nexity une belle vie immobilière

PRÉSENTATION INVESTISSEURS

JANVIER 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.

9M 2019 : Nexity surperforme le marché

Immobilier résidentiel

Réservations de logements neufs en France
- **+8% en volume**
- **+9% en valeur**

Services aux particuliers

Résidences gérées
- **Seniors (Domitys) :** 16 ouvertures (99 résidences)
- **Étudiants (Studéa) :** 4 ouvertures (124 résidences)

Immobilier d'entreprise

Prises de commandes de 365 M€

Autres indicateurs Promotion

Backlog : +10% soit 4,9 Mds€
Potentiel d'activité : 14,7 Mds€

Chiffre d'affaires

+12% ; 2.805 M€

Guidance 2019* précisée

Croissance de la part de marché du Groupe dans un marché du logement neuf en France attendu entre -2% et -4% par rapport à 2018

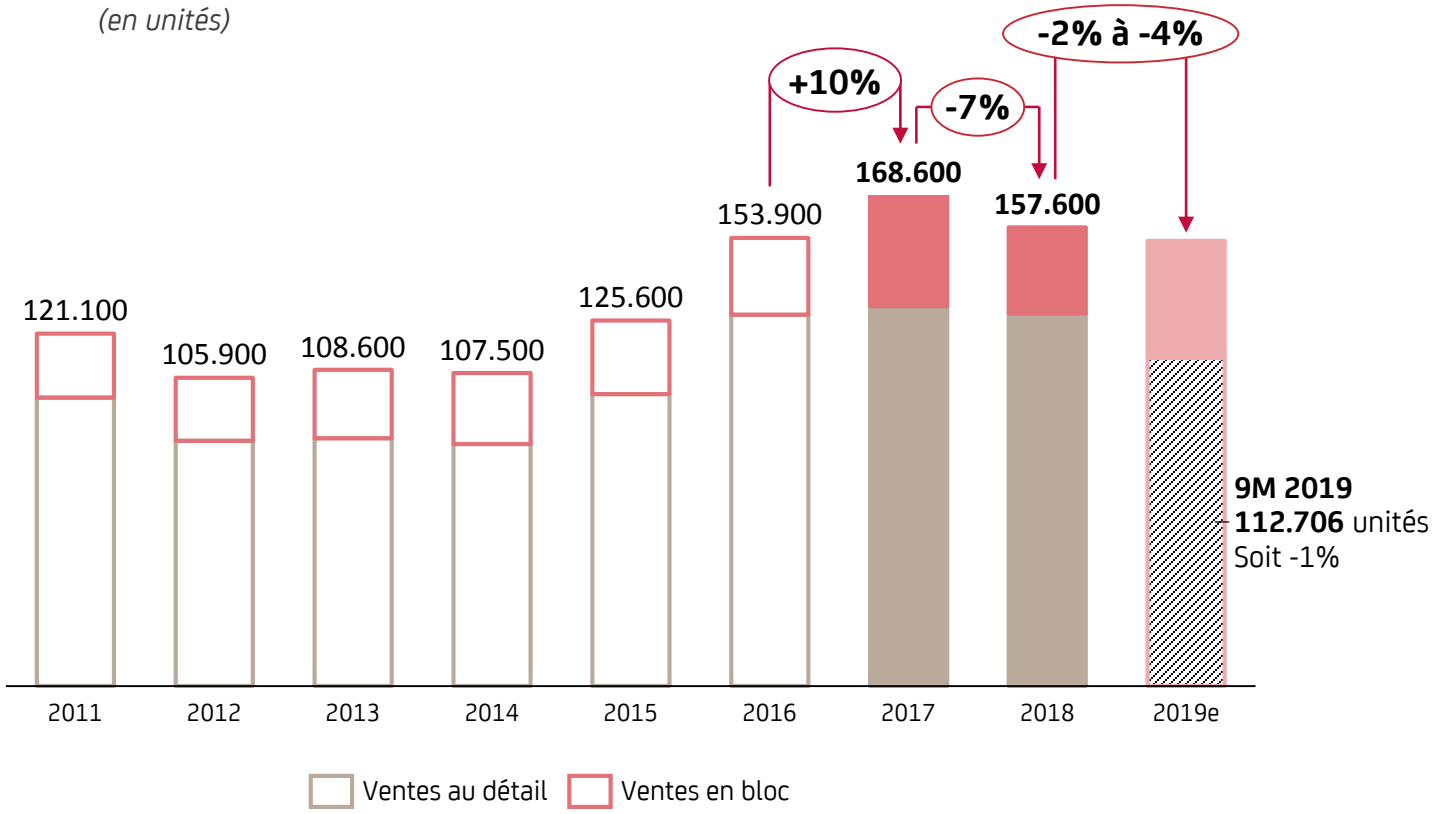
Plus de 20 ouvertures de résidences et rajeunissement de 1.000 logements étudiants

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

Chiffre d'affaires et EBITDA attendus désormais en croissance supérieure à 7% (contre autour de 7% précédemment)

* Perspectives revues partiellement à la hausse lors de la publication des résultats semestriels 2019. Cf. communiqué du 23 juillet 2019. La prévision de croissance du chiffre d'affaires et de l'EBITDA se fonde sur des hypothèses prudentes sur les dates de signature d'un certain nombre d'opérations de promotion immobilière

Un marché « demandeur » qui souffre d'un manque d'offre



- MArché du LOgement NEuf (MALONE[1]) attendu entre -2% et -4% par rapport à 2018[2]
- **Part de marché Nexity 9M 2019 : 12,5% (contre 11,5% à fin septembre 2018)**

+

Taux d'intérêt très bas : 1,18% en septembre 2019

Facteurs démographiques

Stabilité des dispositifs fiscaux

−

Hausse des coûts de construction et du foncier

Approche des élections municipales

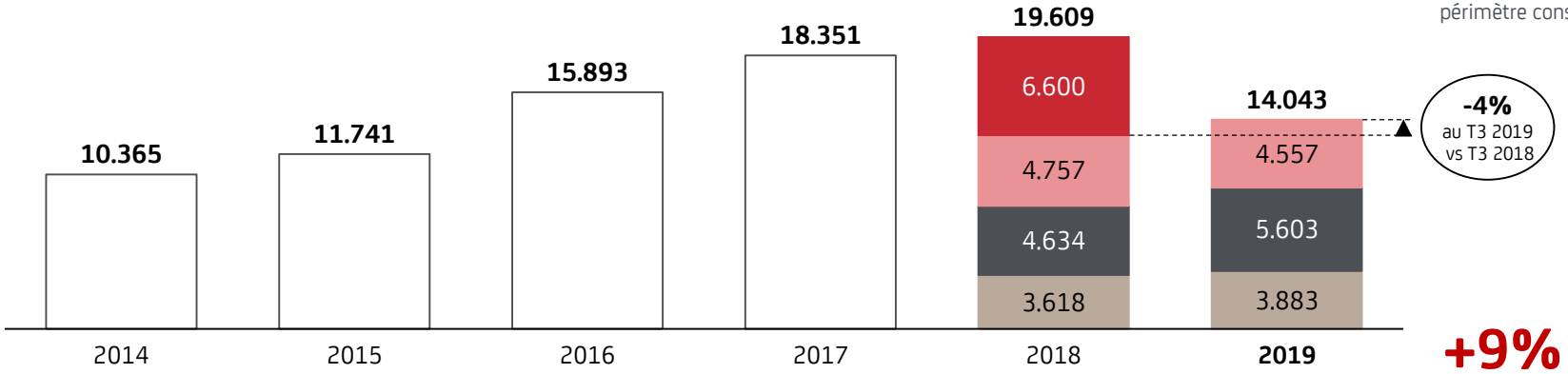
Fin des dispositifs fiscaux en zones non-tendues

- Permis de construire en baisse de 5,1% sur 1 an et de 2,2% sur les 3 derniers mois[3]
- Mises en chantier en baisse de 3,3% sur 1 an et de 3,4% sur les 3 derniers mois[3]

(1) Correspond à l'addition des ventes au détail publiées par le Commissariat Général au Développement Durable et des ventes en bloc publiées par la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)
(2) Perspective revue à la hausse lors de la publication des résultats semestriels 2019. Cf. communiqué du 23 juillet 2019
(3) Novembre 2019 par rapport à décembre 2018
Sources : Commissariat Général au Développement Durable (Base Sit@del2) pour les ventes au détail – Fédération des Promoteurs Immobiliers pour les ventes en bloc – Estimation Nexity pour 2019

Réservations de logements neufs en France de Nexity

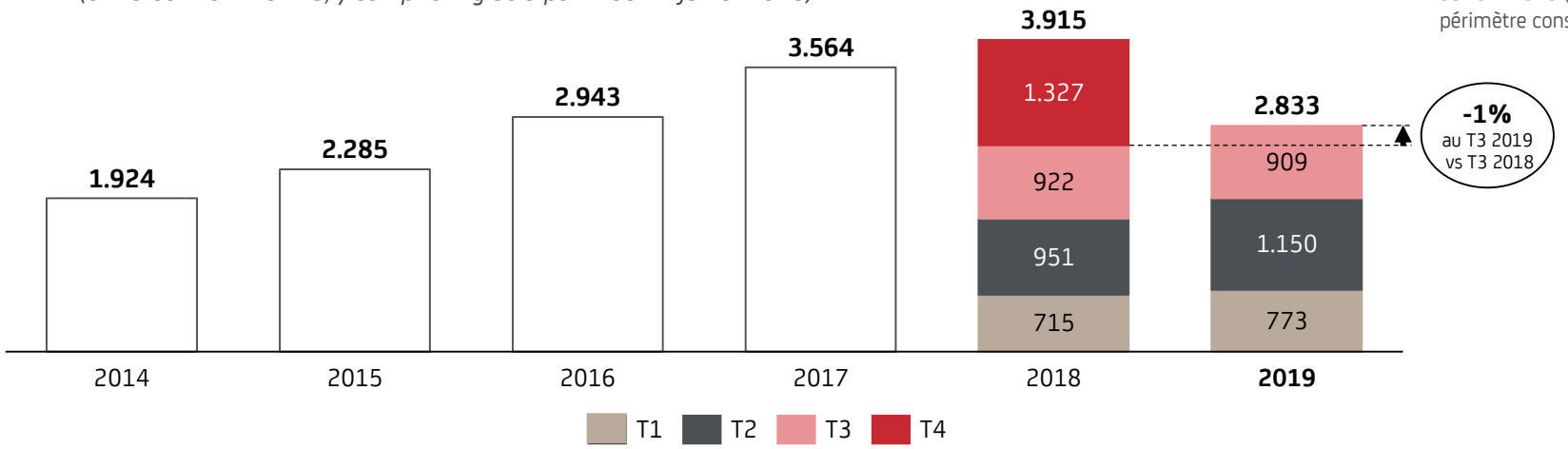
(en volume - en unités, y compris Ægide à partir du 1er juillet 2018)



+8%

Aux 9M 2019 par rapport aux 9M 2018 (+3% à périmètre constant)

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



+9%

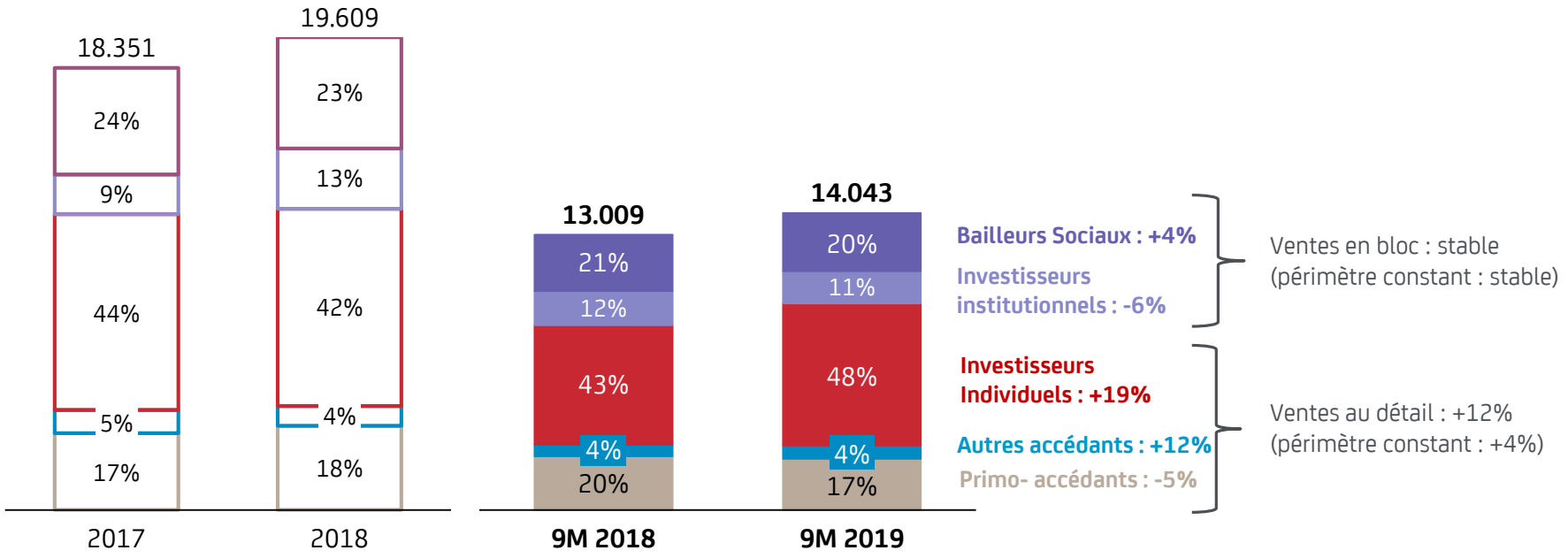
Aux 9M 2019 par rapport aux 9M 2018 (+4% à périmètre constant)

- **Réservations totales (yc Terrains à bâtir et international) : +8% en volume et +10% en valeur** (à périmètre constant :+4% en volume et +5% en valeur)
  - dont Terrains à bâtir *:* 1.252 réservations (stable) pour 101 M€ (-5%)
  - dont International : 334 réservations (x1,7) pour 53 M€ (x3,1)
- **Effet périmètre (S1 2019 Ægide) :** 642 réservations faites par Ægide pour 131 M€

Répartition par client des réservations de logements neufs de Nexity

Volume

(en unités, hors international, y compris Ægide à partir du 1er juillet 2018)

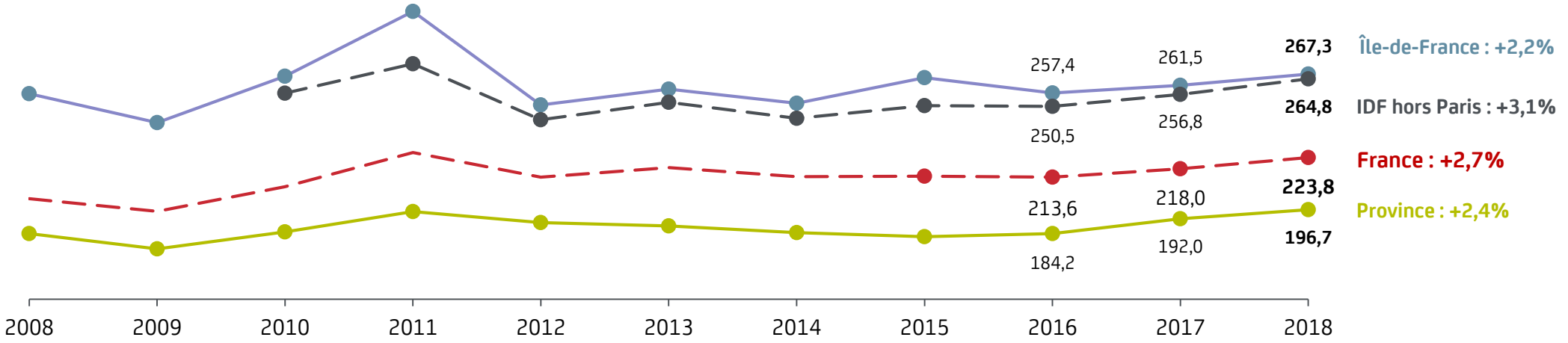


- **Investisseurs individuels : 48% des réservations, soit +19%** contre 9M 2018 (dont 52% en Pinel)
- La proportion des **bailleurs professionnels** et des **clients accédants** diminue en pourcentage mais reste quasi-stable en volume

Prix des logements neufs vendus par Nexity

Prix moyens

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



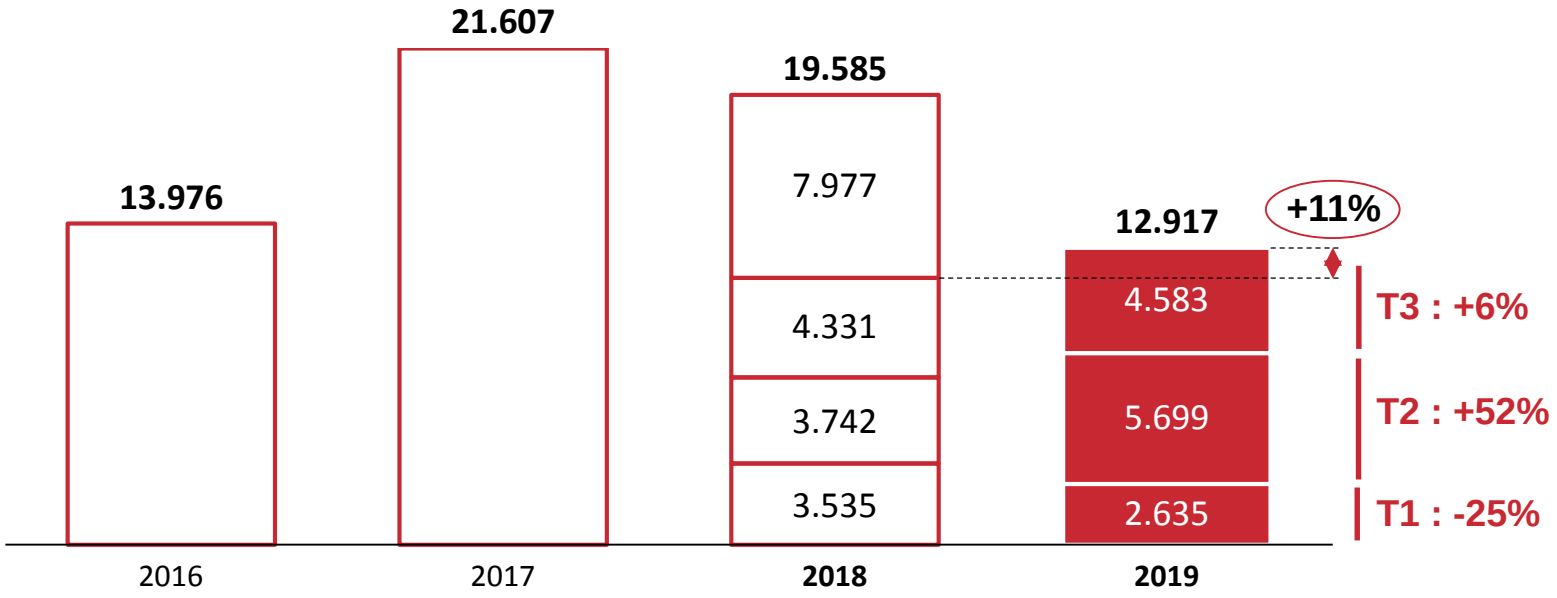
Évolution des prix moyens par région *En K€ TTC / logement*	9M 2018	9M 2019	Variation
Île-de-France	268,3	258,7	-3,6%
Île-de-France hors Paris	264,8	258,2	-2,5%
Province	192,9	205,9	+6,7%
France	**222,2**	**228,1**	**+2,7%**

Ventes au détail	9M 2018	9M 2019	Variation
Prix moyen TTC au m² (en €)	4.006	4.170	+4,1%
Surface moyenne / logement (en m²)	55,5	54,7	-1,4%
Prix moyen TTC / logement (en K€)	**222,2**	**228,1**	**+2,7%**

Lancements commerciaux de logements

Nombre de logements lancés en france

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

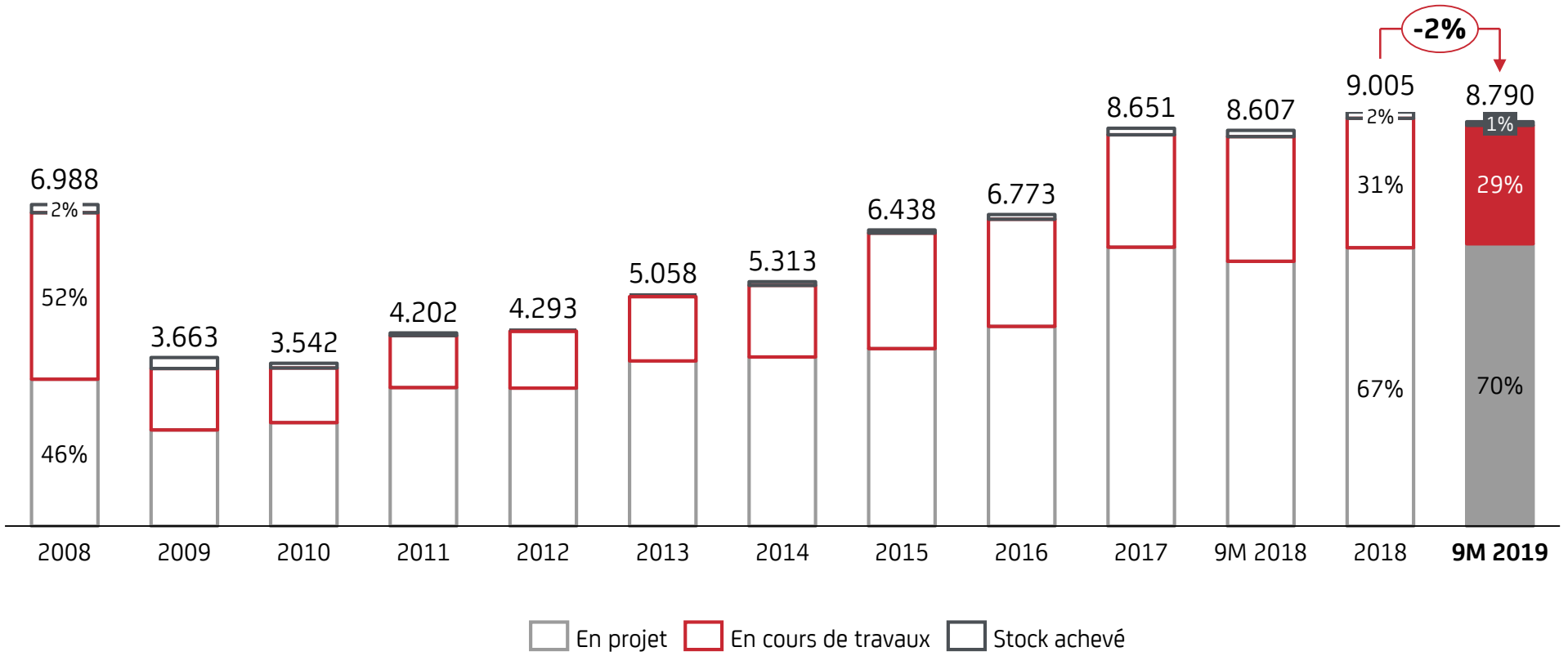


- **Lancements à périmètre constant : +7%**
- **Hausse du nombre d'opérations lancées : +15% (+12% à périmètre constant) :** 203 opérations aux 9M 2019 contre 177 aux 9M 2018

Offre commerciale de logements neufs Nexity

Opérations commercialisées

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

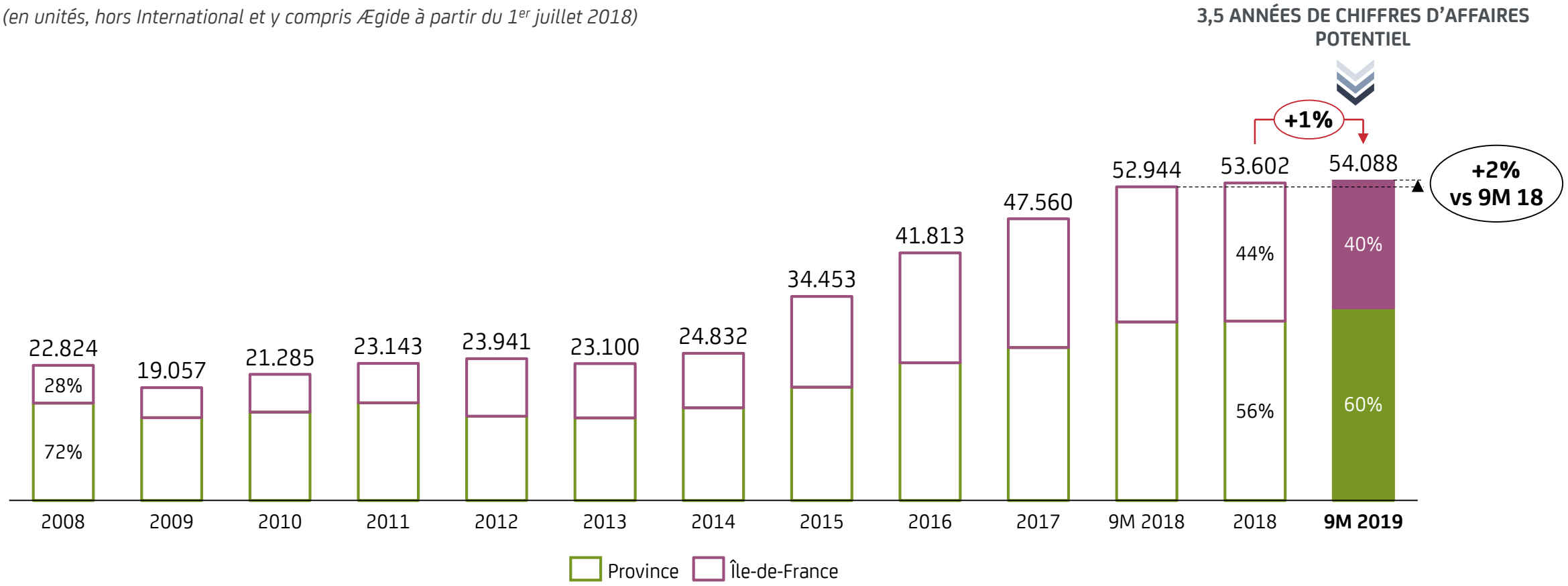


- **Délai d'écoulement* de 5,1 mois aux 9M 2019** (contre 5,5 aux 9M 2018 et en 2018)
- **Stock achevé : 80 lots** à fin septembre 2019
- **Taux moyen de pré-commercialisation : 75% à fin septembre 2019** (contre 74% à fin septembre 2018)

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

Potentiel d'activité* de logements neufs

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



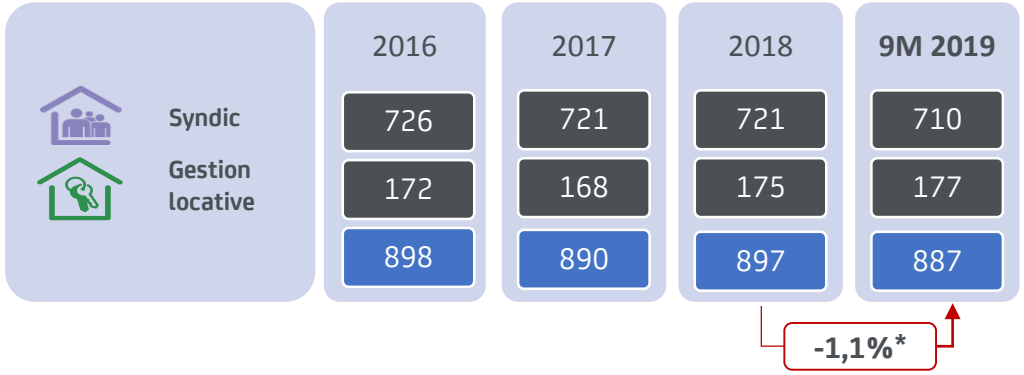
- Le potentiel d'activité représente 10,1 Mds€ de chiffre d'affaires potentiel HT au 30 septembre 2019, soit 3,5 années de chiffre d'affaires potentiel (12 mois glissants)

* 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)

Administration de biens et distribution

ADB - portefeuille de lots gérés

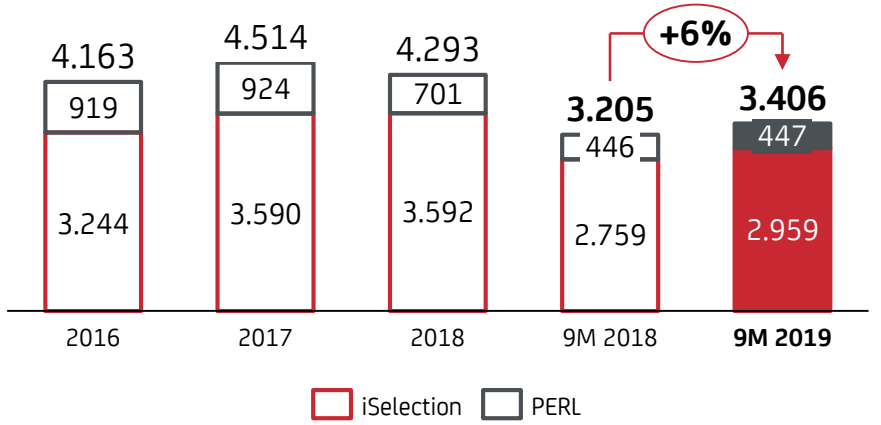
(en milliers de lots)



* Érosion commerciale 9M 2019 à périmètre constant : **-1,2%** (-1,3% à fin septembre 2018)

Distribution – Réservations totales

(en nombre de lots)



Transaction

- Dans un marché de la transaction très dynamique, les activités de transaction de Nexity ainsi que le réseau de franchise Century 21 ont réalisé de très bonnes performances

- 1.929 réservations pour compte de tiers à fin septembre 2019, soit +17% par rapport à fin septembre 2018
- 1.477 réservations pour le compte de Nexity (comptabilisées dans l'Immobilier résidentiel) à fin septembre 2019, soit -5% par rapport à fin septembre 2018

Résidences gérées

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

studéa nexity

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

4 ouvertures de résidences aux 9M 2019 à Villeneuve d'Ascq (59), Amiens (80), Toulouse (31) et Malakoff (92)

2 fermetures de résidences aux 9M 2019 à Nice (06) et à Toulon (83)

94,6% de taux d'occupation 12 mois glissants aux 9M 2019 (contre 92,9% à fin décembre 2018)

RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

DOMITYS

99 résidences, soit **11.600** logements gérés à fin septembre 2019

16 ouvertures aux 9M 2019, dont **3** ouvertures au T3 2019 situées à Calais (62), Nantes (44) et L'Union (31)

82,9% de taux d'occupation 12 mois glissants aux 9M 2019 (contre 82,5% à fin décembre 2018)

97% de taux d'occupation à fin septembre 2019 pour les 58 résidences en croisière* (stable par rapport à fin décembre 2018)

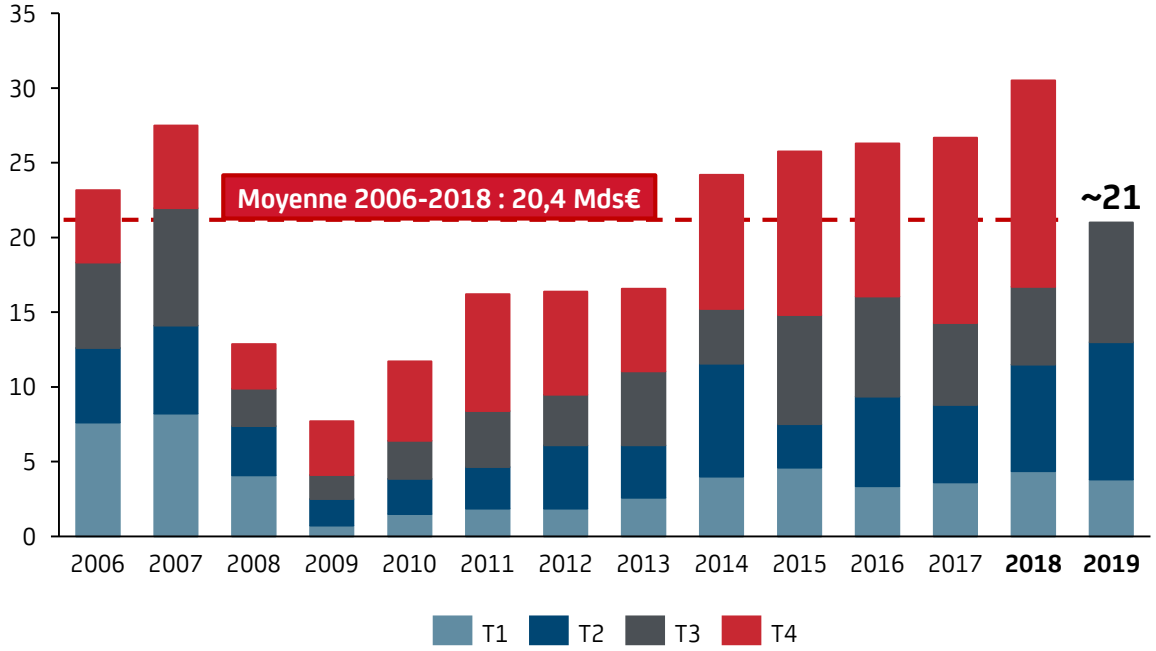
- **Plus de 20 ouvertures de résidences gérées prévues en 2019**

* Résidences dont le taux d'occupation est supérieur ou égal à 90% au 1er janvier

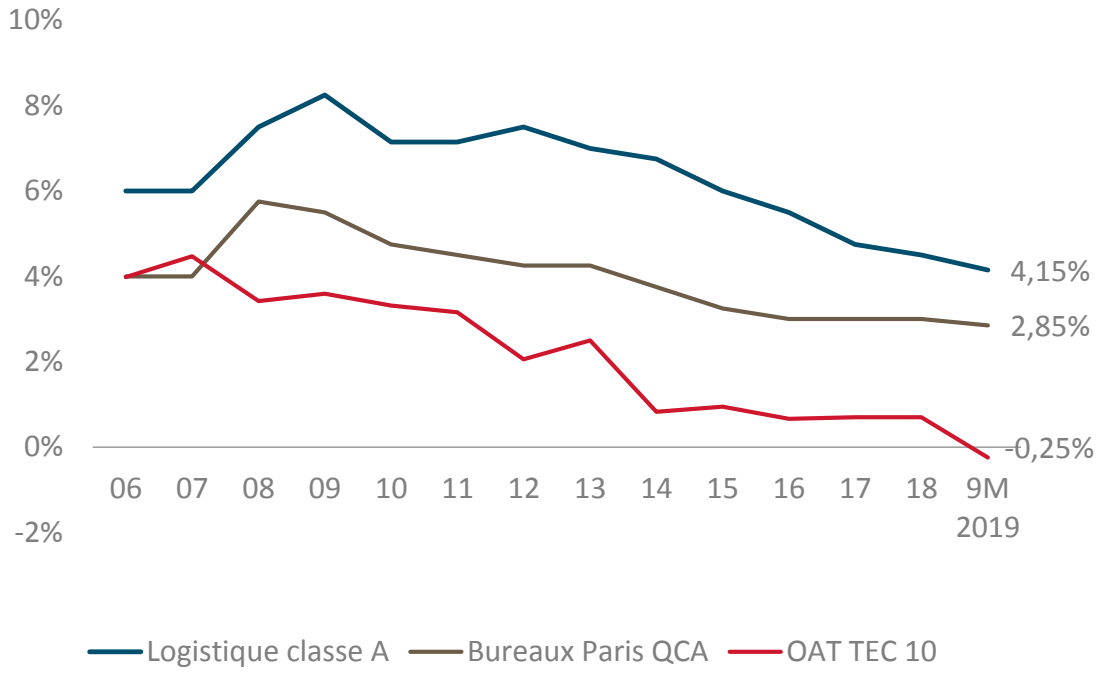
Marché de l'Immobilier d'entreprise

Engagements en immobilier d'entreprise en france

(en Md€)



Évolution comparée des taux de rendement immobilier prime et des emprunts d'état



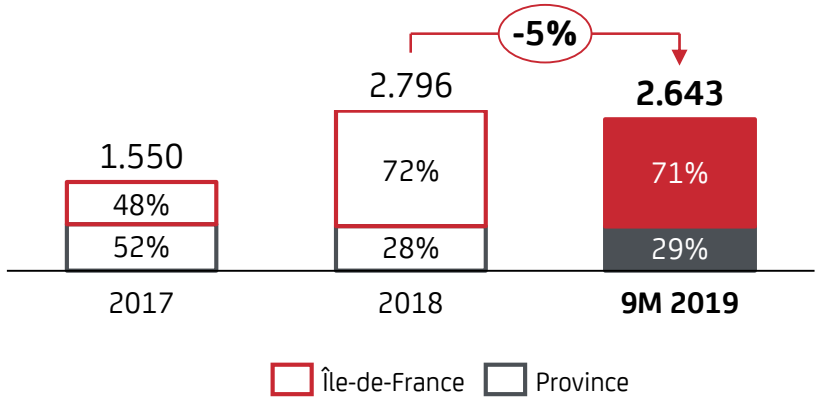
- Demande placée en Île-de-France : -11% sur 1 an à 1,7 million de m² aux 9M 2019, mais en hausse de 8% au T3 2019 par rapport au T3 2018
- Taux de vacance : 4,8% en Île-de-France au T3 2019 revenant au point bas de 2007

Sources : CBRE Marketview France Investissements et Bureaux Île-de-France T3 2019 ; Finance Active

Potentiel d'activité* et prises de commandes

Potentiel d'activité en Immobilier d'entreprise au 30 septembre 2019

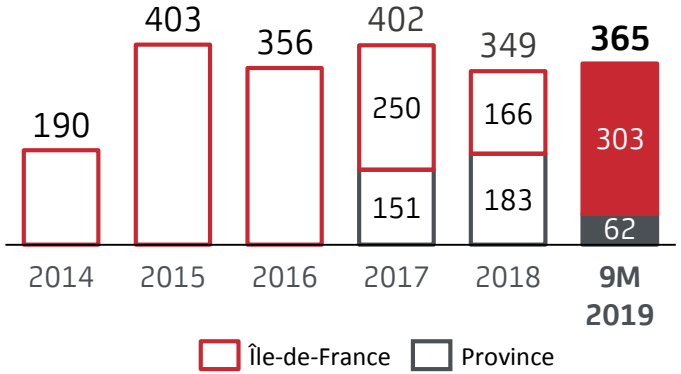
(en M€)



- Une forte visibilité de plus de 5 ans d'activité
- Forte accélération anticipée du chiffre d'affaires à partir de 2020

Prises de commandes

(en M€ HT)



Objectif 2019 atteint**

- 303 M€ en Île-de-France dont 198 M€ signés au T3 2019
- 164 M€ signés sur des opérations en structure bois
- ***Backlog* de 401 M€ correspondant à 11 mois d'activité** (chiffre d'affaires de l'Immobilier d'entreprise sur 12 mois glissants), contre 308 M€ à fin décembre 2018

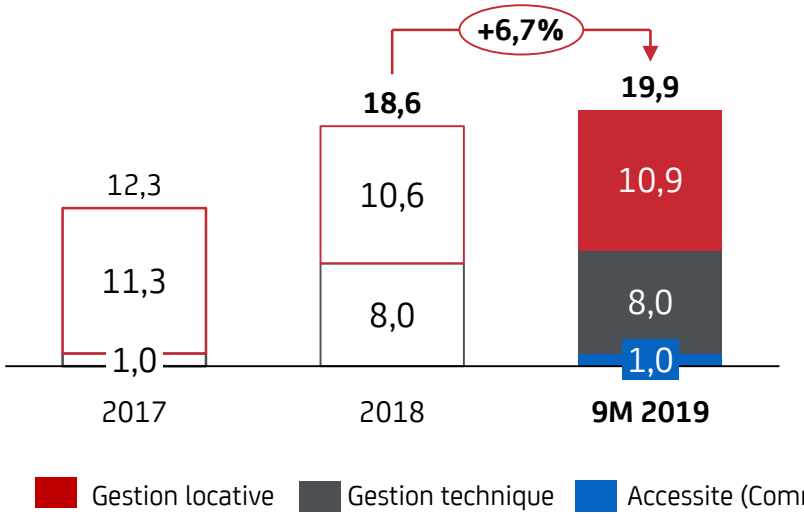
* Représente le volume total des opérations, à une date donnée, exprimée en nombre de logements, des projets futurs validés en Comité, tous stades de montage confondus, y compris Villes & Projets ; le potentiel comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière. Le nombre d'année est calculé sur le chffre d'affaires 12 mois glissants

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

Services immobiliers aux entreprises

Property Management

(en millions de m² gérés)



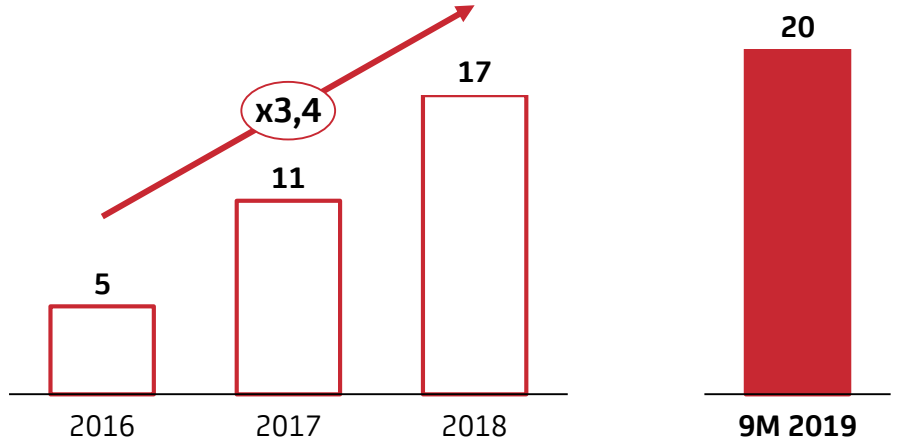
- **À périmètre constant : +1,3%**
- **Accessite :** *Property manager*, commercialisateur et conseil spécialisé en immobilier - Prise de participation majoritaire de 71% (consolidation depuis le 1er janvier 2019)

Nexity Conseil et Transaction

- Cession de la majorité du capital (fin mars 2019) au management - Nexity conserve une participation de 16,3%

Morning Coworking

(chiffre d'affaires en M€)



- **19** espaces Morning Coworking à fin septembre 2019
- Plus de **53.000 m²** (+20% par rapport à fin 2018)
- **6.000** postes de travail

Nouveaux partenariats permettant de compléter l'offre pour des espaces de travail courte durée

- Anticafé, Hiptown, Cocoon space

Porte de Montreuil (75)

- Le groupement Nexity, Engie et Crédit Agricole Immobilier a été lauréat en septembre 2019 pour transformer la place de la Porte de Montreuil à Paris (75) en un quartier décarboné dès 2023.
- Confirme la capacité de Nexity à répondre à des consultations complexes avec des engagements forts en matière de Responsabilité sociale d'entreprise.
- S'inscrit dans le projet mondial lancé par le C40 dénommé « *Reinventing cities* » pour aménager de façon plus écologique et durable des sites dans 15 métropoles du monde

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

13 juillet 2018
Acquisition du terrain

Déc.2019
Signature promesse de vente

2019
Mise au point des demandes de PC
Obtention des autorisations

2020
Signature VEFA

2021

2022

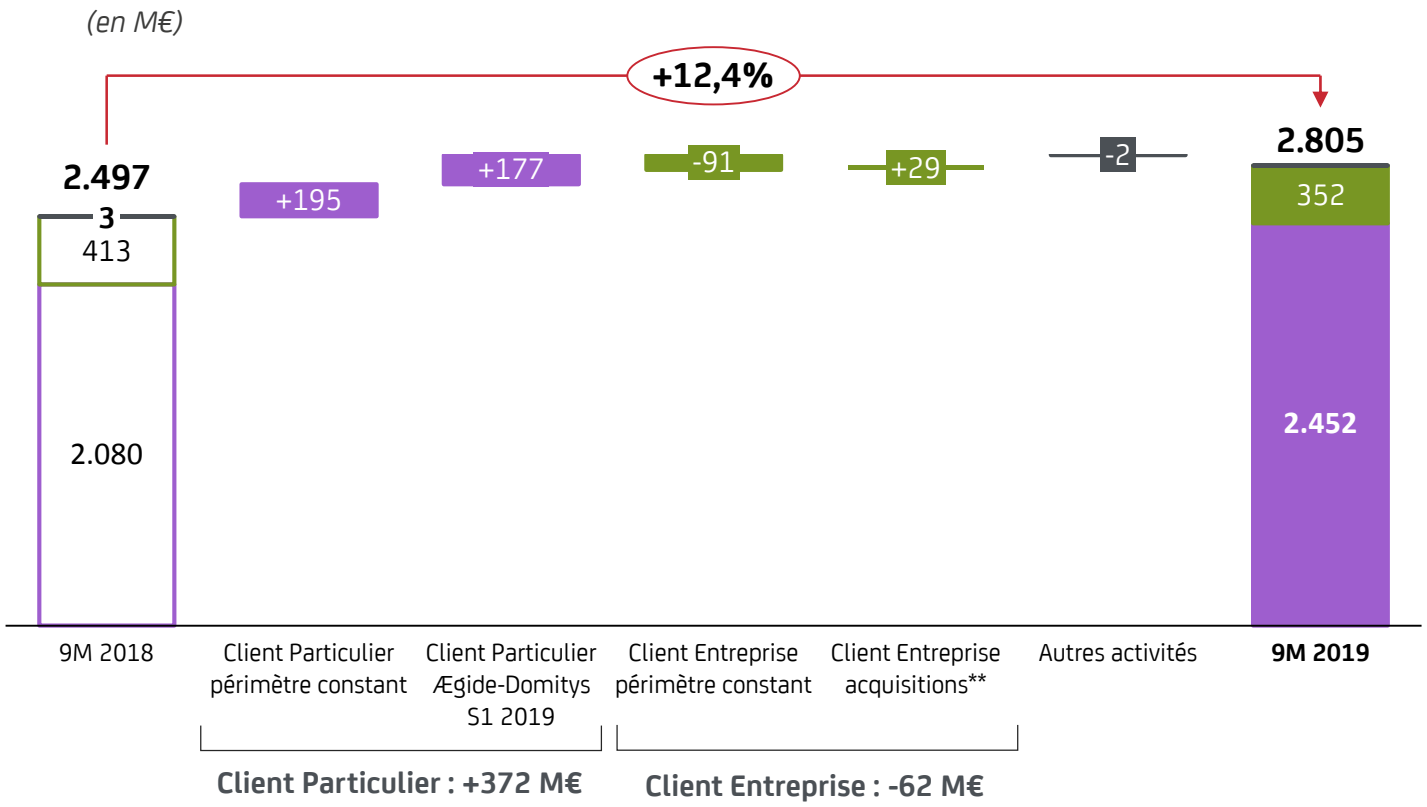
2023/2024
Livraison prévisionnelle campus Engie

2024

Village Olympique et Paralympique

- Le groupement Nexity, Eiffage, CDC Habitat et Groupama a été lauréat en novembre 2019 pour le secteur E du village Olympique et Paralympique situé à Saint-Ouen-sur-Seine (93)
- ~53.000 m² de surface de plancher pour 525 logements, un immeuble de bureaux, une crèche et des locaux d'activités et commerciaux qui devraient accueillir un peu plus de 2.500 athlètes et para-athlètes à l'été 2024
- Réversibilité du projet qui accueillera, dès 2025, un nouveau quartier
- Empreinte carbone du projet réduite de 75% par rapport aux Jeux de Londres (mode constructif bois/béton bas carbone)

Chiffre d'affaires* 9M 2019



Autres activités

Client Entreprise **-15%**

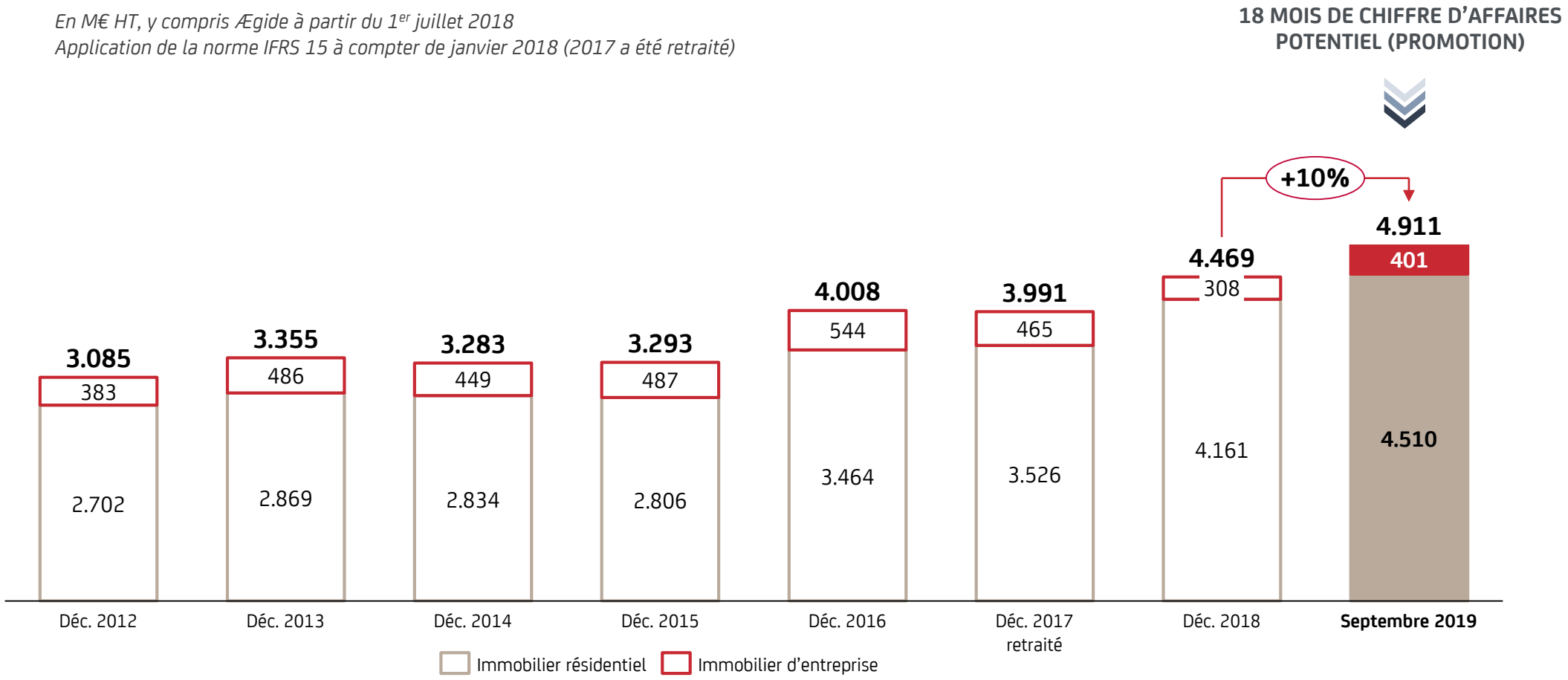
Client Particulier **+18%**

- **Chiffre d'affaires consolidé : +12%** par rapport aux 9M 2018 (+5% à périmètre constant)
- **Ægide-Domitys :** 262 M€ aux 9M 2019 contre 63 M€ aux 9M 2018, soit +199 M€ (177 M€ en effet périmètre et 22 M€ en croissance organique)

* Reporting opérationnel (comptes IFRS avec présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle)
** Bureaux à Partager, Accessite et Week'in

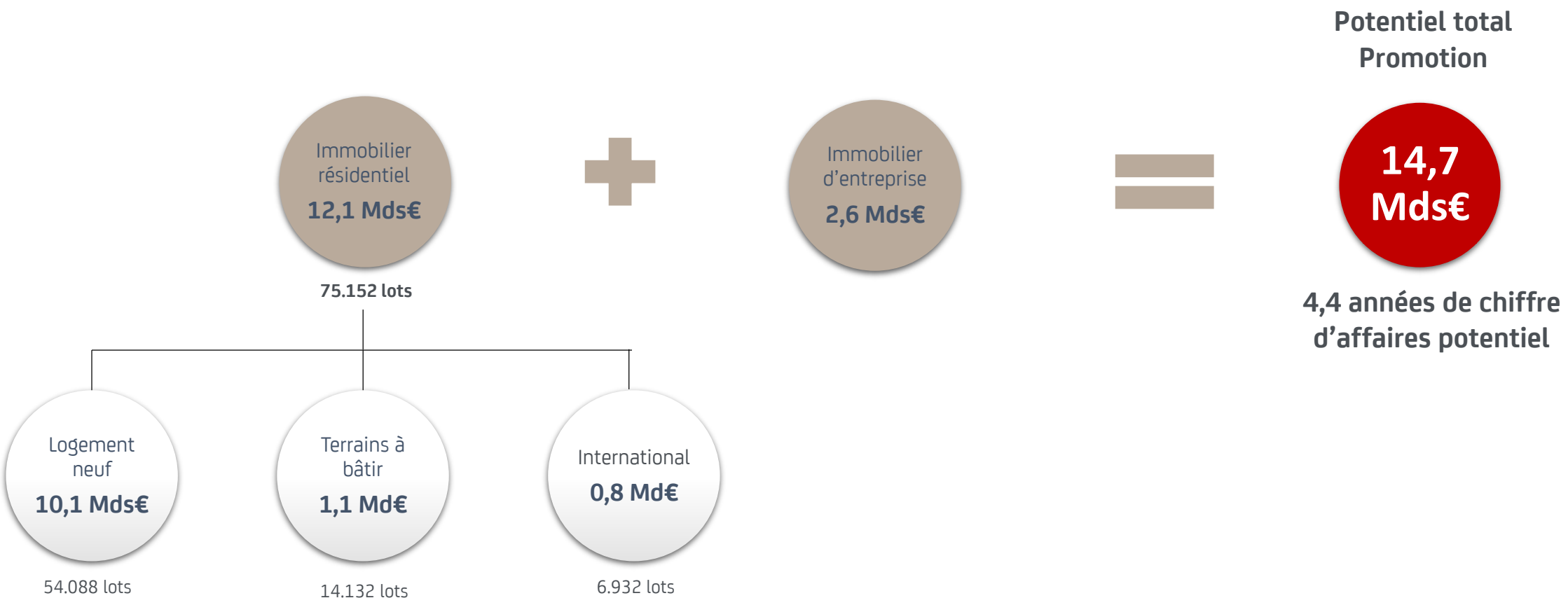
*Backlog** de Nexity au 30 septembre 2019

En M€ HT, y compris Ægide à partir du 1er juillet 2018
Application de la norme IFRS 15 à compter de janvier 2018 (2017 a été retraité)



* 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)

Potentiel d'activité* de la Promotion à fin septembre 2019



* 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)

Guidance 2019[1] précisée

RÉSULTATS FINANCIERS

- Chiffre d'affaires et EBITDA attendus désormais **en croissance supérieure à 7%** (contre autour de 7% précédemment)
- Dividende par action : **2,70 euros** payé en 2020[2]

CLIENT PARTICULIER

- Réservations de logements neufs en France : **Croissance de la part de marché** dans un marché du logement neuf en France[3] attendu entre -2% et -4% par rapport à 2018
- Résidences gérées *(étudiants et seniors)* : plus de **20 ouvertures** de résidences et rajeunissement de **1.000 logements** étudiants

CLIENT ENTREPRISE

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

(1) Perspectives revues partiellement à la hausse lors de la publication des résultats semestriels 2019. Cf. communiqué du 23 juillet 2019 - La prévision de croissance du chiffre d'affaires et de l'EBITDA se fonde sur des hypothèses prudentes sur les dates de signature d'un certain nombre d'opérations de promotion immobilière
(2) Sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity
(3) Marché du logement neuf de l'ECLN + ventes en bloc de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)

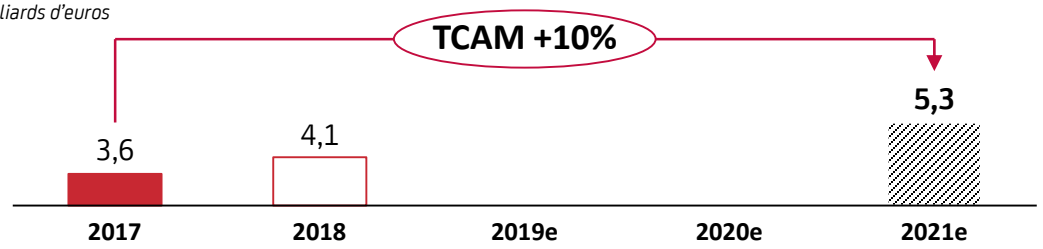
Notre ambition 2018-2021

RÉSULTATS FINANCIERS

Chiffre d'affaires et EBITDA en croissance annuelle moyenne de **10%**

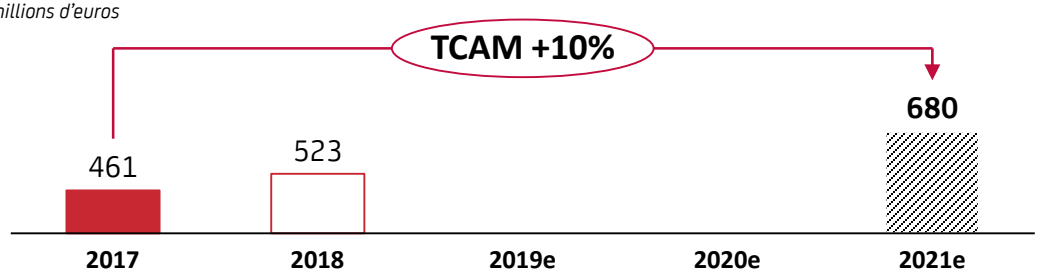
CHIFFRE D'AFFAIRES

en milliards d'euros



EBITDA

en millions d'euros



Part des services dans l'EBITDA à l'horizon 2021 : **~45%**

Dividende par action à au moins **2,70 euros**(1) sur la durée du plan

(1) Sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity
(2) Marché du logement neuf de l'ECLN + ventes en bloc de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI)

CLIENT PARTICULIER

- Réservations de logements neufs en France **: forte progression de la part de marché de Nexity** ***(+3 points)*** dans un marché au niveau de 2017(2)
- **Croissance** du portefeuille de lots en administration de biens
- Fort développement en **résidences gérées**

CLIENT ENTREPRISE

- Prises de commandes Immobilier d'entreprise : **environ 650 millions d'euros en moyenne par an sur la durée du plan**

CLIENT COLLECTIVITÉ

- **Renforcement de la position du Groupe** parmi les leaders de l'aménagement privé français et **hausse des investissements** en *land bank*

Une performance RSE en progression constante

2019 : Progression de la note globale

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

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

Émission inaugurale d'un Green Bond de 240M€

Produit de l'émission

Développement ou construction de projets d'Immobilier résidentiel en France :

Alignés avec les standards européens NZEB Nearly Zero-Energy Buildings

Certificat de performance énergétique minimum : niveau B (au supérieur)

Niveau de performance énergétique dans le top 15% de la construction rédientielle en France

Alignement avec les critères de selection de la *EU Taxonomy* technical pour la construction neuve

Objectifs environnementaux

Atténuation du changement climatique

% de logements neufs dépassant les standards français RT2012 de 10% et de 20% ;

% de logements neufs proposant de la production d'énergie renouvelable sur-site ;

% de logements neufs integrant une démarché de construction éco-responsable (Charte Nexity ou autre standard reconnu)

Estmation de l'intensité carbone (en kg.CO_2/m²) de la construction en Immobilier résidentiel ;

Estimation des reductions/suppressions d'émissions de gaz à effet de serre (t.CO_2.eq./logement livré) sur la base de 2015 (identique à celle utilisée dans le objectifs du Groupe).

Reporting annuel sur les résultas / impacts des projets verts éligibles

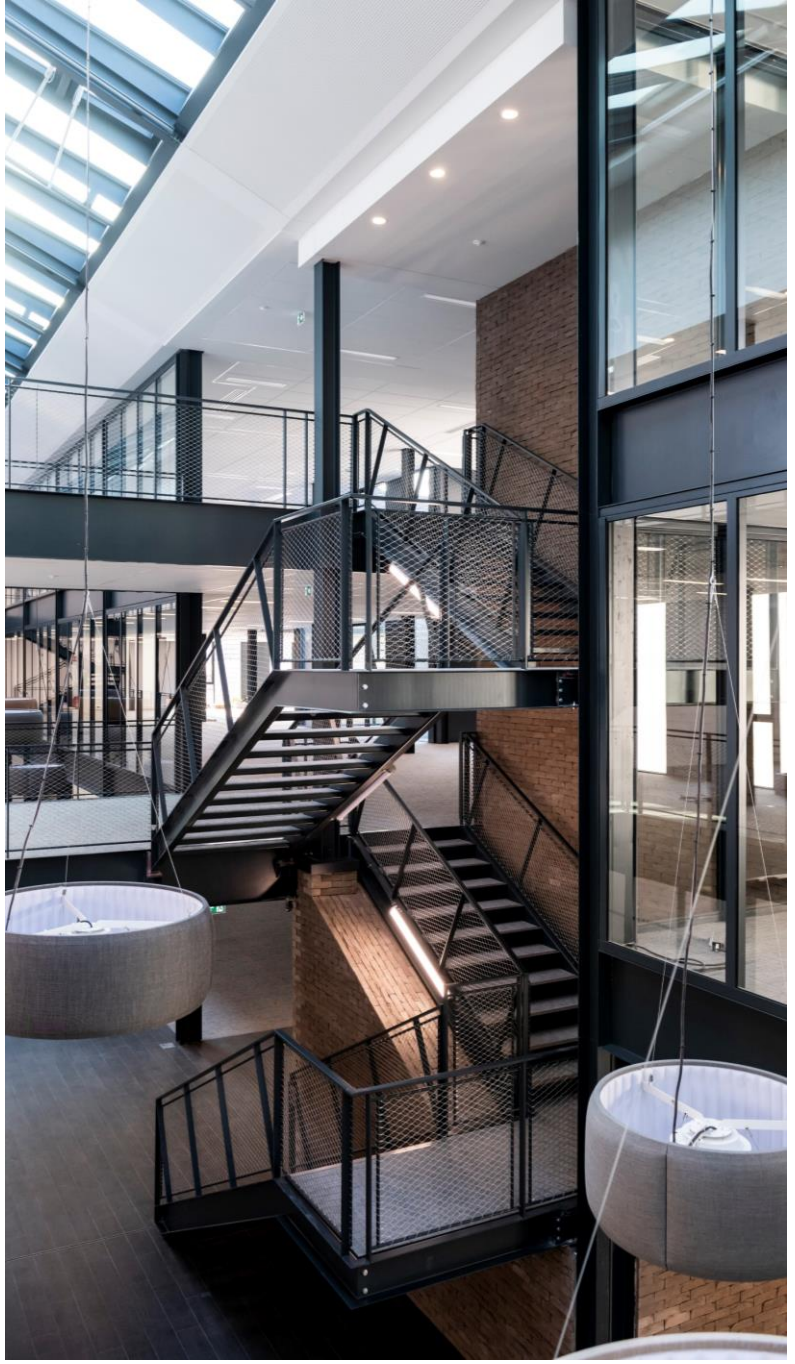
Objectifs de développement durable (UNSDG)

Doublement du taux mondial d'amelioration de l'efficacité énergétique, d'ici à 2030

Faire en sorte que les villes et les établissements humains soient ouverts à tous, sûrs, résilients et durables, en 2030

Prendre d'urgence des mesures pour lutter contre les changements climatiques et leurs répercussions

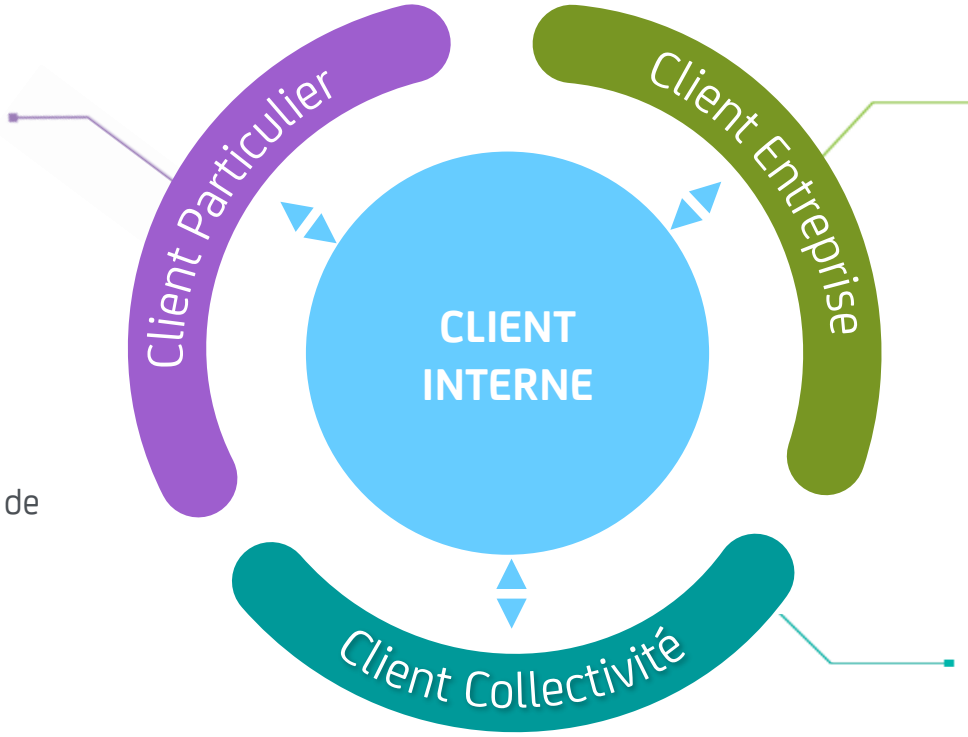
Annexes



Nexity, une plateforme de services à l'immobilier : promotion, gestion, exploitation, conseil…

CLIENT PARTICULIER

- **Promotion de logements neufs** (accédants, investisseurs, bailleurs professionnels)
- **Aménagement de terrains à bâtir**
- **Administration de biens** (syndic, gérance, location, transaction)
- **Distribution** (réservations pour compte de tiers et démembrement de propriété)
- **Résidences gérées** (étudiantes, seniors..)
- **Conseil et courtage** (crédit, assurances…)



CLIENT ENTREPRISE

- **Promotion d'immobilier d'entreprise** (bureaux, logistique, hotels, activités, commerces…)
- **Property management, conseil en immobilier d'entreprise et aménagement d'espaces**
- **Gestion d'espaces de coworking**

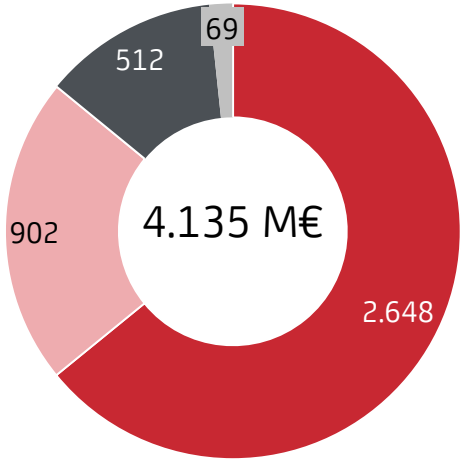
CLIENT COLLECTIVITÉ

- **Villes & Projets :** aménagement, ensemblier urbain, nouveaux usages urbains

… Pour répondre à l'ensemble des besoins immobiliers de nos Clients Particulier, Entreprise et Collectivité

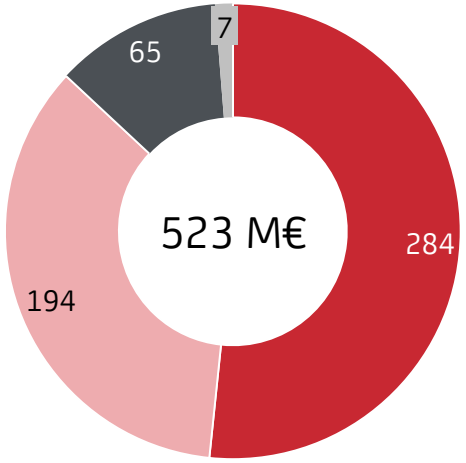
Nexity en 2018

CHIFFRE D'AFFAIRES 2018*
(en M€)



* dont 4M€ pour les Autres activités

EBITDA 2018**
(en M€)



** dont -26 M€ pour les Autres activités

Immobilier résidentiel | Services immobiliers aux particuliers | Immobilier d'entreprise | Services immobiliers aux entreprises

Client Particulier | **Client Entreprise**

- Les activités de services représentent :
  971M€ de chiffre d'affaires
  et
  201M€ d'EBITDA
- Soit respectivement,
  23% du chiffre d'affaires consolidé et
  38% de l'EBITDA Groupe
- **Part des services** dans l'EBITDA à l'horizon 2021 :
  ~45%

Des positions de leader tant dans la promotion que dans les services[1]

N°1
EN IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Part de marché : 12,4%
- *Ventes au détail : 9,8%*
- *Ventes en bloc : 24%*

Part de marché dans le Grand Paris (Île-de- France) **: 15,4%**
(les réservations en IDF représentent 44% du CA réservé)

N° 3
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE
Part de marché : 6,2%[2]

N° 2
DE L'ADMINISTRATION DE BIENS[3]
- **Syndic de copropriété**

Part de marché : 7,8%
- **Gérance locative**

Part de marché : 8,3%
- **Transaction**

Part de marché : 4,6%

N° 1
DES RÉSIDENCES GÉRÉES
- **Étudiants**

Part de marché : 14,8%
- **Seniors**

Part de marché : 21,1%

N° 1
EN *PROPERTY MANAGEMENT*
en termes de chiffre d'affaires généré

N° 1
DES ESPACES DE COWORKING EN ÎLE-DE-FRANCE
Part de marché : 8%[4]

(1) Calculées sur la base des données de marchés 2018
(2) Part de marché sur la période 2014-2018 sur les bureaux en Île-de-France
(3) Y compris Century 21
(4) Part de marché calculée sur le chiffre d'affaires généré
(5) Part de marché calculée sur le nombre d'espaces ouverts en IDF (250 espaces – source Cushman & Wakefield)

Tendance à long terme du logement

4 millions
de personnes mal logées et 12,1 millions en situation de fragilité[1]

32 millions
de ménages en 2030, soit +4 millions par rapport à 2015 [2]

42 %
de ménages d'une seule personne en 2030 soit 13 millions [2]

18.972 €
Revenu annuel médian d'un adulte seul en France, soit **1.581€ / mois**[3]

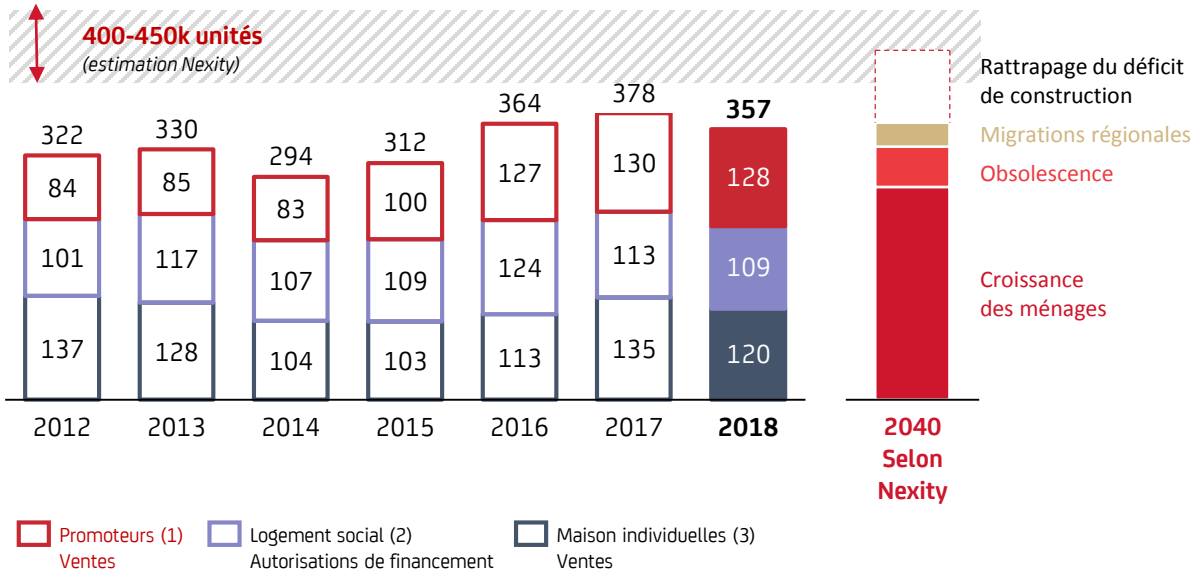
22.680 €
Revenu annuel median nécessaire pour acheter un T2 de 43 m² en France [3]

25 %
Part du logement dans les dépenses de consommation des ménages en France [4]

[1] Rapport annuel #24 de la Fondation Abbé Pierre – Fév. 2019
[2] Observatoire et statistiques n°135 – Août 2012
[3] Insee – DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, fichier localisé social et fiscal
[4] En 2017 – source : L'économie française, édition 2018 - Insee Références

Estimation du besoin en logements par an d'ici à 2040

(en milliers d'unités)



UNE DEMANDE DE LOGEMENTS NEUFS D'AU MOINS 400.000 LOGEMENTS PAR AN JUSQU'EN 2040, VS 337.000 LOGEMENTS RÉSERVÉS EN MOYENNE ENTRE 2012 ET 2018

[1] Ventes brutes des promoteurs, i.e. logements collectifs et individuels groupés - source : Commissariat Général au Développement Durable
[2] Nombre de logements financés, hors ANRU - source : Ministère de l'égalité des territoires et du logement – Bilan des logements aidés 2012-2017 – Ministère de l'égalité des territoires et du logement pour 2018
[3] Contrats de constructions de maisons individuelles - source : Union des Maisons Françaises 2012 – LCA/FFB pour 2017 et 2018

Un modèle unique de création de valeur : promoteur-exploitant

Exemple des résidences gérées : génération récurrente de résultat pendant la durée du bail quasi égale à la marge de la promotion*

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

Des synergies entre la promotion résidentielle et les services

- **Plus de 100** opportunités foncières remontées aux équipes de développement
- **Plus de 200 M€** de chiffre d'affaires réservé TTC réalisé par les activités de distribution
- **21** résidences développées *(~1.500 logements)* pour Studéa et Domitys

- **35%** des lots de syndic et **20%** des biens de gérance gagnés en 2018 proviennent de l'Immobilier résidentiel
- **70%** de conservation en syndic des immeubles neufs Nexity 2 ans après la livraison *(+10 points en 2 ans)*
- **47% de captation** des mandats de gérance locative sur les biens neufs éligibles à la GSL*
- **33** jours en moyenne pour louer un bien neuf Nexity éligible à la GSL *(vs 53 jours en moyenne en 2016)*

* Données indicatives calculées sur la base d'un taux de marge de 10% et d'une opération moyenne de 130 lots pour Studéa et 120 lots pour Domitys

Nos engagements RSE

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 stratégique
- Conseil d'administration (comité dédié)
- Comité des parties prenantes

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

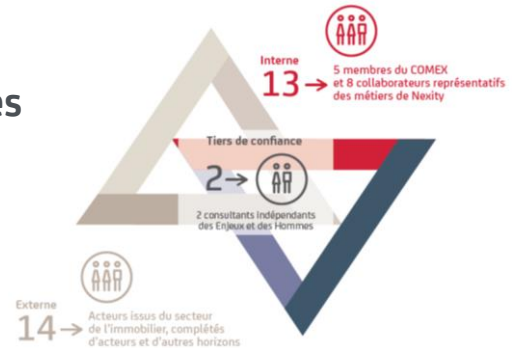
Une performance reconnue en 2018/2019 par les agences de notation extra-financière

Intégation dans la A-List

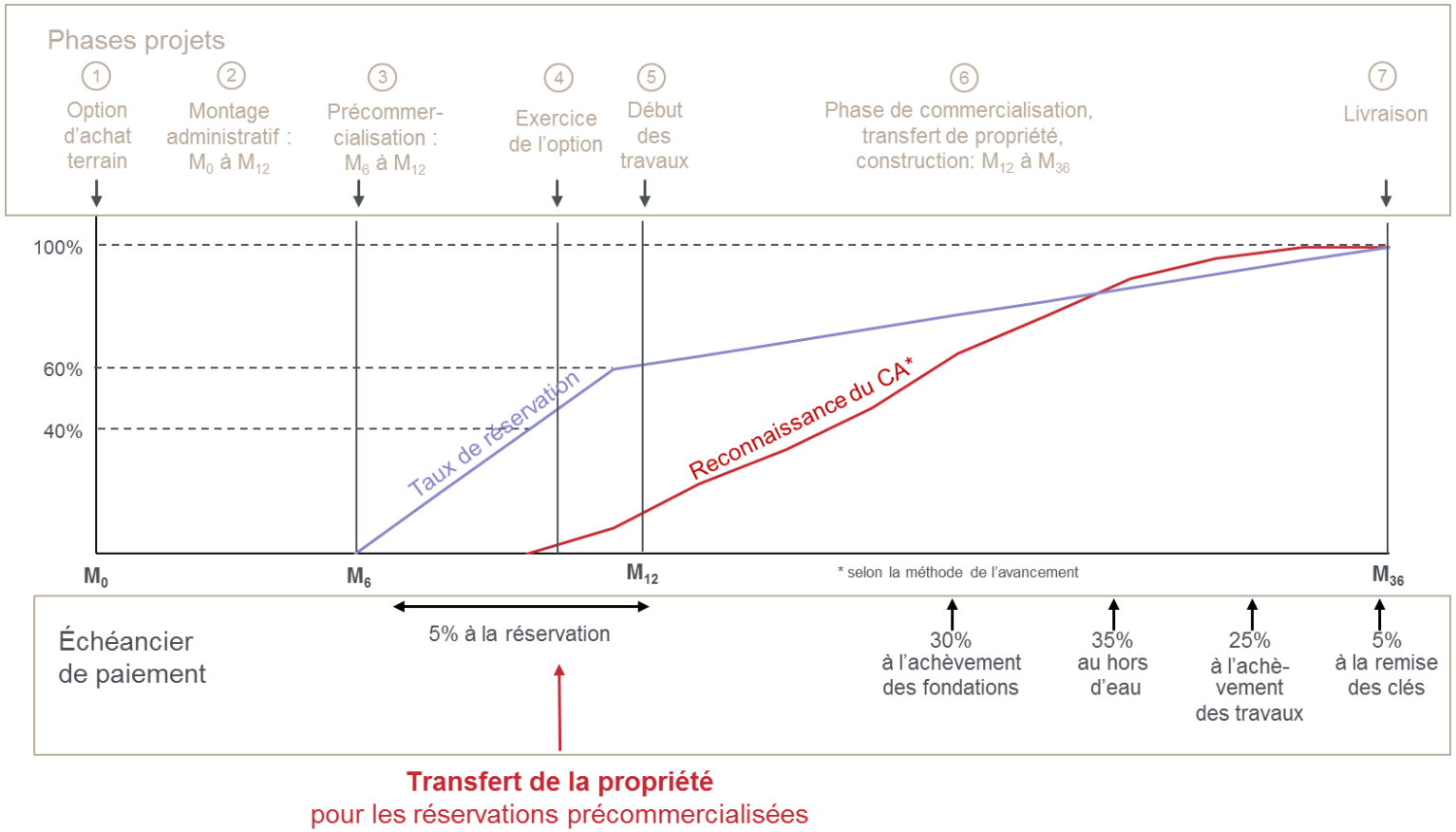
4ème place au classement général en 2019 (230 sociétés)

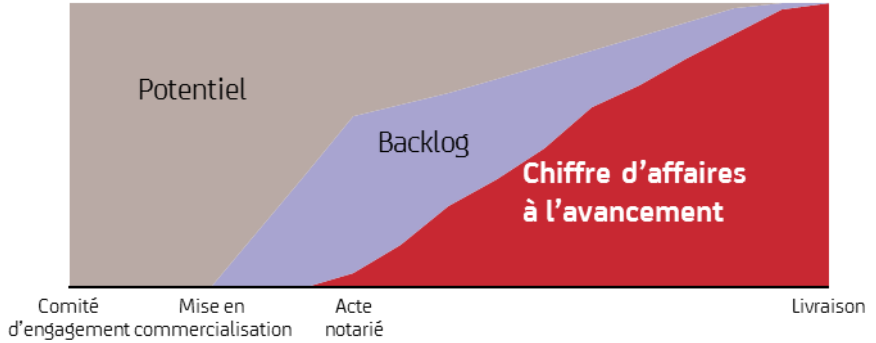
Parmi les **25%** d'entreprises les mieux notées de son secteur (note C)

Le Comité de Parties Prenantes



Nouvelle norme comptable IFRS 15
Reconnaissance des revenus



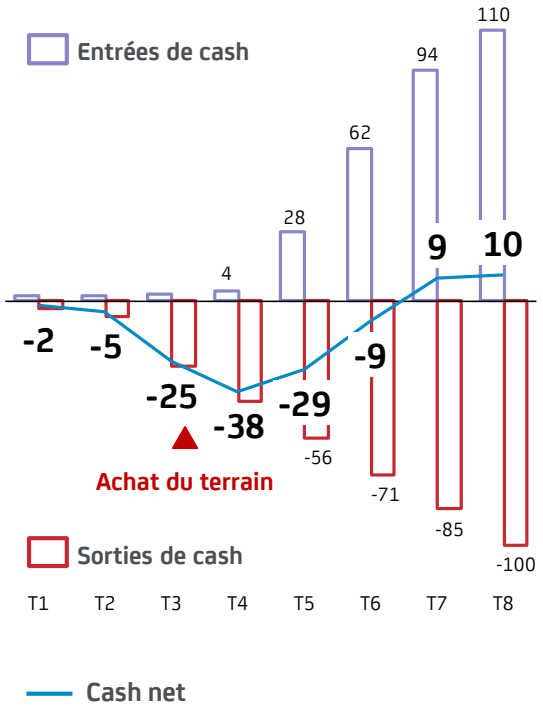


- **Principe de l'avancement conservé** pour les activités de promotion immobilière en France, mais calcul de l'avancement obligatoirement calculé sur la totalité des coûts stockables (y compris le terrain)

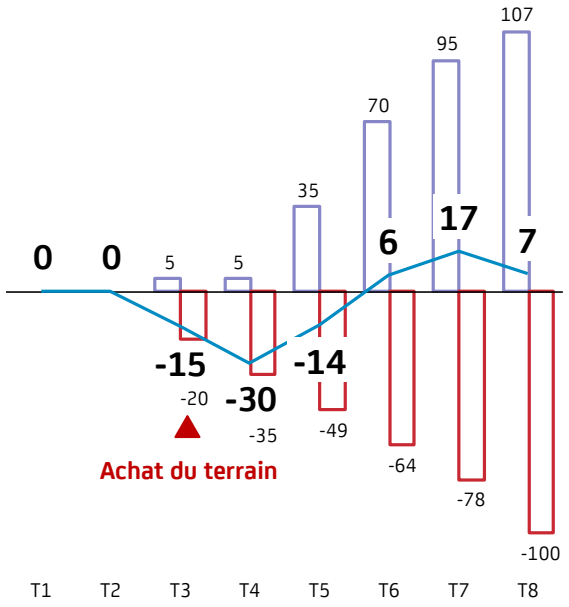
- **Dégagement plus rapide du chiffre d'affaires et des marges,** corrélativement baisse du backlog.
- **Résultat opérationnel plus corrélé aux fluctuations de l'activité commerciale**

Profils des cashflows dans le cadre de la VEFA

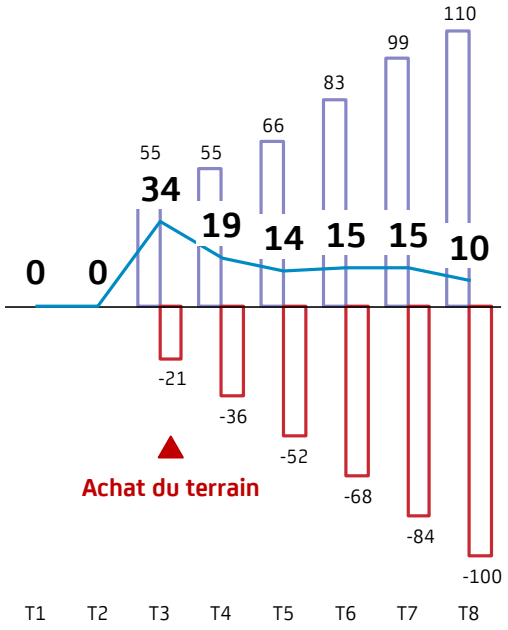
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL pour les clients particuliers



IMMOBILIER RÉSIDENTIEL pour le logement social, avec paiements à l'avancement



IMMOBILIER D'ENTREPRISE

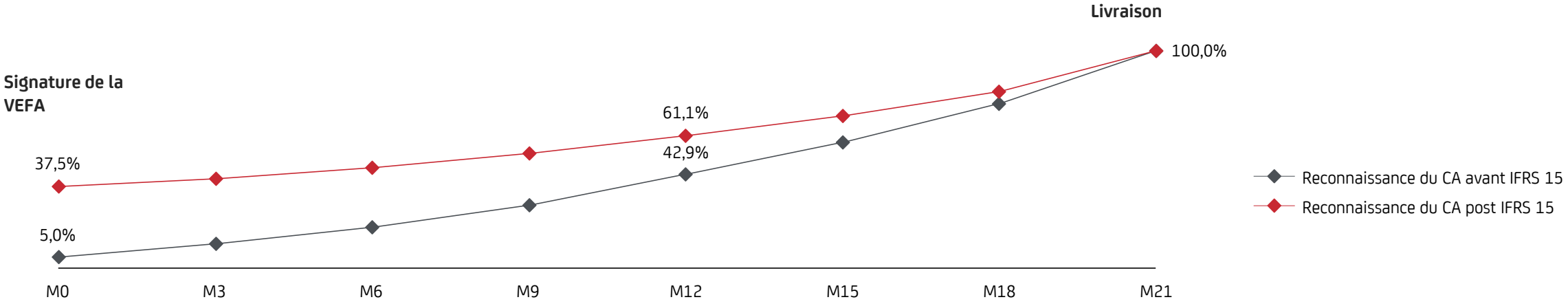


Hypothèses Nexity, base 100

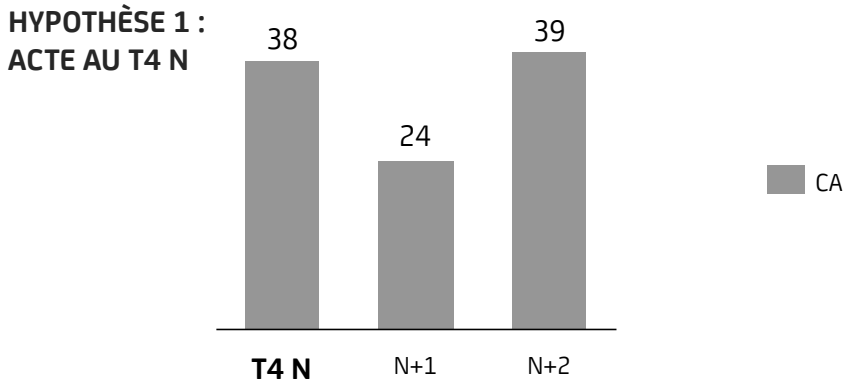
Simulation IFRS 15 – opération tertiaire

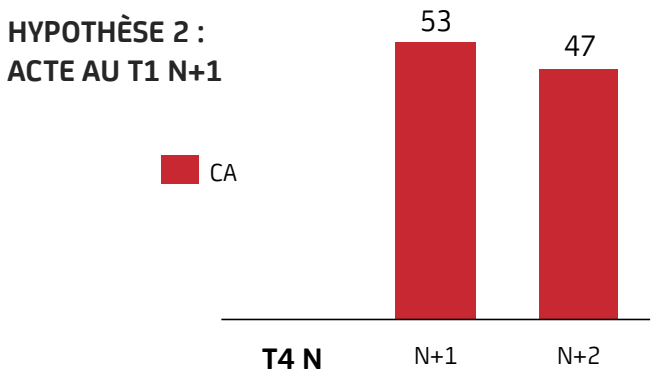
Reconnaissance des revenus d'une opération tertiaire type en Île-de-France 1ère couronne

(foncier : 30% du prix de revient)



Impact du mois de signature d'un acte (en % du CA de l'opération)

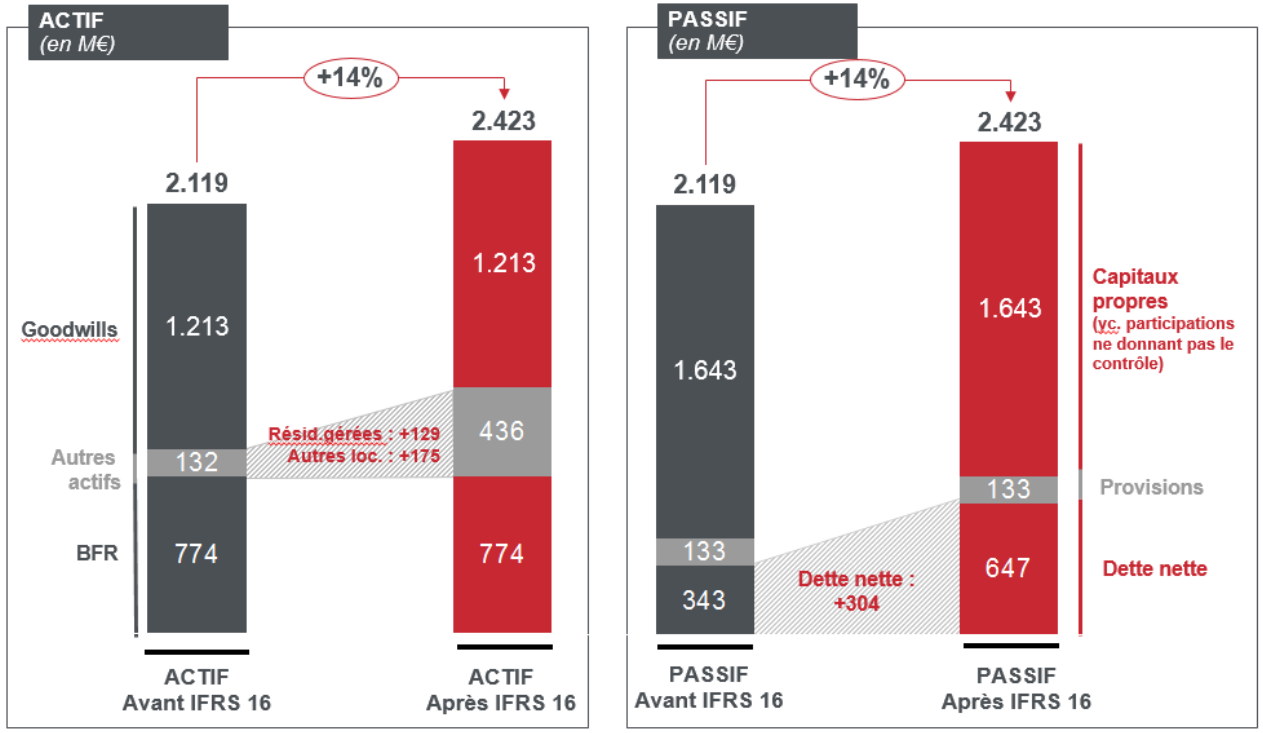




Écart entre les deux hypothèses : -38 +29 +8

Nouvelle norme comptable IFRS 16
Contrats de location

Données au 31 décembre 2017



- # Périmètre : Loyers des immeubles utilisés pour l'exploitation, matériel informatique, loyers à verser dans le cadre des résidences gérées
- # Norme actuelle : information donnée en hors bilan dans les notes annexes des états financiers
- # Nouvelle norme : le montant restant à payer figurera au bilan du Groupe sous forme d'un droit d'utilisation en immobilisations, et d'un passif de location en dettes financières

AMÉLIORATION DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL, DÉGRADATION DU RÉSULTAT FINANCIER, FORTE AMÉLIORATION DE LA CAF ET DE L'EBITDA
AUGMENTATION DE L'ENDETTEMENT

Compte de résultat d'une residence services en croisière

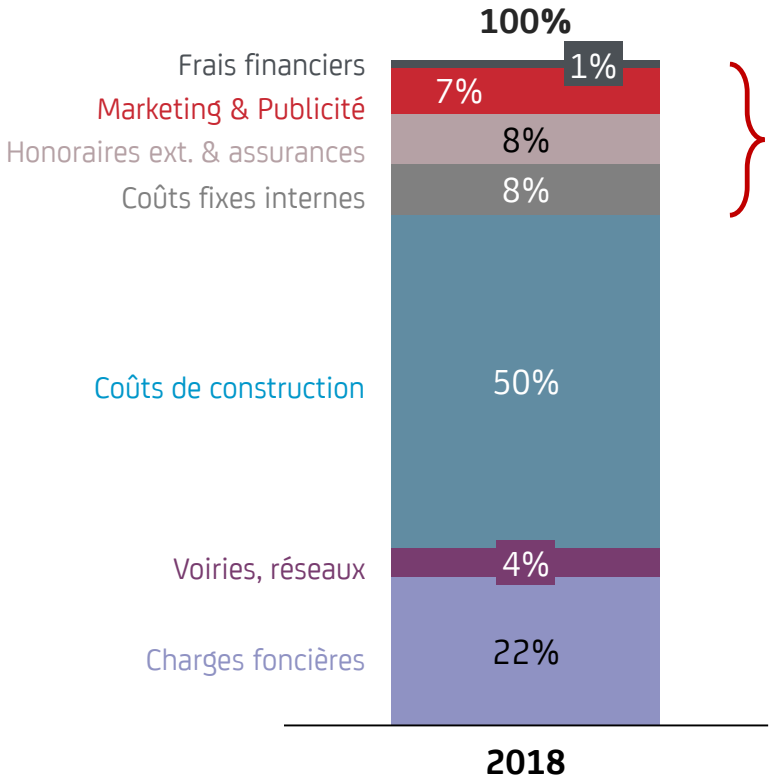
avec impacts IFRS 16

BUSINESS CASE (en euros)	RÉSIDENCES ÉTUDIANTES	%CA	RÉSIDENCES SENIORS	%CA
Durée baux exploitation	10 ans		12 ans	
Nb lots dans la résidence	110		120	
Loyer mensuel HT (locataire)	600 €		800 €	
Prestations mensuelles			1.000€	
Loyer propriétaire	325 €		680 €	
Droits d'utilisation des actifs loués (Prise à bail) (*)	4 M€		10 M€	
Taux d'occupation régime de croisière	92%		98%	
Taux d'occupation point mort	80%		90%	
CA annuel locations	729.400 €	100%	1.129.000 €	44%
CA annuel prestations	0 €	0 €	1.411.200 €	56%
CA ANNUEL	**729.400 €**		**2.540.200 €**	
Charges d'exploitation	213.300 €	29%	1.461.200 €	58%
Ebitda	**516.100 €**	**71%**	**1.079.000 €**	**42%**
Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués	382.400 €	52%	832.292 €	33%
Ebitda retraité amort droits d'utilisation des actifs loués	**133.700 €**	**18%**	**246.708 €**	**10%**
Amortissements immob. Corp	2.600 €	0%	60.000 €	2%
Résultat opérationnel	**131.100 €**	**18%**	**186.708 €**	**7%**

*Sur la base d'un taux d'actualisation de 3% - amortissement linéaire sur la durée de l'engagement
Résidences étudiantes : environ la moitié du parc est avec des baux en tacite reconduction

Maîtrise des prix de revient des logements neufs*

Structure des coûts



Évolution moyen-terme

Réponses de Nexity

Modes de commercialisation innovants
Digitalisation
Efficacité opérationnelle

Nouveaux procédés constructifs
BIM
Massification des achats
Industrialisation

Positionnement sur grands projets
Partenariats collectivités – appels à projets
Foncière terrains

*coût moyen des programmes

Un savoir-faire différenciant sur les grands projets urbains

« Inventer Bruneseau » - Projet « Nouvel R »

- **95.000 m² entre Paris (75) et Ivry-sur-Seine (94)**, 25.000 m² de bureaux / 50.000 m² de logements / 20.000 m² de commerces
- **Premier quartier décarboné de France :** empreinte carbone divisée par 5 par rapport à la moyenne parisienne

La Fabriq – Saint-Ouen (93)

- 2 bâtiments symétriques sur dix niveaux totalisant une hauteur de 47 mètres, situés sur un partie du terrain de 18 hectares acquis auprès d'Alstom en 2004
- 123 logements ont été conçus dans un style « loft »

Découvrez le nouveau spot TV de Bien'ici !

Partager

bien'ici

Portail de petites annonces immobilières (ancien, neuf et location) créé en 2016 et déjà n°3 du marché

Marque généraliste immobilière et digitale à fort potentiel

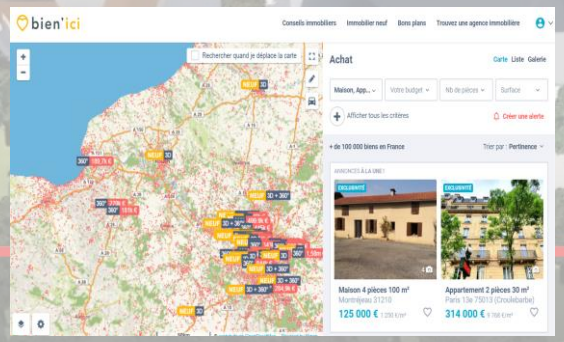
13 M€ d'investissements marketing et publicité (dont TV) en 2019

8 millions de visites et 4 millions de visiteurs uniques par mois
8.900 agences immobilières clientes*

~10 M€ de CA 2018

* Données à fin mai 2019

Géolocalisation de biens + Carte 3D unique

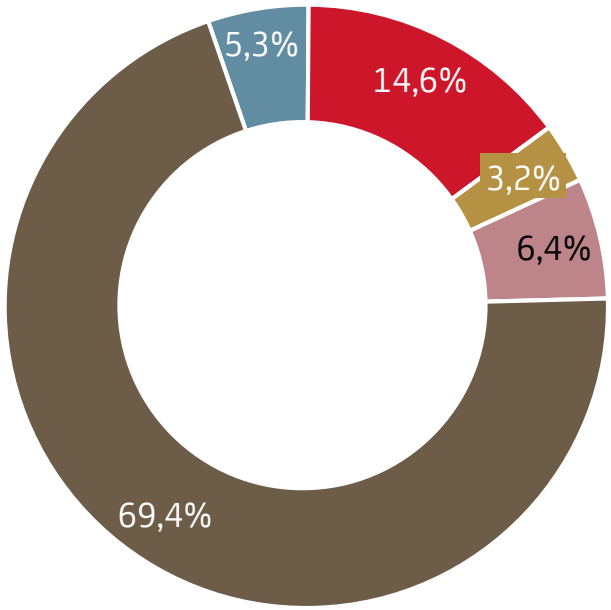


YouTube

Actionnariat de nexity

30 NOVEMBRE 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 20,0%

(1) Dont auto-contrôle : 602.118 actions (1,1%)
(2) New Port : 8,1%
(3) Dont FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017 : 2,7%

Résultat S1 2019

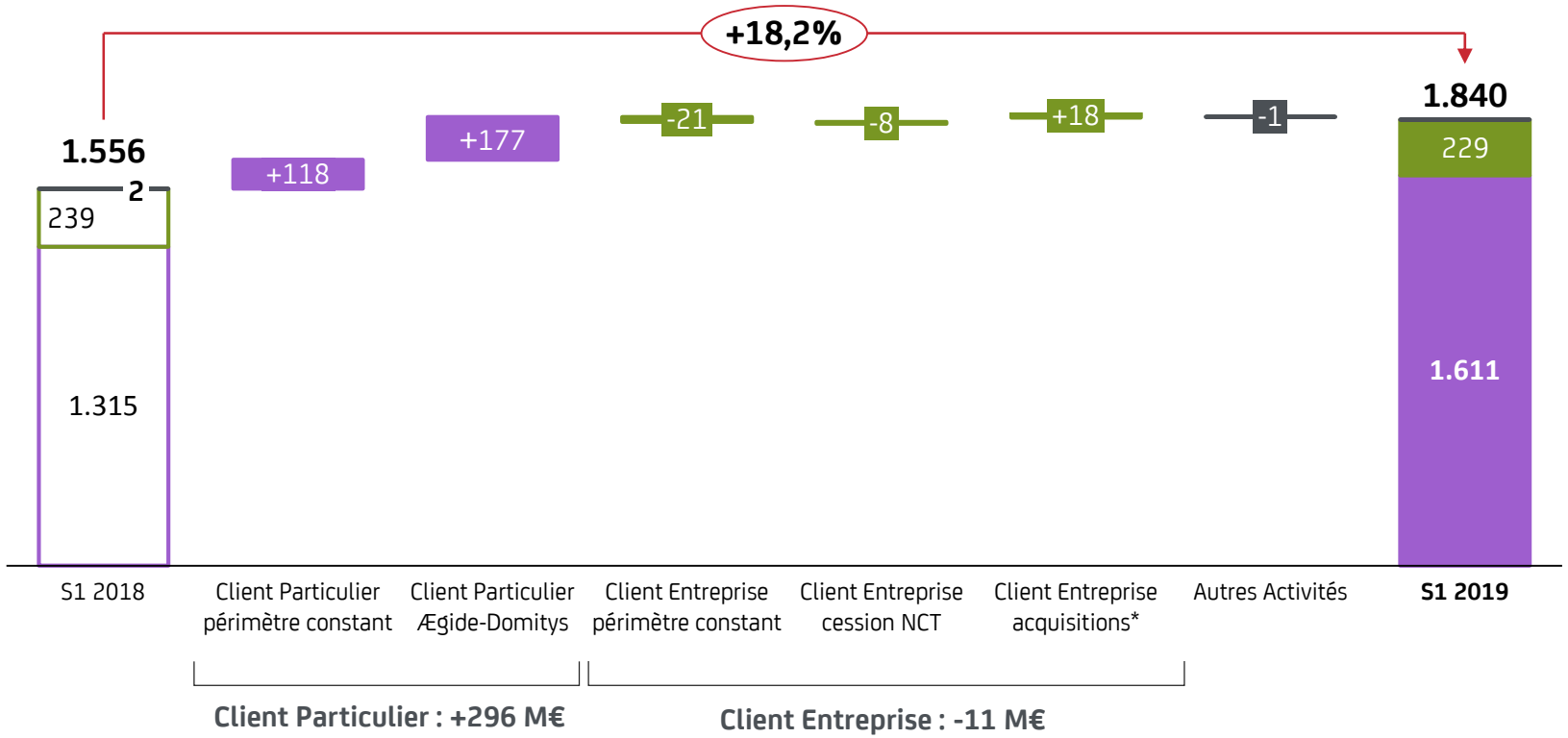
En millions d'euros	S1 2019	S1 2018	
Chiffre d'affaires	**1.840,4**	**1.556,4**	**+18%**
EBITDA	**226,4**	**186,2**	**+22%**
% du chiffre d'affaires	*12,3%*	*12,0%*	
Résultat opérationnel courant	**125,4**	**135,8**	**-8%**
% du chiffre d'affaires	*6,8%*	*8,7%*	
Réévaluation après prise de contrôle d'Ægide-Domitys		79,2	
Résultat opérationnel	**125,4**	**215,1**	**-42%**
Résultat financier	(37,4)	(17,9)	
Impôts sur les bénéfices	(31,9)	(44,3)	
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		(0,9)	
Résultat net	**56,0**	**152,0**	
Participations ne donnant pas le contrôle	(3,8)	(1,6)	
Résultat net part des actionnaires de la société-mère	**52,2**	**150,5**	**-65%**
Résultat net dont part des actionnaires de la société-mère avant éléments non courants	**52,2**	**71,9**	**-27%**

(en euros)			
Résultat net par action*	**0,94**	**2,68**	
Résultat net par action* avant éléments non courants	**0,94**	**1,28**	**-27%**

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

Chiffre d'affaires S1 2019

(en M€)



Autres Activités

Client Entreprise **-4%**

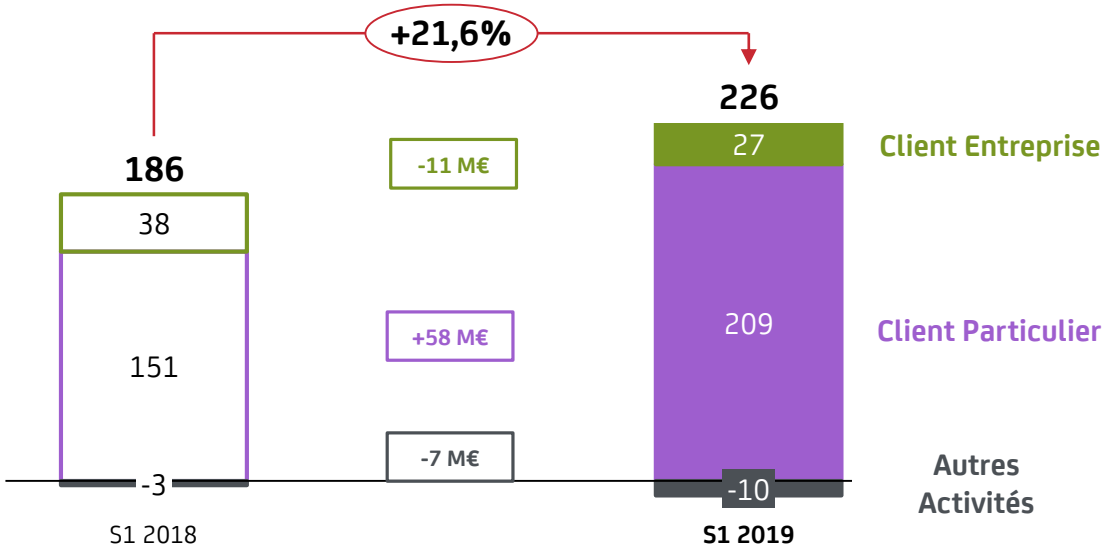
Client Particulier **+22%**

- **Chiffre d'affaires consolidé : +18%** par rapport au S1 2018 **(+6% à périmètre constant)**
- **Ægide-Domitys :** 177 M€ au S1 2019 (77 M€ en promotion et 100 M€ en exploitation)

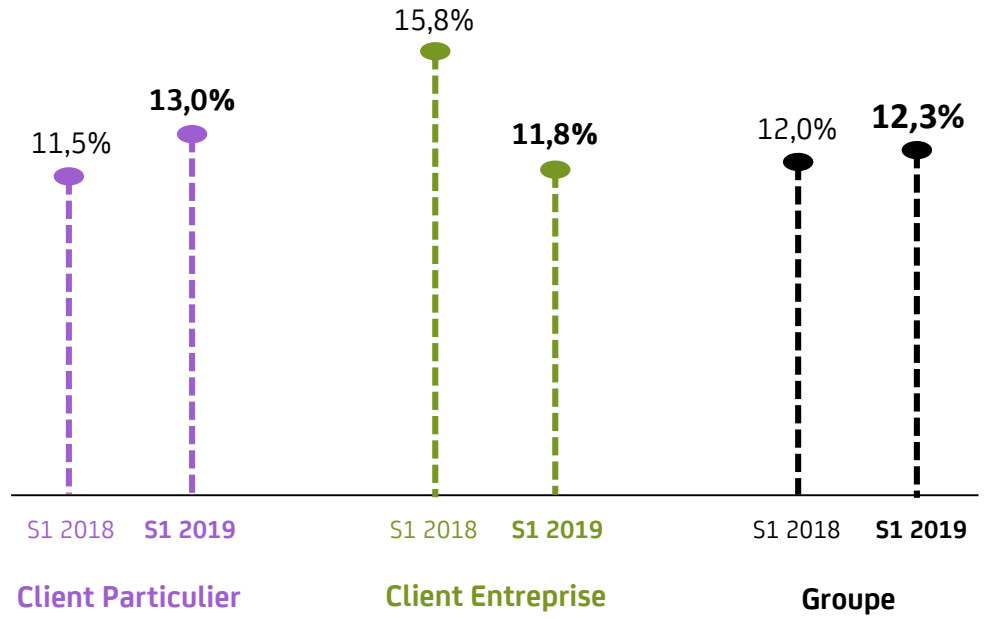
* Bureaux à Partager et Accessite

EBITDA S1 2019

EBITDA
(en M€)



Taux de marge d'EBITDA
(en %)

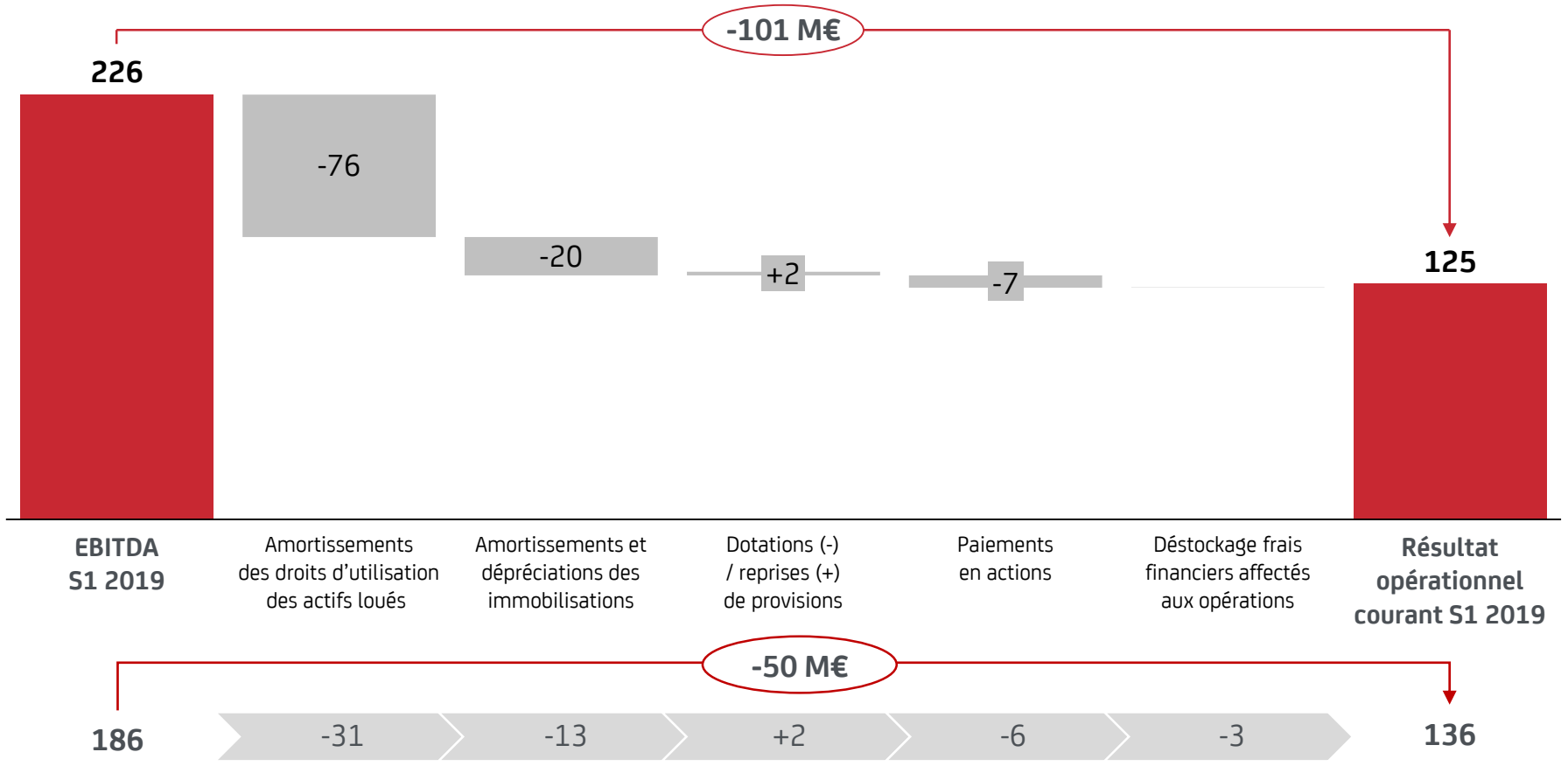


- **187 M€ à périmètre constant (stable) ; taux de marge à 11,3%**

EBITDA : 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

Passage de l'EBITDA au résultat opérationnel courant S1 2019

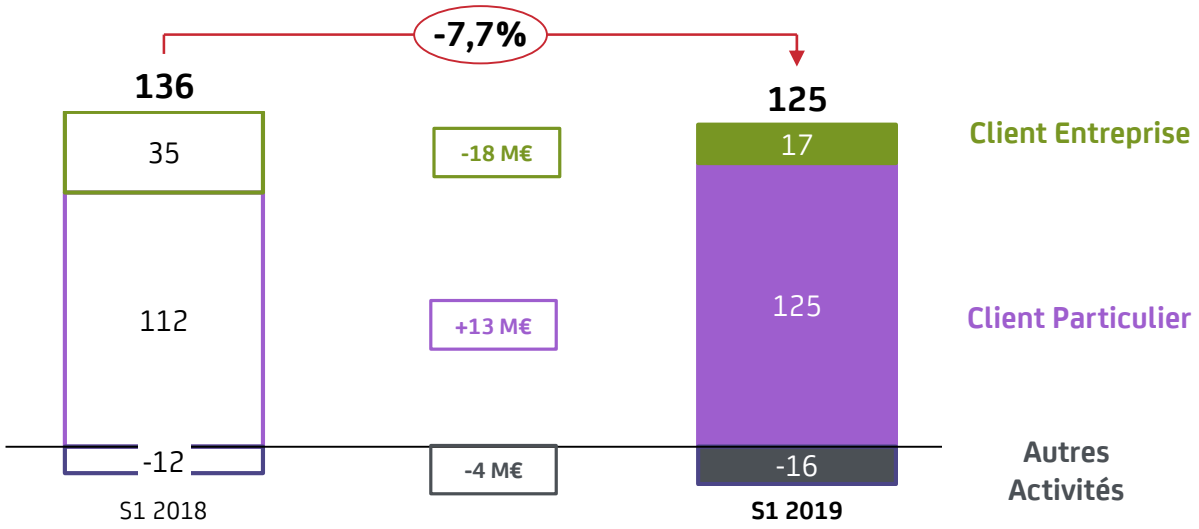
(en M€)



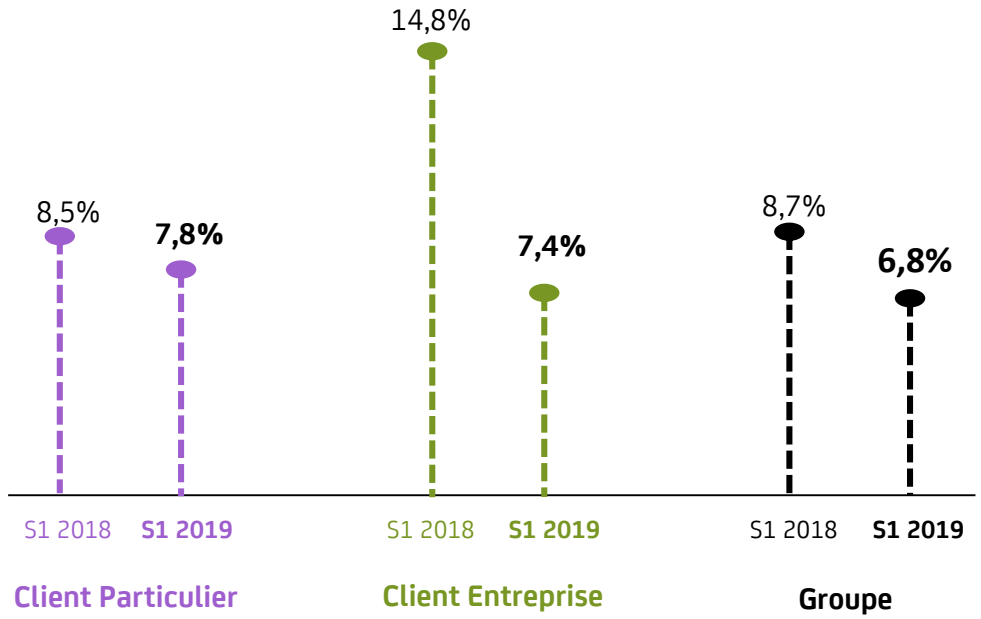
- **125 M€** au 30 juin 2019 contre **136 M€** au 30 juin 2018
- Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16) au S1 2019 : **76 M€** contre 31 M€ à fin juin 2018

Résultat opérationnel courant S1 2019

Résultat opérationnel courant
(en M€)



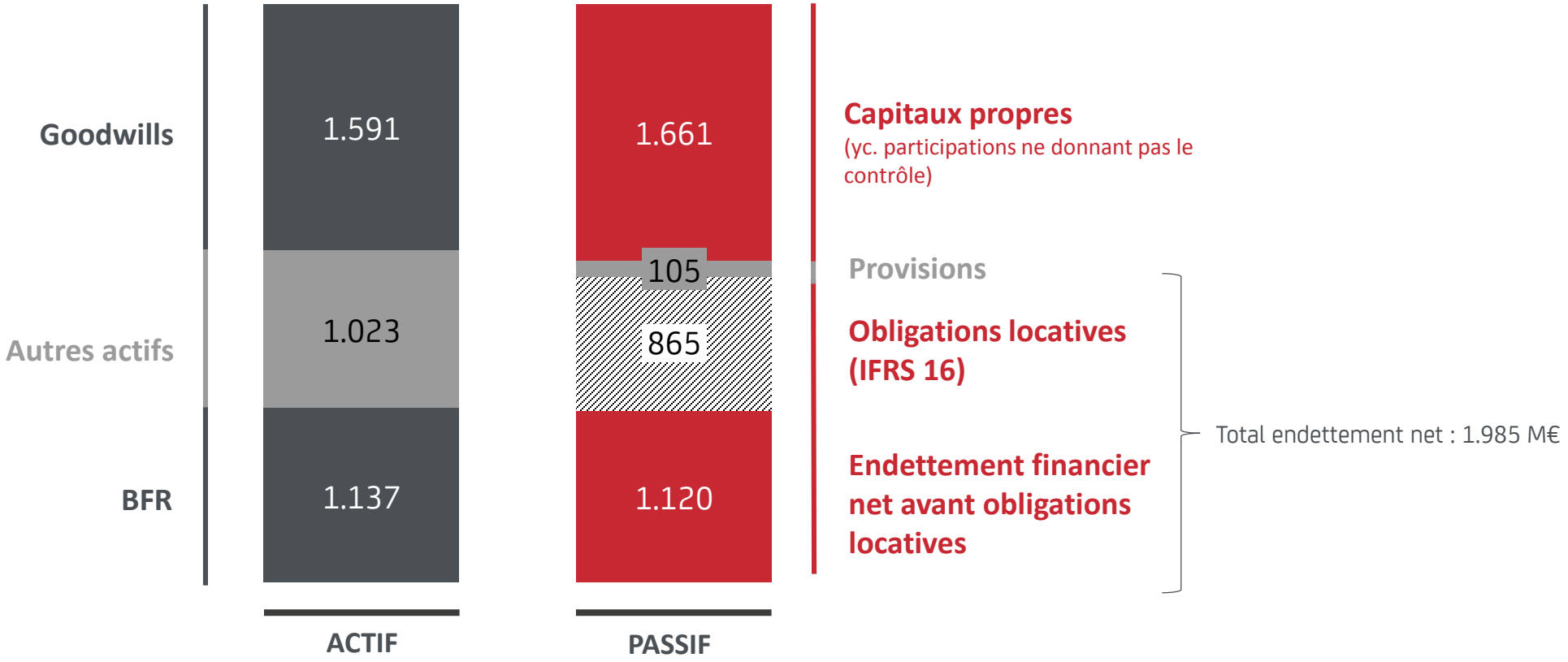
Taux de marge opérationnelle courante
(en %)



- **132 M€ à périmètre constant (-4%) ; taux de marge à 8,0%**
- Baisse sensible de la contribution du Client Entreprise
- Contribution négative d'Ægide-Domitys pour 8 M€, en raison principalement des pertes réalisées par les résidences en lancement, de l'amortissement de la relation clientèle (PPA) et de l'étalement d'une partie des marges de promotion sur la durée des baux (IFRS 16)
- Le modèle d' Ægide-Domitys, comparable à celui de Studéa, amène à embarquer à moyen terme un résultat opérationnel de l'ordre de 7%

Bilan simplifié au 30 juin 2019

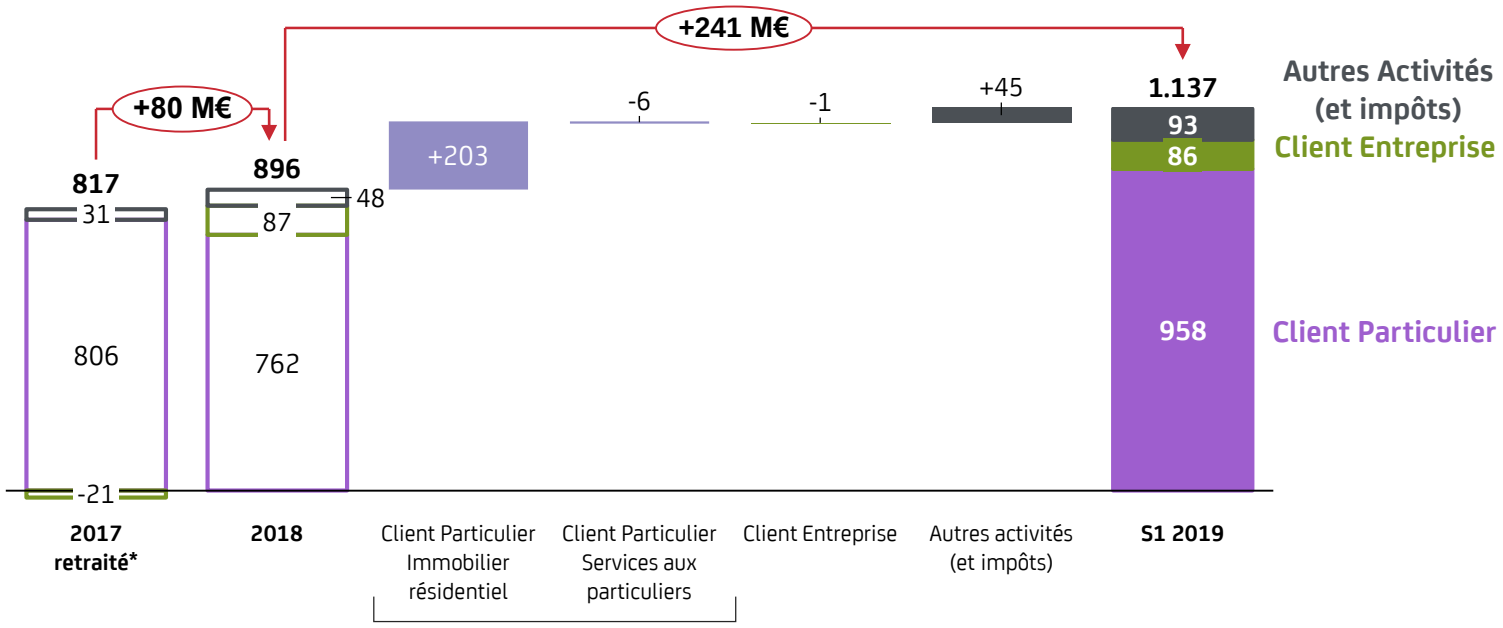
(en M€)



BFR S1 2019

Évolution du besoin en fonds de roulement

(en M€)



Client Particulier : +197 M€

- **Client Particulier :** progression en phase avec le dynamisme de l'activité commerciale et la progression du backlog qui anticipe la hausse du chiffre d'affaires sur les prochains trimestres. Le niveau de BFR rapporté au *backlog* reste stable par rapport à ses niveaux historiques

Evolution du backlog et du BFR de l'immobilier résidentiel

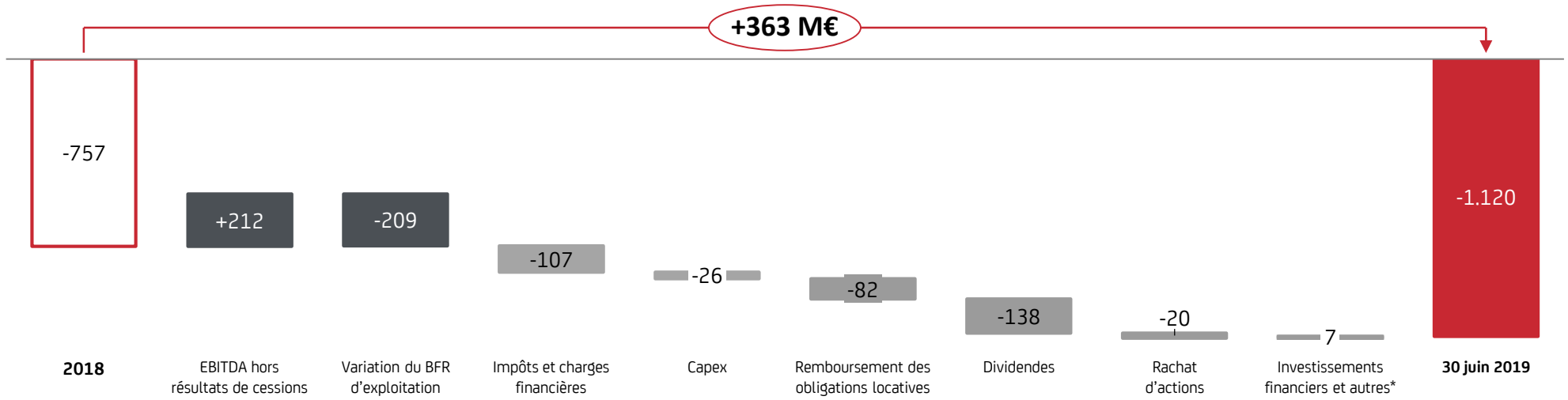
en M€	31-déc-17	30-juin-18	31-déc-18	30-juin-19
Backlog	3.526	3.924	4.161	4.493
BFR	735	791	747	950
% de BFR/Backlog	21%	20%	18%	21%

- **Client Entreprise :** compensation des évolutions du BFR de l'Immobilier d'entreprise (-11 M€) et du BFR des Services immobiliers aux entreprises (+10 M€)

* Retraité nouvelles sectorisation et nouvelles normes

Évolution de l'endettement financier net avant obligations locatives

(en M€)



2,7x
EBITDA hors IFRS 16 12 mois glissants (408 M€)

2,5x
EBITDA hors IFRS 16 (cible indicative donnée en juin 2018)

- **Progression de l'endettement net sur la période dû à la progression du BFR et à l'effet année pleine du versement du dividende et des programmes de rachat d'actions**

* 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

Tableau des flux de trésorerie S1 2019

En millions d'euros	S1 2019	S1 2018
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	**207**	**182**
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	**142**	**121**
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts et variations de périmètre)	(209)	(149)
Variation du BFR d'impôts, dividendes des mises en équivalence et autres	(24)	6
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels (nets)	(26)	(15)
Cash flow libre	**(117)**	**(36)**
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	14	(51)
Remboursement des obligations locatives	(82)	(32)
Dividende payé par Nexity SA	(138)	(140)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividende)	68	204
Variation de trésorerie	**(255)**	**(57)**

- **Flux de trésorerie liés aux investissements financiers :** correspondent aux cessions de Guy Hoquet l'Immobilier et Nexity Conseil et Transaction nettes de l'acquisition d'Accessite

19, rue de Vienne
75 008 Paris

Tél. : +33 (0)1 85 55 12 12

nexity.fr