

Sur l'année 2020, dans un contexte de crise sanitaire, la performance commerciale du groupe est remarquable tant en immobilier résidentiel qu'immobilier d'entreprise. Le **chiffre d'affaires** est en croissance de **8%** en données publiées à 4 855 millions d'euros, résultats supérieurs aux attentes tirées par :

- La très forte progression du chiffre d'affaires de la Promotion Immobilier d'entreprise (x 2,4 par rapport à 2019);
- Les nombreuses signatures d'actes notariés en fin d'année dans la Promotion Immobilier résidentiel.

## Par segment:

- ✓ Le chiffre d'affaires de la **Promotion Immobilier résidentiel** diminue de 140 millions d'euros soit une baisse de 5%, impacté par la crise sanitaire. Cependant, à partir du mois de juin le groupe a permis de compenser cette tendance avec la forte reprise des chantiers, et des signatures d'actes à des niveaux très satisfaisants. Le chiffre d'affaires à l'international est en forte hausse à 74 millions d'euros (x6 par rapport à 2019) avec la croissance en Pologne. La contribution de la filiale allemande Pantera AG acquise en mars 2020 est peu significative en 2020.
- ✓ La croissance du chiffre d'affaires de la **Promotion Immobilier d'entreprise** (+519 millions d'euros, soit 2,4 fois le niveau de 2019) provient principalement de la vente en l'état achevé de l'immeuble Influence 2.0 à Saint-Ouen, et de la signature en fin d'année du projet Eco-campus d'Engie.
- ✓ Le chiffre d'affaires des **Services** s'élève à 1 045 millions d'euros en 2020, en baisse limitée de 2%, en raison de la crise sanitaire sur les activités d'administration de biens et de distribution (-45 millions d'euros) avec la baisse des honoraires de transaction et de prestations annexes, partiellement compensés par la croissance du parc de résidences seniors gérées (+23 millions d'euros).

## L'investisseur retiendra que le Groupe :

- démontre sa résilience avec sa part de marché en France à fin septembre 2020 qui est en très forte hausse à 15,3%, soit une progression de 3,2 points par rapport à 2019;
- dispose d'un carnet de commandes en promotion immobilière de 6,82Mds€;
- enregistre un niveau historique de prises de commandes en immobilier d'entreprise : 1,5 milliard d'euros HT (près de trois fois le niveau enregistré en 2019)

À fin 2020, les réservations nettes de logements neufs en France de Nexity s'élevaient à 21 077 lots, en baisse de 3% en volume et en croissance de 4% en valeur. La demande de logements des Français est toujours forte et Nexity démontre sa capacité à y répondre grâce à son implantation géographique étendue, à la diversité de ses produits et de ses clientèles.

Nexity est également bien positionné dans les problématiques environnementales : il est le premier promoteur bois français et le premier opérateur ayant obtenu le label « E3C2 » pour un immeuble tertiaire.

Sur la partie services, Nexity se positionne de plus en plus comme un consolidateur du secteur de l'administration de biens, avec un portefeuille de lots en gestion qui s'élève à plus de 876 000 lots et qui lui permet de déployer des offres par typologies de clients, de mettre en œuvre des outils digitaux et de bénéficier du renforcement progressif de son maillage géographique.



## Sur le plan de l'exploitation :

L'**EBITDA** atteint 549,7 millions d'euros sur l'ensemble de l'année 2020, en retrait de -4% par rapport à 2019, soit un taux de marge de 11,3% (-1,4 point par rapport à 2019). Sa baisse est plus faible que celle du résultat opérationnel courant, compte tenu d'une croissance significative des loyers dans les activités de résidences gérées (dont Ægide-Domitys, destinée à être cédée).

Le **résultat opérationnel courant** s'élève à 285 millions d'euros, contre 353 millions d'euros en 2019, s'expliquant par le fort impact du premier confinement sur l'activité du Groupe, avec une moindre couverture des frais de structure, notamment pour les services qui ont une part de coûts fixes plus importants.

Après un faible **taux de marge opérationnelle courante** au S1 2020 (2,9%), la reprise de l'activité entamée dès le début du mois de juin permet d'afficher un taux de marge opérationnelle courante au S2 2020 en nette amélioration (7,5%), permettant à Nexity d'atteindre un taux de marge annuel de 5,9%.

Le **résultat financier** ressort à -86 millions d'euros, contre -80 millions d'euros en 2019, en lien avec la hausse de l'endettement moyen.

Le **résultat net part du Groupe** s'élève à 118 millions d'euros au 31 décembre 2020, contre 161 millions d'euros au 31 décembre 2019.

Le **cash-flow libre généré** par Nexity s'élève à 558 millions d'euros, contre 60 millions d'euros à fin 2019, tenant compte des forts encaissements de l'immobilier d'entreprise.

Ce chiffre reflète la très bonne gestion du besoin en fonds de roulement tout au long de l'année portée par des calendriers de paiement favorables des investisseurs sur les commandes signées en Immobilier d'entreprise en fin d'année.

## Sur le plan bilanciel,

Nexity sort de l'année 2020 avec un bilan solide, porté par un endettement net fortement réduit, à 655 millions d'euros, inférieur à fin 2019 (918 millions d'euros), grâce à la maîtrise du BFR (fort volume de signatures d'acte en fin d'année, avances au démarrage sur les contrats en immobilier d'entreprise).

## Gouvernance

Le Groupe a été frappé par la disparition de son Directeur général, Jean-Philippe Ruggieri au début de la crise de la Covid-19. Alain Dinin est redevenu Président-Directeur général.

## Évènements de croissance externe en 2020 :

Nexity a démarré l'activité en Allemagne avec la prise de contrôle de Pantera AG.

## Nexity a actualisé son plan stratégique et a revu des activités :

**Une Confirmation du modèle de plateforme de services à l'immobilier** associant les métiers de promotion et de services, mettant l'accent sur les leviers de croissance rentable et responsable de Nexity à horizon 2023, en capitalisant sur ses points forts et en accélérant sur les grandes transformations en cours dans ses principaux marchés et métiers;

**Un processus de cession engagé d'Ægide-Domitys**, qui se conjuguera à la conclusion avec le repreneur d'un partenariat stratégique dans la promotion immobilière;

**Le déploiement d'un nouveau modèle de développement de Nexity tiré par les partenariats avec les investisseurs institutionnels**, par la constitution d'un avantage concurrentiel à partir des références du Groupe en matière de RSE, par la stratégie de redressement opérationnel des services.

Par ailleurs, le Groupe a décidé de présenter ses métiers en séparant ceux à forte intensité capitalistique (la promotion) et ceux reposant en majorité sur le capital humain (les services).



## Perspectives : Nexity vise à :

1. Faire croître son chiffre d'affaires au moins équivalent à 2020 à périmètre constant;
2. Augmenter les réservations en Immobilier résidentiel, autour de 20 000 réservations de logements neufs en France, malgré un contexte de pénurie de l'offre; et en Immobilier d'entreprise de 400 millions d'euros HT de prises de commandes;
3. Attendre à une forte augmentation du résultat opérationnel courant, à au moins 350 millions d'euros, soit un taux de marge supérieur à 7% en 2021;

## Recommandation :

- Hiboo retient de cette publication la bonne résilience du Groupe, la qualité de sa gestion, la solidité de son bilan : les résultats 2020 renforcent hiboo dans son appréciation positive du Groupe.
- Par ailleurs, hiboo estime que le plan stratégique est parfaitement cohérent d'une part avec les forces du Groupe et son positionnement spécifique dans son secteur avec sa forte composante « services ».

Nexity proposera à l'Assemblée Générale des actionnaires la distribution d'un **dividende** de 2,00 euros par action prélevée sur les bénéfices réalisés en 2020.

À environ 45€ début mars 2021, l'action capitalise environ 15 fois le bénéfice attendu par les analystes pour cette année, pour un rendement coupon proche de 5%.

A ce niveau de cours, hiboo recommande l'acquisition de l'action uniquement dans une optique de rendement, le cours ayant très fortement progressé depuis un an.

