une belle vie immobilière

RÉSULTATS ANNUELS 2019

PRÉSENTATION INVESTISSEURS

Avertissement

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

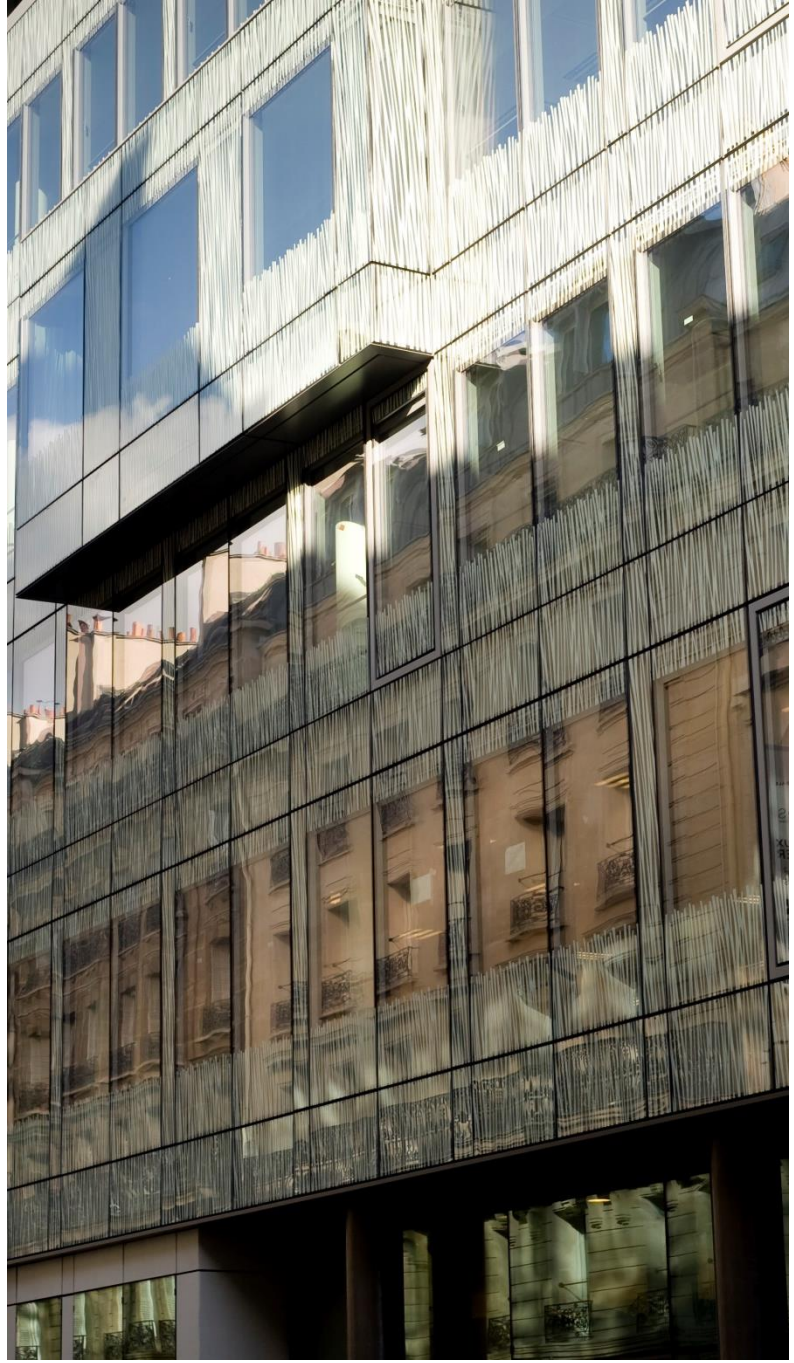
Le présent document ne constitue ni une offre de vente ni une invitation à souscrire ou à acheter des valeurs mobilières, et ne peut servir de support, ni être utilisé dans le cadre d'une quelconque offre ou invitation ou autre contrat ou engagement dans aucun pays.

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 2 du document de référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.19-0272 en date du 4 avril 2019 puissent avoir un impact sur la capacité de la société à réaliser ses objectifs. La Société ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

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

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

Chiffres clés et Faits marquants 2019



Objectifs 2019 dépassés

CHIFFRE D'AFFAIRES

4.499 M€ ✓
+9%

EBITDA

573 M€ ✓
+10%

RESULTAT NET AVANT ÉLEMENTS NON COURANTS (Part du Groupe) **163 M€**
-18%

PIPELINE (promotion) **20,4 Mds€**

dont backlog 5,1 Mds€, +14%

dont potentiel 15,3 Mds€, +7%

ENDETTEMENT NET (avant obligations locatives) **918 M€**

CLIENT PARTICULIER

21.837 réservations de logements neufs en France ✓

14,2% de part de marché estimée

17 ouvertures de résidences services seniors

4 ouvertures de résidences étudiantes ✓

880.000 lots en gestion

CLIENT ENTREPRISE

521 M€ HT de prises de commandes en Immobilier d'entreprise ✓

Dont 36% d'opérations bois

22 espaces de travail de courte durée (Morning Coworking)

20 millions de m² gérés

CLIENT COLLECTIVITÉ

Lauréat de plusieurs consultations emblématiques

540.400 m² dans le portefeuille de Villes & Projets

CLIENT INTERNE

>11.000 collaborateurs

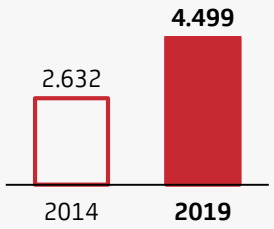
34% de femmes dans les instances dirigeantes (Club 1797)

18% du capital détenu par les salariés et managers

✓ : objectif 2019 dépassé

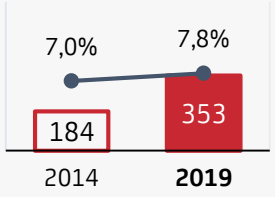
Un *track record* de croissance (2014-2019)

CHIFFRE D'AFFAIRES GROUPE
(M€)



x1,7
vs 2014

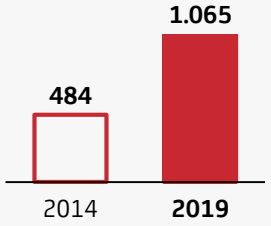
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT *(M€)*
ET TAUX DE MARGE



X1,9
vs 2014

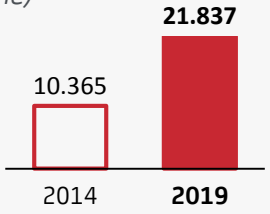
TSR*
+84%
depuis 2014

CHIFFRE D'AFFAIRES SERVICES
(M€)



X2,2
vs 2014

RÉSERVATIONS LOGEMENTS NEUFS
(en volume)



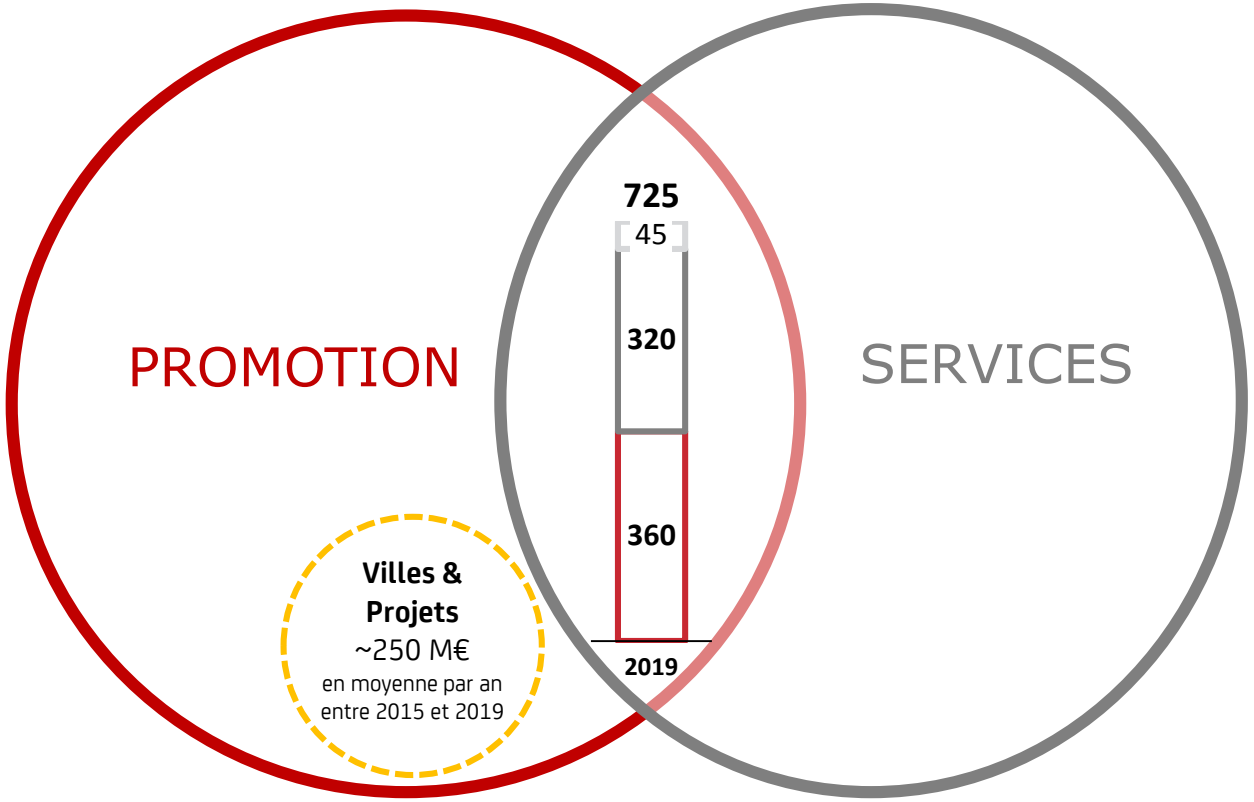
X2,1
vs 2014

>11.000 COLLABORATEURS

* Rendement total dividende réinvesti en date du 31 décembre 2019, soit en moyenne +13% par an

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

Chiffre d'affaires 2019
En millions d'euros



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

	Administration de biens & Distribution	Exploitation résidences gérées	Promotion résidences gérées	Offres intégrées Nexity Solutions Entreprise
Tendance de croissance future	**+15% par an**	**+10% par an**	**+/- stable**	**en développement**

Responsabilité Sociétale de l'Entreprise

Création de valeur sociale et environnementale à travers 5 engagements :

- **Être reconnu comme employeur de préférence**
- **« Faire ville » durable et responsable**
- **Un meilleur accès au logement et une qualité résidentielle augmentée**
- **De meilleurs usages pour plus de qualité au travail**
- **Être exemplaire en matière de gouvernance et d'éthique des affaires**

Portés par une gouvernance impliquée :

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

Émission inaugurale d'un Green Bond de 240 M€

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

Des partenariats forts

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

Reconnaissance des agences extra-financières

Gaïa RATING — **4ème place** au classement général (230 sociétés) contre 12ème place en 2018

BÂTIMENT BBCA BAS CARBONE — **1ère place** au palmarès 2019 des promoteurs immobiliers Bas Carbone français

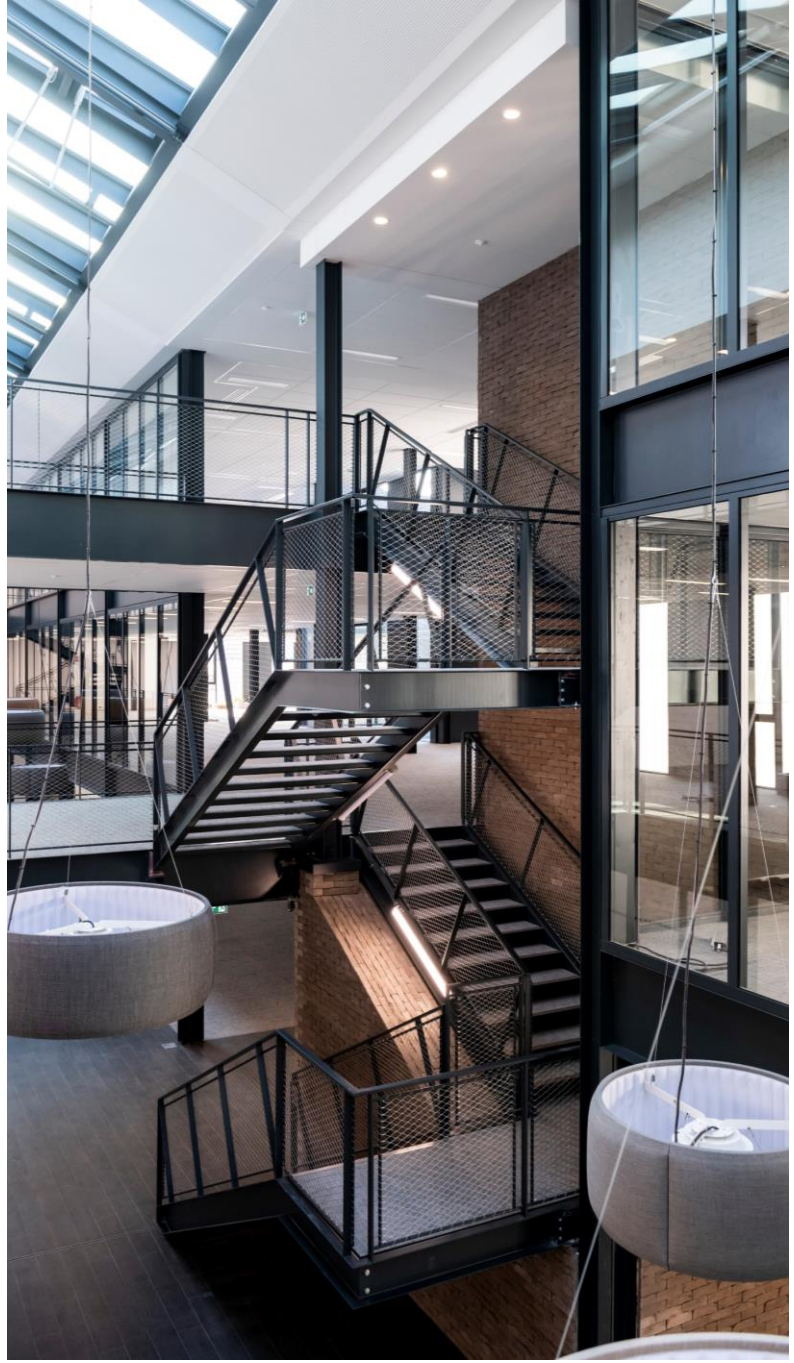
Bloomberg Gender-Equality Index 2020 — **Parmi** les 12 entreprises françaises retenues dans le Bloomberg GEI Index 2020, sur l'égalité femmes-hommes

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

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

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

Résultats financiers 2019



Compte de résultat 2019

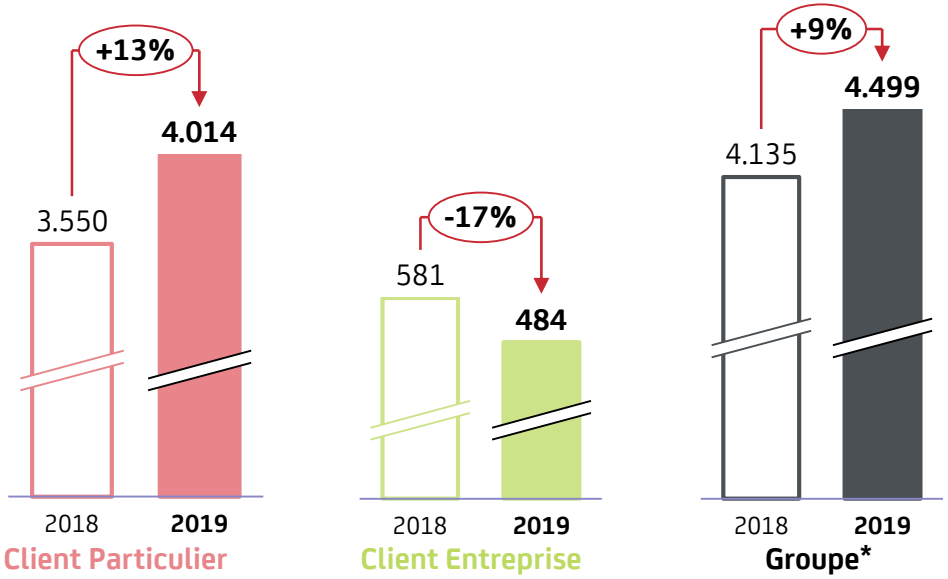
En millions d'euros	2019 réalisé	2018 réalisé	
Chiffre d'affaires	**4.498,8**	**4.135,0**	**+9%**
EBITDA	**572,9**	**523,0**	**+10%**
% du chiffre d'affaires	*12,7%*	*12,6%*	
Résultat opérationnel courant	**353,2**	**372,7**	**-5%**
% du chiffre d'affaires	*7,9%*	*9,0%*	
Réévaluation après prise de contrôle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

* Dont 2 M€ de juste valeur de l'ORNANE
** Calculé sur la base du nombre moyen d'actions en circulation sur la période

Chiffre d'affaires 2019

(en M€)

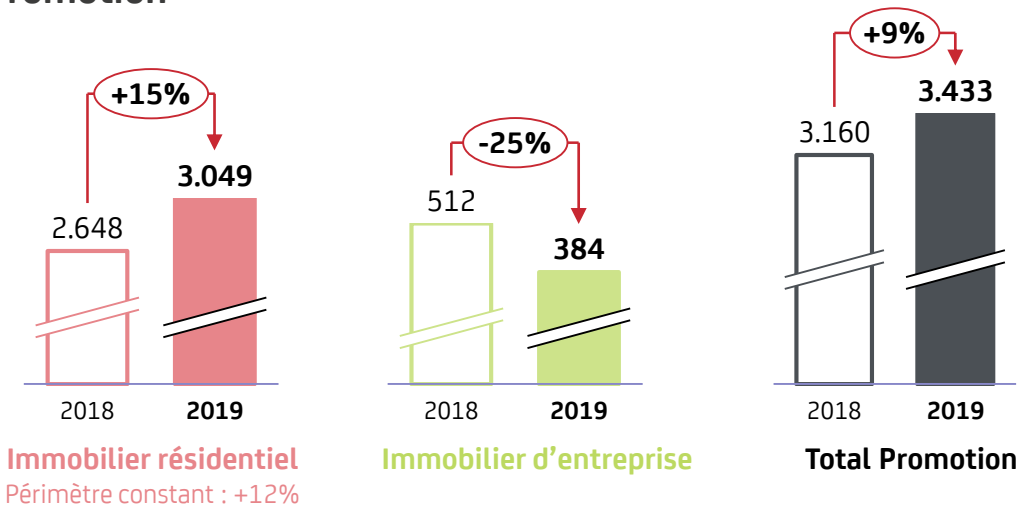
Total



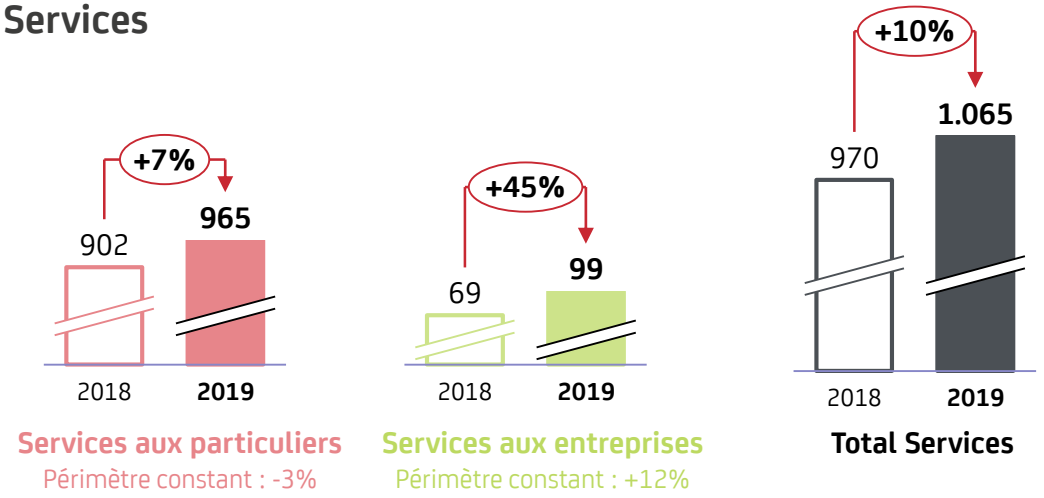
* Dont Autres activités : 0,9 M€ en 2019 et 4,3 M€ en 2018

- **4.279 M€ à périmètre constant (+4%)**

Promotion



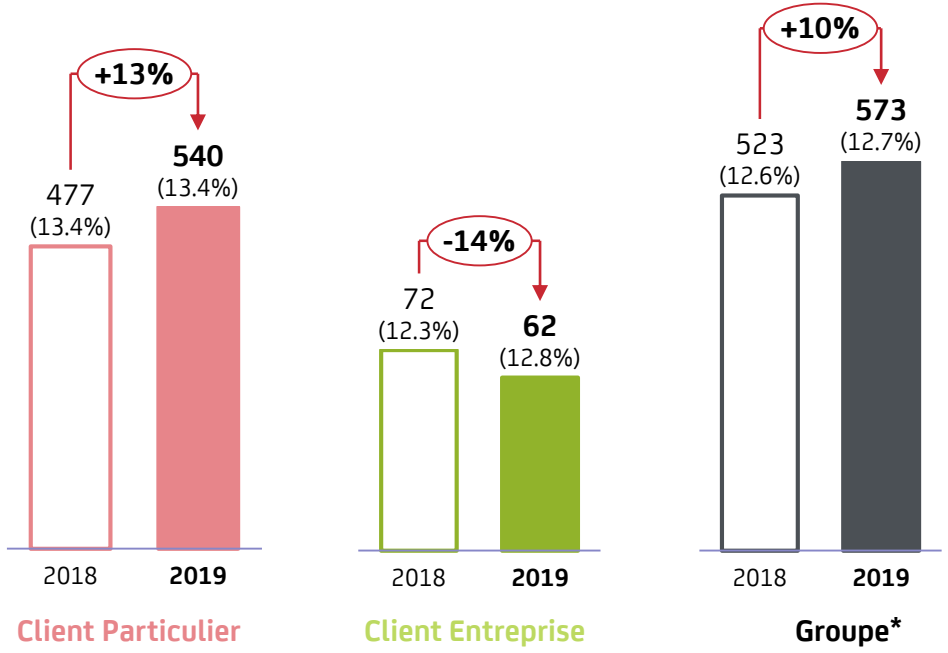
Services



EBITDA et taux de marge 2019

(en M€ et en %)

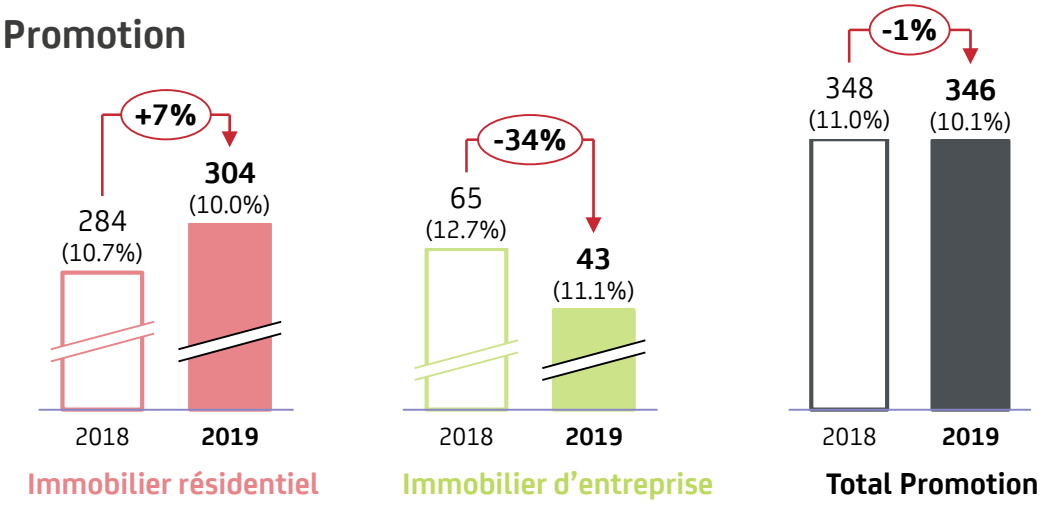
Total



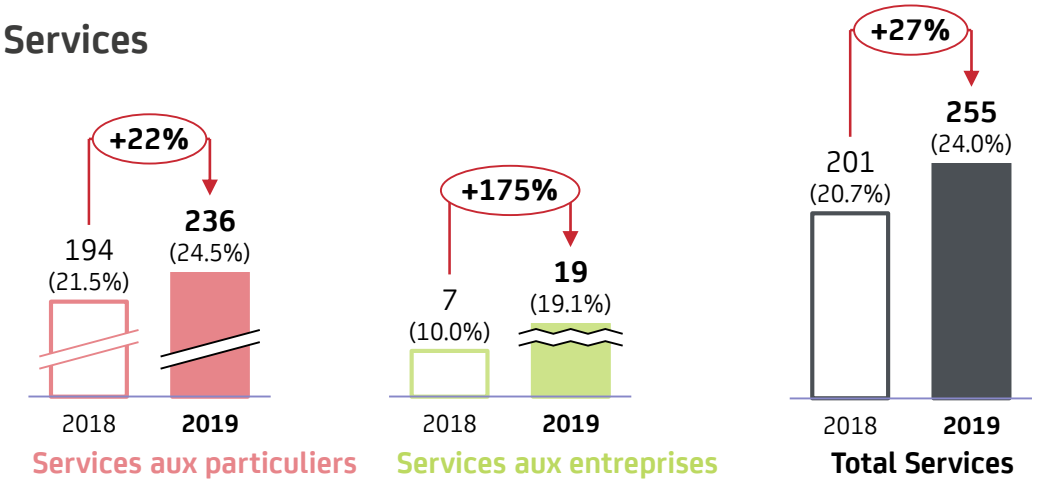
* Dont Autres activités : -29 M€ en 2019 et -26 M€ en 2018

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

Promotion

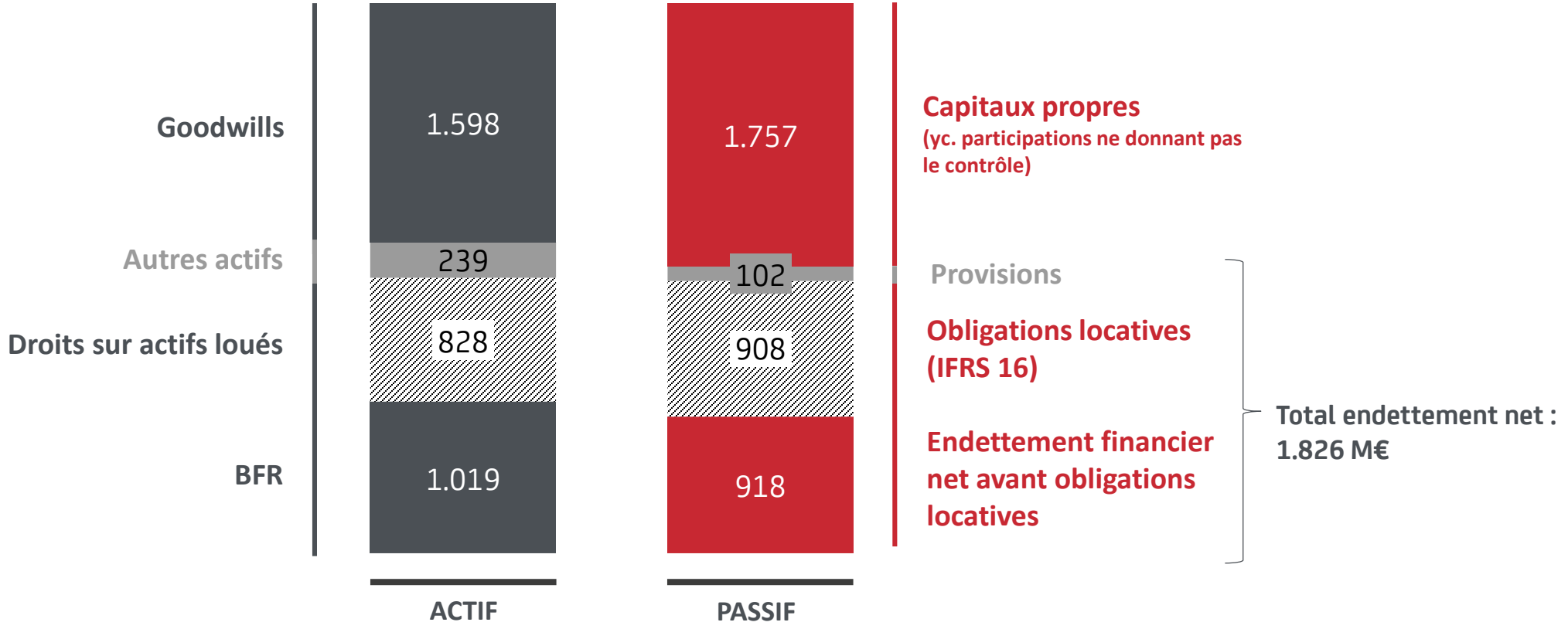


Services



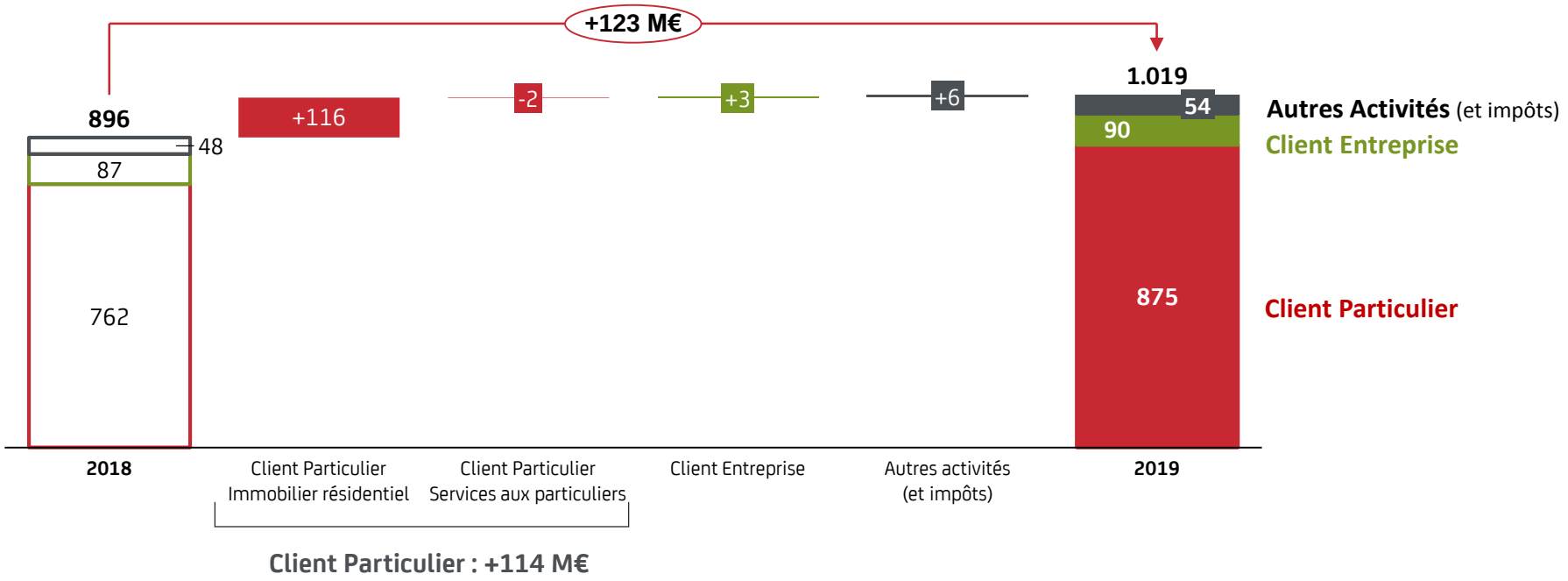
Bilan simplifié au 31 décembre 2019

(en M€)



Évolution du besoin en fonds de roulement (BFR) 2019

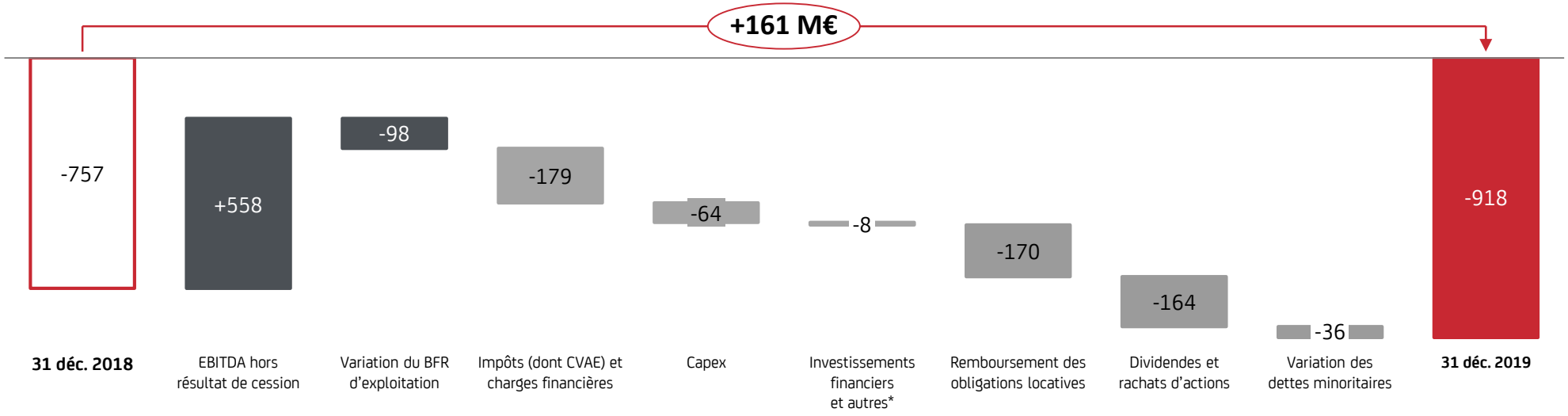
(en M€)



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

Évolution de l'endettement financier net avant obligations locatives

(en M€)



2,3x
EBITDA après loyers (403 M€)

2,5x
EBITDA après loyers (ratio cible indicatif donné en juin 2018)

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

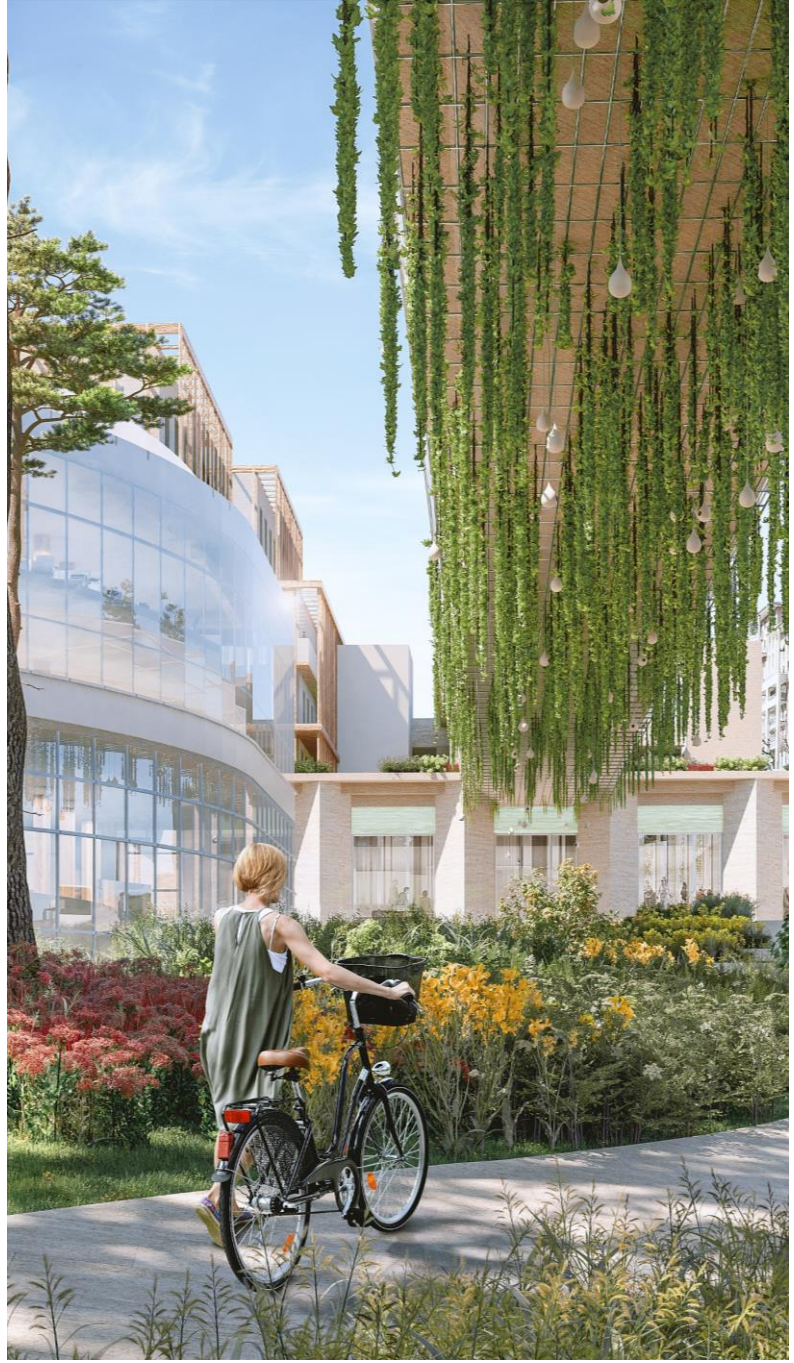
* Les investissements financiers et autres correspondent principalement au prix de cession de Guy Hoquet l'Immobilier et Nexity Conseil et Transaction (sous déduction de la trésorerie cédée), de la croissance externe (Accessite) et des nouveaux investissements financiers

Tableau des flux de trésorerie 2019

En millions d'euros	2019	2018
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	**544,5**	**507,8**

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

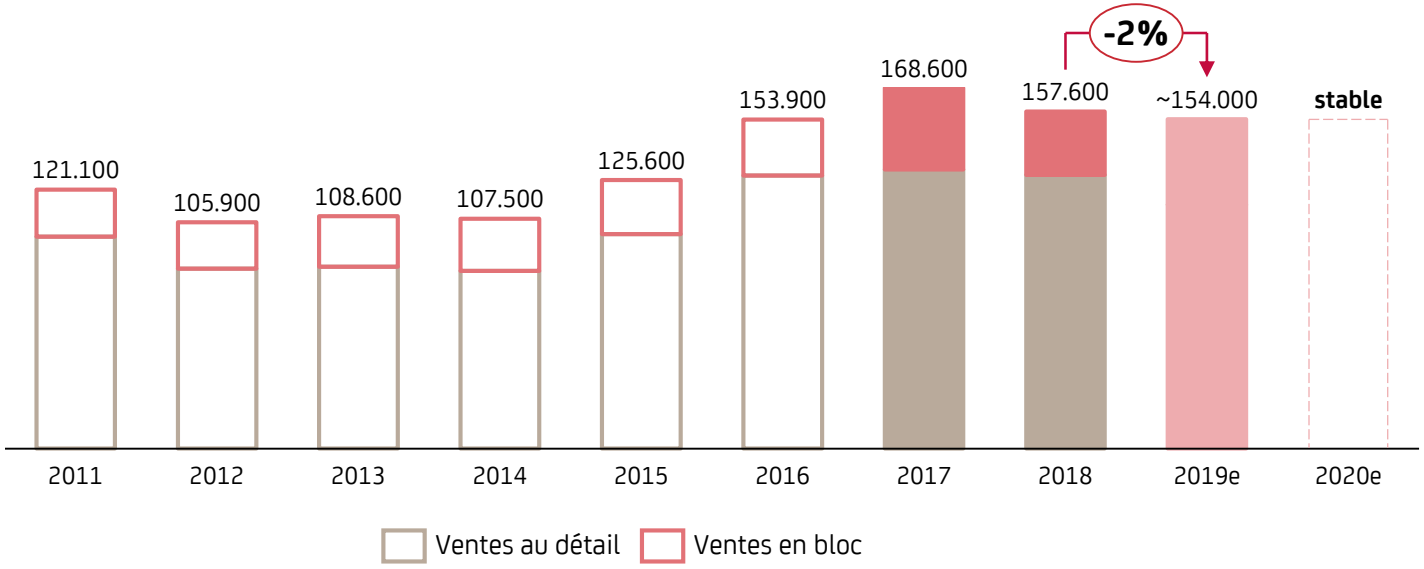
Activité commerciale 2019



Activité commerciale 2019

Client Particulier
Immobilier résidentiel

Immobilier résidentiel : un marché demandeur



+

Taux d'intérêt
Facteurs démographiques
Stabilité des dispositifs fiscaux

–

Hausse des coûts de construction et du foncier
Échéances électorales

SUCCÈS DE LA STRATÉGIE DE CROISSANCE MULTIUSAGES, MULTIPRODUITS ET MULTIMARQUES

> 32 produits couvrant l'accession à la propriété, le logement social et intermédiaire, le logement thématique ou les usages spécifiques

Croissance externe

Nouveaux marchés Patrimoine et Valorisation, Résidences services multigénérationnelles, Excroissances internes

Partenariats Nexity Partners

CHIFFRES CLÉS

Part de marché estimée : 14,2% en 2019,

+3 pts depuis fin 2017

Croissance des réservations de logements neufs en France

+19% depuis fin 2017

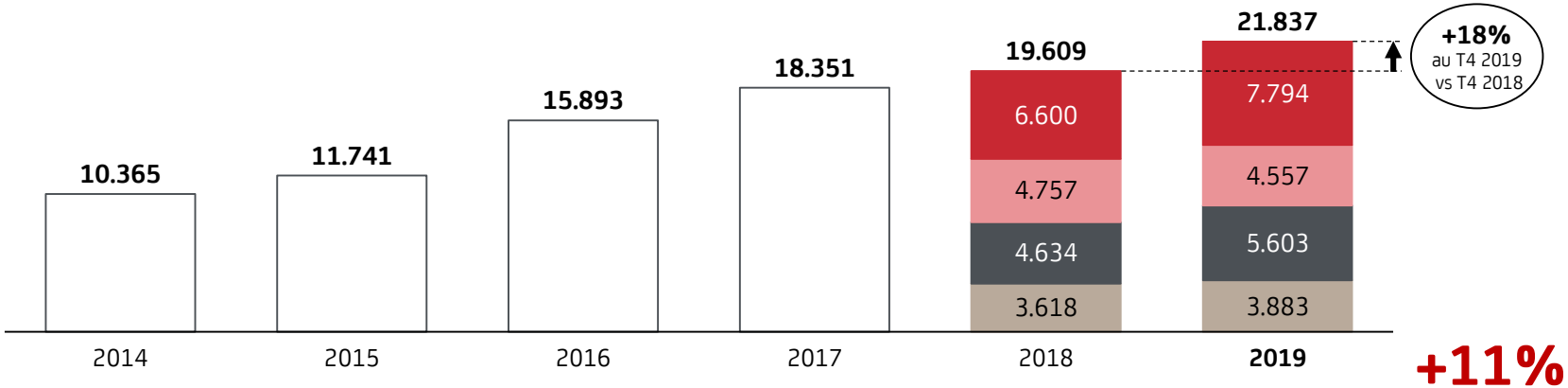
Marge normative : 10%

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

Réservations dynamiques dans l'Immobilier résidentiel

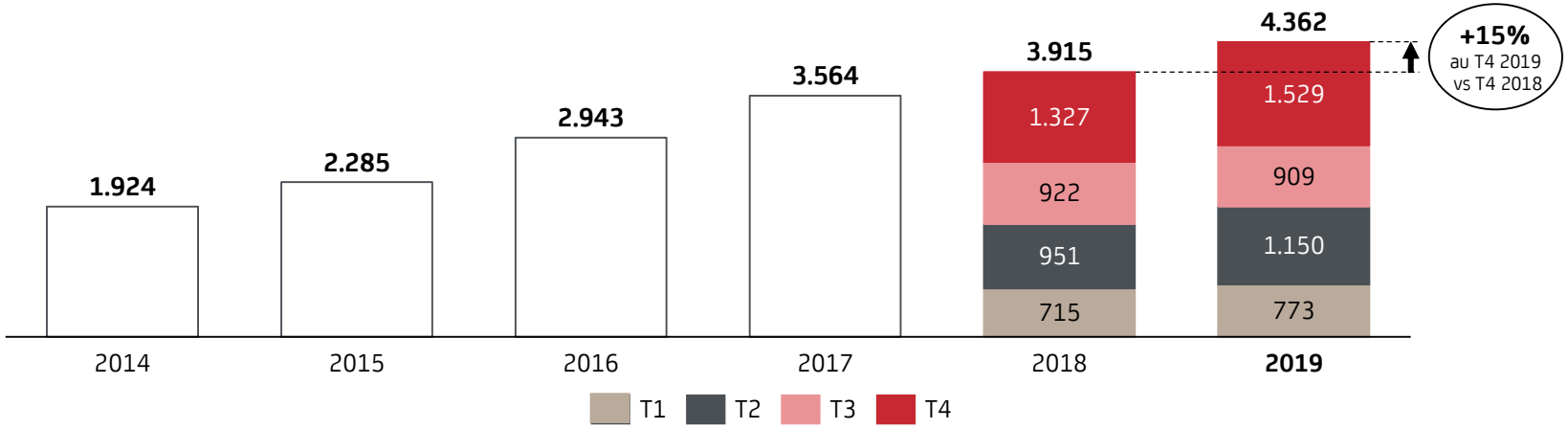
(en volume - en unités, y compris Ægide à partir du 1er juillet 2018)

+11%
par rapport à 2018*



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

+11%
par rapport à 2018*



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

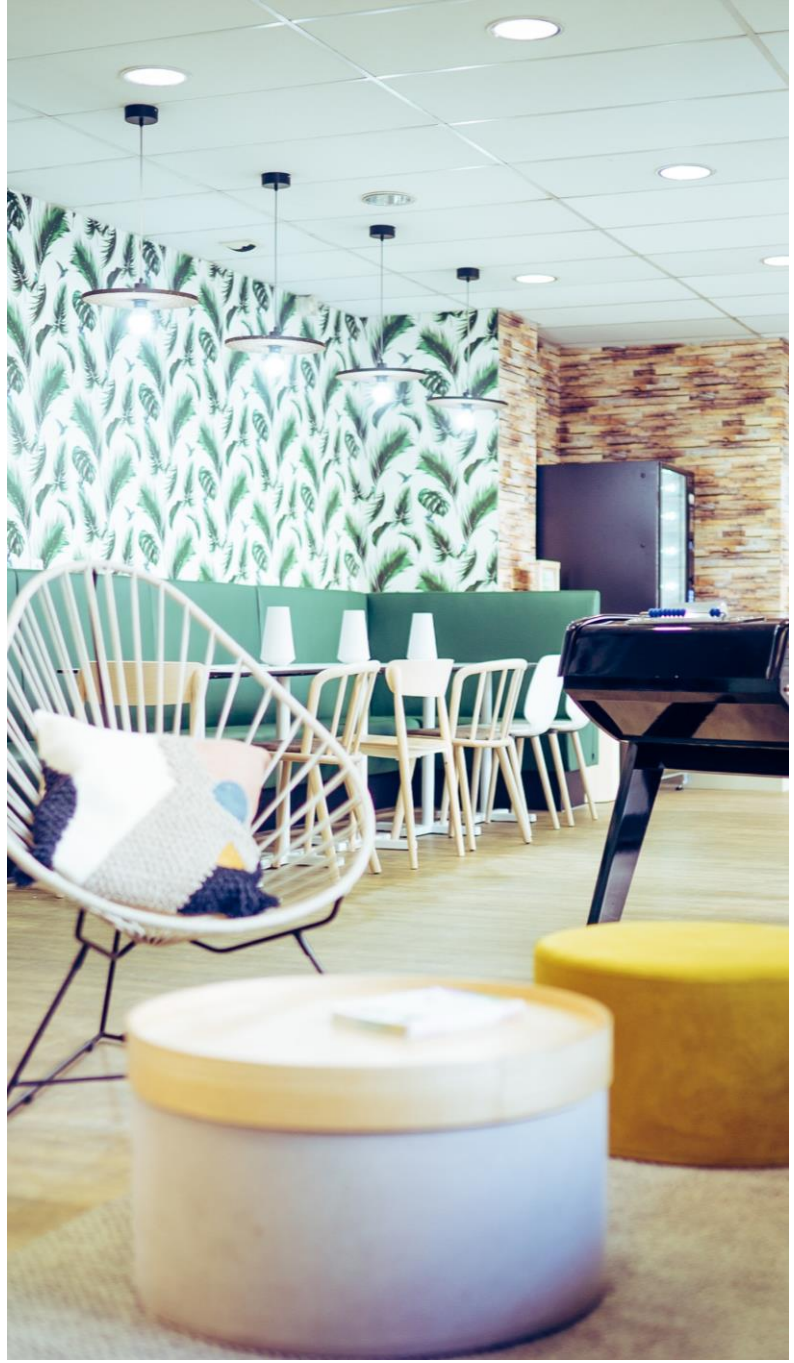
- **Investisseurs individuels : 45% des réservations, soit +19%** par rapport à 2018 (dont 55% en Pinel)
- **Forte croissance des résidences gérées** : **+53%** par rapport à 2018 et representant **29% des réservations totales**

* À périmètre constant + 8% en volume et en valeur

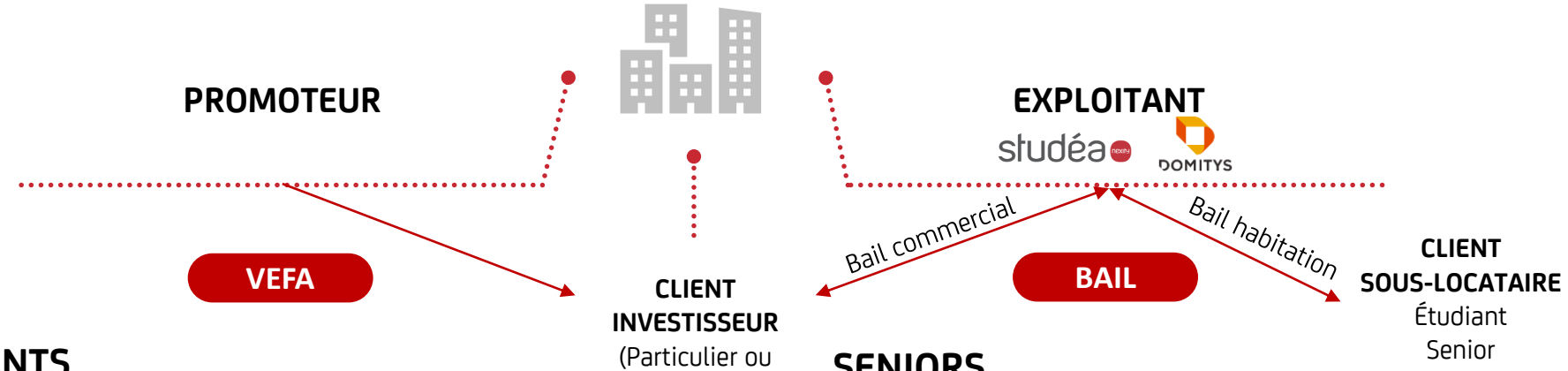
Activité commerciale 2019

Client Particulier

Services immobiliers aux particuliers



Résidences Gérées : un modèle unique



ÉTUDIANTS

2,5 millions d'étudiants en France

Marché potentiel : 6,5 Mds€

82% du marché est dans le diffus

Chiffres clés

124 résidences soit plus de 15.000 lots

95% de taux d'occupation moyen

566€ de panier moyen

12% de marge de résultat opérationnel courant normative

SENIORS

6 millions de seniors de plus de 75 ans

60.000 logements en résidence service seniors

85% du marché est dans le diffus

Chiffres clés

100 résidences soit plus de 11.700 logements

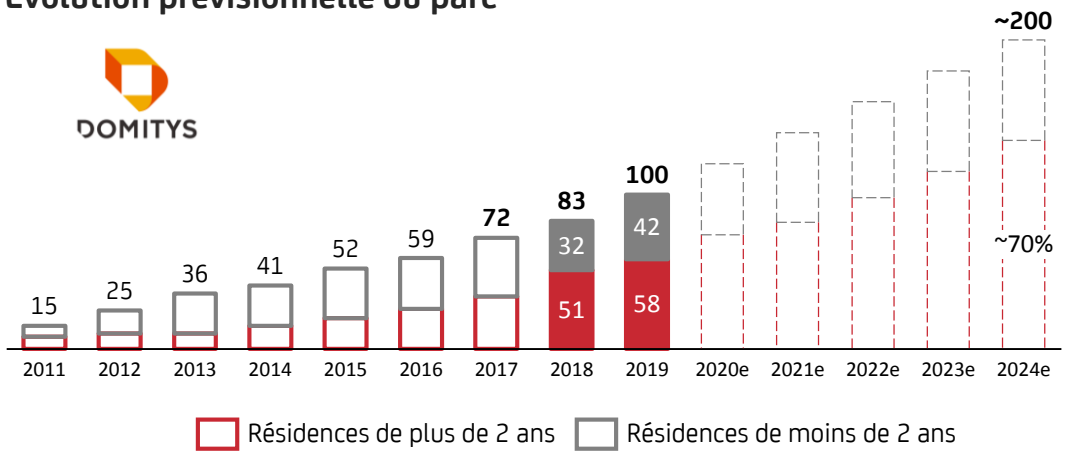
84% de taux d'occupation moyen

1.683€ de panier moyen HT (loyer + services)

7% de marge de résultat opérationnel courant normative pour les résidences de plus de 2 ans

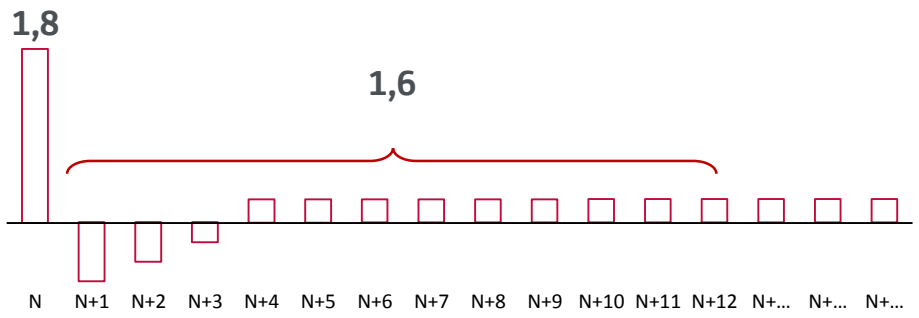
Résidences services seniors

Évolution prévisionnelle du parc



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



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

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

** Domitys France*

Évolution du chiffre d'affaires moyen mensuel par résident

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

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

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

Une palette diversifiée de services immobiliers aux particuliers

ADMINISTRATION DE BIENS

- Syndic de copropriété
- Gérance locative
- Services annexes (assurance,...)

Marché fragmenté*

Chiffres clés

>880.000 lots sous gestion à fin 2019 :
709.000 en syndic et 175.000 en gestion locative

DISTRIBUTION

Perl. iSelection L'IMMOBILIER PATRIMONIAL

Nombreux intervenants :
promoteurs, plateformes de relation entre promoteurs, filiales de groupes bancaires, sociétés de conseillers en gestion de patrimoine

Chiffres clés

> 4.500 réservations réalisées en 2019 dont
66% commercialisées pour compte de tiers

TRANSACTION ET FRANCHISE

- Services annexes (courtage,...)

>1.000.000 transactions en 2019 sur le marché de l'ancien*
>3.700 agences regroupées dans les 5 premiers réseaux de franchise*

Chiffres clés

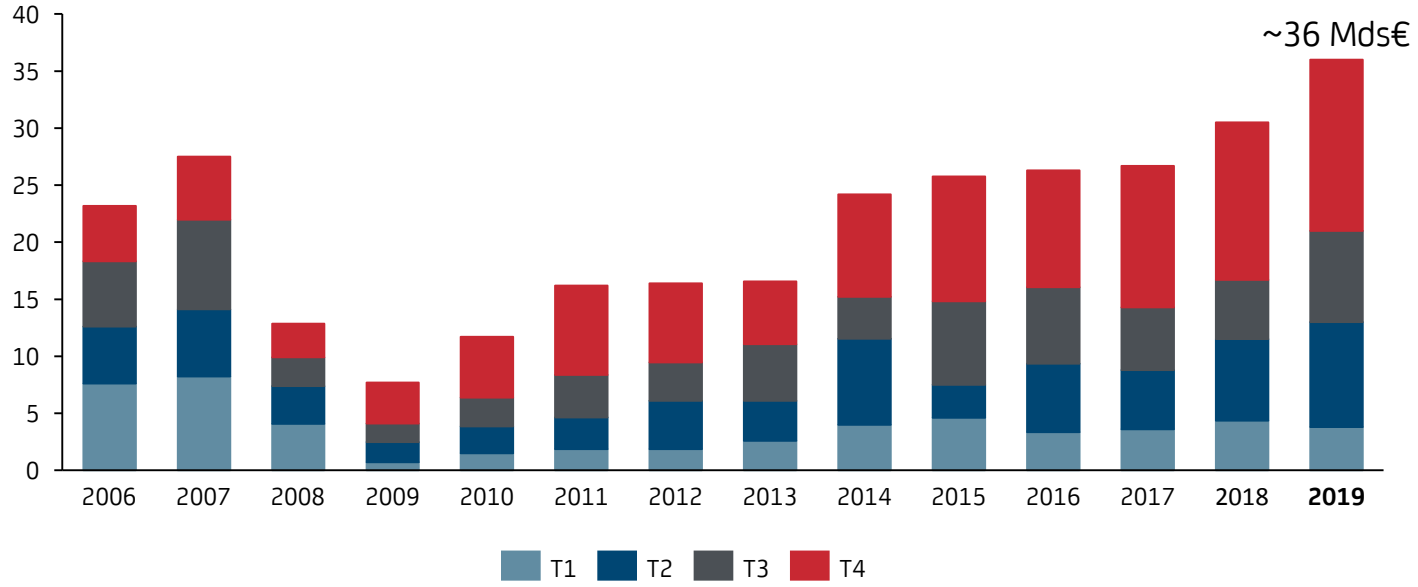
898 agences Century 21 fin 2019, +4% par rapport à fin 2018
+8% en nombre de compromis signés par rapport à fin 2018

* Source : Xerfi Les armes des administrateurs de biens face aux bouleversements réglementaires / dec. 2019 ; estimation Notaires de France

Activité commerciale 2019

Client Entreprise

Immobilier d'entreprise : un marché dynamique*



+

Volume de capitaux disponibles
Évolution des usages
Politiques monétaires accomodantes

–

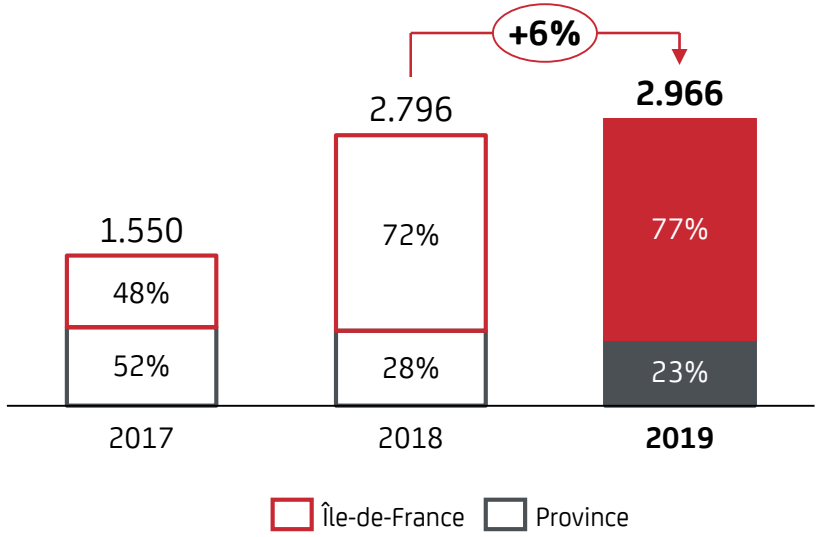
Raréfaction de l'offre
Rotation des actifs
Coûts de construction / coût du foncier

- Taux de vacance : 4,7% en Île-de-France revenant au point bas de 2007, limitant la demande placée à 2,3 millions de m² en 2019 (-10% sur 1 an), mais en hausse de 1% par rapport à la moyenne décennale

* Source : CBRE MarketView Investissement et Bureaux Île-de-France T4 2019

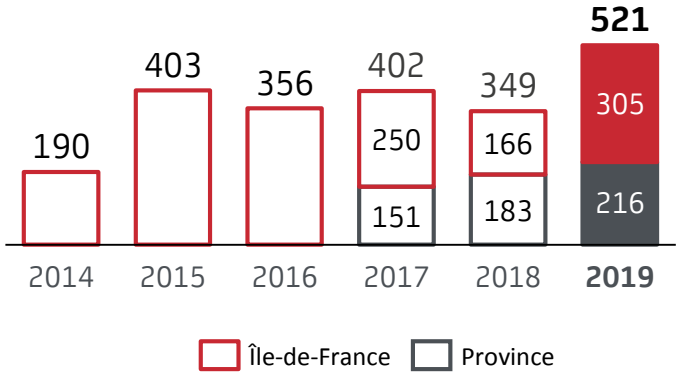
Potentiel d'activité* et prises de commandes

Potentiel d'activité en Immobilier d'entreprise
(en M€)



- Une forte visibilité de près de 8 ans d'activité
- Forte accélération anticipée du chiffre d'affaires à partir de 2020

Prises de commandes
(en M€ HT)



Objectif 2019 dépassé**

- 155 M€ signés au T4 2019 exclusivement en province
- 181 M€ signés sur des opérations en structure bois
- ***Backlog* de 456 M€ correspondant à 15 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 chiffre d'affaires HT, 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 chiffre d'affaires 12 mois glissants
** Objectif 2019 : prises de commandes en Immobilier d'entreprise au moins égales à 2018 (349 M€ HT)

La Garenne-Colombes (Hauts-de-Seine)

Engie : un partenariat de co-développement financier et stratégique

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

13 juillet 2018
Acquisition du terrain

Déc.2019
Signature promesse de vente avec Swiss Life Asset Managers

2019/2020
Mise au point des demandes de permis de construire
Obtention des autorisations

2020
Signature prévisionnelle VEFA

2021

2022

2023/2024
Livraison prévisionnelle campus Engie

2024

Principales prises de commandes de l'année

EVIDENCE
Saint-Ouen (93)
Bureaux – 16.000 m²
Livraison prévisionnelle : 2020

LYON VAISE
Lyon (69)
Bureaux – 13.300 m²
Livraison prévisionnelle : 2022

ECO CAMPUS DELOITTE
Bailly-Romainvilliers (77)
Eco-campus – 22.000 m²
Livraison prévisionnelle : 2021

TÉRÉNÉO – GRAND CARRÉ
Sainghin en Melantois (59)
Bureaux Bois – 7.000 m²
Livrée

Services immobiliers aux entreprises

GESTION
PROPERTY MANAGEMENT
- Conseil en Immobilier d'entreprise
- Aménagement d'espaces

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

Chiffres clés *property management*

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

Dont 1 million de m² pour Accessite (Commerces)

Nouvelles offres développées

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

EXPLOITATION
OFFRE COMPLÈTE

morning coworking · weekin · SERVICE PERSONNEL

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

Chiffres clés Morning Coworking

22 espaces exploités à fin 2019

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

6.700 postes de travail

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

*Source : Xerfi : le marché du property management à l'horizon à 2022 / juillet 2019 ; Bureauxàpartager.com, « Indice du coworking » 2019

Activité commerciale 2019

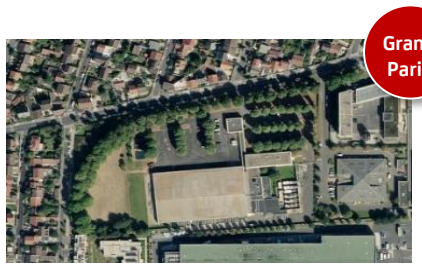
Client Collectivité

Aménagement et ensemblier urbain

VILLES & PROJETS

ASNIÈRES (92) - 43.300 m²

SAINT-OUEN (93) - 43.900 m²



LE BLANC-MESNIL (93) - 20.500 m²

BRY-SUR-MARNE / VILLIERS-SUR-MARNE (94) - 140.000 m²

MONTREUIL ACACIAS (93)
48.240 m² (en QP Nexity)

LA GARENNE-COLOMBES (92)
99.960 m² (en QP Nexity)

BORDEAUX BELVÉDÈRE (33)
40.200 m² (en QP Nexity)

SAINT-PRIEST (69) - 59.650 m²

SOLLIÈS-PONT (83) - 29.500 m²

LAND BANK

- **120 M€ à fin décembre 2019**, stable par rapport à 2018 - Mise en place d'une stratégie afin de s'adapter à la problématique de forte concurrence et de hausse des prix sur certains fonciers pour se positionner sur des fonciers à fort potentiel

FONDS DE PORTAGE ET DE VALORISATION DE TERRAINS À POTENTIEL

- Un 1er foncier situé dans les Hauts-de-Seine (92) a été signé fin décembre 2019 par le fonds de valorisation de fonciers à potentiel *Terrae Optimae* 1 (dans lequel Nexity détient une participation minoritaire)

Entrées en portefeuille 2019

SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE (45)
14.200 m² (en QP Nexity)

Village des athlètes à SAINT-OUEN (93)
21.200 m² (en QP Nexity)

- Portefeuille au 31 décembre 2019* : **~540.400 m²** (-15% vs 31 déc. 2018) ; Cessions de charges foncières en 2019 pour près de 137.000 m²

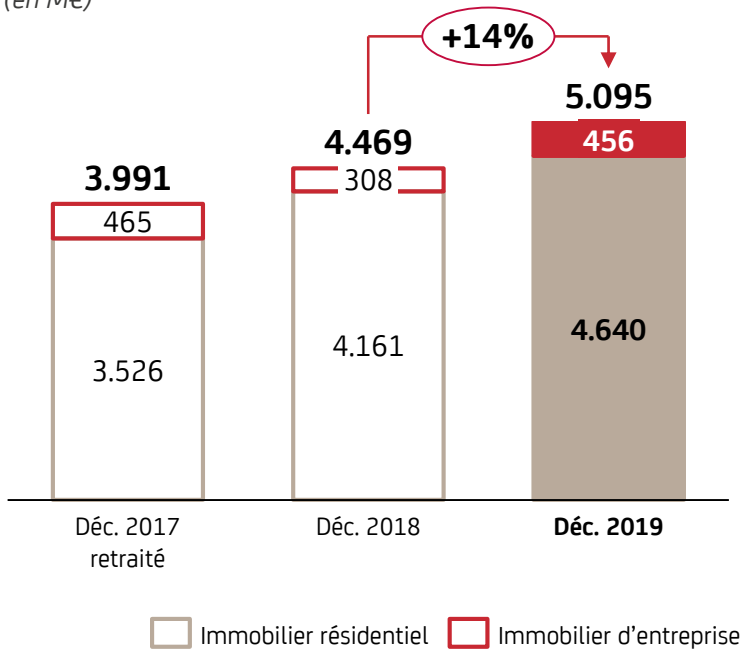
* Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustement lors de l'obtention des autorisations administratives

Perspectives

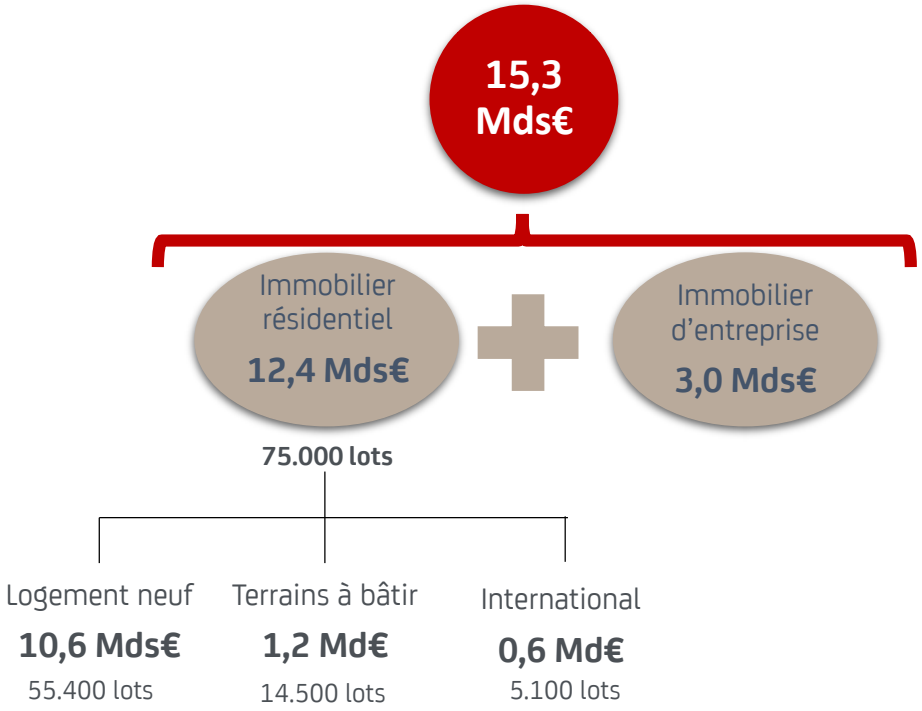
Backlog et potentiel d'activité total au 31 décembre 2019

Backlog*

(en M€)



Potentiel d'activité** de la promotion



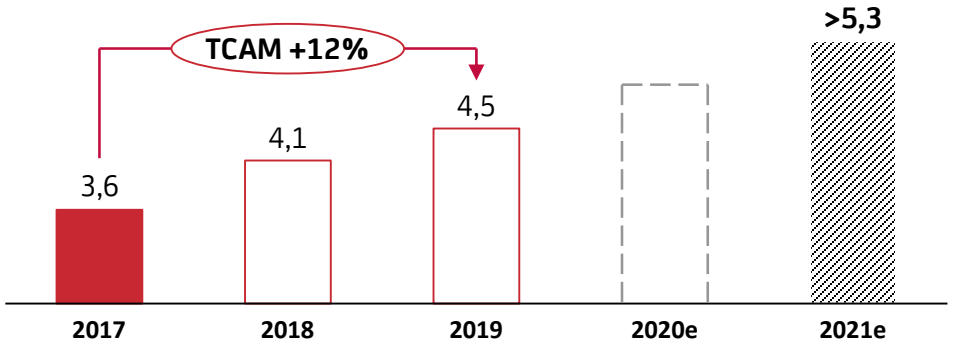
* Représente le carnet de commandes du Groupe en chiffre d'affaires futur et en nombre de mois d'activité - Reporting opérationnel (comptes IFRS avec présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle)

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

Objectifs 2020 et ambition 2021

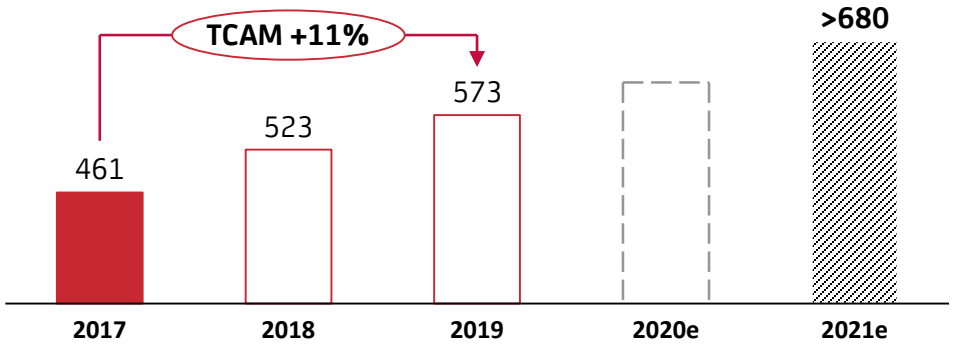
CHIFFRE D'AFFAIRES

en milliards d'euros



EBITDA

en millions d'euros



Objectifs 2020

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

Ambition 2021

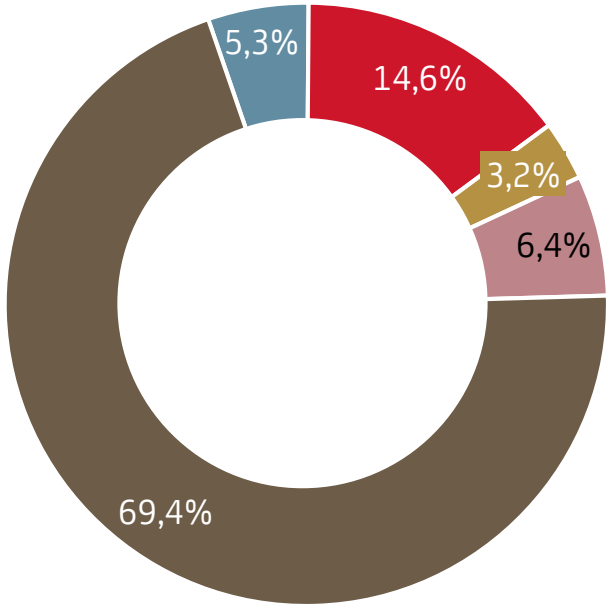
- Chiffre d'affaires **d'au moins 5,3 milliards d'euros (+10% en moyenne depuis 2017)**
- EBITDA **d'au moins 680 millions d'euros (+10% en moyenne depuis 2017)** dont environ **45%** générés par les métiers de services
- **Dividende au moins égal à 2,70 euros par action[1]** au titre des exercices 2020 et 2021

(1) Sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity

Actionnariat de Nexity

31 DÉCEMBRE 2019

56.129.724 actions[1]

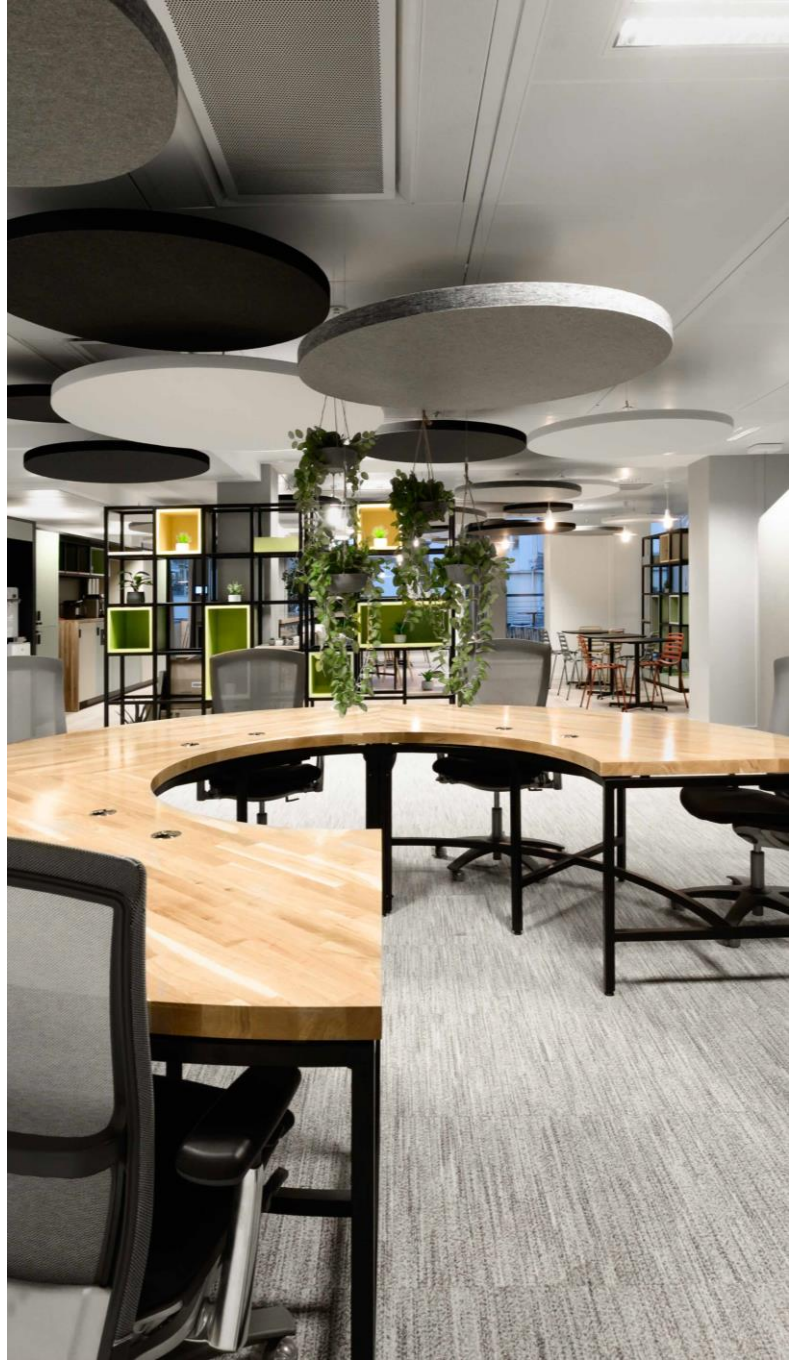


Crédit Mutuel Arkéa	5,3%
A. Dinin, New Port [2] et autres managers de Nexity membres du concert	14,6%
FCPE et autres salariés [3]	3,2%
Crédit Agricole Assurances	6,4%
Flottant	69,4%

Action de concert 19,9%

(1) Dont auto-contrôle : 606..419 actions (1,1%)
(2) New Port : 8,1%
(3) Dont FCPE Nexity Actions et Nexity Levier 2017 : 2,7%

Annexes



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]

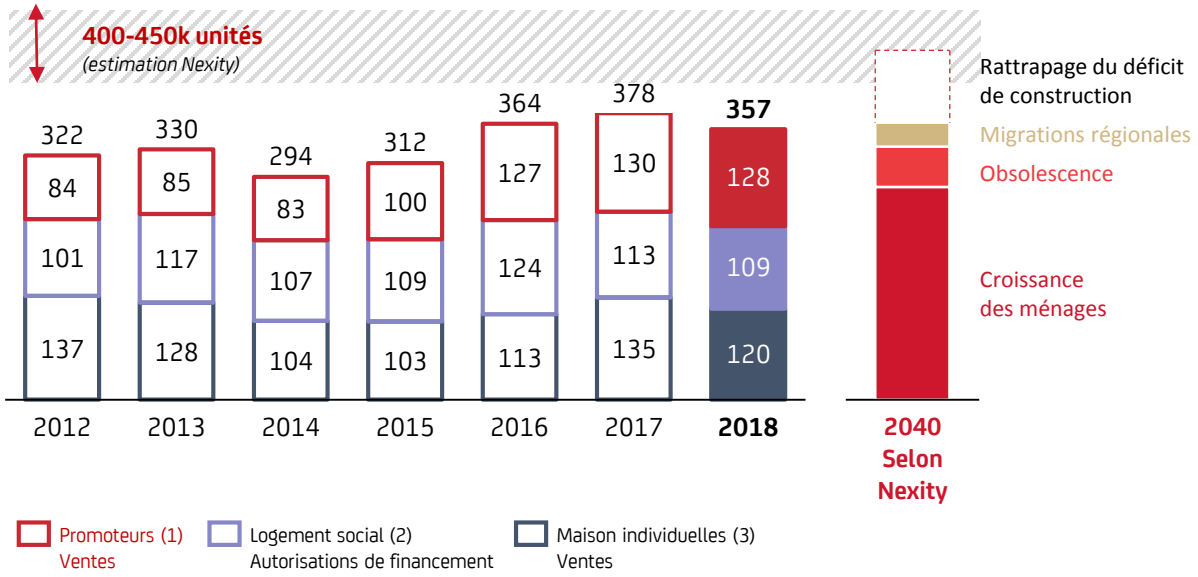
22.680 €
Revenu annuel median nécessaire pour acheter un T2 de 43 m² en France [3]

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

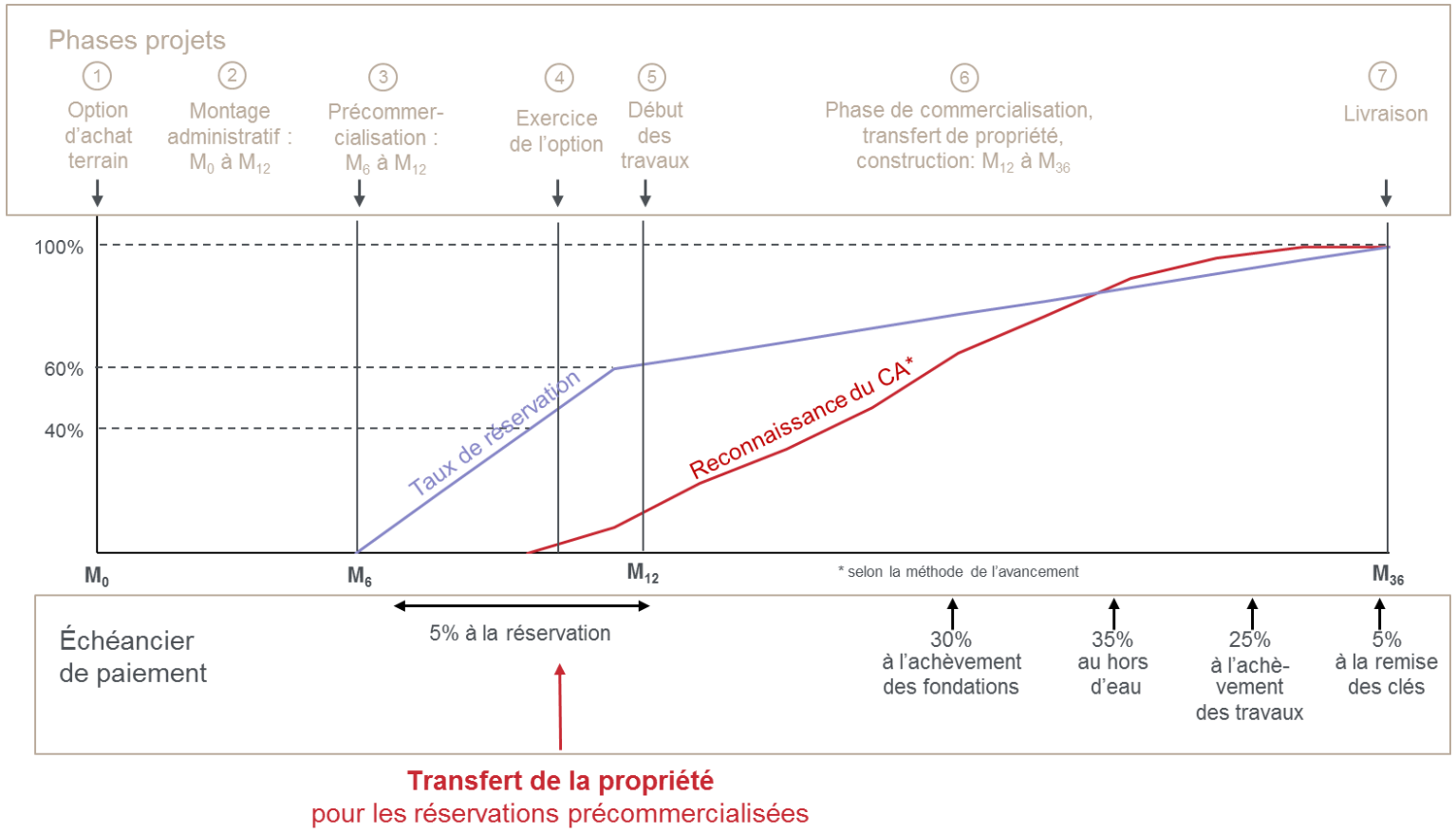
(en milliers d'unités)

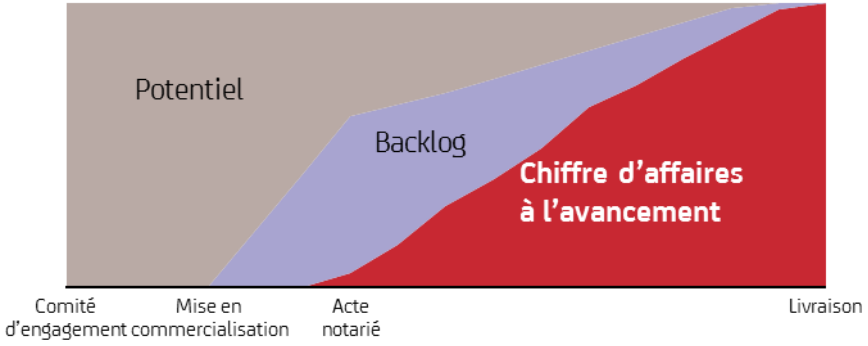


UNE DEMANDE DE LOGEMENTS NEUFS D'AU MOINS 400.000 LOGEMENTS PAR AN JUSQU'EN 2040, VS 337.000 LOGEMENTS RÉSERVÉS EN MOYENNE ENTRE 2012 ET 2018

[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

Reconnaissance des revenus – opération résidentielle



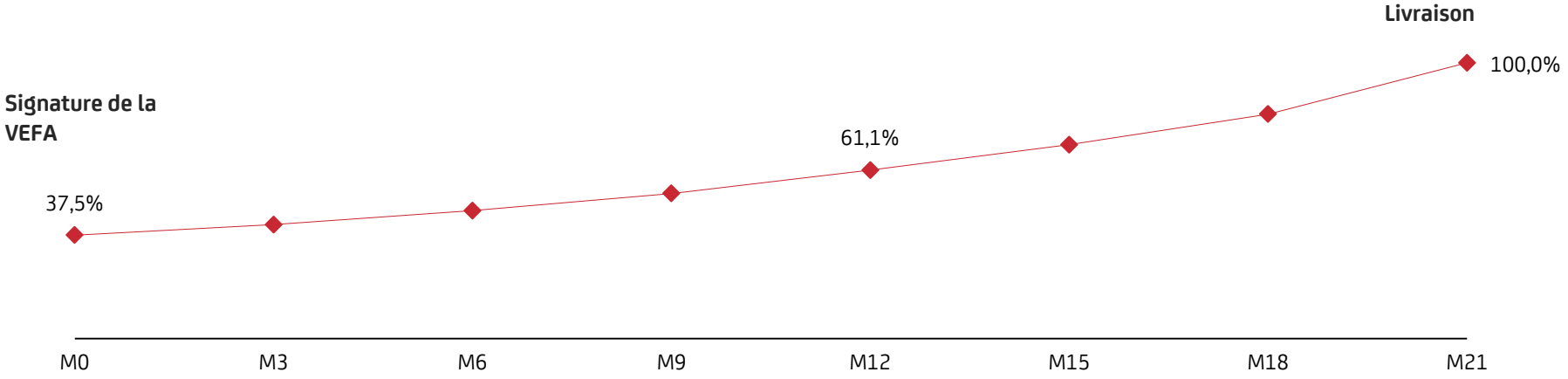


- **Principe de l'avancement** pour les activités de promotion immobilière en France : calcul de l'avancement sur la totalité des coûts stockables (y compris le terrain)

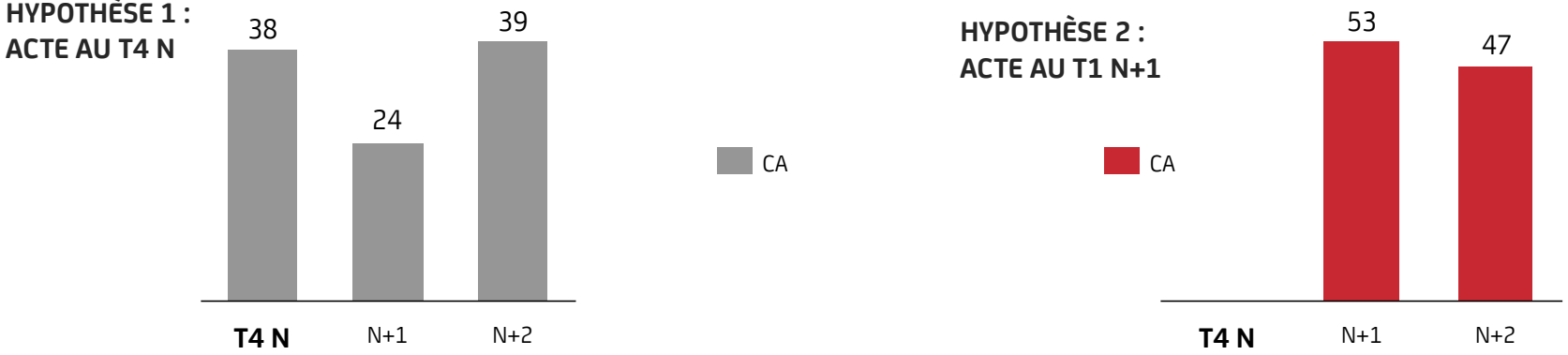
Reconnaissance des revenus – opération tertiaire

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)

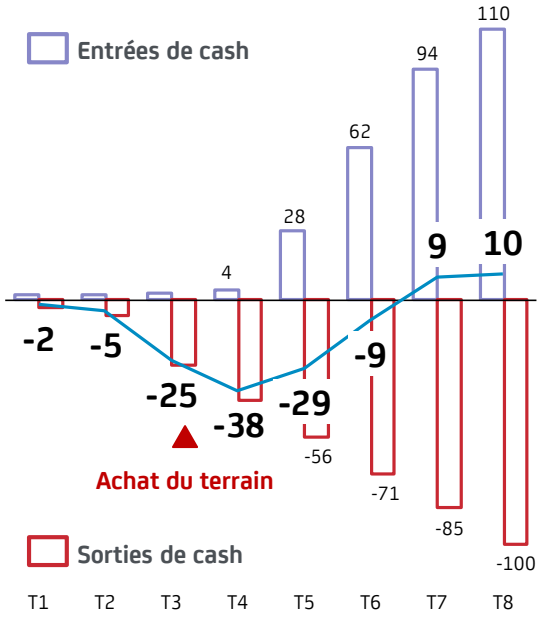


Écart entre les deux hypothèses : -38 +29 +8

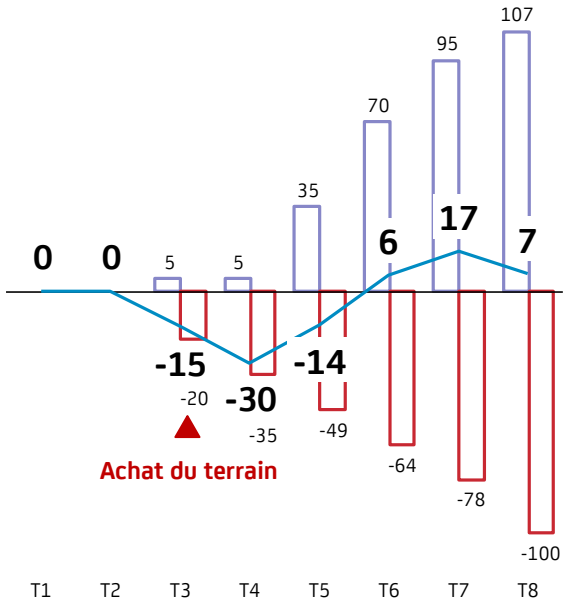
- **Dégagement plus rapide du chiffre d'affaires et des marges,** corrélativement baisse du backlog.
- **Résultat opérationnel plus corrélé aux fluctuations de l'activité commerciale**

Profils des cashflows dans le cadre de la VEFA

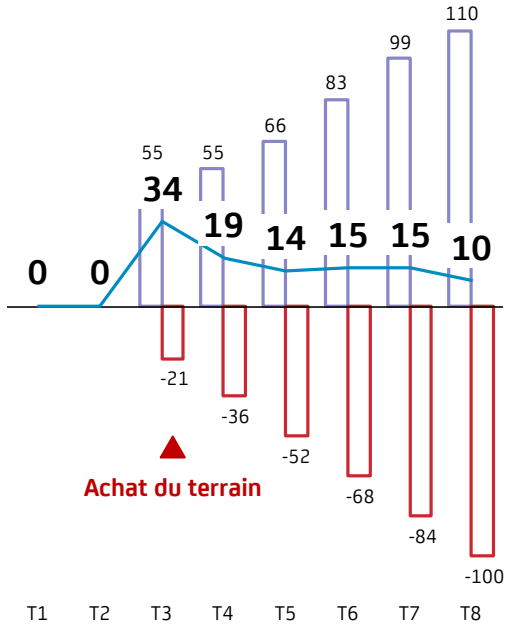
IMMOBILIER RÉSIDENTIEL pour les clients particuliers



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



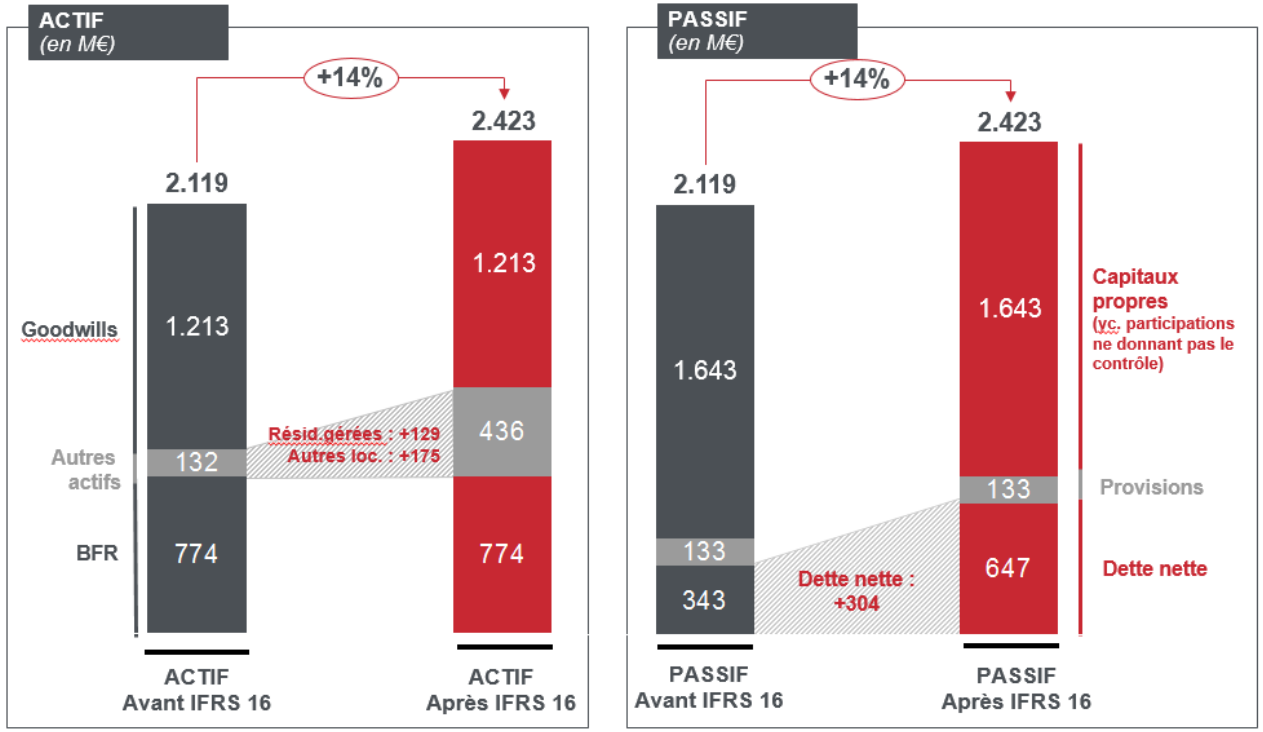
IMMOBILIER D'ENTREPRISE



Hypothèses Nexity, base 100

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

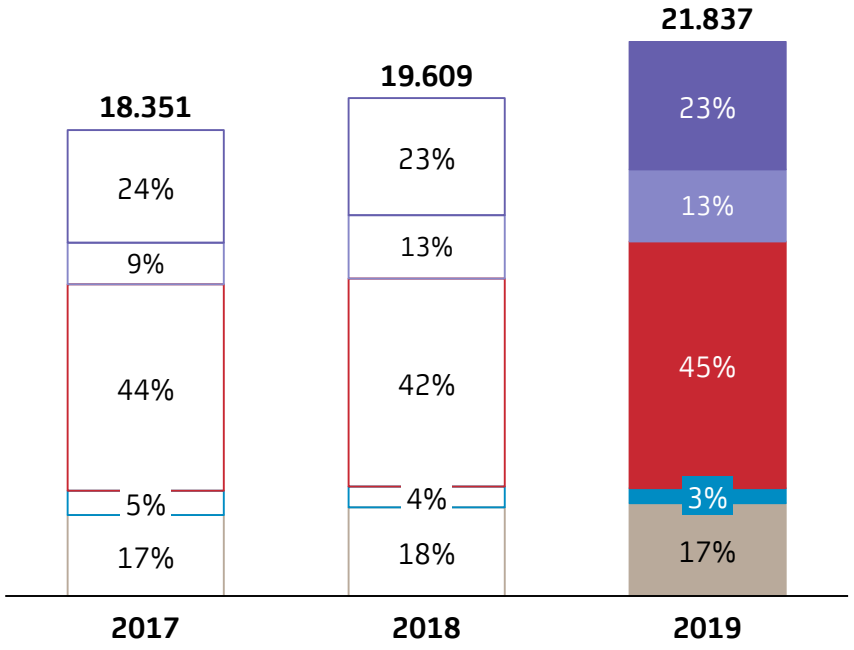
Nouvelle norme : le montant restant à payer figurera au bilan du Groupe sous forme d'un droit d'utilisation en immobilisations, et d'un passif de location en dettes financières

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

Mix Clients

Volume

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



Bailleurs Sociaux : +9%

Investisseurs institutionnels : +13%

Ventes en bloc : +11%
(périmètre constant : +9%)

Investisseurs Individuels : +19%

Autres accédants : -28%

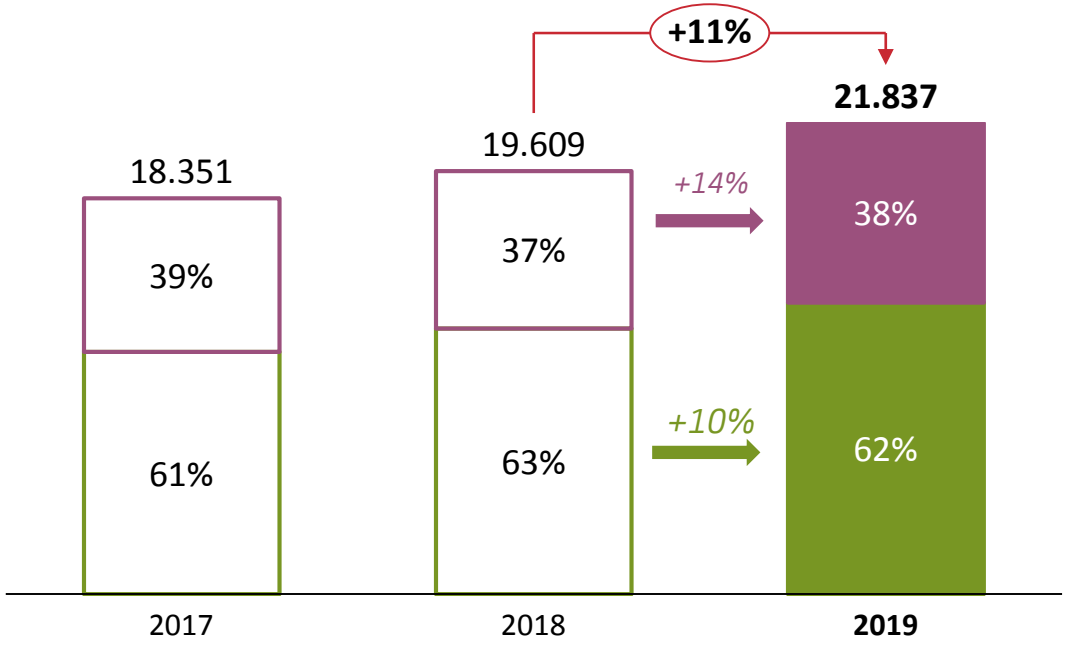
Primo- accédants : +5%

Ventes au détail : +12%
(périmètre constant : +5%)

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

Répartition géographique des réservations de logements neufs de Nexity en France

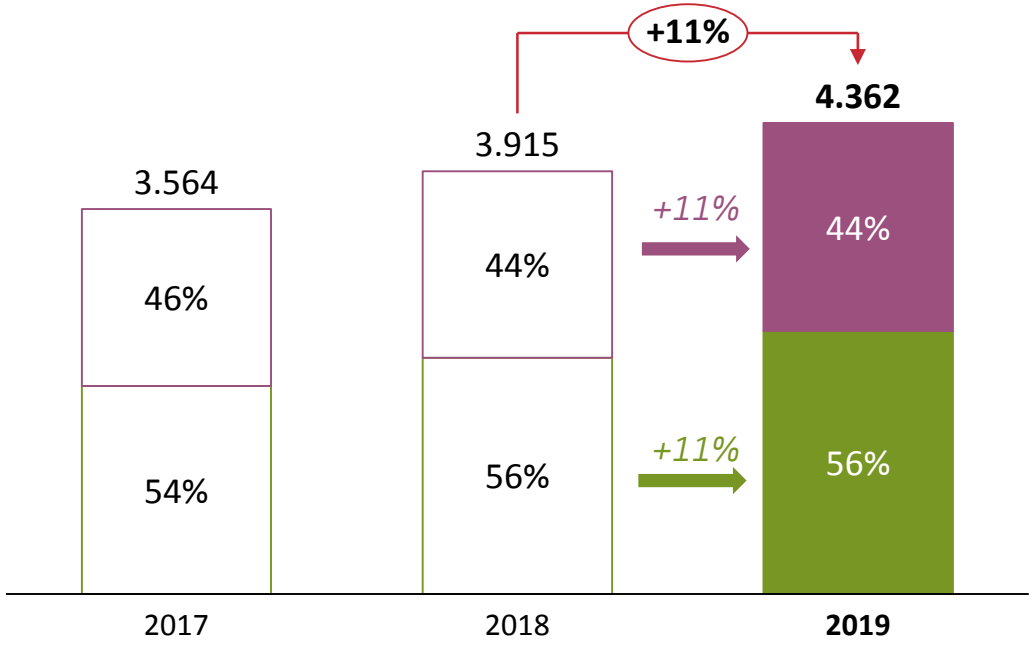
Volume
(en unités, y compris Ægide à partir du 1er juillet 2018)



Île-de-France

Province

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

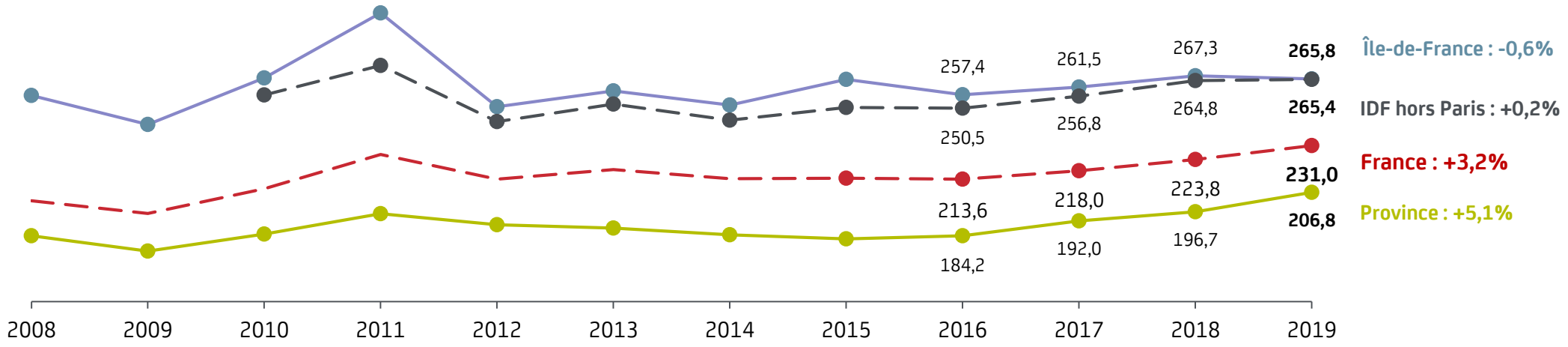


- **Réservations au détail** : +12% dont +12% en Île-de-France, +12% en province
- **Ventes en bloc** : +11% dont +18% en Île-de-France, +6% en province

Prix des logements neufs vendus par Nexity

Prix moyens

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



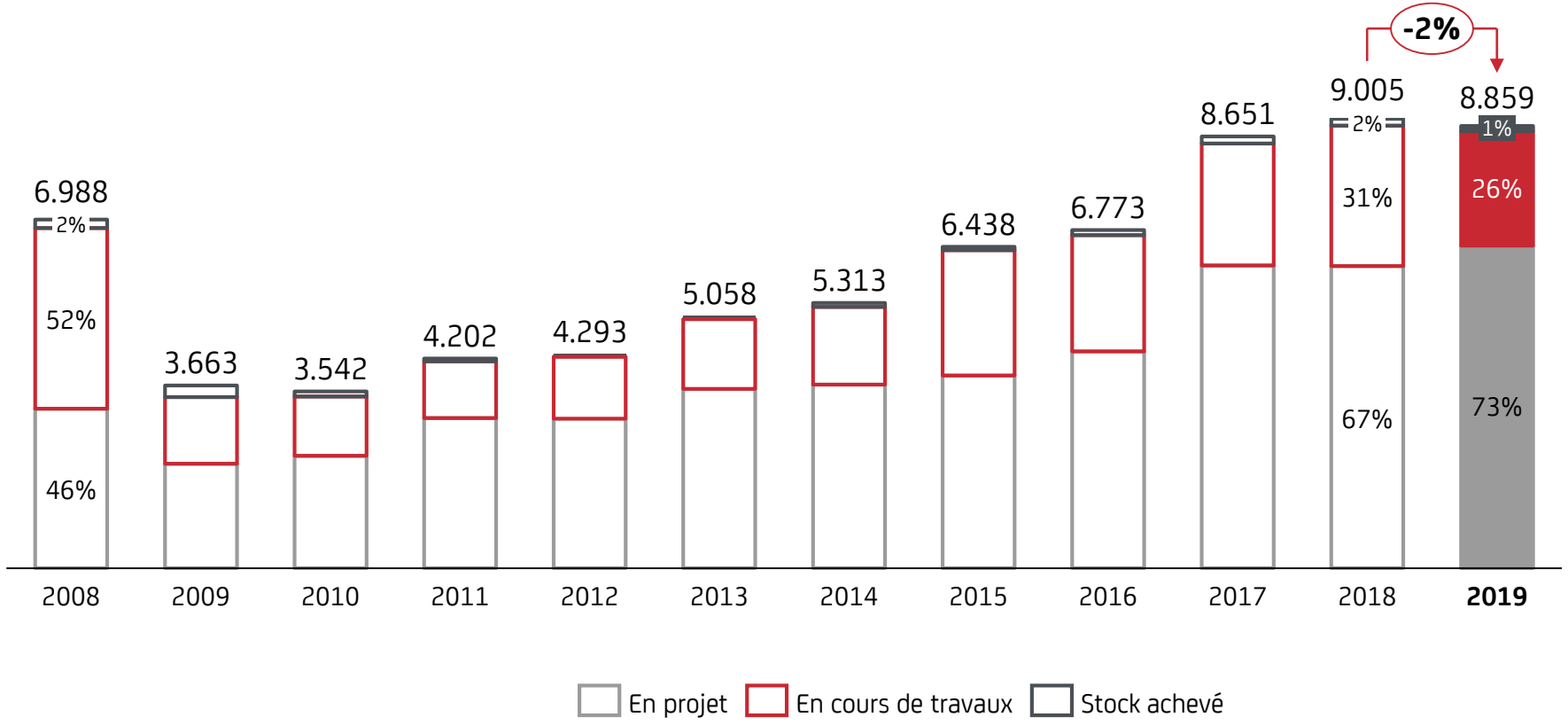
Ventes au détail	2018	2019	Variation
Prix moyen TTC au m² (en €)	4.045	4.223	+4,4%
Surface moyenne / logement (en m²)	55,3	54,7	-1,1%
Prix moyen TTC / logement (en K€)	**223,8**	**231,0**	**+3,2%**

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

Offre commerciale de logements neufs Nexity

Opérations commercialisées

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

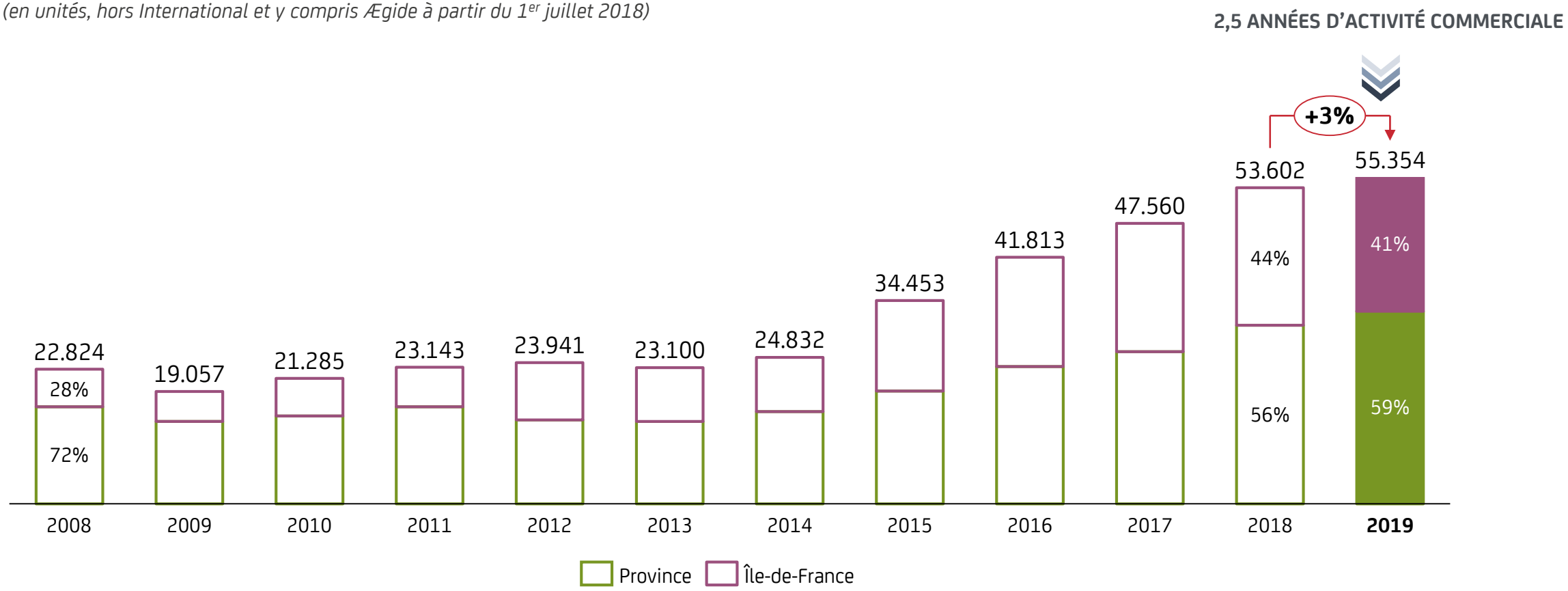


- **Délai d'écoulement* de 4,9 mois en 2019** (contre 5,5 en 2018)
- **Stock achevé : 104 lots** à fin 2019
- **Taux moyen de pré-commercialisation : 73% à fin 2019** (contre 69% à fin 2018)

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

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

Résidences gérées

RÉSIDENCES ÉTUDIANTES

studéa nexity

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

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

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

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

RÉSIDENCES SERVICES SENIORS

DOMITYS

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

17 ouvertures en 2019

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

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

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

Objectif 2019 dépassé

Administration de biens et Distribution

ADB - portefeuille de lots gérés

(en milliers de lots)

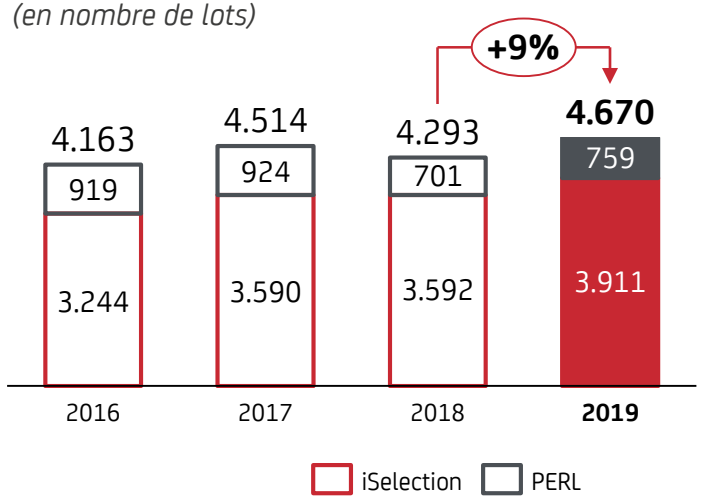
	2016	2017	2018	**2019**
Syndic	726	721	721	709
Gestion locative	172	168	175	175
	898	890	897	884

-1,4%*

* Érosion commerciale 2019 à périmètre constant : **-1,5%** (-1,4% à fin 2018)

Distribution – Réservations totales

(en nombre de lots)



Century 21

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

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

Village des athlètes – Saint-Ouen (93)

- Le groupement Nexity, Eiffage, CDC Habitat et Groupama a été lauréat en novembre 2019 pour le secteur E du village des athlètes 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)

Porte de Montreuil (75)

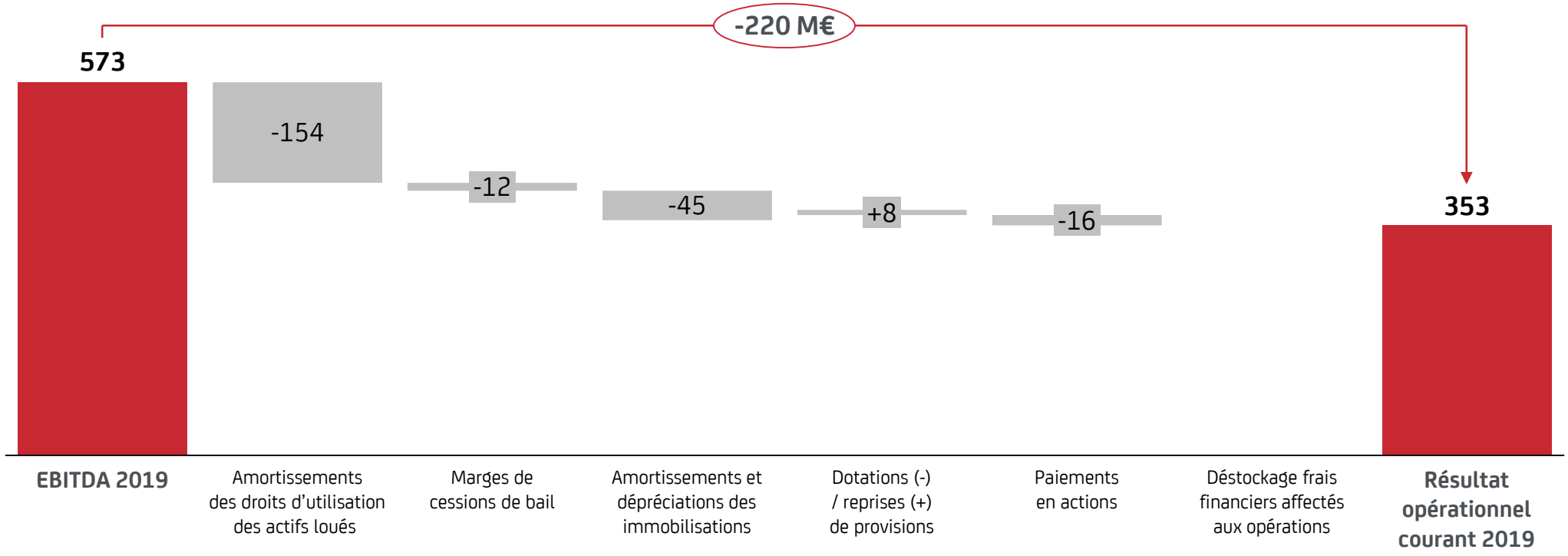
- Le groupement Nexity, Engie et Crédit Agricole Immobilier a été lauréat en septembre 2019 pour transformer la place de la Porte de Montreuil à Paris (75) en un quartier décarboné dès 2023.
- Confirme la capacité de Nexity à répondre à des consultations complexes avec des engagements forts en matière 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

« Inventer Bruneseau » - Projet « Nouvel R »

- **~100.000 m² entre Paris (75) et Ivry-sur-Seine (94)**, 25.000 m² de bureaux / 50.000 m² de logements / 20.000 m² de commerces
- **Empreinte carbone** divisée par 5 par rapport à la moyenne parisienne

Passage de l'EBITDA au résultat opérationnel courant 2019

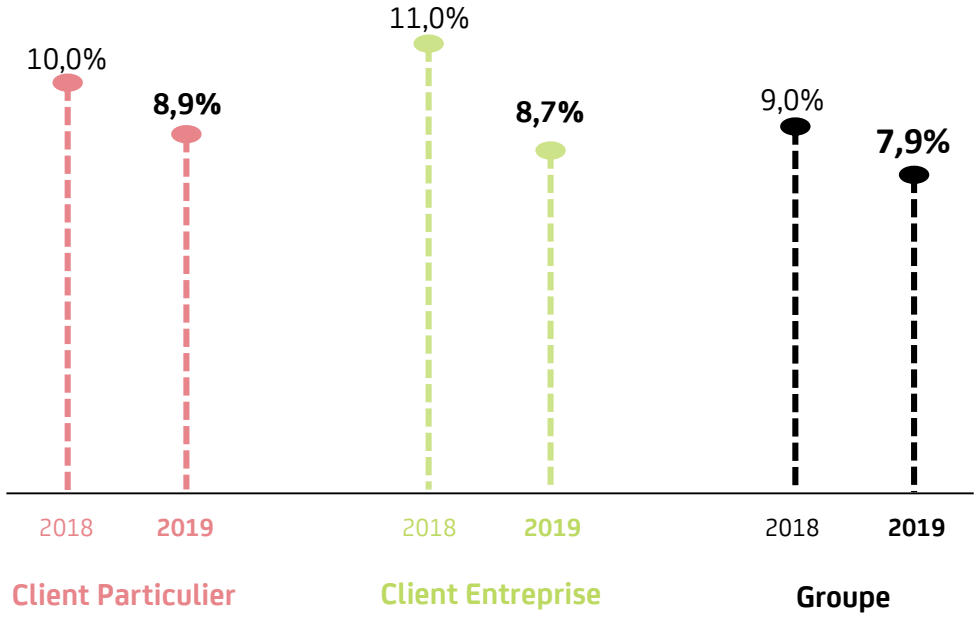
(en M€)



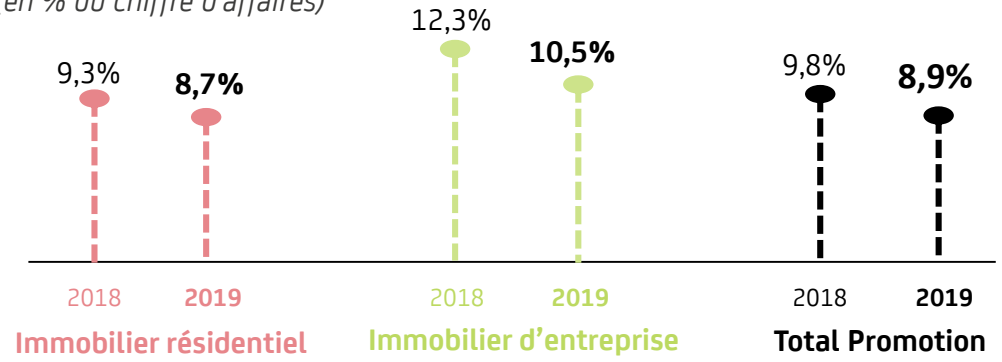
- **353 M€** au 31 décembre 2019 (taux de marge de 7,9%) contre **373 M€** au 31 décembre 2018 (taux de marge de 9,0%)
- Amortissements des droits d'utilisation des actifs loués (IFRS 16) en 2019 : **166 M€** contre 103 M€ à fin décembre 2018

Taux de marge de résultat opérationnel courant 2019

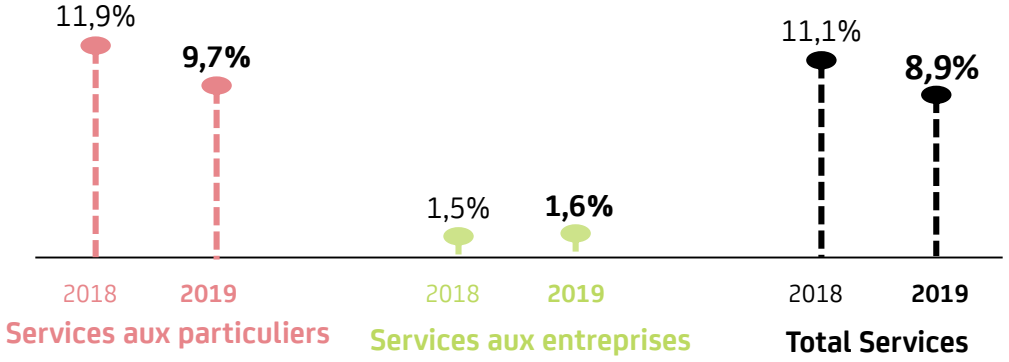
Total
(en % du chiffre d'affaires)



Promotion
(en % du chiffre d'affaires)

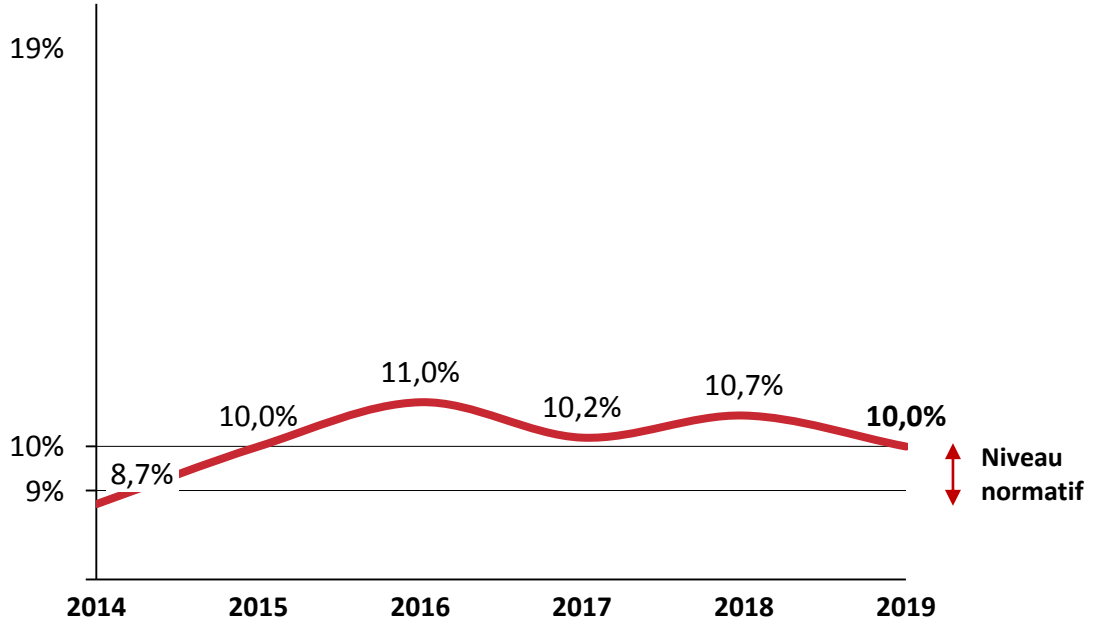


Services
(en % du chiffre d'affaires)

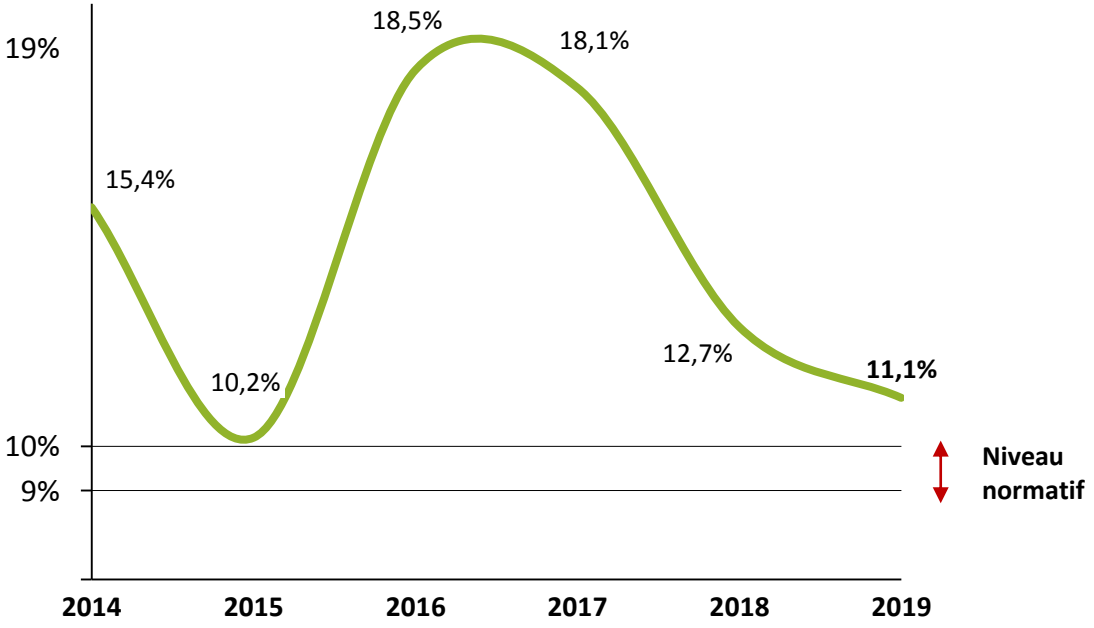


Évolution des marges de promotion sur les 5 dernières années

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



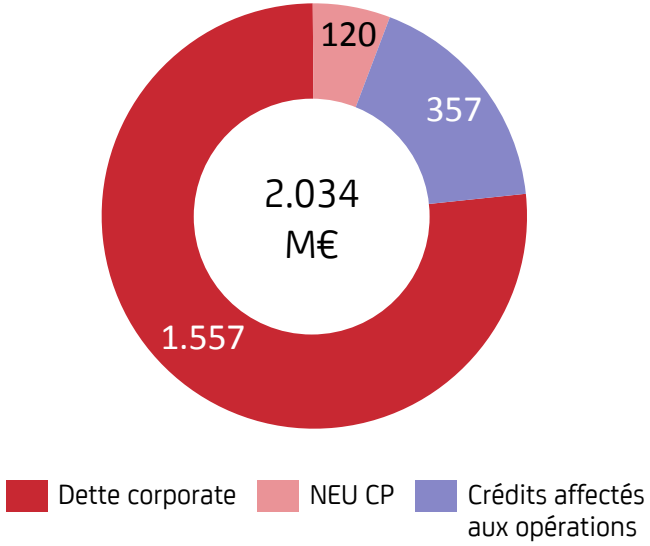
Immobilier d'entreprise
(marge d'EBITDA en % du chiffre d'affaires)

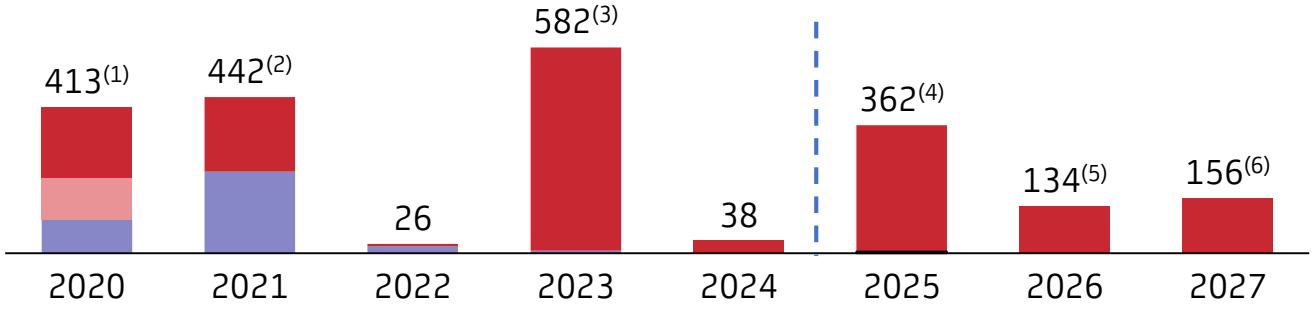


Échéancier de la dette financière brute avant obligations locatives

(en M€)

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





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

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

(1) Dont 25 M€ d'obligations émises en mai 2014 (2020)
(2) Dont 146 M€ d'obligations émises en mai 2014 (2021)
(3) 270 M€ d'obligations convertibles (y compris composante capitaux propres) émises en mai 2016 date d'échéance au 1er janvier 2023 + 30 M€ d'obligations émises en juin 2017 (2023)
(4) 121 M€ d'obligations émises en juin 2017 / 200 M€ d'obligations convertibles émises en mars 2018 (2025)
(5) Dont 84 M€ d'obligations émises en décembre 2019
(6) 156 M€ d'obligations émises en décembre 2019

Sectorisation Promotion / Services

En millions d'euros	Chiffre d'affaires 2019 Réel	Chiffre d'affaires 2018 Réel	EBITDA IFRS 16 2019 Réel	EBITDA IFRS 16 2018 Réel	EBITDA (après loyers) 2019 Réel	EBITDA (après loyers) 2018 Réel	Résultat opérationnel courant 2019 Réel	Résultat opérationnel courant 2018 Réel
Immobilier résidentiel	3.049	2.648	304	284	288	270	265	246
Immobilier d'entreprise	384	512	43	65	42	64	41	63
					0	0		
Promotion	**3.433**	**3.160**	**346**	**348**	**329**	**334**	**305**	**309**
Evol N-1	*+8,6%*	*+17,4%*	*-0,6%*	*+15,6%*	*-1,4%*	*+16,6%*	*-1,3%*	*+12,2%*
En % du chiffre d'affaires			*10,1%*	*11,0%*	*9,6%*	*10,6%*	*8,9%*	*9,8%*
ADB, franchises, Property Management	*426*	*428*	*92*	*74*	*73*	*57*	*57*	*46*
Résidences gérées, Bureaux à partagés	*348*	*183*	*132*	*70*	*8*	*6*	*3*	*9*
Distribution (PERL, Iselection)	*290*	*359*	*31*	*56*	*30*	*55*	*35*	*53*
Services immobiliers	**1.065**	**970**	**255**	**201**	**110**	**118**	**95**	**108**
Evol N-1	*+9,7%*	*+11,0%*	*+27,1%*	*+10,2%*	*-6,4%*	*-3,4%*	*-12,3%*	*+2,5%*
En % du chiffre d'affaires			*24,0%*	*20,7%*	*10,4%*	*12,1%*	*8,9%*	*11,1%*
Autres activités	1	4	-29	-26	-37	-34	-47	-45
TOTAL Groupe	**4.499**	**4.135**	**573**	**523**	**403**	**418**	**353**	**373**
Evol N-1	***+8,8%***	***+15,8%***	***+9,5%***	***+13,5%***	***-3,6%***	***+9,7%***	***-5,2%***	***+10,3%***
En % du chiffre d'affaires			***12,7%***	***12,6%***	***9,0%***	***10,1%***	***7,9%***	***9,0%***

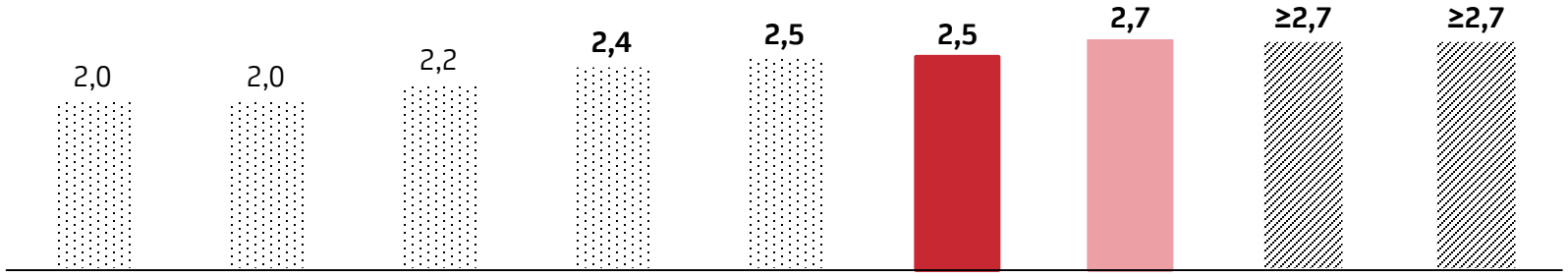
Capitaux engagés à fin 2019

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

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

Dividende

en € par action



Payé en :	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*	2021*	2022*
Taux de Distribution *(en % du BPA)* **:**		~100%			80%	71%	93%		

* Sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity

19, rue de Vienne
75 008 Paris

Tél. : +33 (0)1 85 55 12 12

nexity.fr