

RÉSULTATS 2018 EN PROGRESSION

Paris, 19 février 2019

RÉSULTATS FINANCIERS 2018¹ SUPÉRIEURS AUX OBJECTIFS

- **Chiffre d'affaires : 4,1 milliards d'euros (+16%)**
 - Client Particulier : 3.550 millions d'euros (+12%)
 - Client Entreprise : 581 millions d'euros (+43%)
- **EBITDA : 523 millions d'euros (+14%)**
 - Client Particulier : 477 millions d'euros (+15%)
 - Client Entreprise : 72 millions d'euros (+7%)
- **Résultat net avant éléments non courants² part du Groupe : 198 millions d'euros (+12%)**
- **Endettement financier net avant IFRS 16³ : 757 millions d'euros**

ACTIVITÉ COMMERCIALE 2018

- **Réservations de logements neufs en France¹ : 19.609 lots (+7% en volume vs. 2017) représentant 3,9 milliards d'euros (+10% en valeur par rapport à 2017), soit une part de marché estimée à 12,7% (+1,6 pt par rapport à 2017)**
- **Prises de commandes en Immobilier d'entreprise : 349 millions d'euros**
- **Backlog promotion : 4,5 milliards d'euros (+12%)**

RENFORCEMENT DE LA PLATEFORME DE SERVICES GRÂCE À LA CROISSANCE EXTERNE

- **Ægide-Domitys** : prise de contrôle (63% du capital) du 1^{er} opérateur français des résidences services seniors non médicalisées (83 résidences et 9.800 logements gérés)
- **Morning Coworking** : partenariat avec prise de participation (54% du capital) de l'acteur de référence sur le marché parisien des offres de bureaux prêts à l'usage (20 espaces et 5.000 coworkers)

PERSPECTIVES

- **Chiffre d'affaires et EBITDA attendus en 2019 en croissance d'au moins 5%**
- **Confirmation de l'objectif de croissance annuelle moyenne (2017-2021) du chiffre d'affaires et de l'EBITDA de 10%**
- **Dividende⁴ par action payé en 2019 de 2,50 euros**
- **Client Particulier** :
 - **Croissance de la part de marché** du Groupe dans un marché du logement neuf (ventes au détail et ventes en bloc) anticipé en retrait autour de 145.000 unités en 2019
 - **Résidences gérées (étudiants et seniors)** : plus de **20 ouvertures de résidences** en 2019 et **rajeunissement de 1.000 logements étudiants**
- **Client Entreprise** : volume de **prises de commandes au moins égal à 2018** et poursuite du **développement des nouvelles offres** de services (Intent, Accessite, ...)
- **Client Collectivité** : initiation du plus gros projet privé du Grand Paris à La Garenne-Colombes (92)

Les indicateurs et données financières, y compris prospectifs, commentés dans ce communiqué, sont issus du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle et tiennent compte de l'application des nouvelles normes comptables IFRS 15 et IFRS 16 appliquées à partir du 1^{er} janvier 2018 par le Groupe.

¹ Les données à périmètre constant sont précisées dans le présent communiqué de presse (impact de la consolidation d'Ægide-Domitys sur le second semestre 2018). La part de marché a été estimée sur la base de la prévision d'un marché du logement neuf d'environ 155.000 unités à fin 2018 (128.000 ventes au détail selon l'ECLN et environ 27.000 ventes en bloc – estimation Nexity)

² Les éléments non-courants s'élèvent à 79,2 millions d'euros, soit un résultat net part du Groupe de 277 millions d'euros (+52%)

³ L'endettement net total atteint 1.567 millions d'euros dont 810 millions d'euros de dette de loyers IFRS 16

⁴ Contre un dividende de 2,50 euros payé en 2018 et sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity

Selon Alain Dinin, Président-Directeur Général :

« Dans des marchés immobiliers toujours porteurs, Nexity a réalisé de très belles performances au cours de l'année 2018 grâce au déploiement du modèle original de plateforme de services immobiliers, qui lui apportera à l'avenir un relais de croissance et davantage de récurrence de son résultat (les Services devant représenter 45% de l'EBITDA du Groupe à l'horizon 2021). Grâce à elle, Nexity apporte des solutions utiles à ses clients – Particulier, Entreprise et Collectivité.

Cette plateforme de services s'est accélérée en 2018 avec la prise de contrôle d'Ægide-Domitys, leader des résidences services seniors, doté d'un modèle d'exploitant-promoteur et avec le développement rapide – par croissance organique, partenariats et acquisitions – des services et solutions destinés aux entreprises, mouvements qui illustrent l'enrichissement de l'offre, et l'intégration accrue entre nos métiers de services et de promotion.

S'agissant de 2019, nous anticipons une poursuite de la contraction du marché résidentiel français (-6%, soit autour de 145.000 réservations). Quel que soit le contexte législatif et réglementaire, sur lequel le Groupe s'est exprimé en 2018, Nexity continuera de mettre en œuvre sa stratégie et confirme qu'il a pour objectif de continuer à surperformer un marché 2019 demandeur.

Les performances financières réalisées en 2018, supérieures aux perspectives données au marché il y a un an, démontrent la résilience du modèle de Nexity et sa capacité à conjuguer croissance et rentabilité.

Fort de ces résultats, d'un carnet de commandes en forte hausse (4,5 milliards d'euros, +12%) et avec plus de 10.000 collaborateurs engagés au service des clients, Nexity confirme l'ensemble de ses objectifs à moyen terme tels que communiqués au marché en juin 2018, en particulier une croissance annuelle moyenne de 10% jusqu'en 2021. La bonne maîtrise de l'endettement permet à Nexity de confirmer sa proposition de dividende de 2,50 euros minimum jusqu'en 2022, tout en lui donnant la possibilité de continuer de saisir des opportunités de croissance externe.

Au-delà des objectifs commerciaux ou financiers, c'est enfin sur un plan plus large – celui de son utilité sociétale – que Nexity entend également déployer sa stratégie. Avec des objectifs environnementaux très ambitieux, avec un engagement particulier au service du logement des personnes défavorisées, Nexity continuera de trouver sa raison d'être dans des causes essentielles pour la société et le monde qui nous entoure. »

Le 19 février 2019, 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 2018 qui figurent en annexe 2 du présent communiqué. Les procédures d'audit ont été effectuées. Le rapport de certification sera émis après vérification du rapport de gestion.

Nexity dépasse ses objectifs financiers 2018⁵

	Réel 2018	Guidance 2018	
Progression de la part de marché de Nexity en Immobilier résidentiel	12,7%	En croissance (11,1% en 2017)	✓
Prises de commandes en Immobilier d'entreprise	349 M€	400 M€	✗
Croissance du chiffre d'affaires	+16%	> +12%	✓
Croissance de l'EBITDA	+14%	> +12%	✓

✓ : objectif dépassé ✗ : objectif non atteint

L'objectif de prises de commandes en Immobilier d'entreprise n'a pas été atteint compte tenu de décalages dans l'obtention définitive d'autorisations administratives. Les signatures de ces projets devraient intervenir en 2019.

ACTIVITÉ COMMERCIALE 2018

CLIENT PARTICULIER

La stratégie de plateforme de services immobiliers de Nexity vise à répondre de façon globale à tous les besoins immobiliers de ses clients, à chaque étape de leur parcours de vie, en créant des offres packagées et en s'appuyant sur la puissance de sa marque et de son patrimoine de données.

Afin de mieux mettre en œuvre cette stratégie, Nexity a poursuivi en 2018 le déploiement de son organisation tournée vers le Client Particulier, avec un management unique, celui du Comité Client Particulier, pilotant de façon intégrée l'Immobilier résidentiel et les Services immobiliers aux particuliers. Les fonctions marketing, commerce et digital ainsi que les équipes d'organisation ont été regroupées au sein de deux Directions communes aux métiers du Client Particulier.

Depuis le début de l'année 2019, un suivi et un pilotage de la satisfaction clients, tous métiers confondus, a été créé ; le centre d'appel qui gère plus d'1 million d'interactions par an, ainsi que le service clients de Nexity sont désormais communs au Client Particulier. Les synergies et ventes croisées entre les différents métiers se sont intensifiées et se traduisent par exemple par un taux de parcours multi-métiers sur les 12 millions de visites sur les plateformes web et le site internet nexity.fr en 2018.

CLIENT PARTICULIER – IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

En 2018, le marché français des ventes de logements neufs incluant les ventes en bloc⁶, amorçant son inflexion par rapport à son niveau record de l'année 2017, devrait atteindre 155.000 réservations nettes, soit une diminution d'environ 6% sur un an soit 128.000 ventes au détail (ECLN) et environ 27.000 ventes en bloc (estimation Nexity). Cette évolution s'explique principalement par un ralentissement des réservations de certains opérateurs de logement social, par un problème d'offre ponctuel lié à l'approche des élections municipales au printemps 2020 et par des prix élevés dans certaines localisations.

En revanche, les conditions financières actuelles du marché des crédits immobiliers aux particuliers⁷ sont excellentes avec des taux très bas (1,43% en moyenne en décembre 2018), la poursuite de l'allongement des maturités (+10 mois par rapport à fin 2017) et une production record de prêts (+4% comparé à 2017). Dans ce contexte, une remontée graduelle des taux telle qu'anticipée ne devrait pas avoir d'impact à court-terme sur la solvabilité des clients. Les principales tendances de fond qui structurent les marchés sur lesquels opère le Groupe (croissance démographique, métropolisation, évolution des modes de vie et des usages et préservation des ressources) sont toujours très positives.

À fin 2018, l'activité commerciale de l'Immobilier résidentiel (logements neufs en France, terrains à bâtir et international) est en croissance de 3% en volume et de +8% en valeur (à périmètre constant : +1% en volume et +5% en valeur).

⁵ Guidance communiquée le 20 février 2018 et partiellement revue à la hausse le 25 juillet 2018

⁶ Source : ECLN – Conjoncture de l'immobilier – résultats au quatrième trimestre 2018 – Estimation Nexity pour les ventes en bloc

⁷ Source : Observatoire Crédit Logement décembre 2018

<i>Réservations (lots et M€)</i>	2018	2017	Écart %
Logement (France)	19.609	18.351	+ 6,9%
<i>dont Ægide (réservations réalisées sans Nexity)*</i>	549	-	-
Terrains à bâtir	2.063	2.601	- 20,7%
International	365	420	- 13,1%
Total réservations (nombre de lots)	22.037	21.372	+ 3,1%
Logement (France)	3.915	3.564	+ 9,9%
<i>dont Ægide (réservations réalisées sans Nexity)*</i>	116	-	-
Terrains à bâtir	169	202	- 16,2%
International	32	51	- 37,4%
Total réservations (M€ TTC)	4.116	3.817	+ 7,8%

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

Logement

En 2018, le nombre de réservations nettes de logements neufs en France enregistrées par Nexity s'élève à 19.609 lots, en hausse de 7% en volume et 10% en valeur par rapport à 2017. La progression du chiffre d'affaires réservé est supérieure à celle du volume de réservations, compte tenu notamment d'un mix produit et géographique favorable et d'un effet prix positif à la fois sur les ventes au détail et les ventes en bloc.

Retraité des opérations de croissance externe (prise de contrôle du groupe Ægide-Domitys réalisée en juin 2018), le nombre de réservations s'élève à 19.060 lots à fin décembre 2018, en progression de 4% par rapport à 2017 pour un chiffre d'affaires réservé de 3.799 millions d'euros TTC, soit +7% par rapport à fin décembre 2017.

En termes de répartition géographique, 87% des réservations sont localisées dans les zones tendues (zones A, Abis et B1 selon le zonage Pinel en vigueur). La progression des réservations est plus dynamique en province (+10%) et plus mesurée en Île-de-France (+2%).

Sur le seul quatrième trimestre 2018, la progression des réservations nettes de logements neufs en France est de 15% en volume à 6.600 lots et de 17% en valeur à 1.327 millions d'euros (à périmètre constant : 12% en volume et 13% en valeur) principalement tirée par le segment des ventes en bloc.

Les activités de promotion de résidences services seniors d'Ægide sont consolidées par intégration globale depuis le 1^{er} juillet 2018. En année pleine, Ægide a réalisé 2.456 réservations (dont 1.051 en copromotion avec Nexity). Parmi les 1.405 réservations sans Nexity, 549 ont été réalisées au second semestre 2018.

<i>Évolution des réservations de logements neufs par clients - France (nombre de lots)</i>	2018		2017	
Clients accédants	4.312	22%	4.146	23%
<i>dont : - primo-accédants</i>	3.492	18%	3.183	17%
<i>- autres accédants</i>	820	4%	963	5%
Investisseurs individuels	8.191	42%	8.134	44%
Bailleurs professionnels	7.106	36%	6.071	33%
Total réservations logements	19.609	100%	18.351	100%

Les réservations des primo-accédants sont en croissance de 10% par rapport à 2017 grâce à une bonne adéquation des programmes avec la demande des clients. Au total, les réservations faites par des clients accédants représentent 22% des réservations de logements neufs de Nexity.

Les réservations des investisseurs individuels sont quasi stables en volume (+1% par rapport à 2017) et donc un peu moins dynamiques que les autres segments. Néanmoins, les investisseurs individuels représentent 42% des réservations de logements neufs de l'exercice (dont 67% avec le dispositif Pinel) contre 44% en 2017.

Les réservations faites par des bailleurs professionnels représentent 36% du total et progressent de 17% par rapport à 2017, avec une croissance significative des réservations faites par des investisseurs en logements intermédiaires et libres (+53% par rapport à 2017). En 2018, ceux-ci représentent 35% du total des réservations faites par des bailleurs

professionnels (les 65% restants étant constitués de réservations faites par des bailleurs sociaux, en faible augmentation, +4% par rapport à 2017).

Le marché des bailleurs professionnels est soutenu par le développement des ventes en bloc de résidences gérées à des investisseurs privés et par l'investissement croissant de grands acteurs notamment in'li et CDC Habitat, avec lesquels Nexity a noué des partenariats stratégiques de long-terme, comme l'illustre la signature début octobre 2018 d'un nouveau protocole avec CDC Habitat pour la période 2018 – 2020 (acquisition de 5.000 logements intermédiaires et 3.000 logements sociaux) ou avec in'li pour l'acquisition de 3.000 logements intermédiaires sur 3 ans.

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

La bonne performance de Nexity par rapport au marché s'explique d'abord par son positionnement géographique, très concentré sur le Grand Paris et les grandes métropoles, où la demande sous-jacente reste très dynamique. Mais elle tient aussi à la largeur sans égale de la gamme de produits, à des positions de leader sur des segments de marché en croissance constante, comme les résidences gérées, ou aux partenariats privilégiés avec les investisseurs institutionnels, qui réinvestissent progressivement le marché du résidentiel. Mais plus fondamentalement, les excellentes performances de la promotion immobilière chez Nexity s'expliquent par sa forte intégration avec les services qui lui permet d'apporter des solutions utiles à ses Clients.

<i>Prix moyen de vente & Surface *</i>	2018	2017	Écart %
Prix moyen TTC au m ² (€)	4.045	3.934	+ 2,8%
Surface moyenne par logement (m ²)	55,3	55,4	- 0,1%
Prix moyen TTC par logement (k€)	223,8	218,0	+ 2,7%

* Hors ventes en bloc, réservations d'iSelection, de PERL, d'Ægide et International

Le prix moyen TTC des logements réservés par les clients particuliers de Nexity à fin décembre 2018 est en hausse de 3% par rapport à fin 2017, traduisant l'inadéquation entre l'offre et la demande. Nexity, dont la stratégie consiste à proposer des logements abordables, ne se place pas dans une hypothèse d'inflation des prix de vente.

Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste élevé à 69% à fin 2018 contre 78% à fin 2017.

Les lancements commerciaux ont été très soutenus au quatrième trimestre (+38% de lots lancés par rapport au T4 2017) avec un effet de rattrapage par rapport aux 9 premiers mois. Ainsi, en 2018, Nexity a lancé un total de 19.585 lots, en baisse de 9% par rapport à 2017 (19.342 lots à périmètre constant, -10%). Cette évolution est la conséquence de la baisse des obtentions de permis de construire.

L'offre commerciale de logements progresse de 4% par rapport à fin décembre 2017 pour atteindre 9.005 lots à fin 2018 (8.807 lots et +2% à périmètre constant), soit un délai d'écoulement moyen de l'offre de 5,5 mois⁸. La part du stock achevé (138 lots) dans l'offre commerciale de logements demeure toujours très faible.

À fin 2018, le potentiel d'activité en logements neufs⁹ augmente de 13% par rapport à fin décembre 2017 et s'élève à 53.602 lots (51.040 lots et +7% à périmètre constant), soit 2,7 années d'activité. Cette progression, qui permet d'assurer le renouvellement futur de l'offre, s'accompagne d'une forte vigilance sur le prix des fonciers.

Lotissement

L'activité de lotissement (marché des maisons individuelles) a été plus impactée par les mesures fiscales (suppression du PTZ en zones non-tendues). Dans ce contexte, les réservations de terrains à bâtir s'établissent à 2.063 unités, en baisse de 21% par rapport à 2017. Seulement 27% des réservations sont localisées dans les zones tendues. Le prix moyen des réservations nettes pour les particuliers est en hausse de 5% à 81 K€, en raison de la hausse du prix moyen au mètre carré (+8%) et du mix géographique.

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

⁹ Cf. glossaire en page 26

International

En 2018, 365 réservations de logements neufs (en retrait de 13% par rapport à fin 2017) ont été réalisées à l'international, quasi-exclusivement en Pologne. En 2017, le chiffre d'affaires réservé incluait des réservations en Italie dont le prix moyen était plus élevé.

CLIENT PARTICULIER – SERVICES IMMOBILIERS AUX PARTICULIERS

Dans les **activités d'administration de biens hors franchises** (syndic, gestion locative, location, transaction), le portefeuille de lots en gestion s'élève à près de 897.000 lots au 31 décembre 2018, avec une croissance à périmètre courant de +0,8% en 2018 par rapport à -0,9% en 2017¹⁰.

Dans les activités de **franchises**, le nombre de compromis de vente enregistrés au cours de l'exercice 2018 par Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier est en hausse de 5% par rapport à 2017, dans un marché de l'immobilier ancien en France toujours à des niveaux historiques en 2018¹¹. Le nombre d'agences franchisées est en hausse et s'établit à 1.361 agences à fin décembre 2018 contre 1.292 à fin décembre 2017.

Nexity Studéa, leader dans l'exploitation de **résidences étudiantes** (122 résidences soit plus de 15.000 logements gérés au 31 décembre 2018) a vu son taux d'occupation progresser pour atteindre 93,2% (contre 91,5% à fin décembre 2017).

Consolidées par intégration globale depuis le 1^{er} juillet 2018, les activités d'exploitation de résidences services seniors sous la marque **Domitys** ont fortement progressé. 11 nouvelles résidences ont été ouvertes depuis le début de l'année, portant à 83 le nombre de résidences gérées, ce qui représente 9.805 logements (+16% par rapport à fin 2017). Le taux d'occupation des 48 résidences en régime de croisière¹² s'élève à 97%.

Les **activités de distribution**, sous les marques iSelection et PERL, ont réalisé 4.293 réservations en 2018 (contre 4.514 réservations en 2017, -5%). Parmi ces réservations, 2.301 ont été réalisées en tant que commercialisateur de logements (pour le compte de promoteurs tiers ou par démembrement dans l'existant), en hausse de 4% par rapport à 2017. Le solde correspond à des réservations de logements neufs Nexity enregistrées dans l'activité commerciale de l'Immobilier résidentiel.

CLIENT PARTICULIER – DIGITAL ET INNOVATION

L'outil de gestion numérique de logements connectés, Eugénie, est déployé dans l'ensemble des programmes commercialisés depuis mars 2018. Sur l'année 2018, 221 logements connectés (9 résidences) ont été livrés. L'application a remporté le prix du « Service innovant et de l'expérience utilisateur » de l'IoT Business Hub.

Nexity a cédé au cours de l'exercice sa participation dans Luckey Homes, start-up de conciergerie premium pour la location de courte durée au géant américain Airbnb. L'accord commercial existant avec Studéa perdure.

Par ailleurs, Bien'ici, site d'annonces immobilières nouvelle génération lancé en décembre 2015 et détenu aujourd'hui à 49% par Nexity aux côtés du Consortium des Professionnels de l'Immobilier et d'un investisseur financier, continue à enregistrer un nombre croissant de demandes d'adhésion de professionnels pour la diffusion payante de leurs annonces (8.448 agences adhérentes à fin 2018 contre 7.352 fin 2017). Le nombre de visites ne cesse de croître et a atteint un record avec 55,5 millions sur l'année 2018 (soit 2x comparé à 2017), ce qui permet à Bien'ici de s'imposer, trois ans seulement après son lancement, comme le troisième portail immobilier français.

CLIENT ENTREPRISE¹³

Dans le cadre du déploiement de sa plateforme de services à l'immobilier, Nexity a lancé en décembre 2018 « Nexity Solutions Entreprise ». Cette plateforme multiservices dédiée au Client Entreprise a pour vocation d'accélérer la capacité de transformation des entreprises, de la conception à l'exploitation en rendant l'immobilier plus flexible avec des solutions clés en main et des outils de gestion en temps réel de leurs actifs.

¹⁰ À périmètre constant, le taux d'érosion s'élève à -1,4% en 2018 contre -1,1% en 2017

¹¹ Conjoncture logement – Crédit Foncier Immobilier – décembre 2018

¹² Cf. glossaire en page 26

¹³ Source des données de marché : CBRE, *Marketview*, Bureaux Île-de-France et Investissement France – 4^{ème} trimestre 2018

Au quatrième trimestre 2018, le marché de l'investissement en immobilier d'entreprise en France a été dynamique avec 13 milliards d'euros investis portant l'investissement à plus de 30 milliards d'euros à fin décembre 2018 (+20% par rapport à 2017). Les bureaux en Île-de-France représentent une part prépondérante de ces volumes parmi lesquels les actifs « prime » peuvent se négocier à un taux de rendement de 3%, historiquement bas. Le marché des VEFA de bureaux est resté porteur (près de 4 milliards d'euros), avec une part des opérations « en blanc » en léger repli (35% des opérations en 2018 contre 47% en 2017), démontrant l'évolution du marché vers une offre adaptée à la demande des utilisateurs.

Le marché locatif est resté actif, quoiqu'en repli au cours du quatrième trimestre 2018, avec 642.000 mètres carrés placés en Île-de-France, portant la demande placée (volume de transactions locatives et ventes utilisateurs) à 2,5 millions de mètres carrés pour l'année 2018, en baisse de 5% par rapport à 2017, mais significativement supérieur à la moyenne des 10 dernières années.

Le montant total de prises de commandes 2018 s'élève à 349 millions d'euros HT contre 402 millions d'euros en 2017, qui se décomposent en :

- 166 millions d'euros de commandes en Île-de-France (48% du montant total des prises de commandes) avec notamment l'opération New à Asnières-sur-Seine (92) pour un montant de 67 millions d'euros et une opération à Bagneux (92) pour un montant de 57 millions d'euros ; et
- 183 millions d'euros de commandes en province (soit 52% du montant total), avec une part croissante des opérations en structure bois (47% des réservations en province).

L'objectif de prises de commandes en Immobilier d'entreprise n'a pas été atteint compte tenu de décalages dans l'obtention définitive d'autorisations administratives. Les signatures de ces projets devraient intervenir en 2019.

En revanche, le potentiel d'activité de l'Immobilier d'entreprise¹⁴ représente 2,8 milliards d'euros de chiffre d'affaires potentiel à fin décembre 2018 (+80% depuis fin décembre 2017) soit 5,5 années d'activité. Cette évolution intègre notamment l'opération à La Garenne-Colombes (92), réalisée au travers d'un partenariat financier et technologique avec Engie. La mise au point des demandes de permis de construire se poursuivra en 2019 pour permettre une commercialisation à partir de 2020.

Les surfaces sous gestion dans les **Services immobiliers aux entreprises**¹⁵ s'élèvent à 18,6 millions de mètres carrés à fin décembre 2018 dont 8 millions de mètres carrés pour la seule gestion technique, offre de services du Groupe illustrée par le renouvellement du mandat avec la SNCF et la signature de deux mandats de gestion au quatrième trimestre avec EDF et Enedis.

« Nexity Solutions Entreprise » a réalisé plusieurs opérations de croissance externe qui complètent son offre de services :

- Une prise de participation majoritaire (54%) au capital de Morning Coworking, acteur de référence sur le marché parisien des offres de bureaux prêts à l'usage totalisant 20 espaces et accueillant plus de 5.000 coworkers ;
- L'acquisition de Service Personnel, conciergerie d'entreprise ; et
- L'acquisition début 2019 d'Accessite, société spécialisée dans la gestion des surfaces de commerce.

Par ailleurs, Nexity Solutions Entreprise a renforcé l'offre de services de Nexity Property Management avec la signature d'un partenariat stratégique avec la société Intent (plateforme 100% digitale d'échange de données en temps réel) permettant ainsi une exploitation des données des bâtiments gérés.

Enfin, le Groupe est entré en négociations exclusives en janvier 2019 avec le management de la filiale Nexity Conseil et Transaction pour céder la majorité du capital de la société.

¹⁴ Cf. glossaire en page 26

¹⁵ L'offre de service proposée comprend la gestion locative (négociation et conclusion du bail, états des lieux, suivi juridique, gestion comptable, reporting financier), et la gestion technique (visites techniques, planification de la maintenance, des services et des contrôles réglementaires, gestion énergétique et des fluides, élaboration et mise en œuvre de plans pluriannuels de travaux)

CLIENT COLLECTIVITÉ

À fin décembre 2018, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) est en progression de 8% et s'élève à 635.400 mètres carrés¹⁶ avec notamment l'entrée en portefeuille d'un terrain situé à Solliès-Pont (83) pour 36.700 mètres carrés ainsi que le terrain de La Garenne-Colombes (92) pour 98.000 mètres carrés (quote-part Nexity).

À fin 2018, la *Land Bank*¹⁴ s'élève à 130 millions d'euros et traduit l'adaptation du Groupe à la problématique de forte concurrence et de hausse des prix sur certains fonciers et sa capacité à acquérir des fonciers à fort potentiel comme par exemple, l'acquisition en décembre 2018 d'un immeuble tertiaire situé à Saint-Ouen (93) en vue de sa réhabilitation.

RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE D'ENTREPRISE (RSE)

Nexity Non Profit

Nexity Non Profit, qui intervient dans la réalisation de « pensions de familles », a lancé le chantier de sa première opération en 2018 et devrait déposer en 2019 des permis de construire pour environ 500 logements, en ligne avec son objectif initial de 1.000 logements par an en rythme de croisière.

Par ailleurs, l'action concernant l'intermédiation locative se poursuit avec la signature des premiers baux solidaires.

Comité des parties prenantes

Nexity a décidé d'intégrer l'écosystème de ses parties prenantes externes dans sa réflexion stratégique de développement. Cette démarche se matérialise par la mise en place d'un Comité de parties prenantes, instance consultative et de proposition, qui s'est réuni pour la première fois en novembre 2018.

Notation extra-financière

Le Groupe se distingue pour sa stratégie et ses actions en réponse au changement climatique et a intégré en janvier 2019 la « A List » établie par le **Carbon Disclosure Project** (CDP), l'organisation internationale à but non lucratif qui guide les économies durables, ce qui le place parmi les 126 meilleures entreprises mondiales, tous secteurs confondus.

Nexity est présent dans l'indice **GAIA index** pour la 8^{ème} année consécutive. Signe de la proactivité du Groupe, sa note globale a progressé en 2018 permettant à Nexity d'atteindre la 12^{ème} place au classement général parmi les 230 entreprises évaluées (vs 16^{ème} place en 2017) et la 10^{ème} place parmi les 85 entreprises dont le chiffre d'affaires annuel dépasse les 500 millions d'euros (vs 14^{ème} place en 2017).

Indicateurs clés RSE 2018

Objectifs chiffrés	2018	2017
• Plus de 75% de collaborateurs reçus pour un entretien annuel par leur manager	79%	50%
• 30% de femmes au sein du Club 100 de Nexity	31%	28%
• Baisse de l'empreinte carbone par collaborateur par rapport à 2014	-7%	Base 100 en 2014
• % de projets de promotion (résidentiel) ayant fait l'objet d'un arbitrage bas carbone en phase de conception	90%	78%
• Nombre de copropriétés ayant bénéficié de rénovation énergétique	12	0

Les indicateurs présentés ci-dessus démontrent une amélioration de la performance RSE de Nexity. Ils constituent un des critères d'évaluation de la rémunération variable annuelle d'Alain Dinin, Président-directeur général.

Ces indicateurs sont complétés par des objectifs RSE moyen-terme plus complets.

¹⁶ Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustement lors de l'obtention des autorisations administratives

RÉSULTATS CONSOLIDÉS 2018 – REPORTING OPÉRATIONNEL¹⁷

Les données 2017 ont été retraitées en appliquant les normes IFRS 15, IFRS 16, en reclassant la CVAE dans le poste Impôts sur les bénéfices et avec la nouvelle sectorisation, afin de permettre une meilleure comparabilité. Le détail des retraitements effectués figure en annexe 3 du communiqué de presse du 25 juillet 2018 sur les résultats semestriels et dans le Rapport financier semestriel 2018.

La contribution d'Ægide-Domitys, consolidé par intégration globale depuis le 1^{er} juillet 2018, inclut le seul second semestre 2018 et s'élève à 175 millions d'euros de chiffre d'affaires et 35 millions d'euros d'EBITDA. L'activité d'Ægide-Domitys est sectorisée dans le Client Particulier pour la promotion (Immobilier résidentiel), pour l'exploitation (Services immobiliers aux particuliers) et dans Autres activités pour les frais de siège.

<i>En millions d'euros</i>	2018	2017 retraité	Var. en %
Chiffre d'affaires	4.135,0	3.571,3	+ 15,8%
EBITDA	523,0	460,6	+ 13,6%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	12,6%	12,9%	
Résultat opérationnel courant	372,7	337,9	+ 10,3%
Réévaluation après prise de contrôle d'Ægide-Domitys	79,2	-	
Résultat opérationnel	451,9	337,9	+ 33,7%
Résultat financier	(51,7)	(38,5)	
Impôts sur les bénéfices	(113,1)	(105,9)	
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(4,7)	(4,9)	
Résultat net	282,4	188,6	+ 49,7%
Participations ne donnant pas le contrôle	(5,5)	(6,0)	
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	276,9	182,7	+ 51,6%
Résultat net dont part des actionnaires de la société-mère avant éléments non courants	197,7	175,8	+ 12,4%
<i>(en euros)</i>			
Résultat net par action	4,95	3,30	
Résultat net par action avant prise en compte des éléments non courants	3,53	3,17	+ 11,4%

¹⁷ Cf. glossaire en page 26

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le **chiffre d'affaires** enregistré par Nexity pour l'exercice 2018 s'établit à 4.135 millions d'euros, en progression de 16% par rapport à 2017 (3.959 millions d'euros à périmètre constant, +11% vs 2017).

(en millions d'euros)	2018	2017 retraité	Écart %
Client Particulier	3.550,1	3.160,4	+ 12,3%
Immobilier résidentiel*	2.648,4	2.350,0	+ 12,7%
Services immobiliers aux particuliers	901,6	810,4	+ 11,3%
Client Entreprise	580,7	406,6	+ 42,8%
Immobilier d'entreprise*	512,0	343,1	+ 49,2%
Services immobiliers aux entreprises	68,7	63,4	+ 8,3%
Autres activités	4,3	4,3	- 0,8%
Chiffre d'affaires	4.135,0	3.571,3	+ 15,8%

* 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.

Client Particulier

Le chiffre d'affaires du Client Particulier s'élève à 3.550 millions d'euros à fin 2018, en hausse de 12% par rapport à 2017. À périmètre constant, le chiffre d'affaires à fin 2018 s'élève à 3.375 millions d'euros (+7% par rapport à 2017).

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier résidentiel** s'élève à 2.648 millions d'euros en 2018, en hausse de 13% par rapport à 2017 (2.565 millions d'euros à périmètre constant, +9% relativement à 2017). Cette croissance reflète la progression du carnet de commandes au cours des trimestres précédents, le dynamisme des activités d'Edouard Denis ainsi que l'intégration de l'activité de promotion d'Ægide, consolidée depuis le 1^{er} juillet 2018, pour 83 millions d'euros.

Le chiffre d'affaires des **Services immobiliers aux particuliers** s'élève à 902 millions d'euros en 2018, en progression de 11% par rapport à 2017 (810 millions d'euros à périmètre constant, soit un chiffre d'affaires stable).

Les activités *d'administration de biens et d'intermédiation (y compris franchises)* ont dégagé un chiffre d'affaires de 360 millions d'euros, en progression de 2% par rapport à 2017, tiré par la bonne performance de l'activité transaction.

Les *activités de distribution* ont généré un chiffre d'affaires de 359 millions d'euros en 2018, en retrait de 3% par rapport à 2017, résultant d'une activité commerciale légèrement inférieure.

Les activités de *résidences gérées* ont réalisé un chiffre d'affaires de 183 millions d'euros, dont 91 millions d'euros pour les activités de Studéa, en croissance de 4% (hausse du taux d'occupation des résidences) et 91 millions d'euros provenant de la consolidation depuis le 1^{er} juillet 2018 des activités d'exploitation de résidences services seniors de Domitys.

Client Entreprise

Le chiffre d'affaires du Client Entreprise s'élève à 581 millions d'euros en 2018, en progression de 43% par rapport à 2017. Cette forte croissance traduit l'augmentation du volume des opérations en cours de construction par rapport à l'année dernière ainsi que le dynamisme des activités de Services immobiliers aux entreprises.

Le chiffre d'affaires de l'**Immobilier d'entreprise** s'élève à 512 millions d'euros en 2018, en très forte progression par rapport à 2017 (+49%), tant en Île-de-France qu'en province, notamment grâce au volume d'opérations fortement contributrices en chiffre d'affaires livrées au cours de l'année.

Le chiffre d'affaires des **Services immobiliers aux entreprises** s'élève à 69 millions d'euros en 2018, en progression de 8% par rapport à l'année précédente.

Chiffre d'affaires – normes IFRS

En normes IFRS, le chiffre d'affaires à fin décembre 2018 s'établit à 3.940 millions d'euros, en hausse de 15% par rapport au chiffre d'affaires consolidé retraité de 3.415 millions d'euros au 31 décembre 2017. À périmètre constant, le chiffre d'affaires est de 3.766 millions d'euros soit +10% par rapport à 2017. Ce chiffre d'affaires exclut celui des co-entreprises en application de la norme IFRS 11, qui impose la comptabilisation par mise en équivalence des co-entreprises intégrées proportionnellement dans le reporting opérationnel.

EBITDA¹⁸

L'EBITDA de Nexity atteint 523 millions d'euros à fin décembre 2018 (contre 461 millions d'euros en 2017), soit une croissance d'une année sur l'autre de 14%, et un taux de marge de 12,6% (-0,3 point vs 2017). À périmètre constant, l'EBITDA s'élève à 488 millions d'euros à fin décembre 2018 soit un taux de marge de 12,3%.

<i>(en millions d'euros)</i>	2018	2017 retraité	Écart %
Client Particulier	477,4	416,5	+ 14,6%
% du chiffre d'affaires	13,4%	13,2%	
Immobilier résidentiel	283,6	239,2	
<i>% du chiffre d'affaires</i>	10,7%	10,2%	
Services immobiliers aux particuliers	193,8	177,3	
<i>% du chiffre d'affaires</i>	21,5%	21,9%	
Client Entreprise	71,7	67,2	+ 6,7%
% du chiffre d'affaires	12,3%	16,5%	
Immobilier d'entreprise	64,8	62,2	
<i>% du chiffre d'affaires</i>	12,7%	18,1%	
Services immobiliers aux entreprises	6,9	4,9	
<i>% du chiffre d'affaires</i>	10,0%	7,8%	
Autres activités	(26,0)	(23,1)	na
EBITDA	523,0	460,6	+ 13,6%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	12,6%	12,9%	

Client Particulier

L'EBITDA du Client Particulier s'élève à 477 millions d'euros en 2018, en hausse de 15% par rapport à 2017 (416 millions d'euros) soit un taux de marge de 13,4% (+0,2 point relativement à 2017). À périmètre constant, l'EBITDA à fin 2018 s'élève à 438 millions d'euros (+5% comparé à 2017) soit un taux de marge de 13,0% (-0,2 point par rapport à 2017).

L'EBITDA de l'**Immobilier résidentiel** s'élève à 284 millions d'euros à fin décembre 2018, en croissance de 19% par rapport à 2017 (+44 millions d'euros). Le taux de marge progresse de 0,5 point pour atteindre 10,7%. Cette progression traduit le bon déroulement des opérations de promotion de logements et d'aménagement de terrains à bâtir, le dynamisme de l'activité d'Edouard Denis, l'intégration de l'activité de promotion d'Ægide, et constitue une bonne performance dans le contexte d'une pression sur les coûts de construction et sur le prix des fonciers.

L'EBITDA des **Services immobiliers aux particuliers** progresse de 17 millions d'euros, soit un taux de marge de 21,5% (contre 21,9% en 2017).

L'EBITDA de *l'administration de biens y compris réseaux de franchises* diminue de 7 millions d'euros à 67 millions d'euros (taux de marge de 18,7% contre un taux de marge retraité de 19,8% en 2017). Le retraitement 2017 tient compte d'un effet IFRS 16 (base élevée en 2017 et renégociation d'un bail en cours d'exercice 2018).

L'EBITDA des *activités de distribution* est stable à 56 millions d'euros avec une augmentation du taux de marge (15,7% vs 15,4% en 2017).

L'EBITDA des *résidences gérées* progresse de 24 millions d'euros à 70 millions d'euros dont 40 millions d'euros pour les activités de Studéa, en baisse de 12% par rapport à 2017 (compte tenu d'effets liés à IFRS 16) et 30 millions d'euros provenant de la consolidation depuis le 1^{er} juillet 2018 des activités d'exploitation de résidences services seniors de Domitys.

¹⁸ Cf. glossaire en page 26

Client Entreprise

L'EBITDA du Client Entreprise s'élève à 72 millions d'euros en 2018, en hausse de 7% par rapport à 2017 (67 millions d'euros) soit un taux de marge de 12,3% (-4,2 points comparé à 2017).

L'EBITDA de l'**Immobilier d'entreprise** s'élève à 65 millions d'euros en 2018 contre 62 millions d'euros en 2017 (+4%). Le taux de marge à fin 2018 est de 12,7%, et bien qu'à un niveau toujours élevé, est en baisse de 5,5 points par rapport à 2017. Cette évolution reflète notamment une hausse des coûts de construction. Nexity anticipe un retour progressif du taux de marge de cette activité vers son niveau normatif de 10%.

Les activités de **Services immobiliers aux entreprises** ont réalisé un EBITDA de 7 millions d'euros, contre 5 millions d'euros en 2017, reflétant une bonne dynamique du chiffre d'affaires et une maîtrise des charges.

Autres activités

L'EBITDA des **Autres activités** (-26 millions d'euros en 2018 contre -23 millions d'euros en 2017) comprend notamment le résultat de la holding, les frais d'études et de structure de Villes & Projets, le développement des activités en incubation et des projets digitaux.

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le **résultat opérationnel** s'élève à 452 millions d'euros et intègre l'impact de 79 millions d'euros au titre de la réévaluation (suite à la prise de contrôle) des 45% d'Ægide-Domitys, précédemment comptabilisés en mise en équivalence.

En 2018, le **résultat opérationnel courant**¹⁹ de Nexity s'élève à 373 millions d'euros, contre 338 millions d'euros en 2017 (+10%) soit un taux de marge en légère baisse à 9,0% contre 9,5% en 2017 en raison notamment d'un impact dilutif lié à la consolidation d'Ægide-Domitys. À périmètre constant, le résultat opérationnel courant s'élève à 382 millions d'euros à fin décembre 2018 soit un taux de marge de 9,6% comparable à celui réalisé en 2017.

AUTRES ÉLÉMENTS DU COMPTE DE RÉSULTAT

Le **résultat financier** ressort à -52 millions d'euros, contre -39 millions d'euros en 2017. Cette progression des charges financières nettes est due, d'une part, à l'accroissement des charges financières générées par l'application de la norme IFRS 16 (16 millions d'euros en 2018 contre 9 millions d'euros en 2017) sous l'effet de l'intégration d'Ægide-Domitys au second semestre 2018, et d'autre part à la croissance de l'endettement moyen de Nexity, tandis que le coût moyen de la dette a diminué pour s'établir à 2,6% (contre 2,9% en 2017).

Le **taux effectif d'impôt** sur les sociétés (hors CVAE²⁰) ressort à 31,7% en 2018 contre 35,0% en 2017 (taux retraité de l'effet du remboursement de la taxe 3% sur les dividendes). La charge d'impôts s'élève à 113 millions d'euros au 31 décembre 2018 et intègre la CVAE pour un montant de 17 millions d'euros en 2018 (contre 12 millions d'euros en 2017).

Les **entreprises mises en équivalence** affichent une contribution négative de 4,7 millions d'euros (contre une perte de 4,9 millions d'euros en 2017). Ce résultat intègre principalement celui de Bien'ici ainsi que celui d'Ægide-Domitys avant sa consolidation.

Le **résultat net part du Groupe** s'élève à 277 millions d'euros soit +52% par rapport au résultat net en 2017.

Le **résultat net avant éléments non courants** part des actionnaires de la société mère est en croissance de 12% et s'élève à 198 millions d'euros en 2018 (contre 176 millions d'euros en 2017).

Les éléments non courants (79 millions d'euros) concernent la réévaluation de la participation dans Ægide antérieurement mise en équivalence suite à la prise de contrôle de la société. En 2017, ils concernaient le remboursement de la taxe de 3% sur les dividendes.

Le **résultat net avant éléments non courants** par action s'élève à 3,53 euros²¹ (contre 3,17 euros en 2017) en progression de 11%.

¹⁹ Cf. glossaire en page 26

²⁰ Contribution sur la valeur ajoutée des entreprises

²¹ Calculé sur la base du nombre moyen d'actions en circulation sur l'exercice

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

<i>En millions d'euros</i>	2018	2017 retraité
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	507,8	447,9
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	350,0	311,4
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(102,3)	(63,7)
Variation du BFR d'impôts, dividendes des mises en équivalence et autres	22,3	16,8
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	270,0	264,5
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(47,9)	(32,7)
Cash-flow libre	222,1	231,7
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(78,4)	(10,5)
Loyers payés IFRS 16	(103,9)	(79,5)
Dividende payé par Nexity SA	(140,3)	(132,7)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	50,7	131,8
Variation de trésorerie	(49,8)	140,8

La capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts, qui s'élève à 508 millions d'euros à fin décembre 2018, progresse de 60 millions d'euros par rapport à 2017. Cette évolution est cohérente avec la progression de l'EBITDA sur l'exercice.

Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles atteignent 270 millions d'euros à fin décembre 2018, quasi stables par rapport à 2017.

Les investissements opérationnels augmentent à 48 millions d'euros contre 33 millions d'euros en 2017, la moitié de la croissance étant due à l'intégration d'Ægide-Domitys.

À fin décembre 2018, le cash-flow libre²² généré par Nexity s'élève à 222 millions d'euros contre 232 millions d'euros à fin décembre 2017 et est largement supérieur au montant du dividende payé en 2018 (140 millions d'euros).

Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers s'élèvent à 78 millions d'euros et correspondent principalement aux opérations de croissance externe : acquisition de 18% du capital d'Ægide, prise de participation majoritaire dans Morning Coworking et acquisitions de plusieurs cabinets d'administration de biens.

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement (51 millions d'euros) correspondent à la mise en place de nouveaux emprunts nets des remboursements (39 millions d'euros), à l'émission de l'ORNANE (200 millions d'euros) diminué du remboursement d'un emprunt obligataire (-135 millions d'euros), au paiement d'engagements de rachats de minoritaires sur la période (-34 millions d'euros) et au coût du programme de rachat d'actions propres (-20 millions d'euros).

Le 14 janvier 2019, un nouveau programme de rachat d'actions propres a été lancé pour un montant maximum de 10 millions d'euros avec une échéance au 15 février 2019. 206.129 titres au prix moyen de 41€ ont été rachetés sur la période pour un montant de 8,5 millions d'euros.

<i>(en millions d'euros)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017 retraité	Var. en M€
Client Particulier	762	806	-45
Client Entreprise	87	-21	108
Autres activités	51	28	23
Total BFR hors impôt	900	813	87
Impôts sur les sociétés	-4	3	-7
BFR	896	817	80

²² Cf. glossaire en page 26

Au 31 décembre 2018, le BFR d'exploitation (900 millions d'euros) augmente de 87 millions d'euros par rapport à son niveau de décembre 2017.

Pour le **Client Particulier**, la diminution du BFR reflète d'une part une quasi stabilité (+12 millions d'euros) du BFR *Immobilier résidentiel*, malgré la dynamique de ce segment, et d'autre part, une amélioration du BFR des *Services immobiliers aux particuliers* (15 millions d'euros fin 2018 contre 71 millions d'euros en 2017), qui bénéficie principalement de l'intégration des activités de Domitys (dont le BFR est négatif).

Pour le **Client Entreprise**, le BFR de *l'Immobilier d'entreprise* augmente de 108 millions d'euros en raison du poids croissant de certaines opérations avec des calendriers de paiement moins favorables et le BFR des *Services immobiliers aux entreprises* est proche de zéro.

Le BFR des **Autres activités** s'élève à 51 millions d'euros et inclut notamment les prises de positions foncières réalisées par l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets).

GOODWILLS

Les *goodwills* à fin décembre 2018 s'élèvent à 1.579 millions d'euros (contre 1.213 millions d'euros à fin 2017). La progression intègre le goodwill issu des prises de contrôle d'Ægide-Domitys (288 millions d'euros) et de Morning Coworking (61 millions d'euros) et de l'acquisition de plusieurs cabinets d'administration de biens (16 millions d'euros).

STRUCTURE FINANCIÈRE

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.754 millions d'euros à fin décembre 2018, contre 1.663 millions à fin décembre 2017, après principalement la prise en compte du résultat net de l'exercice (277 millions d'euros en part du Groupe) et le paiement du dividende (140 millions d'euros).

<i>En millions d'euros</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017 retraité	Var. en M€
Emprunts obligataires (yc intérêts courus et frais de mise en place)	770	703	67
Emprunts sur établissements de crédit et autres	759	454	305
Autres dettes et autres créances financières	-5	3	-8
Trésorerie nette et autres	-767	-817	50
Endettement financier net avant IFRS 16	757	343	414
Dette de loyers IFRS 16	810	304	506
Total endettement net	1.567	647	920

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

En juillet 2018, Nexity a également signé un contrat de crédit de trésorerie de 500 millions d'euros pour une durée de 5 ans. Ce crédit n'est pas utilisé au 31 décembre 2018.

L'**endettement financier net avant IFRS 16** atteint 757 millions d'euros (contre 343 millions d'euros au 31 décembre 2017) et représente 43% des capitaux propres et environ 1,8x fois l'EBITDA hors IFRS 16 (419 millions d'euros). La progression de l'endettement financier au cours de l'exercice 2018 (+414 millions d'euros) s'explique principalement par les opérations de croissance externe²³ pour 306 millions d'euros (Ægide-Domitys pour 226 millions d'euros, Morning Coworking pour 64 millions d'euros et plusieurs cabinets d'administration de biens pour 16 millions d'euros) et la réévaluation des engagements de rachats des minoritaires des sociétés acquises précédemment pour 45 millions d'euros.

L'application de la norme comptable IFRS 16 engendre la comptabilisation au passif des engagements de loyers futurs (810 millions d'euros). Le Groupe est particulièrement impacté compte tenu de son activité de résidences gérées et de

²³ Ces montants intègrent le prix payé, le montant de l'engagement de rachat des minoritaires ainsi que la dette financière des sociétés au moment de l'acquisition

bureaux partagés. À la dette de Studéa (140 millions d'euros) ont été ajoutées avec la croissance externe celles de Domitys (474 millions d'euros) et de Morning Coworking (39 millions d'euros). Le solde, 157 millions d'euros, provient principalement des loyers des locaux occupés par les collaborateurs du Groupe.

Au 31 décembre 2018, l'**endettement net** atteint 1.567 millions d'euros contre 647 millions d'euros au 31 décembre 2017 (+920 millions d'euros). Il représente 3x fois l'EBITDA des 12 derniers mois.

Au 31 décembre 2018, la maturité de la dette s'élève à 3,7 ans avec un coût moyen de la dette est de 2,6% contre 2,9% au 31 décembre 2017. Nexity respecte au 31 décembre 2018 les covenants financiers attachés à ses emprunts.

BACKLOG – CARNET DE COMMANDES AU 31 DÉCEMBRE 2018

<i>(en millions d'euros)</i>	31 décembre 2018	31 décembre 2017 retraité	Écart %
Immobilier résidentiel - Logement	3.979	3.335	+ 19,3%
Immobilier résidentiel - Terrain à bâtir	182	191	- 4,7%
Backlog Immobilier résidentiel	4.161	3.526	+ 18,0%
<i>Backlog Immobilier d'entreprise</i>	308	465	- 33,8%
Total Backlog Groupe	4.469	3.991	+ 12,0%

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2018 s'établit à un niveau de 4.469 millions d'euros, en progression de 12% par rapport à fin 2017 (4.223 millions d'euros, +6% à périmètre constant) et représente l'équivalent de 17 mois d'activité de promotion de Nexity (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants).

Le carnet de commandes de l'**Immobilier résidentiel** s'établit à 4.161 millions d'euros, en progression de 18% par rapport au 31 décembre 2017. Il intègre désormais les opérations réalisées par Ægide (246 millions d'euros). Ce carnet représente 19 mois d'activité (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants de l'Immobilier résidentiel).

Le carnet de commandes de l'**Immobilier d'entreprise** atteint 308 millions d'euros à fin décembre 2018, en baisse de 34% par rapport au 31 décembre 2017 du fait de prises de commandes relativement faibles au cours de l'exercice. Ce carnet représente 7 mois d'activité (chiffre d'affaires sur 12 mois glissants de l'Immobilier d'entreprise).

PERSPECTIVES

- **Chiffre d'affaires et EBITDA attendus en 2019 en croissance d'au moins 5%**
- **Confirmation de l'objectif de croissance annuelle moyenne (2017-2021) du chiffre d'affaires et de l'EBITDA de 10%**
- **Dividende²⁴ par action payé en 2019 de 2,50 euros**
- **Client Particulier :**
 - **Croissance de la part de marché** du Groupe dans un marché du logement neuf (ventes au détail et ventes en bloc) anticipé en retrait autour de 145.000 unités en 2019
 - **Résidences gérées (étudiants et seniors) :** plus de **20 ouvertures de résidences** en 2019 et **rajeunissement de 1.000 logements** étudiants
- **Client Entreprise :** volume de **prises de commandes au moins égal à 2018** et poursuite du **développement des nouvelles offres** de services (Intent, Accessite, ...)
- **Client Collectivité :** initiation du plus gros projet privé du Grand Paris à La Garenne-Colombes (92)

²⁴ Contre un dividende de 2,50 euros payé en 2018 et sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity

OBJECTIFS À L'HORIZON 2018-2021²⁵ INCHANGÉS

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

Objectifs opérationnels du Groupe à l'horizon 2018–2021

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

Objectifs financiers de Nexity à moyen terme

Nexity a annoncé des objectifs à moyen terme :

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

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

Cette forte croissance attendue ira de pair avec une augmentation maîtrisée de l'endettement du Groupe (niveau-cible de dette financière nette d'environ 2,5x EBITDA²⁶). Ce niveau-cible permettra à Nexity de procéder à des croissances externes ciblées dans ses différents métiers.

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

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

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

²⁵ Cf. communiqué de presse du 19 juin 2018

²⁶ Hors IFRS 16 pour les deux agrégats

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

Chiffre d'affaires et activité commerciale T1 2019	Jeudi 25 avril 2019
Assemblée générale des actionnaires	Mercredi 22 mai 2019 ²⁷
Résultats semestriels 2019	Mardi 23 juillet 2019
Chiffre d'affaires et activité commerciale T3 2019	Jeudi 24 octobre 2019

Une **conférence téléphonique** sur les résultats annuels 2018 se tiendra aujourd'hui en anglais à 18:30 CET, accessible avec le code 6759053 aux numéros suivants :

- Appel de France +33 (0)1 76 77 22 57
- Appel du reste de l'Europe +44 (0)330 336 94 11
- Appel des USA +1 720 543 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://globalmeet.webcasts.com/starthere.jsp?ei=1228923&tp_key=2ff6a62077

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.18-0272 en date du 5 avril 2018 puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

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

Pour les particuliers, les entreprises ou les collectivités, Nexity propose la plus large gamme de conseils et d'expertises, de produits, de services ou de solutions afin de mieux prendre en compte les besoins de nos clients et répondre à toutes leurs préoccupations. Nos métiers - transaction, gestion, conception, promotion, aménagement, conseil et tous les services associés - sont désormais organisés pour les servir et les accompagner. Premier acteur de référence de notre secteur, nous sommes résolument engagés envers tous nos clients mais aussi vis-à-vis de notre environnement et de toute la société.

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

CONTACT

Domitille VIELLE – Directrice des Relations Investisseurs / +33 (0)1 85 55 19 34 – investorrelations@nexity.fr
Géraldine BOP – Directrice adjointe des Relations Investisseurs / +33 (0)1 85 55 18 43 – investorrelations@nexity.fr

²⁷ Pour des raisons logistiques, la date de l'Assemblée générale des actionnaires a été avancée d'une journée, du 23 mai 2019 au 22 mai 2019

ANNEXE 1 : REPORTING OPÉRATIONNEL

Les indicateurs et données financières de cette annexe présentent le reporting opérationnel avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle et leur réconciliation avec les nouvelles normes IFRS appliquées depuis le 1^{er} janvier 2018. Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques, en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement.

Les données 2017 présentées ci-après ont été retraitées afin de permettre une meilleure comparabilité. Le détail des retraitements figure en annexe 3 du communiqué de presse du 25 juillet 2018 sur les résultats semestriels et dans le Rapport financier semestriel 2018.

SÉRIES TRIMESTRIELLES

Réservations Immobilier résidentiel

	2018				2017				2016			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
<i>Nombre de lots, en unités</i>												
Logements neufs (France)	6.600	4.757	4.634	3.618	5.736	4.821	4.288	3.506	5.201	3.624	4.121	2.947
<i>dont Ægide (hors copromotions avec Nexity)</i>	172	377	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terrains à bâtir	812	336	576	339	920	522	680	479	1.027	420	654	417
International	170	80	75	40	208	69	106	37	141	95	170	73
Total (nombre de lots)	7.582	5.173	5.285	3.997	6.864	5.412	5.074	4.022	6.369	4.139	4.945	3.437
<i>Valeur, en M€ TTC</i>												
Logements neufs (France)	1.327	922	951	715	1.135	915	858	655	969	666	772	536
<i>dont Ægide (hors copromotions avec Nexity)</i>	46	70	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Terrains à bâtir	63	28	51	28	72	42	53	35	87	30	48	32
International	15	7	6	4	22	6	14	9	21	17	28	13
Total (M€ TTC)	1.405	956	1.008	747	1.229	964	925	699	1.076	713	848	581

Chiffre d'affaires par pôle

	2018				2017 retraité				2017 publié			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
<i>(en millions d'euros)</i>												
Client Particulier	1.470,3	764,3	712,3	603,1	1.173,9	733,9	689,3	563,3	-	-	-	-
dont Immobilier résidentiel	1.133,8	545,3	524,2	445,1	915,7	548,0	498,4	387,9	970,3	553,6	625,8	447,8
dont Services immobiliers aux particuliers	336,5	219,0	188,1	158,0	258,2	185,9	190,9	175,4	-	-	-	-
Client Entreprise	167,3	174,2	154,4	84,7	165,5	84,0	60,4	96,7	-	-	-	-
dont Immobilier d'entreprise	146,1	157,6	138,7	69,6	145,6	69,5	45,2	82,8	151,2	103,6	56,7	85,8
dont Services immobiliers aux entreprises	21,2	16,6	15,8	15,1	19,8	14,5	15,2	13,9	-	-	-	-
Services	-	-	-	-	-	-	-	-	134,0	127,5	124,3	121,3
Autres activités	0,9	1,5	1,4	0,5	0,8	0,7	1,7	1,1	0,8	0,6	1,7	1,1
Chiffre d'affaires	1.638,5	940,1	868,1	688,3	1.340,2	818,6	751,4	661,1	1.256,3	785,4	808,5	656,0

Backlog – Carnet de commandes

<i>En millions d'euros, hors taxes</i>	2018				2017 retraité				2017 publié			
	FY	9M	S1	T1	FY	9M	S1	T1	FY	9M	S1	T1
Immobilier résidentiel - Logement	3.979	4.065	3.724	3.451	3.335	3.236	3.042	2.918	3.945	3.762	3.488	3.393
Immobilier résidentiel - Terrains à bâtir	182	188	201	182	191	188	200	185	246	245	255	238
Backlog Immobilier résidentiel	4.161	4.253	3.924	3.634	3.526	3.425	3.243	3.103	4.191	4.007	3.744	3.631
Backlog Immobilier d'entreprise	308	379	332	409	465	349	345	313	562	452	482	461
Total Backlog Groupe	4.469	4.632	4.256	4.042	3.991	3.774	3.588	3.416	4.754	4.459	4.226	4.092

SÉRIE SEMESTRIELLE

EBITDA

<i>(en millions d'euros)</i>	2018			2017 retraité			2017 publié		
	FY	S2	S1	FY	S2	S1	FY	S2	S1
Client Particulier	477,4	326,2	151,2	416,5	263,8	152,7			
dont Immobilier résidentiel	283,6	194,7	88,9	239,2	161,0	78,2	263,8	172,3	91,6
dont Services immobiliers aux particuliers	193,8	131,5	62,3	177,2	102,8	74,5			
Client Entreprise	71,7	33,8	37,9	67,2	40,6	26,6			
dont Immobilier d'entreprise	64,8	27,4	37,4	62,2	35,3	27,0	70,7	39,9	30,8
dont Services immobiliers aux entreprises	6,9	6,4	0,5	4,9	5,3	(0,4)			
Services	-	-	-	-	-	-	62,0	38,1	23,9
Autres activités	(26,0)	(23,1)	(2,9)	(23,1)	(18,4)	(4,7)	(28,1)	(20,7)	(7,4)
GROUPE	523,0	336,8	186,2	460,5	286,0	174,6	368,5	229,6	138,9

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

	31/12/2018 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2018 Reporting opérationnel	Retraitement des éléments non courants	31/12/2018 Reporting opérationnel avant éléments non courants	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité avant éléments non courants
<i>(en millions d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires	3 939,6	195,4	4.135,0	-	4.135,0	3.571,3
Charges opérationnelles	(3.442,8)	(169,2)	(3.612,0)	-	(3.612,0)	(3.110,7)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	11,8	(11,8)	-	-	-	-
EBITDA	508,6	14,4	523,0	-	523,0	460,6
Amortissements IFRS 16	(103,3)	-	(103,3)	-	(103,3)	(74,7)
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(31,6)	-	(31,6)	-	(31,6)	(24,4)
Dotations nettes aux provisions	6,7	(1,2)	5,4	-	5,4	(4,2)
Paiements en actions	(14,3)	-	(14,3)	-	(14,3)	(14,3)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(6,5)	(0,0)	(6,5)	-	(6,5)	(5,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(11,8)	11,8	-	-	-	-
Résultat opérationnel courant	347,8	25,0	372,7	-	372,7	337,9
Réévaluation après prise de contrôle d'entreprises mises en équivalence	79,2	-	79,2	(79,2)	-	-
Résultat opérationnel	427,0	25,0	451,9	(79,2)	372,7	337,9
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	17,9	(17,9)	-	-	-	-
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	444,9	7,0	451,9	(79,2)	372,7	337,9
Coût de l'endettement financier net	(54,3)	(0,9)	(55,2)	-	(55,2)	(39,4)
Autres charges et produits financiers	5,0	(1,4)	3,6	-	3,6	0,9
Résultat financier	(49,4)	(2,3)	(51,7)	-	(51,7)	(38,5)
Résultat des activités courantes avant impôts	395,5	4,7	400,3	(79,2)	321,1	299,4
Impôts sur les bénéfices	(108,4)	(4,7)	(113,1)	-	(113,1)	(112,8)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(4,7)	-	(4,7)	-	(4,7)	(4,9)
Résultat net de l'ensemble consolidé	282,4	(0,0)	282,4	(79,2)	203,2	181,8
dont participations ne donnant pas le contrôle	5,5	0,0	5,5	-	5,5	6,0
dont part des actionnaires de la société mère	276,9	(0,0)	276,9	(79,2)	197,7	175,8
<i>(en euros)</i>						
Résultat net par action	4,95		4,95		3,53	3,17

Les éléments non courants comprennent 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. En 2017, ils concernaient le remboursement de la taxe de 3% sur les dividendes.

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

ACTIF (en millions d'euros)	31/12/2018 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2018 Reporting opérationnel	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité
Goodwills	1.579,1	-	1.579,1	1.213,4
Autres immobilisations	1.015,8	0,3	1.016,1	470,4
Titres mis en équivalence	35,3	(33,3)	2,0	24,2
Total actifs non courants	2.630,2	(33,0)	2.597,2	1.707,9
BFR net	799,9	96,5	896,4	816,6
Total de l'actif	3.430,1	63,5	3.493,6	2.524,5
PASSIF (en millions d'euros)	31/12/2018 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2018 Reporting opérationnel	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité
Capital et Réserves	1.478,0	(0,0)	1.478,0	1.480,0
Résultat de la période	276,9	0,0	276,9	182,7
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.754,9	(0,0)	1.754,9	1.662,7
Participations ne donnant pas le contrôle	8,9	(0,0)	8,9	6,0
Capitaux propres de l'ensemble	1.763,8	(0,0)	1.763,8	1.668,8
Endettement net	1.511,0	55,7	1.566,7	647,0
Provisions	110,1	2,1	112,1	132,8
Impôts différés nets	45,2	5,8	51,0	75,9
Total du passif	3.430,1	63,5	3.493,6	2.524,5

ENDETTEMENT NET AU 31 DÉCEMBRE 2018

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2018 IFRS	Retraitement des co-entreprises	31/12/2018 Reporting opérationnel	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	770,2	-	770,2	703,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	713,7	45,1	758,8	454,0
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.483,9	45,1	1.529,0	1.157,4
Autres dettes et autres créances financières	(80,3)	75,2	(5,1)	2,6
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(720,8)	(76,2)	(797,0)	(836,2)
Banques créditrices (découverts bancaires)	18,1	11,5	29,6	18,9
Trésorerie nette et autres	(702,7)	(64,7)	(767,4)	(817,2)
Total endettement financier net	700,9	55,7	756,5	342,7
Dettes de loyers IFRS 16	810,2	-	810,2	304,3
Total endettement net	1.511,0	55,7	1.566,7	647,0

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2018 IFRS	Retraitement des co- entreprises	31/12/2018 Reporting opérationnel	31/12/2017 Reporting opérationnel retraité
Résultat net des sociétés intégrées	282,4	0,0	282,4	188,6
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	48,5	19,1	67,6	122,7
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	330,9	19,1	350,0	311,4
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	54,3	0,9	55,2	39,4
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	97,8	4,7	102,6	97,2
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	483,1	24,7	507,8	447,9
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(79,0)	(23,2)	(102,3)	(63,7)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	11,8	(11,8)	(0,0)	(2,0)
Intérêts versés	(24,6)	(0,9)	(25,5)	(18,0)
Impôts payés	(109,0)	(1,0)	(110,0)	(99,7)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	282,2	(12,3)	270,0	264,5
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(47,8)	(0,1)	(47,9)	(32,7)
Cash flow libre	234,4	(12,3)	222,1	231,7
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(71,3)	(0,0)	(71,3)	(4,6)
Autres investissements financiers nets	(5,5)	(1,5)	(7,0)	(5,8)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(76,8)	(1,5)	(78,4)	(10,5)
Augmentation de capital	0,0	(0,0)	(0,0)	22,7
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(140,3)	-	(140,3)	(132,7)
Dividendes payés aux minoritaires	(1,5)	-	(1,5)	(5,4)
Acquisition d'intérêts minoritaires (sans prise de contrôle)	(33,9)	-	(33,9)	(3,9)
Acquisition et cession d'actions propres	(19,8)	-	(19,8)	0,4
Paie ment de la dette de loyers IFRS 16	(103,9)	-	(103,9)	(79,5)
Variation des dettes et créances financières (nets)	78,4	27,6	105,9	117,4
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(221,0)	27,6	(193,4)	(80,9)
Incidence de la variation des taux de change	(0,1)	-	(0,1)	0,5
Variation de trésorerie	(63,5)	13,7	(49,8)	140,8

ANNEXE 2 : NORMES IFRS

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

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2018 IFRS	31/12/2017 IFRS retraité	31/12/2017 IFRS publié
Chiffre d'affaires	3.939,6	3.415,2	3.354,0
Charges opérationnelles	(3.442,8)	(3.055,2)	(3.006,3)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	11,8	15,4	15,4
EBITDA	508,6	375,5	363,1
Amortissements IFRS 16	(103,3)	-	-
Amortissement et dépréciation des immobilisations	(31,6)	(24,4)	(24,4)
Dotations nettes aux provisions	6,7	(4,2)	(4,2)
Paiements en actions	(14,3)	(14,3)	(14,3)
Déstockage frais financiers affectés aux opérations	(6,5)	(5,1)	(5,1)
Dividendes reçus d'entreprises mises en équivalence	(11,8)	(15,4)	(15,4)
Résultat opérationnel courant	347,8	312,1	299,8
Réévaluation après prise de contrôle d'entreprises mises en équivalence	79,2	-	-
Résultat opérationnel	427,0	312,1	299,8
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	17,9	14,7	14,7
Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	444,9	326,8	314,5
Coût de l'endettement financier net	(54,3)	(28,9)	(28,9)
Autres charges et produits financiers	5,0	0,9	0,9
Résultat financier	(49,4)	(28,0)	(28,0)
Résultat des activités courantes avant impôts	395,5	298,8	286,5
Impôts sur les bénéfices	(108,4)	(102,7)	(90,3)
Quote-part des résultats des autres entreprises mises en équivalence	(4,7)	(4,9)	(4,9)
Résultat net de l'ensemble consolidé	282,4	191,2	191,3
dont participations ne donnant pas le contrôle	5,5	5,9	5,7
dont part des actionnaires de la société mère	276,9	185,3	185,6
<i>(en euros)</i>			
Résultat net par action	4,95	3,34	3,35

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

ACTIF (en millions d'euros)	31/12/2018 IFRS	31/12/2017 IFRS retraité	31/12/2017 IFRS publié
Goodwills	1.579,1	1.213,4	1.213,4
Autres immobilisations	1 015,8	171,5	171,5
Titres mis en équivalence	35,3	51,9	47,0
Total actifs non courants	2.630,2	1.436,9	1.431,9
BFR net	799,9	744,1	706,1
Total de l'actif	3.430,1	2.181,0	2.138,0
PASSIF (en millions d'euros)	31/12/2018 IFRS	31/12/2017 IFRS retraité	31/12/2017 IFRS publié
Capital et Réserves	1.478,0	1.481,2	1.452,9
Résultat de la période	276,9	185,3	185,6
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.754,9	1.666,5	1.638,6
Participations ne donnant pas le contrôle	8,9	6,1	4,9
Capitaux propres de l'ensemble	1.763,8	1.672,7	1.643,4
Endettement net	1 511,0	305,5	305,5
Provisions	110,1	132,0	132,0
Impôts différés nets	45,2	70,8	57,1
Total du passif	3.430,1	2.181,0	2.138,0

ENDETTEMENT NET CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2018

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2018 IFRS	31/12/2017 IFRS retraité	31/12/2017 IFRS publié
Emprunt obligataire (yc intérêts courus et frais de mise en place)	770,2	703,4	703,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	713,7	429,0	429,0
Emprunts sur établissements de crédit et autres	1.483,9	1.132,3	1.132,3
Autres dettes et autres créances financières	(80,3)	(60,6)	(60,6)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(720,8)	(776,4)	(776,4)
Banques créditrices (découverts bancaires)	18,1	10,2	10,2
Trésorerie nette et autres	(702,7)	(766,2)	(766,2)
Total endettement financier net	700,9	305,5	305,5
Dettes de loyers IFRS 16	810,2		-
Total endettement net	1 511,0	305,5	305,5

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE AU 31 DÉCEMBRE 2018

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2018 IFRS	31/12/2017 IFRS retraité	31/12/2017 IFRS publié
Résultat net des sociétés intégrées	282,4	191,2	191,3
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie	48,5	33,4	33,4
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	330,9	224,6	224,7
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	54,3	28,9	28,9
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	97,8	94,0	81,6
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	483,1	347,5	335,1
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	(79,0)	(23,9)	(24,0)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	11,8	13,5	13,5
Intérêts versés	(24,6)	(16,5)	(16,5)
Impôts payés	(109,0)	(99,2)	(86,7)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	282,2	221,4	221,4
Flux de trésorerie liés aux Investissements opérationnels (nets)	(47,8)	(32,7)	(32,7)
Cash flow libre	234,4	188,7	188,7
Acquisitions de filiales et autres variations du périmètre	(71,3)	(4,4)	(4,4)
Autres investissements financiers nets	(5,5)	(5,9)	(5,9)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(76,8)	(10,3)	(10,3)
Augmentation de capital	0,0	22,7	22,7
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(140,3)	(132,7)	(132,7)
Dividendes payés aux minoritaires	(1,5)	(5,4)	(5,4)
Acquisition d'intérêts minoritaires (sans prise de contrôle)	(33,9)	(3,9)	(3,9)
Acquisition et cession d'actions propres	(19,8)	0,4	0,4
Paiement de la dette de loyers IFRS 16	(103,9)	-	-
Variation des dettes et créances financières (nets)	78,4	89,1	89,1
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(221,0)	(29,7)	(29,7)
Incidence de la variation des taux de change	(0,1)	0,4	0,4
Variation de trésorerie	(63,5)	149,1	149,1

GLOSSAIRE

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

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

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

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

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

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

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

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

Potentiel d'activité de l'Immobilier d'entreprise : représente le volume total des opérations, à une date donnée, exprimé en potentiel de chiffre d'affaires hors taxe, correspondant aux projets futurs, validés en Comité, sous promesse d'acquisition foncière ou déjà acquis, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle et future

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

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

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

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

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

Résultat net avant éléments non courants : représente le résultat net part du Groupe retraité des éléments ne rentrant pas dans l'activité courante par exemple : remboursement de la taxe de 3% sur les dividendes comptabilisé en 2017, et à compter de 2018, la variation de la juste valeur de l'ORNANE ou des éléments constitutifs du résultat opérationnel non courant (éventuelle perte de valeur des *goodwills*, réévaluation des titres mis en équivalence suite à la prise de contrôle).