

Le premier semestre 2021 marque pour Nexity simultanément la sortie de crise et une période de construction, avec une **nouvelle gouvernance** et un **recentrage stratégique**.

Le chiffre d'affaires publié s'établit à **2.275 millions d'euros**, mais à 2.063 millions d'euros sur le nouveau périmètre post-cessions, en très forte croissance par rapport à S1 2020 de **+34% et de +26% par rapport au S1 2019**.

Nexity a en effet finalisé sa revue stratégique avec les **cessions d'Égide-Domitys et de Century 21**, et son **recentrage sur les métiers de services** qui maximisent la création de valeur autour de synergies métiers.

## ❖ Par segment :

- ✓ Le **chiffre d'affaires** de la **Promotion Immobilier résidentiel** s'élève à **1.398 millions d'euros**, en très forte **hausse de 55%** par rapport au S1 2020, une base favorable en raison de l'arrêt complet des chantiers au démarrage de la crise sanitaire. Le **nombre de réservations nettes de logements neufs** enregistrées est 10.518 lots, en hausse de **+1,7% en volume et +4,4% en valeur**, sur l'ensemble de son périmètre, y compris l'international. Cependant, **en France**, Nexity affiche un **retrait en volume de -4%** par rapport à S1 2020 à 9.088 lots, **mais stable en valeur à 2 Mds€**, dans un contexte de pénurie d'offre qui persiste et se caractérise par un nombre de délivrance de permis de construire toujours faible et un allongement des durées de montage.



- ✓ Le **chiffre d'affaires** de la Promotion Immobilier d'entreprise est de **279,8 millions d'euros**, en **repli de -7,7%** par rapport au S1 2020, compte tenu des stades d'avancement des opérations en cours. En revanche, Nexity a enregistré un montant de **prises de commandes** de **307 millions d'euros**, contre 216 millions d'euros au premier semestre 2020 ; ce montant inclut 260 millions d'euros de commandes en **Île-de-France** avec notamment Reiwa, futur siège social de Nexity à Saint-Ouen, et 47 millions d'euros de commandes dans les grandes métropoles régionales où Nexity continue de renforcer sa présence.
- ✓ Le **chiffre d'affaires** des Services nouveau périmètre (c'est-à-dire hors Domitys et Century 21) ressort à **385 millions d'euros** au premier semestre, en **hausse de 16%** par rapport au point bas de 2020. Cette hausse est le résultat de l'ensemble des métiers de la plateforme de services de Nexity. Il est à noter que le recentrage du Groupe se concrétise avec la conclusion de la **vente** à AG2R-La Mondiale, le 22 juin 2021, **de la majorité du capital d'Ægide-Domitys**, avec 126 résidences gérées, qui permet à Nexity de sortir de l'exploitation des résidences services seniors et la vente du réseau de franchises de vente immobilière Century 21 intervenue au mois de mai (consolidation de l'activité jusqu'au 31 mars 2021).



## ❖ Sur le plan de l'exploitation :

- Le **résultat opérationnel** s'élève à **362 millions d'euros** qui se décomposent en 136 millions d'euros au titre du **résultat opérationnel courant** (soit un doublement par rapport à S1 2020) sur le nouveau périmètre et 226 millions d'euros au titre des **activités cédées** (intégrant l'activité de Century 21 et d'Égide-Domitys).
- Le **résultat net part du Groupe** s'élève à **283 millions d'euros, contre 7 millions d'euros au 30 juin 2020**. Sur le nouveau périmètre, le résultat net ressort à 77 millions d'euros au premier semestre 2021, en forte progression par rapport aux 23 millions d'euros au premier semestre 2020.

## ❖ Sur le plan bilancier :

- Les **capitaux propres consolidés part du groupe** s'établissent à **1.909 millions d'euros** à fin juin 2021, en nette progression par rapport à fin décembre 2020 (1.730 millions d'euros).
- L'**endettement net** hors obligations locatives augmentent à **690 millions d'euros** contre 550 millions d'euros en S1 2020, **mais reste à un niveau faible**, représentant un ratio d'EBITDA après loyers de 1,7x. Cette augmentation s'explique principalement par l'**augmentation du besoin en fonds de roulement lié à la consommation**, avec la mise en œuvre des travaux, d'importantes avances sur commandes datant de 2020 pour des bureaux, à la reprise des affaires et au paiement des dividendes pour 111 millions d'euros, le tout compensé par les produits de cessions pour 307 millions d'euros. Cependant, Nexity bénéficie d'une **trésorerie de 933 millions d'euros** à laquelle s'ajoutent 600 millions d'euros de lignes de crédit confirmées et non tirées, ce qui assure un niveau de **liquidité élevée**.



## L'investisseur doit noter que :

La structure financière du groupe s'est renforcée par le prolongement de la dette de **240 millions d'euros jusqu'en 2028** à travers l'émission le 19 avril d'une **OCEANE** (Obligation convertible en actions nouvelles et/ou échangeables en actions existantes) à échéance avril 2028 à un faible coupon (0,875% par an), et le rachat concomitant de l'OCEANE 2023 émise pour 270 millions d'euros.

## Evolution de la gouvernance et du comité exécutif :

Dans le cadre de la nouvelle gouvernance du Groupe, une dissociation des fonctions de Président du Conseil et de Directeur Général a eu lieu, **Véronique Bédague** devient **Directrice Générale de Nexity** et **Alain Dinin, Président**, continue d'accompagner l'équipe de Direction Générale dans les grands choix stratégiques et d'allocations de ressources.



## Objectifs 2021 confirmés :

- ✓ Un **chiffre d'affaires supérieur à 4,4 Mds€** hors contribution des activités cédées, soit au moins égal à 2020 sur le nouveau périmètre, et un **résultat opérationnel courant** sur le nouveau périmètre **supérieur à 360 M€**, soit un **taux de marge opérationnelle supérieur à 8%**;
- ✓ **Pour la promotion d'immobilier résidentiel** : Malgré le contexte de la baisse des permis de construire qui perdure, Nexity réaffirme sa **prévision autour de 20 000 réservations de logements neufs en France en 2021**. Nexity s'attend à un chiffre d'affaires de l'immobilier résidentiel en léger retrait par rapport au S2 2020 compte tenu des prévisions d'avancement travaux et actes notariés. Le taux de marge annuel devrait retrouver un niveau supérieur à 8,5% tout en intégrant les conséquences maîtrisées de l'augmentation des coûts de construction et de l'évolution du mix client;
- ✓ **Pour la promotion d'immobilier d'entreprise** : Le Groupe n'anticipe **pas d'autres prises de commandes significatives au second semestre** et les perspectives sur les différentes opérations en cours de montage permettent de confirmer l'objectif de **prise de commandes à 400 millions d'euros HT en 2021**, à un niveau plus en ligne avec la performance historique du groupe et les conditions actuelles de marché.



## Recommandation :

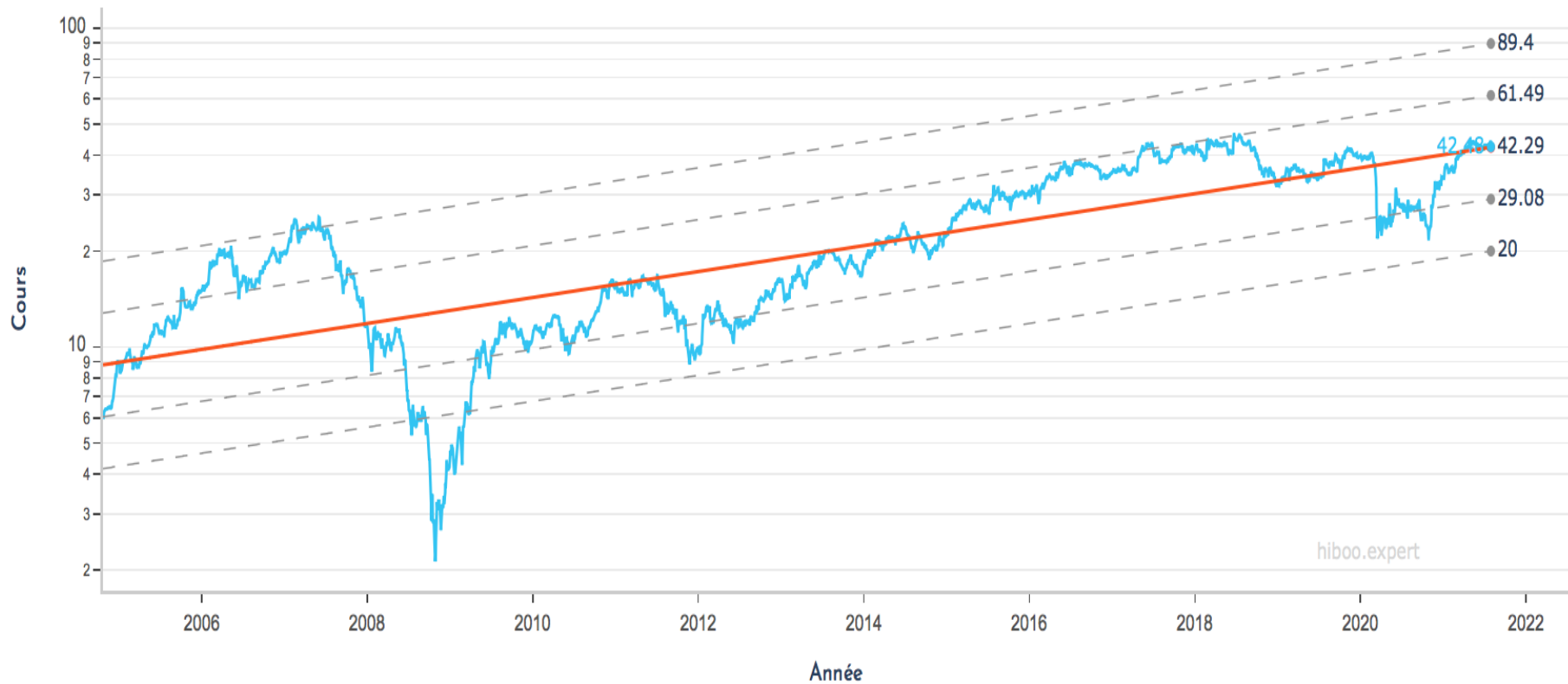
La **finalisation du recentrage stratégique** du groupe et le **renforcement de sa structure financière** ont permis à Nexity de retrouver son **niveau de rentabilité pré-Covid**, ce qui renforce hiboo dans son appréciation positive du Groupe.

À un peu plus de 40€ début août 2021, l'action capitalise environ 13 fois le bénéfice attendu par les analystes pour cette année, pour un rendement coupon proche de 6%.

À 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.



# Flash Nexity : résultats 1<sup>er</sup> semestre 2021 (7/7)



hiboo.expert

