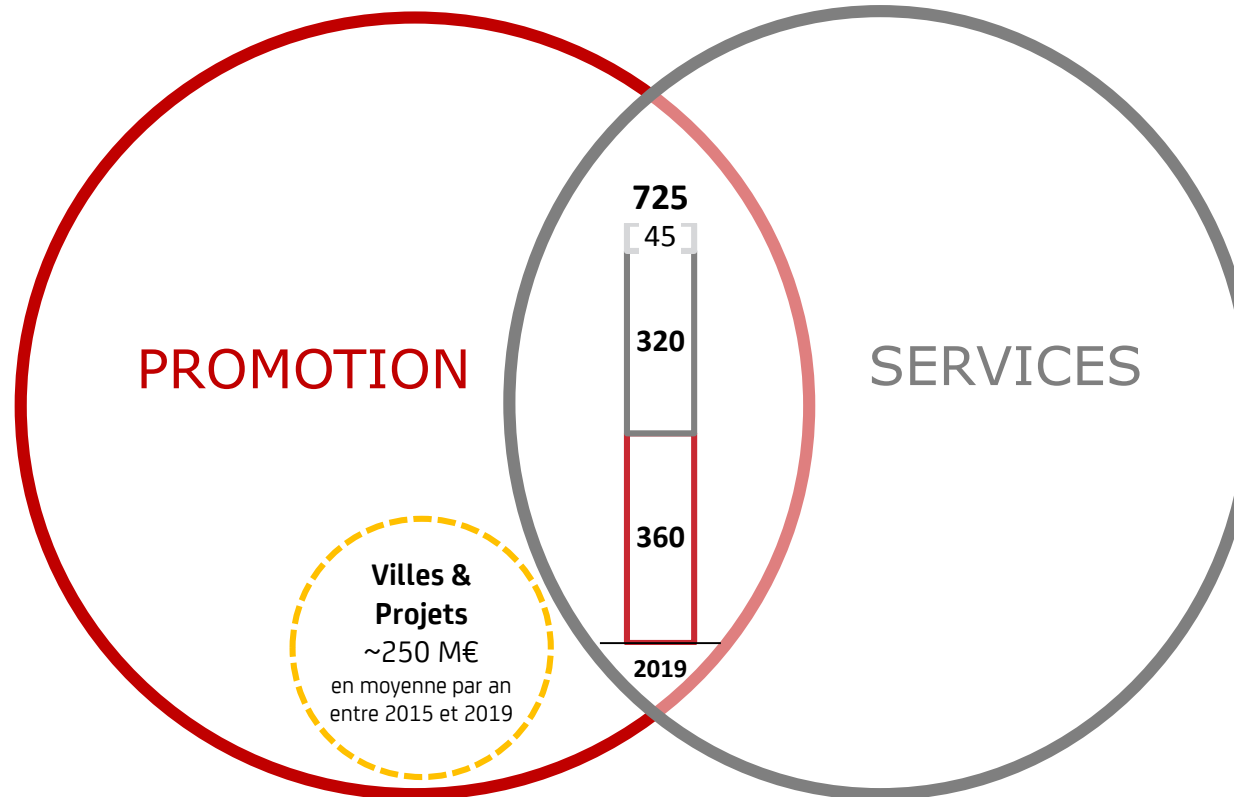


>11.000 COLLABORATEURS



16% du chiffre d'affaires Groupe généré par les offres intégrées Promotion/Services (725 M€)

Chiffre d'affaires 2019
En millions d'euros



- Les opérations sourcées par Villes & Projets ont un taux de marge moyen de 3 à 4 points plus élevé que le niveau du Groupe

Administration de biens & Distribution Exploitation résidences gérées Promotion résidences gérées

Tendance de croissance future

+15% par an

+10% par an

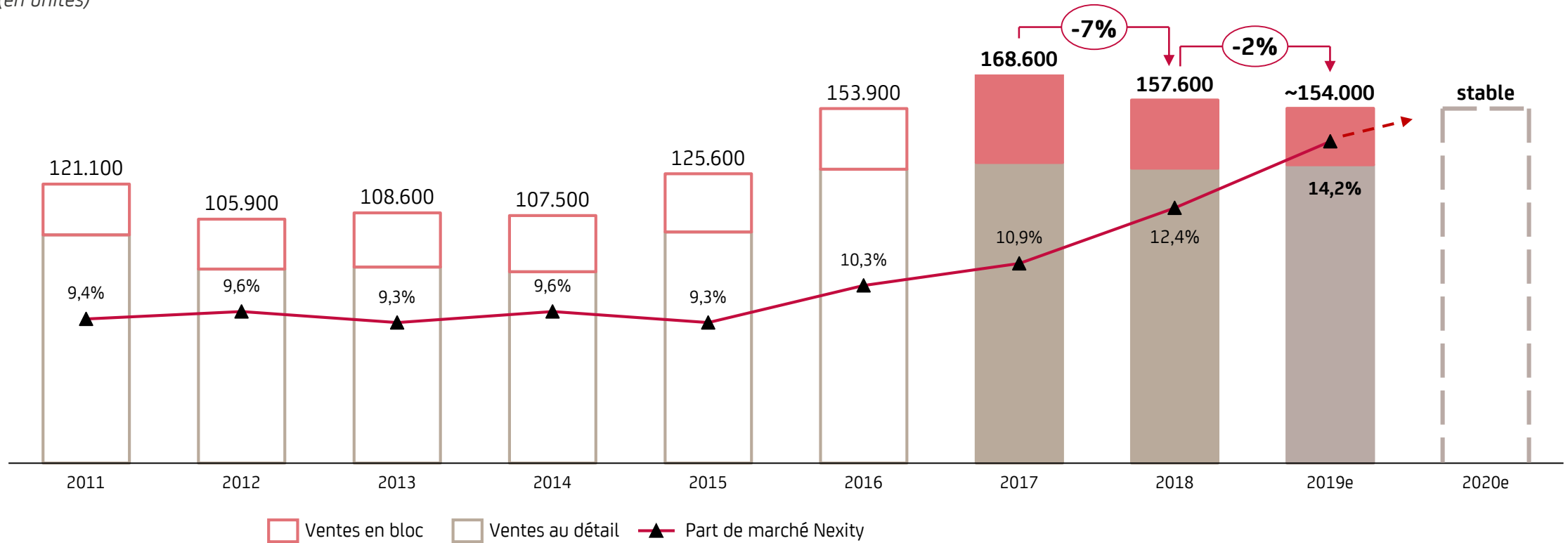
+/- stable

Offres intégrées
Nexity Solutions Entreprises
en développement



Le marché du logement neuf en France (MALONE) et part de marché Nexity

(en unités)

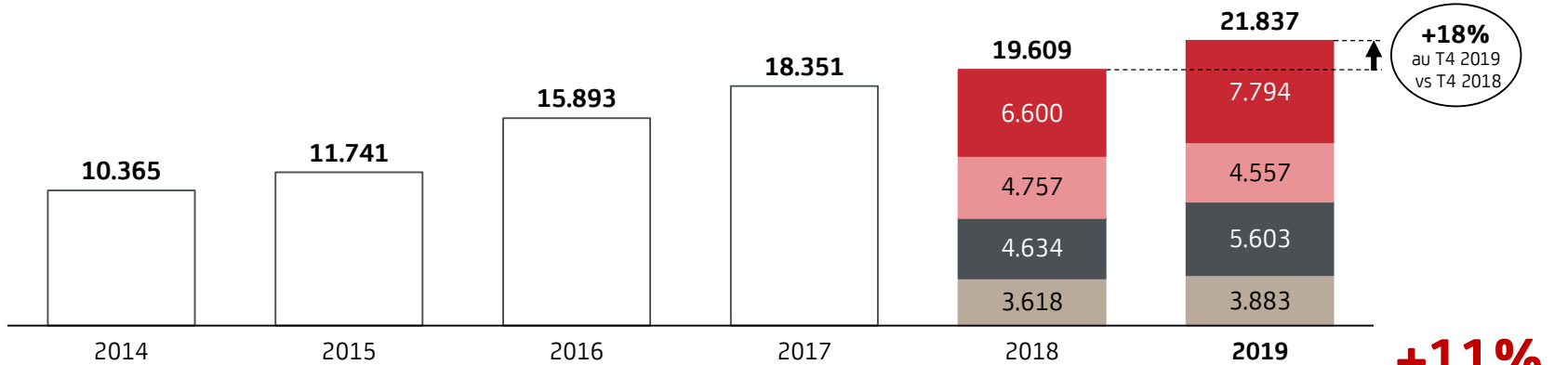


Sources arrêtées au 31 décembre 2019 : Commissariat Général au Développement Durable (Base Sit@del2) pour les ventes au détail – Fédération des Promoteurs Immobiliers pour les ventes en bloc – Estimations Nexity pour 2019 et 2020

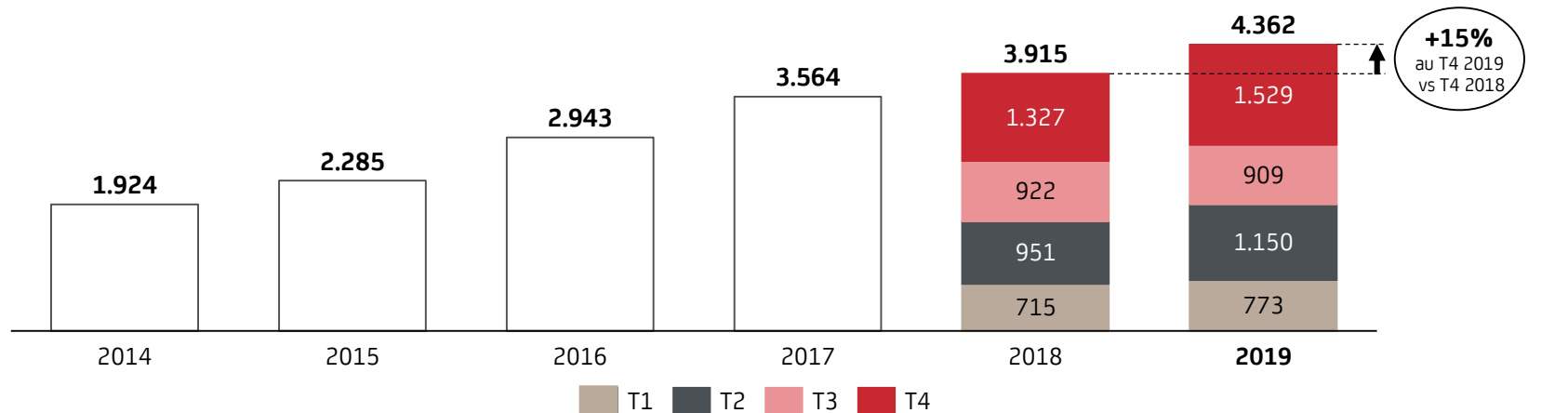


Réservations dynamiques dans l'Immobilier résidentiel

(en volume - en unités, y compris Ægide à partir du 1^{er} juillet 2018)



(en valeur - en M€ TTC, y compris Ægide à partir du 1^{er} juillet 2018)



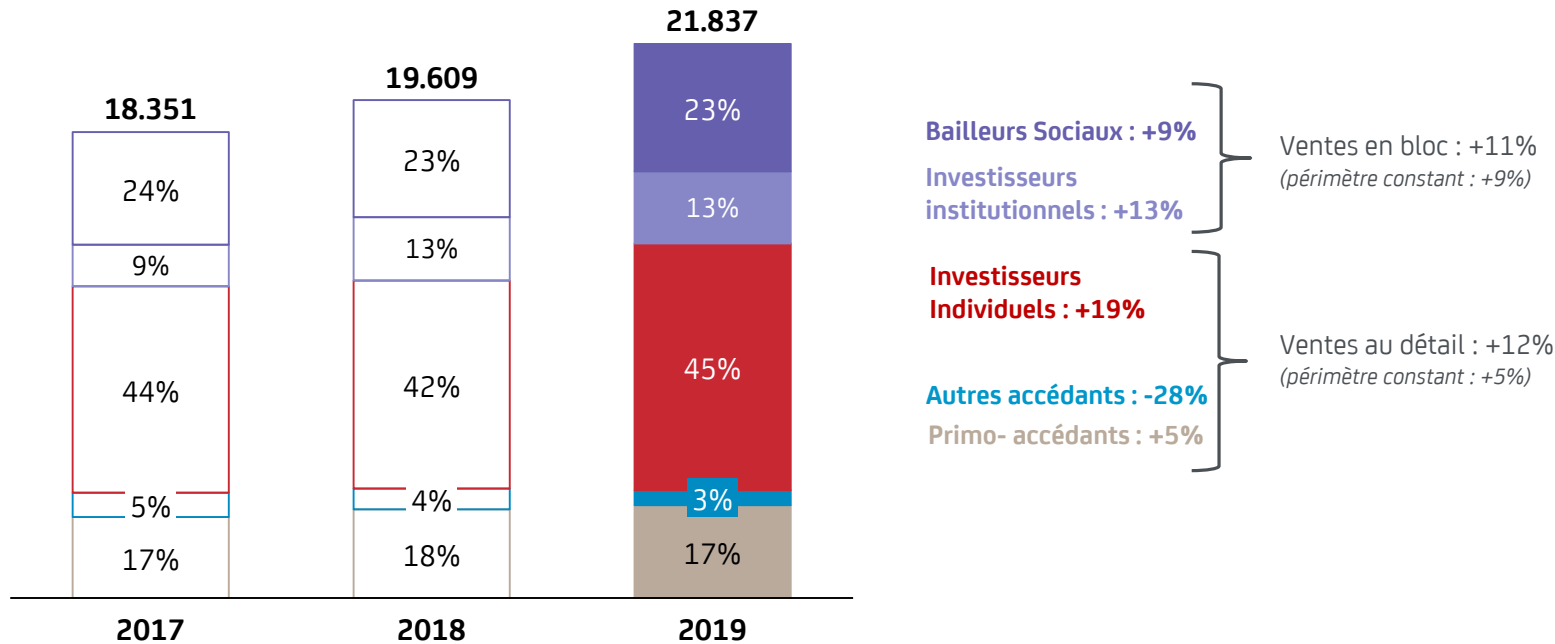
- Réservations totales 24.566 lots (yc Terrains à bâtir et international) : +11% en volume et +13% en valeur
 - dont Terrains à bâtir : 2.088 réservations (+1%) pour 177 M€ (+5%)
 - dont International : 641 réservations (x1,8) pour 100 M€ (x3,1)



Mix Clients

Volume

(en unités, y compris Ægide à partir du 1^{er} juillet 2018)



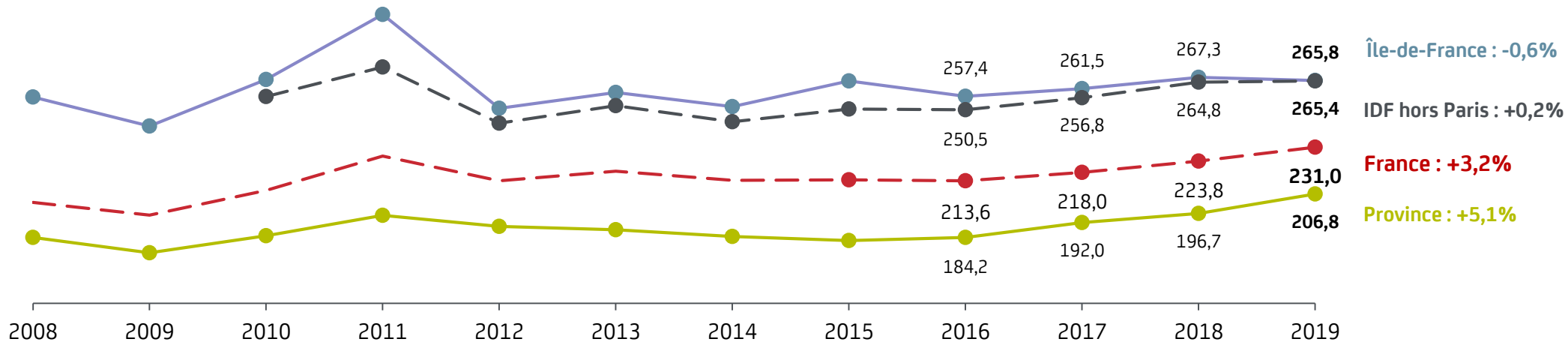
- **Investisseurs individuels : 45% des réservations, soit +19%** par rapport à 2018 (dont 55% en Pinel)
- **Forte proportion des résidences gérées :** 29% des réservations totales, soit +53% par rapport à 2018.



Prix des logements neufs vendus par Nexity

Prix moyens

(en K€ TTC, hors PERL, iSelection, Ægide, International et ventes en bloc)



Ventes au détail	2018	2019	Variation
Prix moyen TTC au m ² (en €)	4.045	4.223	+4,4%
Surface moyenne / logement (en m ²)	55,3	54,7	-1,1%
Prix moyen TTC / logement (en K€)	223,8	231,0	+3,2%

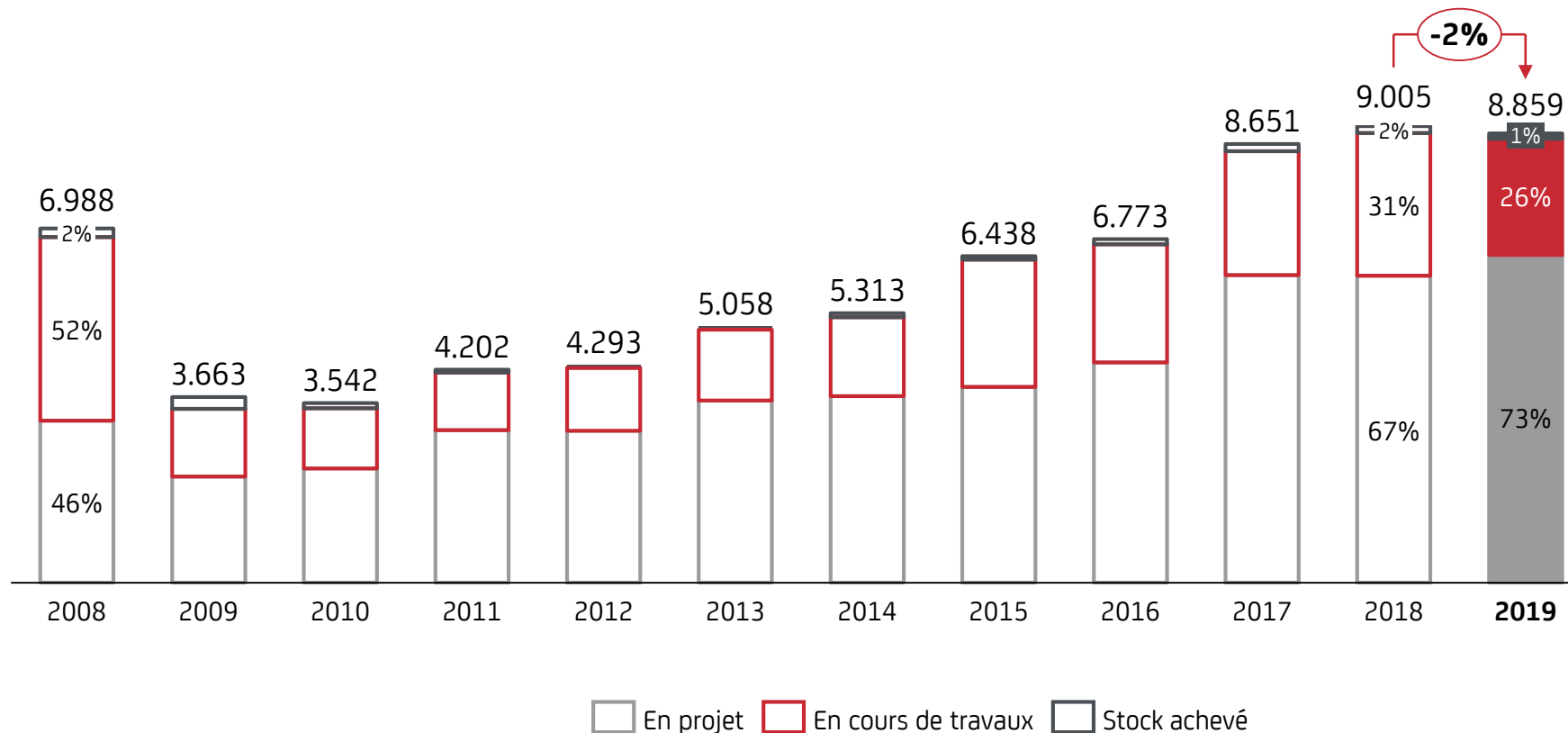
- Baisse de la surface moyenne principalement liée à l'augmentation des réservations aux investisseurs individuels (+19%)



Offre commerciale de logements neufs Nexity

Opérations commercialisées

(en unités, hors International, et y compris Ægide à partir du 1^{er} juillet 2018)

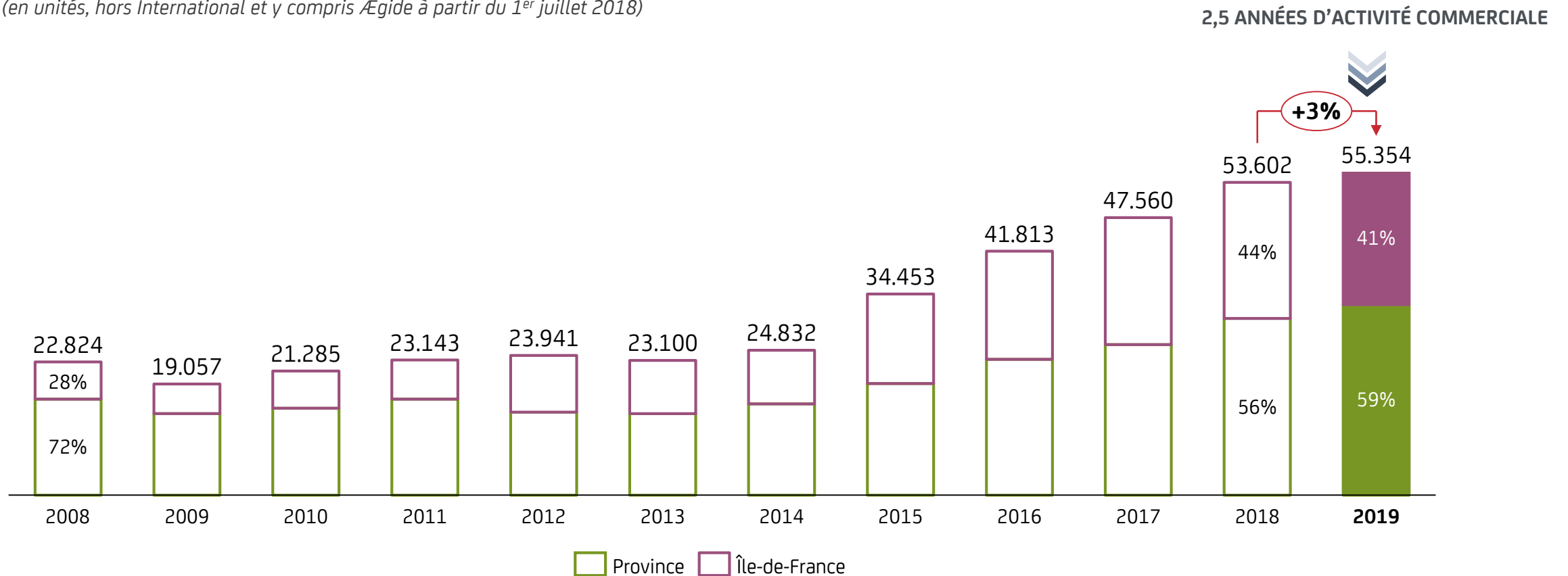


- Délai d'écoulement* de 4,9 mois en 2019 (contre 5,5 en 2018)
- Stock achevé : 104 lots à fin 2019
- Taux moyen de pré-commercialisation : 73% à fin 2019 (contre 69% à fin 2018)



Potentiel d'activité* de logements neufs

(en unités, hors International et y compris Ægide à partir du 1^{er} juillet 2018)



- Le potentiel d'activité représente 10,6 Mds€ de chiffre d'affaires consolidé potentiel HT au 31 décembre 2019, soit 3,7 années de chiffre d'affaires potentiel (12 mois glissants)

* 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), validés en Comité, tous stades de montage confondus ; 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)



Résidences gérées

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES



124 résidences, soit **15.400** logements gérés à fin 2019

4 ouvertures de résidences en 2019 à Villeneuve d'Ascq (59), Amiens (80), Toulouse (31) et Malakoff (92)

2 fermetures de résidences en 2019 à Nice (06) et à Toulon (83)

94,7% de taux d'occupation 12 mois glissants à fin décembre 2019 (contre 92,9% à fin décembre 2018)

RÉSIDENCES SERVICES SENIORS



100 résidences, soit **11.700** logements gérés à fin 2019

17 ouvertures en 2019

84,2% de taux d'occupation 12 mois glissants à fin décembre 2019 (contre 82,5% à fin décembre 2018)

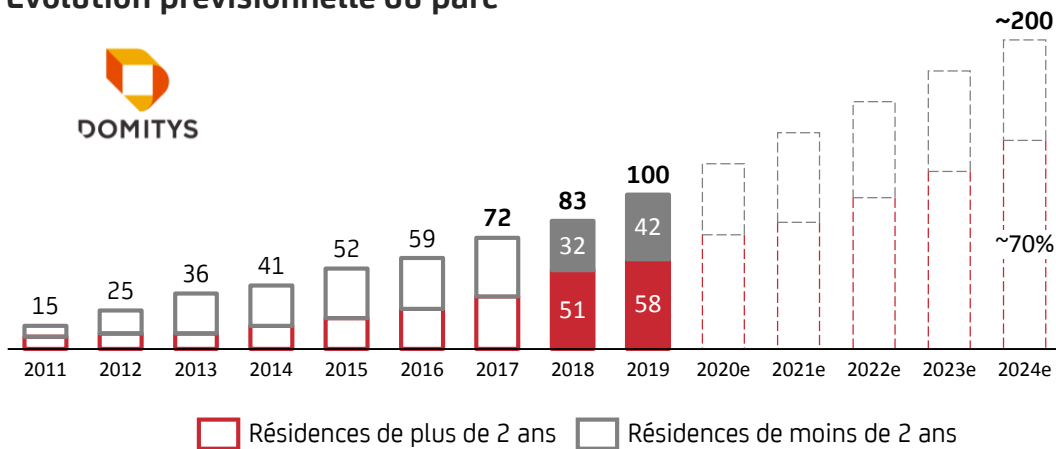
95% de taux d'occupation à fin décembre 2019 pour les 58 résidences de plus de 2 ans (stable par rapport à fin décembre 2018)

- **21 ouvertures de résidences en 2019 (supérieur à l'objectif de plus de 20 résidences)**



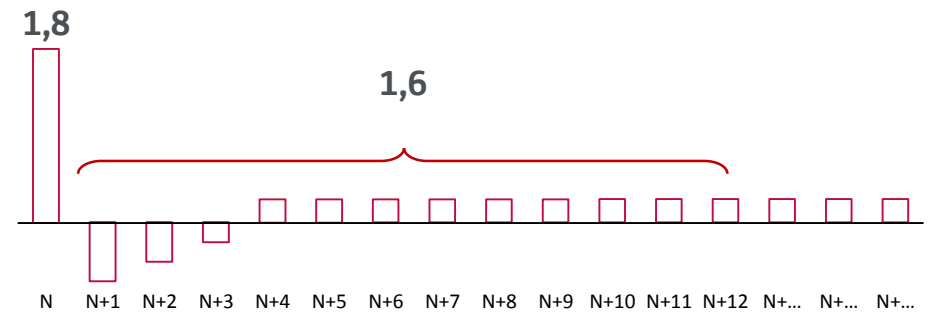
**Objectif 2019
dépassé**

Évolution prévisionnelle du parc



Génération récurrente de résultat pendant la durée du bail quasi égale à la marge de la promotion**

Σ résultat opérationnel courant généré pendant l'exploitation (loyers + syndic + autres services) en millions d'euros



Ventilation du chiffre d'affaires, de l'EBITDA et du résultat opérationnel des résidences par maturité

En M€	Nombre de résidences	Taux d'occupation moyen	Chiffre d'affaires	EBITDA	ROP
Parc ouvert depuis plus de 2 ans*	58	95%	140	52	7
Parc ouvert depuis moins de 2 ans* et International	42	72%	81	21	-16
Total pôle résidences gérées		84%	221	73	-9

* Domitys France

- **Marge opérationnelle du parc ouvert depuis plus de 2 ans : 5%**
- **Progression du taux de marge attendue, à 7% du chiffre d'affaires**

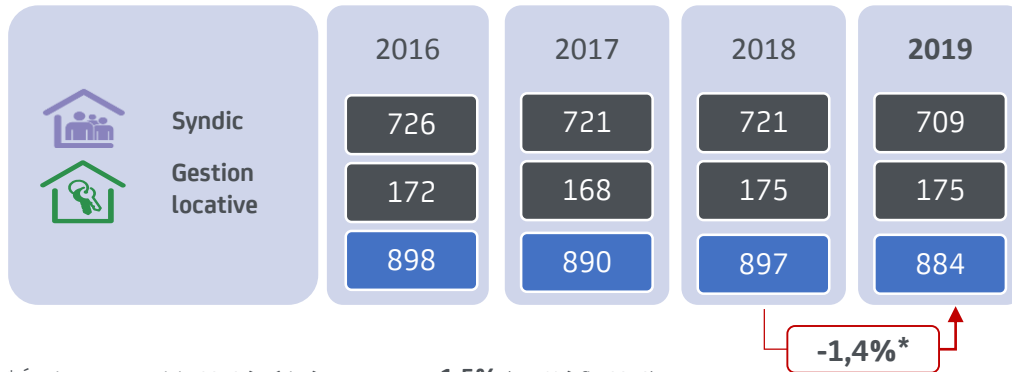
Évolution du chiffre d'affaires moyen mensuel par résident

	2019	2018	Variation
Loyer	732 €	708 €	+3%
Services	951 €	878 €	+8%
Total	1.683 €	1.586 €	+6%

Administration de biens et Distribution

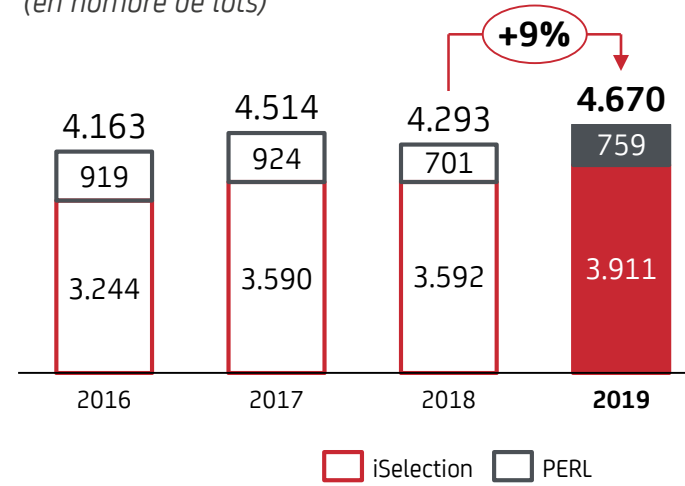
ADB - portefeuille de lots gérés

(en milliers de lots)



Distribution – Réservations totales

(en nombre de lots)



Century 21

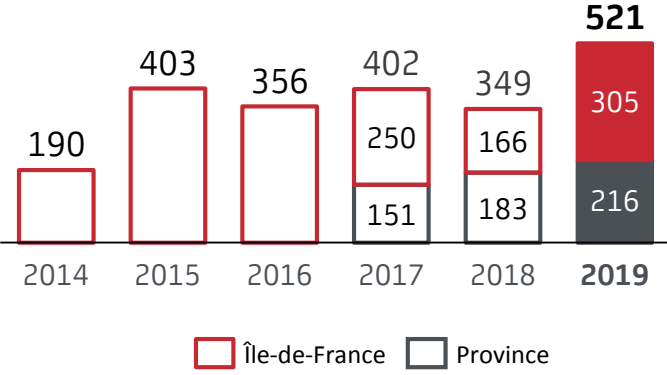
- 898 agences en 2019 (+4% par rapport à 2018)

- 2.528 réservations pour compte de tiers à fin 2019, soit +4% par rapport à fin 2018

Prises de commandes et *backlog*

Prises de commandes

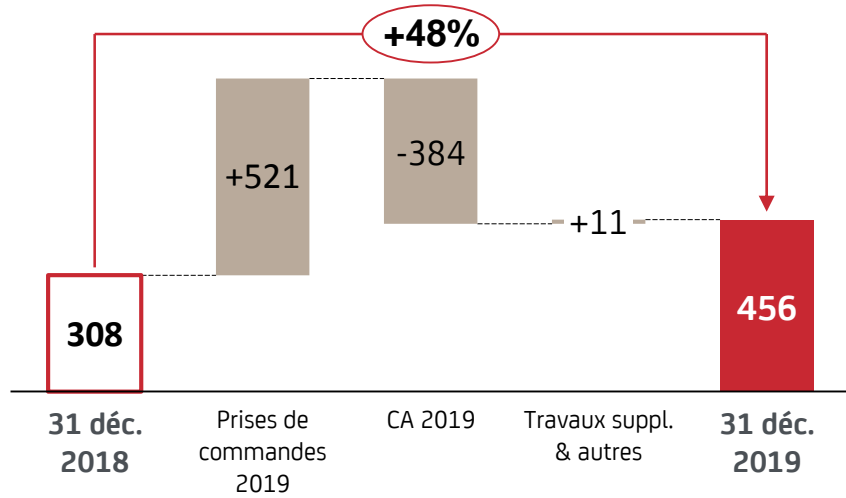
(en M€ HT)



Objectif 2019* dépassé

Backlog

(en M€)



- 181 M€ signés sur des opérations en structure bois
- Récurrence de l'activité en province

- **Backlog de 456 M€ correspondant à 14 mois d'activité** (chiffre d'affaires de l'Immobilier d'entreprise sur 12 mois glissants), contre 308 M€ à fin décembre 2018

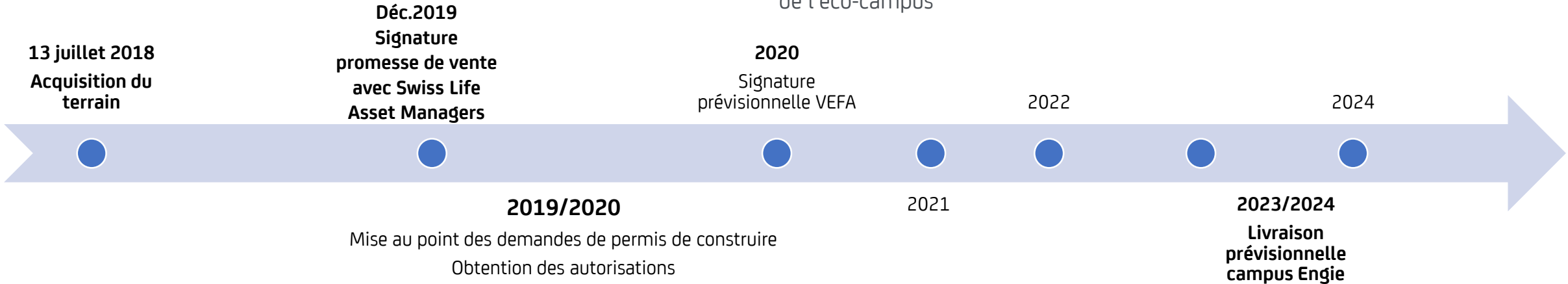
* Objectif 2019 : prises de commandes en Immobilier d'entreprise au moins égales à 2018 (349 M€ HT)

La Garenne-Colombes (Hauts-de-Seine)



Engie : un partenariat de co-développement financier et stratégique

- Acquisition en juillet 2018 avec Engie du terrain industriel de PSA de 9 hectares à La Garenne-Colombes (92)
- Conclusion d'un partenariat technologique pour développer avec Engie un projet urbain d'intérêt général ambitieux en matière de transition énergétique
- Réalisation d'une opération complexe mixte : bureaux, logements, commerces, hôtel, nouvelle succursale PSA et équipements d'intérêt collectif
- Réalisation du futur éco-campus tertiaire d'Engie sur 136.000 m², plus grand projet privé du Grand Paris
- Un peu moins de 1 milliard d'euros de chiffre d'affaires pour la quote-part Nexity de l'éco-campus





Services immobiliers aux entreprises

GESTION

PROPERTY MANAGEMENT

- Conseil en Immobilier d'entreprise
- Aménagement d'espaces



EXPLOITATION OFFRE COMPLÈTE



~15 opérateurs gérant plus de 2 millions de m²*
Nexity #1 du *property management* en 2019*

Chiffres clés *property management*

20 millions de m² de surfaces sous gestion à fin 2019
(+5% par rapport à fin 2018)

Dont 1 million de m² pour Accessite (Commerces)

Nouvelles offres développées

Chiffre d'affaires : 62 M€ en 2019 soit +13% par rapport à 2018 (à périmètre constant)

1.700 espaces en France, dont 35% en Île-de-France et 23% à Paris *
Nexity parmi les leaders en Île-de-France en 2019*

Chiffres clés Morning Coworking

22 espaces exploités à fin 2019

Plus de 60.000 m² (+35% par rapport à fin 2018)

6.700 postes de travail

Chiffre d'affaires : x6 depuis 2016 (30 M€ en 2019)



Compte de résultat 2019

<i>En millions d'euros</i>	2019 réalisé	2018 réalisé	
Chiffre d'affaires	4.498,8	4.135,0	+9%
EBITDA	572,9	523,0	+10%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	12,7%	12,6%	
Résultat opérationnel courant	353,2	372,7	-5%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,9%	9,0%	
Réévaluation après prise de contrôle d'Ægide-Domitys	-	79,2	
Résultat opérationnel	353,2	451,9	
Résultat financier	(78,2)	(51,7)	
Mise à la juste valeur de l'ORNANE	(2,0)		
Impôts sur les bénéfices	(103,6)	(113,1)	
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	0,0	(4,7)	
Résultat net	169,4	282,4	
Participations ne donnant pas le contrôle	(8,7)	(5,5)	
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	160,7	276,9	-42%
Dont éléments non courants*	(2,0)	79,2	
Résultat net dont part des actionnaires de la société-mère avant éléments non courants	162,7	197,7	-18%
<i>(en euros)</i>			
Résultat net par action**	2,90	4,95	
Résultat net par action** avant éléments non courants	2,92	3,53	-17%

* Dont 2 M€ de juste valeur de l'ORNANE

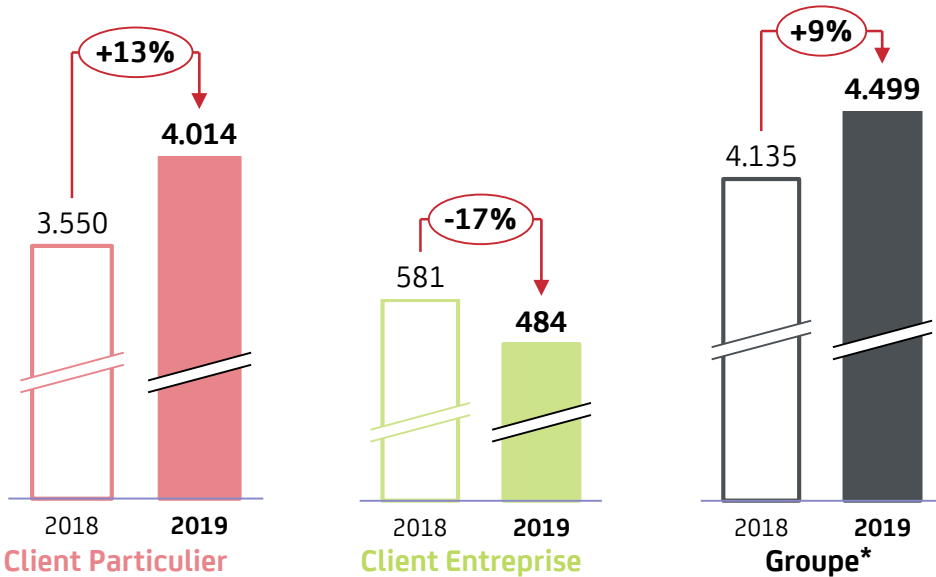
** Calculé sur la base du nombre moyen d'actions en circulation sur la période



Chiffre d'affaires 2019

(en M€)

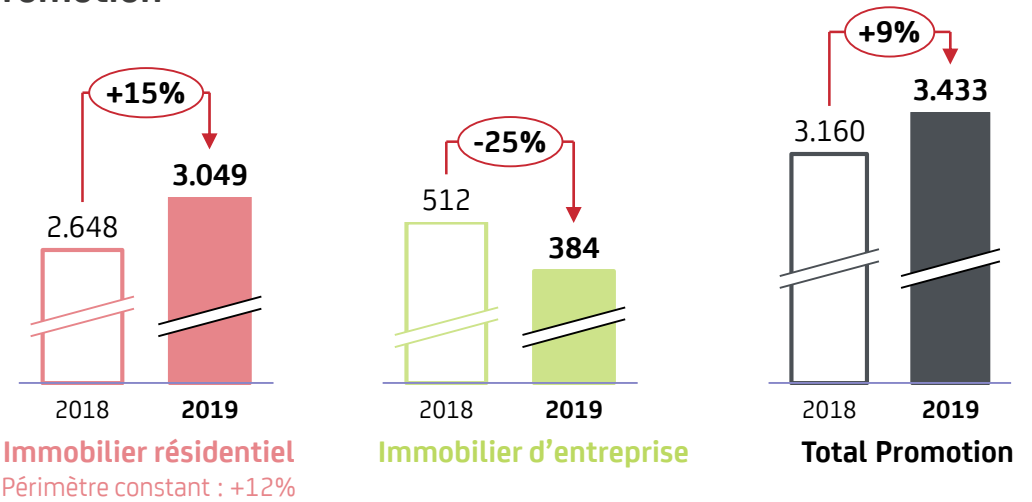
Total



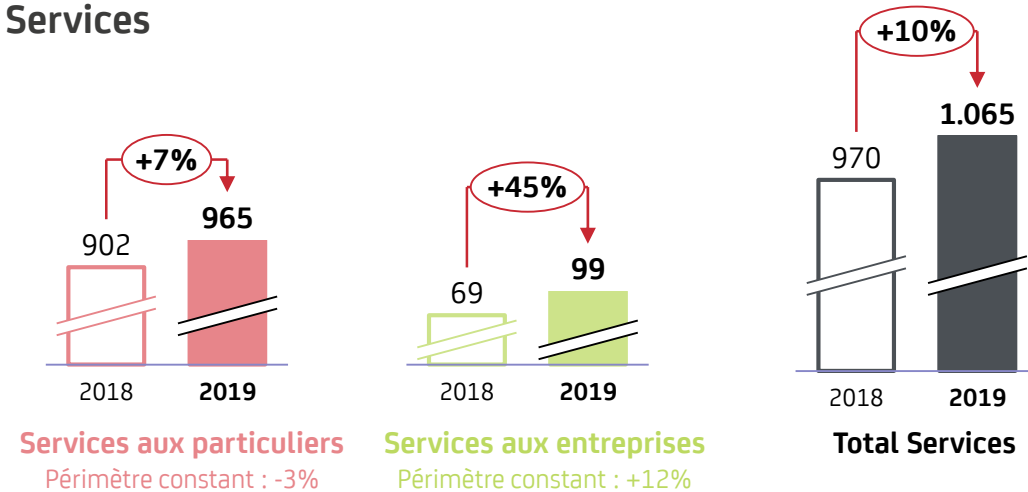
* Dont Autres activités : 0,9 M€ en 2019 et 4,3 M€ en 2018

■ 4.279 M€ à périmètre constant (+4%)

Promotion



Services

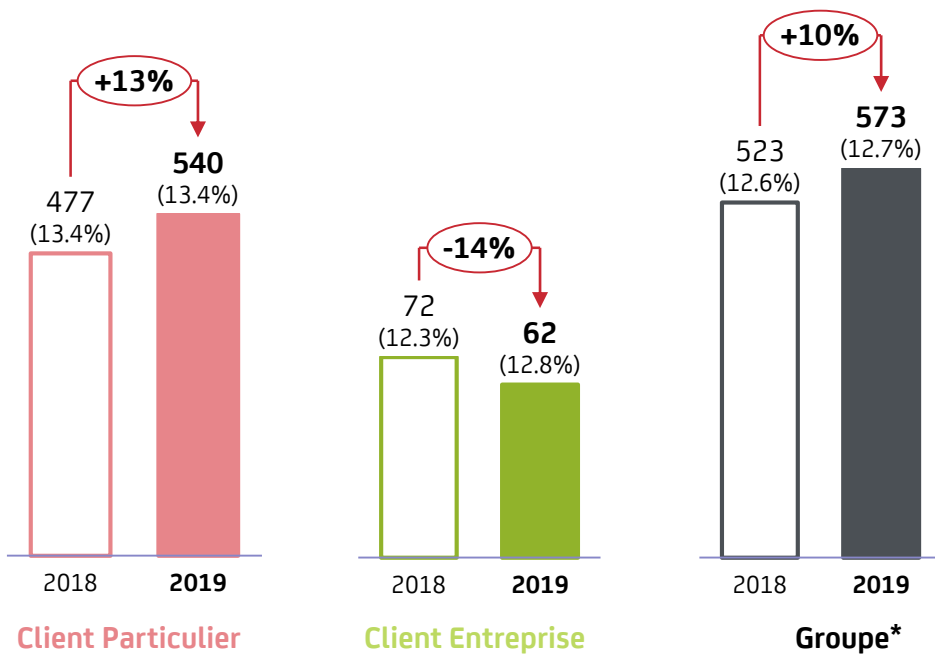




EBITDA et taux de marge 2019

(en M€ et en %)

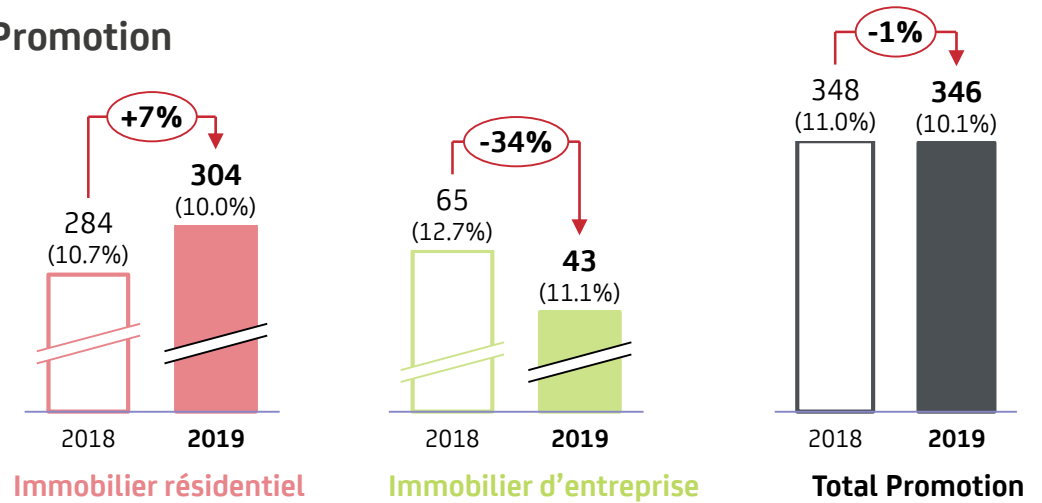
Total



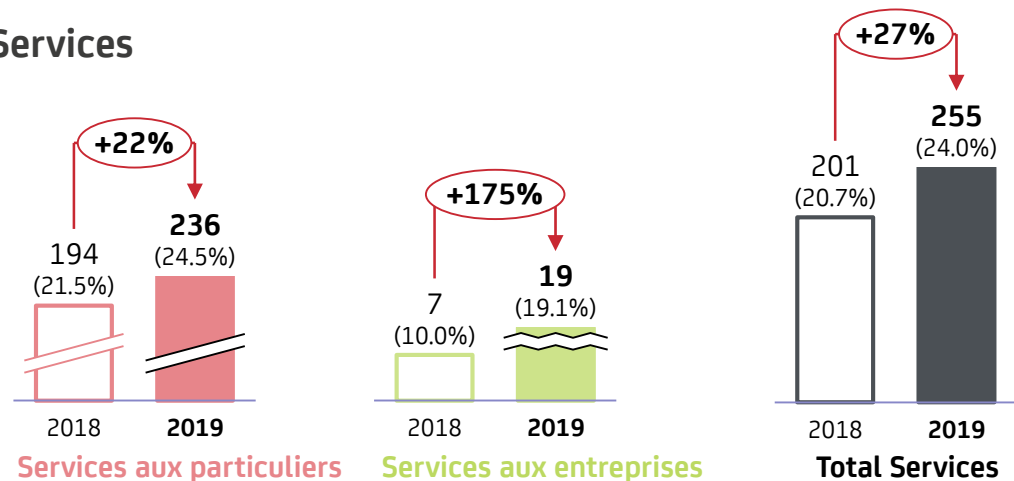
* Dont Autres activités : -29 M€ en 2019 et -26 M€ en 2018

- 525 M€ à périmètre constant (stable)
- 403 M€ après loyers (IFRS 16) en 2019

Promotion



Services

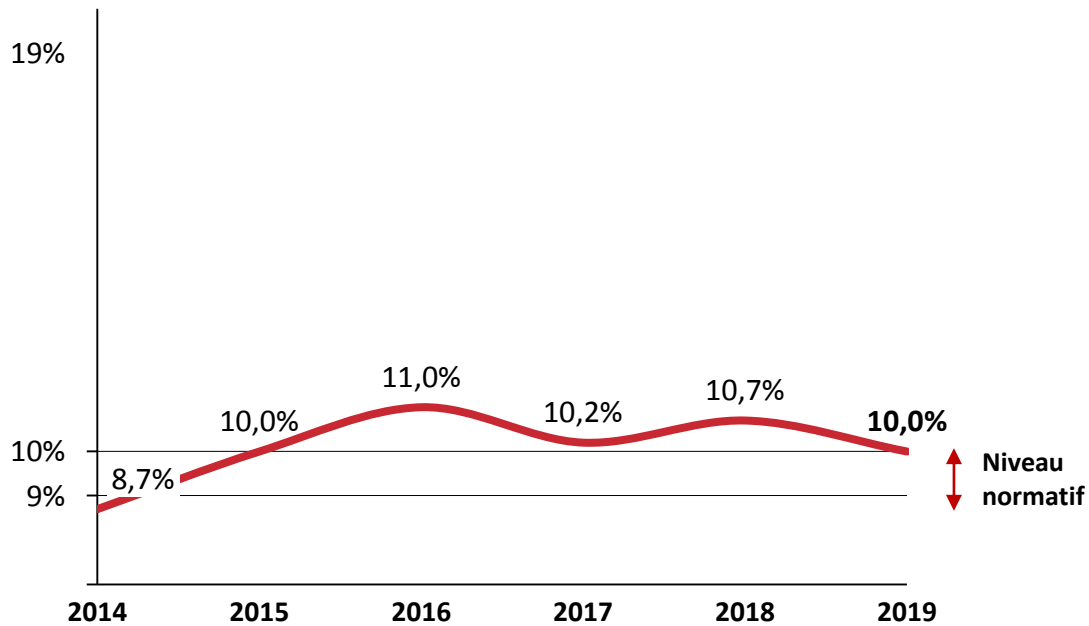




Évolution des marges de promotion sur les 5 dernières années

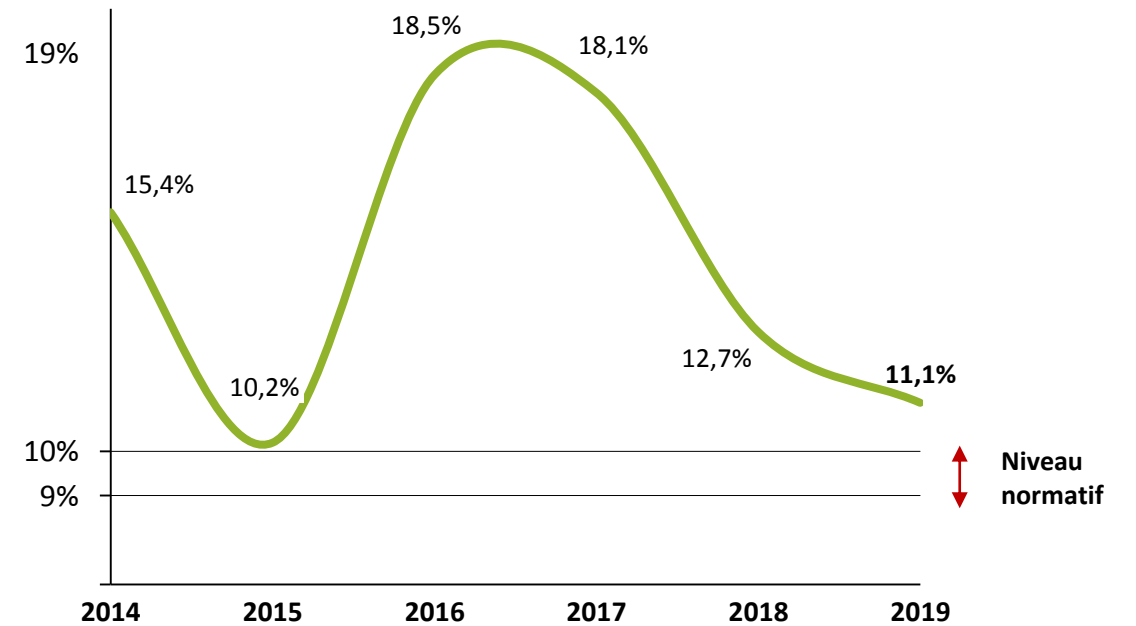
Immobilier résidentiel

(marge d'EBITDA en % du chiffre d'affaires)



Immobilier d'entreprise

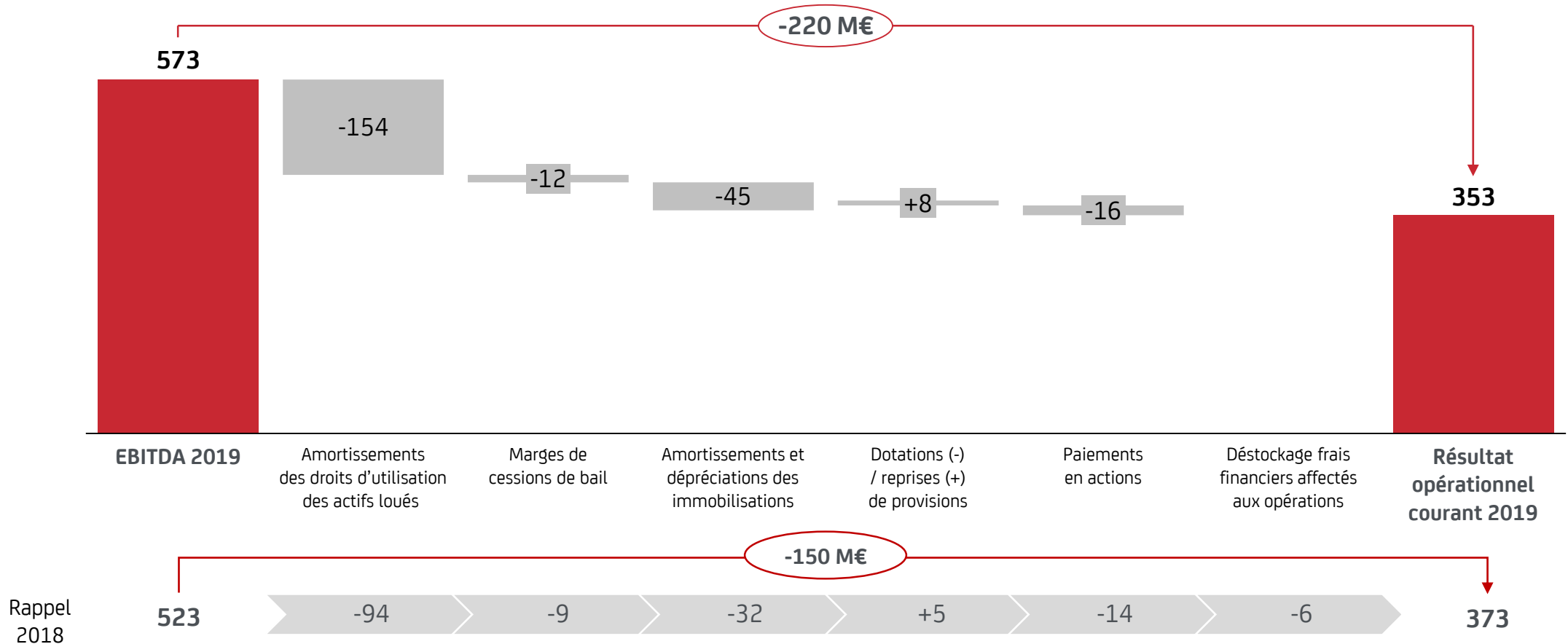
(marge d'EBITDA en % du chiffre d'affaires)





Passage de l'EBITDA au résultat opérationnel courant 2019

(en M€)

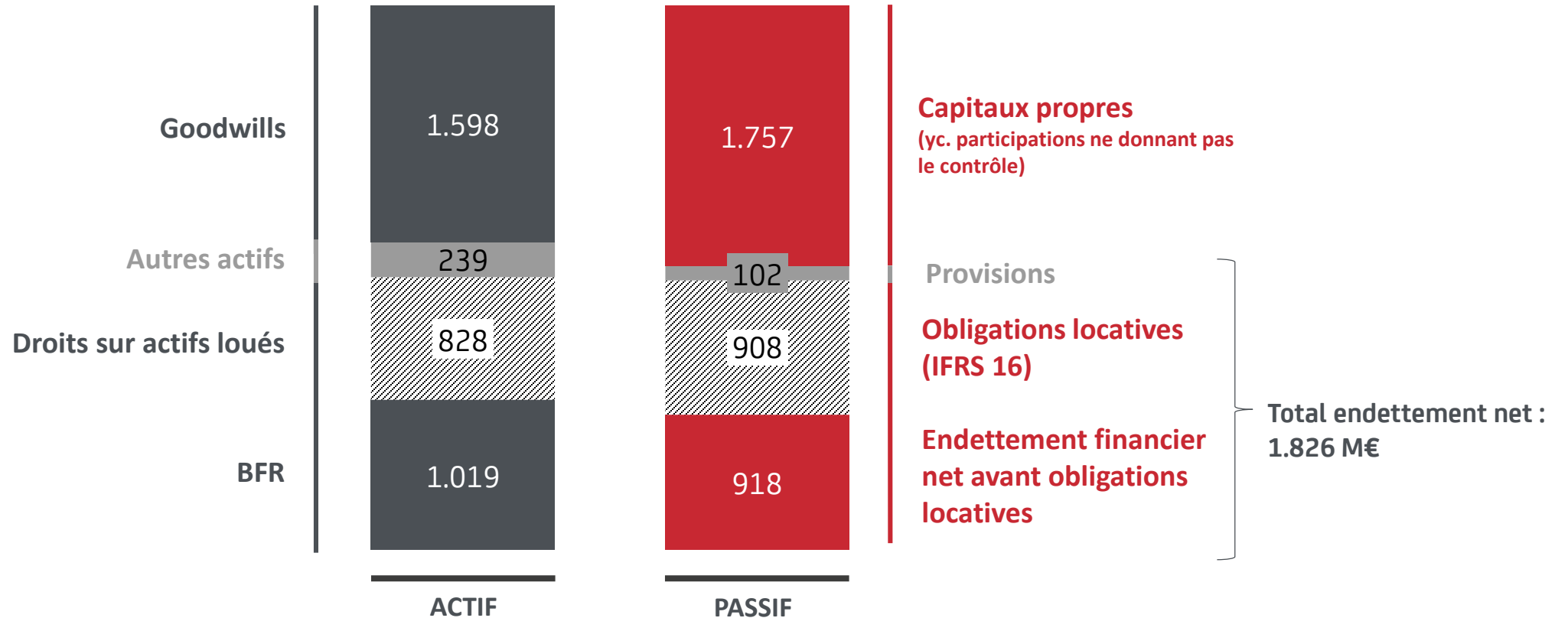


- **353 M€** au 31 décembre 2019 (taux de marge de 7,9%) contre **373 M€** au 31 décembre 2018 (taux de marge de 9,0%)
- Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16) en 2019 : **166 M€** contre 103 M€ à fin décembre 2018



Bilan simplifié au 31 décembre 2019

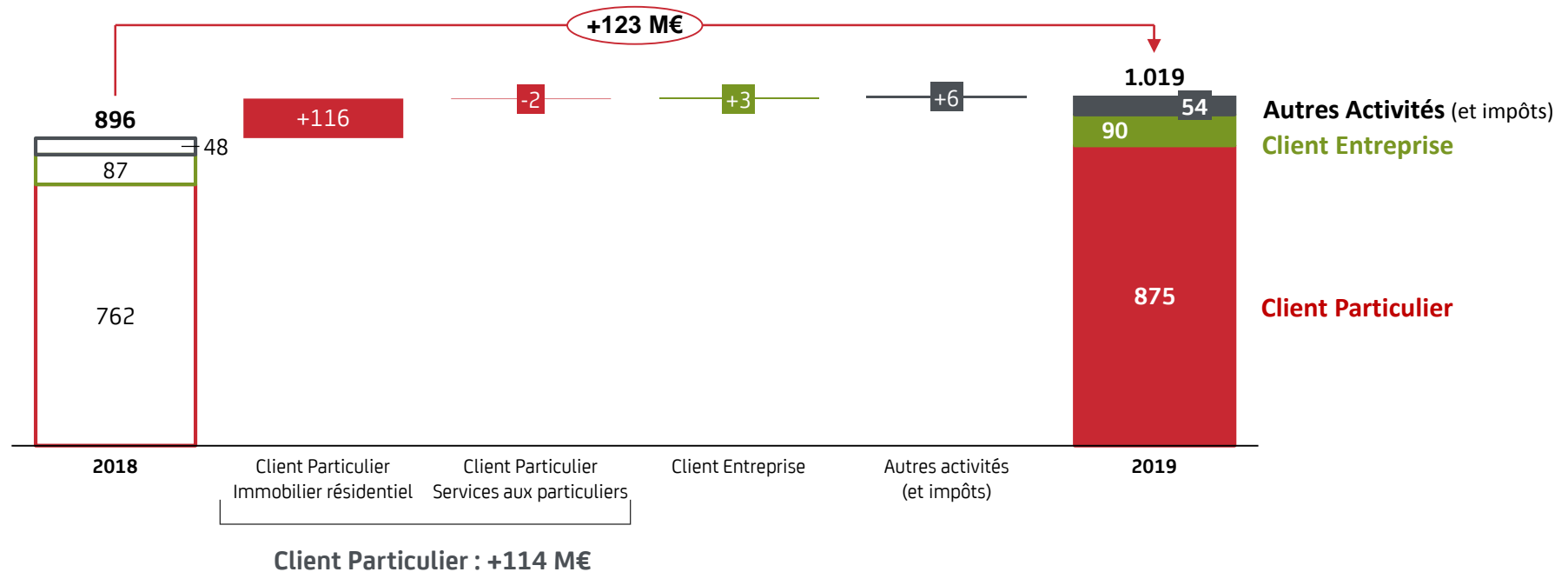
(en M€)





Évolution du besoin en fonds de roulement (BFR) 2019

(en M€)

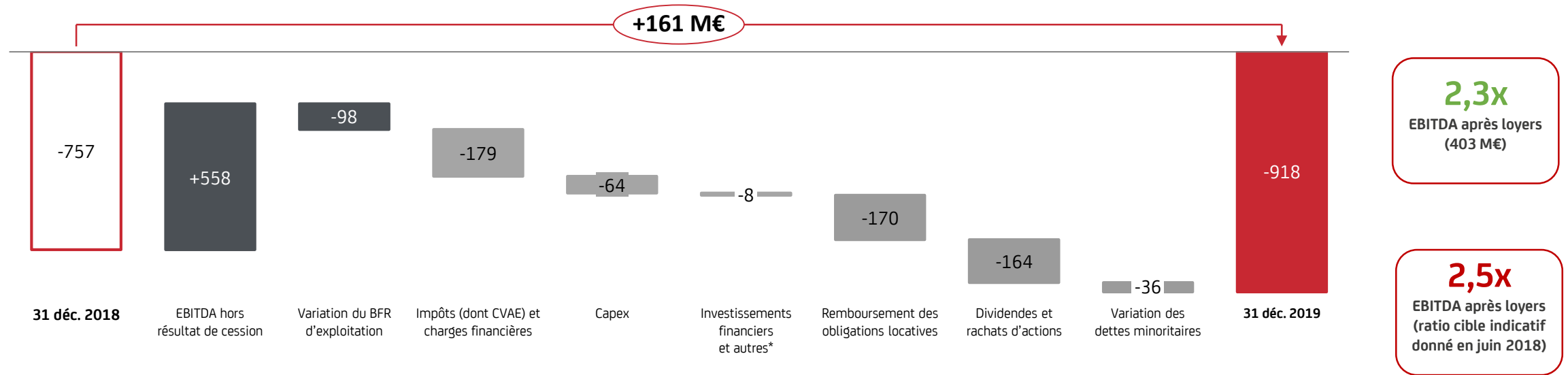


- Progression maîtrisée du **BFR de l'Immobilier résidentiel** compte tenu du dynamisme de l'activité commerciale
- Stabilité du ratio *BFR/Backlog* des activités de promotion autour de 20%



Évolution de l'endettement financier net avant obligations locatives

(en M€)



- Diminution de l'endettement net après le point haut du 30 juin 2019 (1.120 M€)

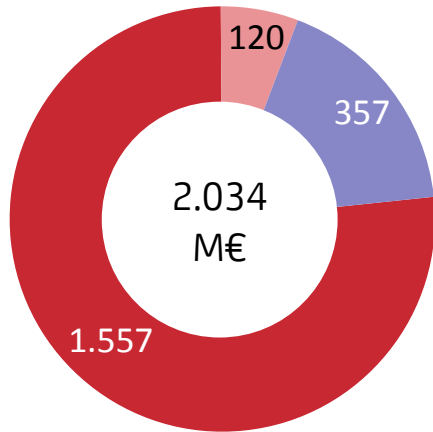
* Les investissements financiers et autres correspondent principalement au prix de cession de Guy Hoquet l'Immobilier et Nexity Conseil et Transaction (sous déduction de la trésorerie cédée), de la croissance externe (Accessite) et des nouveaux investissements financiers



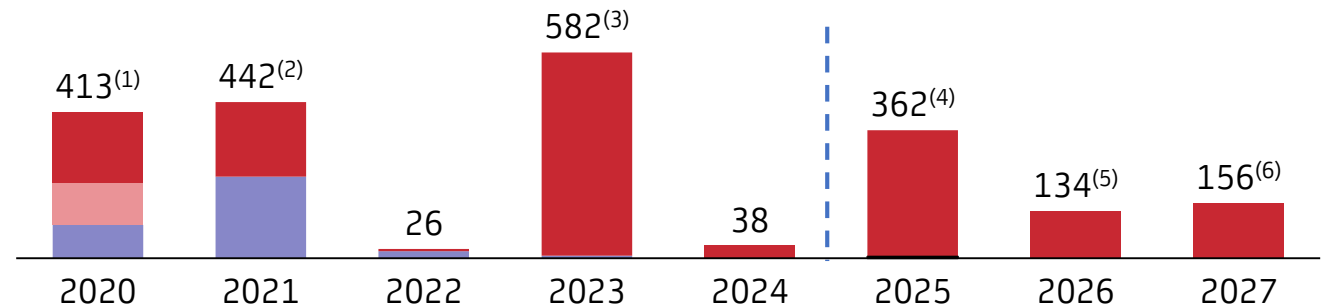
Échéancier de la dette financière brute avant obligations locatives

(en M€)

- Dette brute utilisée au 31 décembre 2019 : 2.034 M€



■ Dette corporate ■ NEU CP ■ Crédits affectés aux opérations



- 32% des dettes avec une échéance supérieure à 5 ans
- Maturité moyenne de la dette : 3,7 ans
- Coût du financement (dettes utilisées) : 2,3% à fin décembre 2019 (2,6% en 2018)

- Émission inaugurale d'un Green Bond de 240 M€ en décembre 2019 : 84 M€ à échéance 2026 et 156 M€ à échéance 2027

(1) Dont 25 M€ d'obligations émises en mai 2014 (2020)

(2) Dont 146 M€ d'obligations émises en mai 2014 (2021)

(3) 270 M€ d'obligations convertibles (y compris composante capitaux propres) émises en mai 2016 date d'échéance au 1er janvier 2023 + 30 M€ d'obligations émises en juin 2017 (2023)

(4) 121 M€ d'obligations émises en juin 2017 / 200 M€ d'obligations convertibles émises en mars 2018 (2025)

(5) Dont 84 M€ d'obligations émises en décembre 2019

(6) 156 M€ d'obligations émises en décembre 2019



Tableau des flux de trésorerie 2019

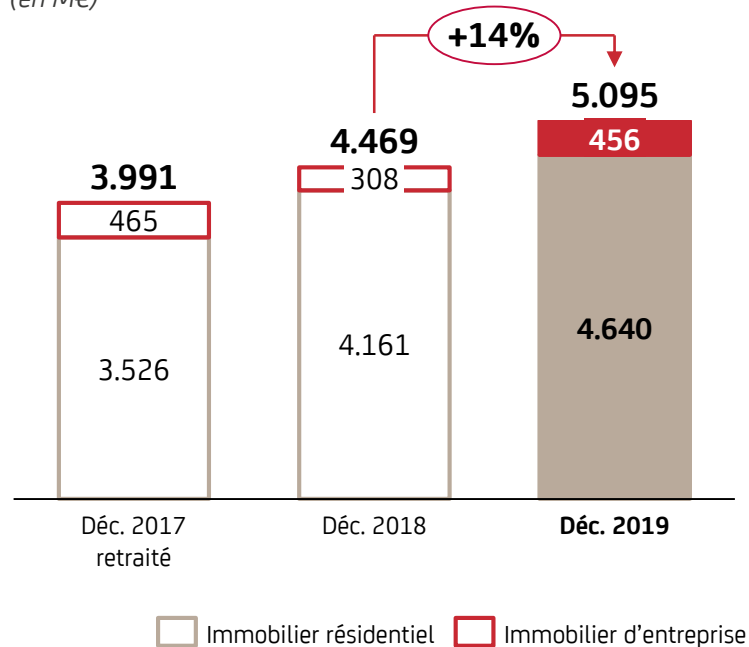
<i>En millions d'euros</i>	2019	2018
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	544	508
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	377	350
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts et variations de périmètre)	(98)	(102)
Variation du BFR d'impôts, dividendes des mises en équivalence et autres	11	22
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels (nets)	(60)	(48)
Cash flow libre	230	222
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	6	(73)
Remboursement des obligations locatives	(170)	(104)
Dividende payé par Nexity SA	(138)	(140)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividende)	414	46
Variation de trésorerie	341	(50)



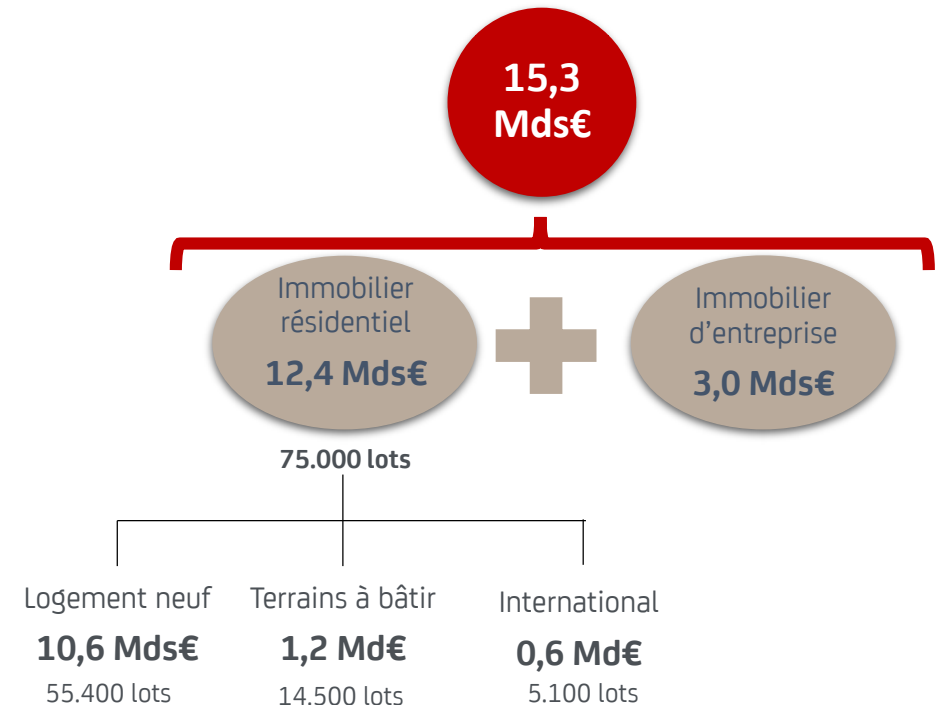
Backlog et potentiel d'activité total au 31 décembre 2019

Backlog*

(en M€)



Potentiel d'activité** de la promotion



* Représente le carnet de commandes du Groupe en chiffre d'affaires futur et en nombre de mois d'activité - Reporting opérationnel (comptes IFRS avec présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle)

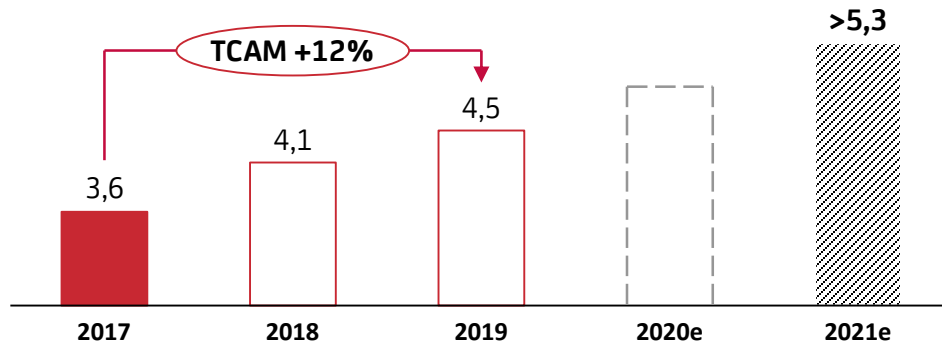
** Représente le volume total à une date donnée (exprimé en nombre de logements et/ou en chiffre d'affaires hors taxes), des projets futurs en Immobilier résidentiel (logements neufs, terrains à bâtir et international) et en Immobilier d'entreprise, validés en Comité, tous stades de montage confondus, 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)



Objectifs 2020 et ambition 2021

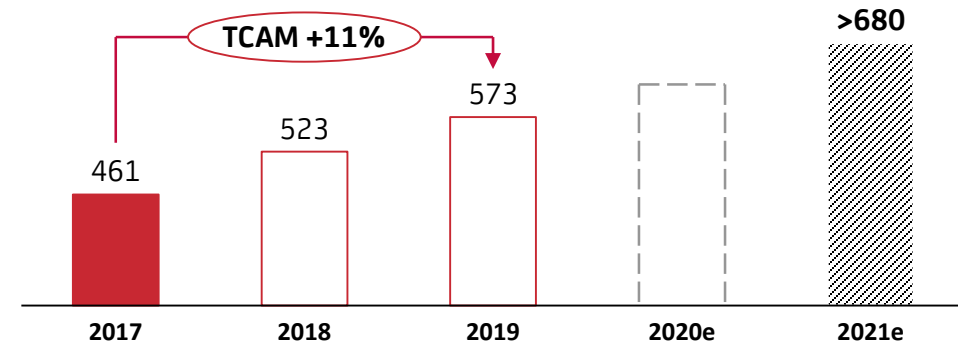
CHIFFRE D'AFFAIRES

en milliards d'euros



EBITDA

en millions d'euros



Objectifs 2020

- **Chiffre d'affaires** en croissance de **plus de 10%**
- **EBITDA et résultat opérationnel courant** en croissance de **+10%**
- **Dividende** payé en 2020⁽¹⁾ à **2,70 euros** par action

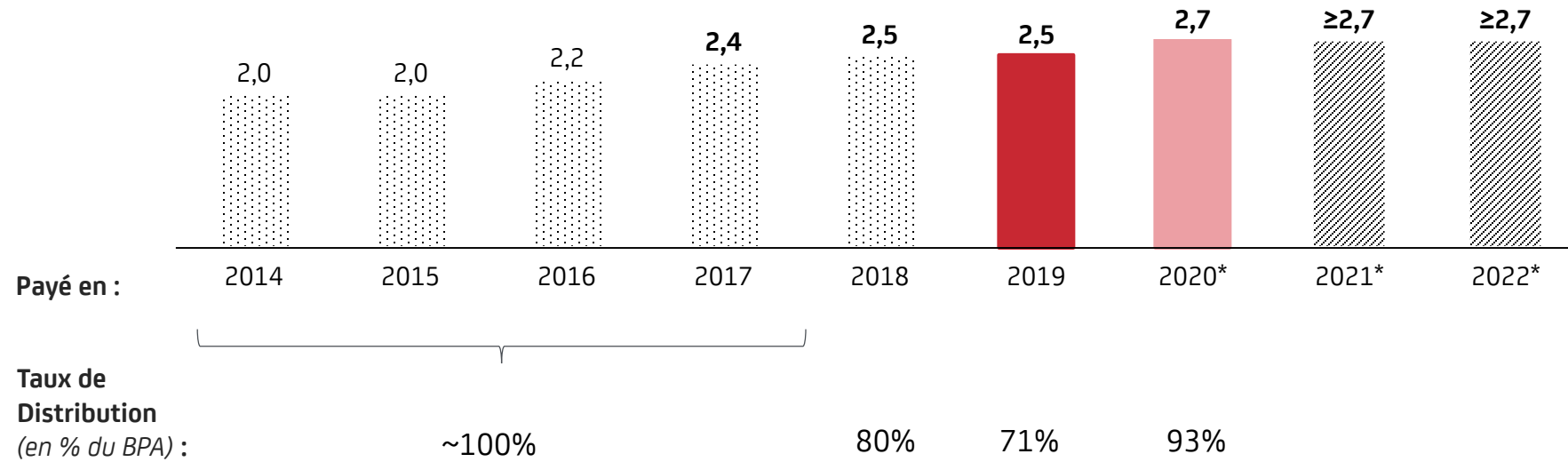
Ambition 2021

- 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⁽¹⁾** au titre des exercices 2020 et 2021



Dividende

en € par action

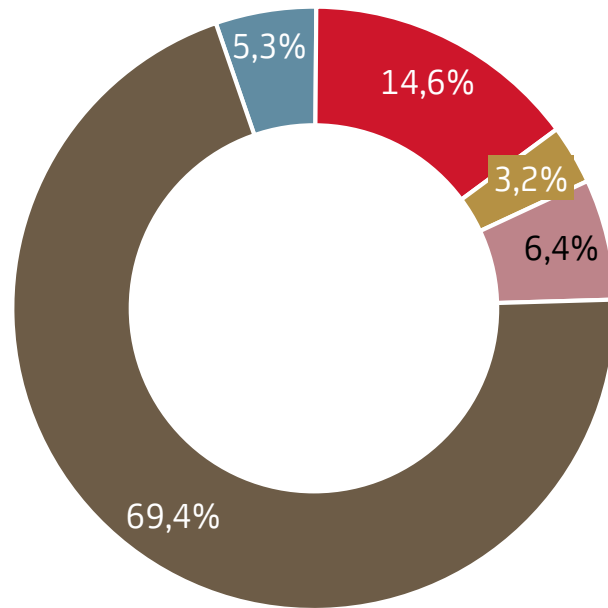




Actionnariat de Nexity

31 décembre 2019

56.129.724 actions⁽¹⁾



Crédit Mutuel Arkéa

5,3%

A. Dinin, New Port⁽²⁾ et autres managers de Nexity membres du concert

14,6%*

FCPE et autres salariés⁽³⁾

3,2%

Crédit Agricole Assurances

6,4%

Flottant

69,4%

Action de concert
19,9%

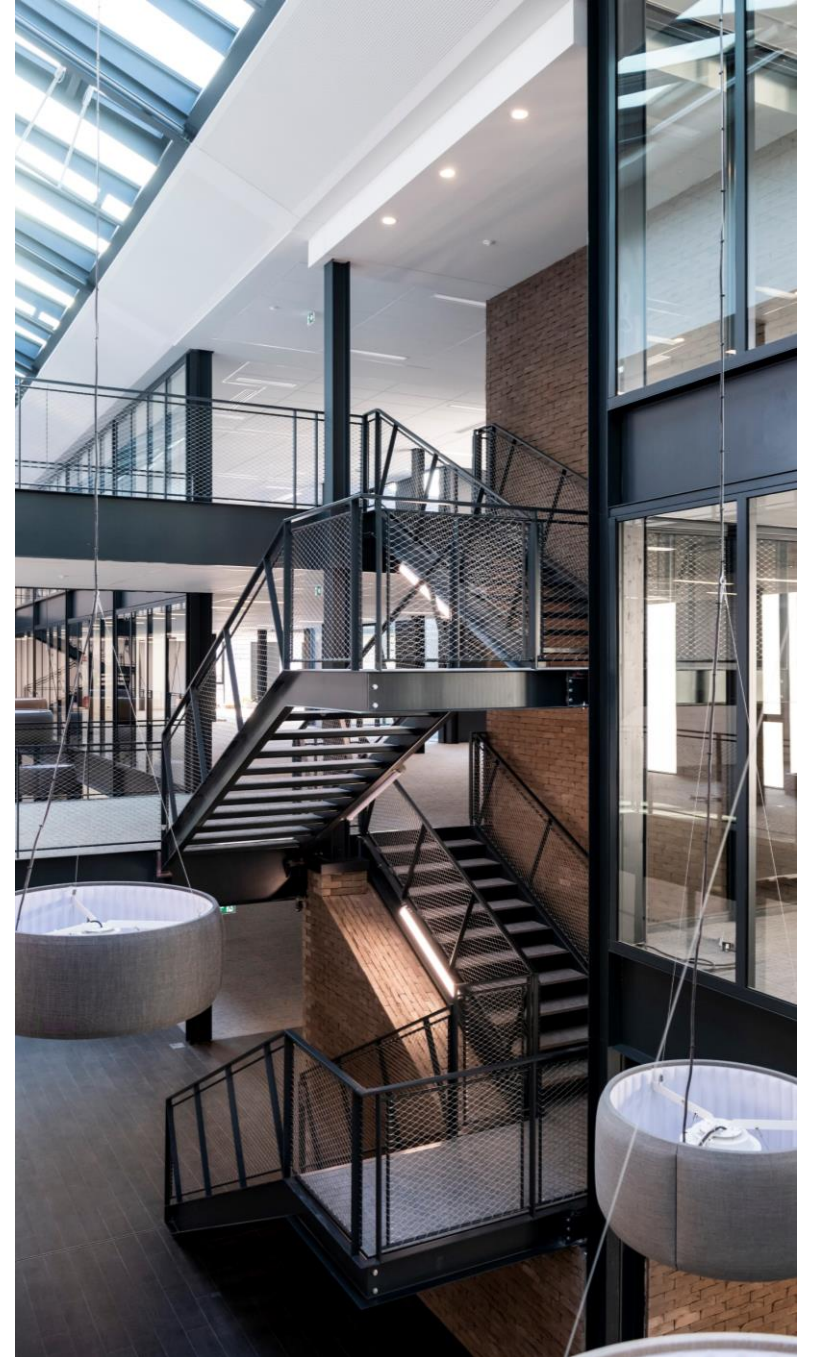
(1) Dont auto-contrôle : 606.419 actions (1,1%)

(2) New Port : 8,1%

(3) Dont FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017 : 2,7%



Annexes





Responsabilité Sociétale de l'Entreprise

Création de valeur sociale et environnementale à travers
5 engagements :



Être reconnu comme employeur de préférence



« Faire ville » durable et responsable



Un meilleur accès au logement et une qualité résidentielle augmentée



De meilleurs usages pour plus de qualité au travail



Être exemplaire en matière de gouvernance et d'éthique des affaires

Portés par une gouvernance impliquée :

- Comité des parties prenantes
- Comités dédiés : Comité stratégique et Conseil d'administration

Émission inaugurale d'un Green Bond de 240 M€

- 1^{er} emprunt vert émis par un promoteur en France
- Opérations résidentielles avec un niveau de performance énergétique dans le top 15%

Des partenariats forts

- Humanité & Biodiversité
- Nexity Non Profit : 777 logements en pension de famille engagés en 2019

Reconnaissance des agences extra-financières



4^{ème} place au classement général (230 sociétés) contre 12^{ème} place en 2018



1^{ère} place au palmarès 2019 des promoteurs immobiliers Bas Carbone français



Parmi les 12 entreprises françaises retenues dans le Bloomberg GEI Index 2020, sur l'égalité femmes-hommes



Climate change A- en 2020, Nexity parmi les 6% des meilleurs scores au niveau mondial, tous secteurs confondus

Objectifs de réduction de l'empreinte carbone à horizon 2030 :

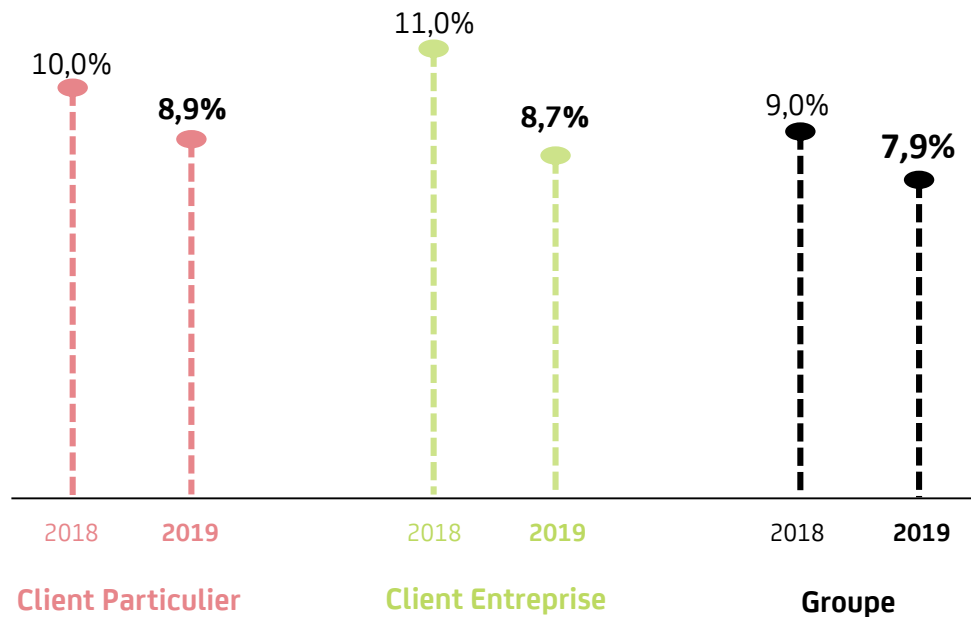
- **-35%** par collaborateur
- **-30%** par logement livré
- **-21%** par m² de surfaces de plancher de bureaux livrées



Taux de marge de résultat opérationnel courant 2019

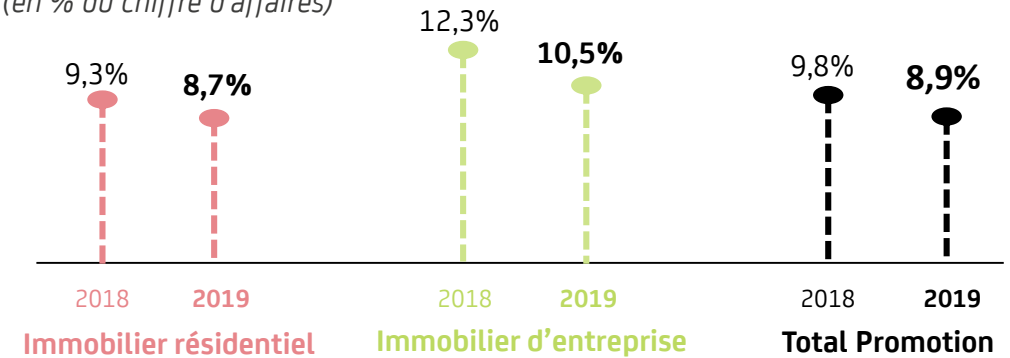
Total

(en % du chiffre d'affaires)



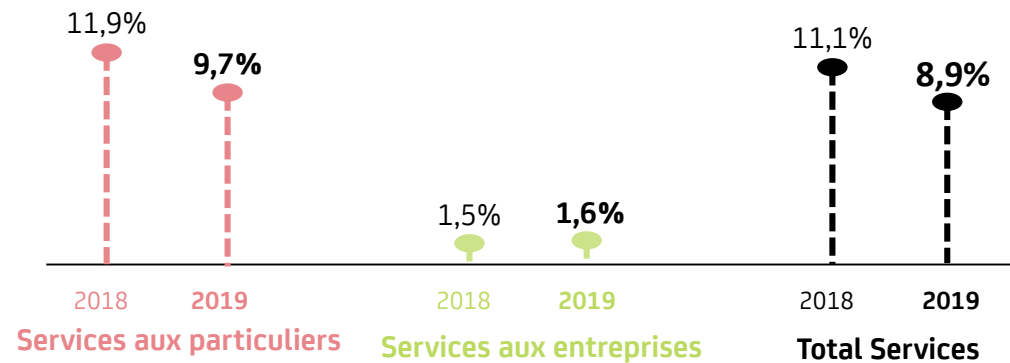
Promotion

(en % du chiffre d'affaires)



Services

(en % du chiffre d'affaires)





19, rue de Vienne
75 008 Paris

Tél. : +33 (0)1 85 55 12 12

[nexity.fr](https://www.nexity.fr)