

# ACTIVITE COMMERCIALE ET RESULTATS S1 2012

Paris La Défense, le mercredi 25 juillet 2012

## Résistance des performances commerciales dans un marché dégradé

- Immobilier résidentiel : 5.778 réservations nettes de logements et lots de terrains à bâtir, soit une baisse limitée de 13% par rapport au S1 2011, pour une valeur de 993 millions d'euros TTC
- Immobilier d'entreprise : 112 millions d'euros HT de prises de commandes
- Backlog à fin juin : 3,37 milliards d'euros (+1,5% par rapport à fin 2011), soit 20 mois d'activité de promotion<sup>1</sup>

## Situation financière solide

- Chiffre d'affaires semestriel de 1,2 milliard d'euros, quasi-stable par rapport au S1 2011
- Résultat Opérationnel hors charges liées au projet Nexity Demain<sup>2</sup> : 90,6 millions d'euros, soit un taux de marge Groupe de 7,5%.
- Renforcement de l'activité de gestion de résidences étudiantes avec l'acquisition d'Icade Résidences Services (mars 2012)
- Trésorerie Nette consolidée de 277 millions d'euros, 470 millions de lignes de crédit corporate non utilisées

## Perspectives 2012 confirmées

- Immobilier résidentiel : maintien de la part de marché dans un marché attendu entre 70.000 et 80.000 logements neufs (soit environ -25% par rapport à 2011)
- Immobilier d'entreprise : objectif de l'ordre de 200 millions d'euros de prises de commandes
- Chiffre d'affaires consolidé 2012 attendu supérieur à 2,6 milliards d'euros
- Objectif de résultat opérationnel courant 2012 supérieur à 200 millions d'euros, hors charges<sup>3</sup> liées au projet Nexity Demain

<sup>1</sup> Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

<sup>2</sup> Soit 9 millions d'euros au premier semestre 2012

<sup>3</sup> Estimées à 17 millions d'euros pour 2012

**SELON ALAIN DININ, PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :**

*«Les derniers chiffres publiés en matière de mises en chantier de logement font état d'une nouvelle baisse. Cette baisse s'accélérera quand le mouvement de chute des réservations constaté depuis le début de l'année se traduira à son tour, après un décalage de plusieurs mois, par une baisse des mises en chantier.*

*Dans ce contexte, l'objectif affirmé à plusieurs reprises par le nouveau gouvernement de porter le nombre des constructions de logements neufs (promoteurs privés, maison individuelle, logement social) à 500.000 unités par an est à la fois ambitieux et porteur d'espoir. Il témoigne d'une juste compréhension de l'enjeu majeur que constitue la crise du logement pour notre société et de l'impact de la production de logement neuf sur la croissance économique nationale (emploi, recettes fiscales). Mais le retard que nous accumulons actuellement, et qui nous éloigne encore plus de cet objectif, appelle à la mise en œuvre rapide de nouveaux schémas d'aide à l'accession ou de stimulation de l'investissement locatif.*

*Dans ce contexte de marché dégradé, doublé de fortes incertitudes sur le plan économique, le Groupe, uniifié sous une marque unique depuis le début de l'année, fait preuve d'une bonne résistance en matière de performances commerciales. Nexity peut s'appuyer sur la complémentarité de ses différentes activités et son bilan solide pour passer ce cap et profiter à terme de la future reprise du marché. »*

\*\*\*

Le mercredi 25 juillet 2012, le Conseil d'administration de Nexity, réuni sous la présidence d'Alain DININ, a examiné et arrêté les comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2012. Le compte de résultat et le bilan consolidé figurant en pages 12 à 14 du présent communiqué ont fait l'objet d'un examen limité par les Commissaires aux comptes de la Société.

\*\*\*

**ACTIVITE COMMERCIALE S1 2012*****Immobilier résidentiel***

En ligne avec les attentes du Groupe, le marché du **logement neuf connaît un net recul**. Les raisons de ce recul sont multiples : baisse de l'avantage fiscal attaché au régime d'investissement locatif Scellier, régime d'aide à l'accession insuffisamment adapté aux ménages les plus modestes, les plus frappés par la sélectivité renforcée des banques dans la distribution de crédit immobilier, attentisme lié aux élections présidentielles et à la définition progressive des mesures gouvernementales, cette dernière tendance étant renforcée par la confusion entretenue chez les acquéreurs potentiels par l'annonce dans les médias d'une baisse imminente des prix de l'immobilier, mais qui ne concerne pour l'essentiel que les logements anciens. La baisse constatée en matière de taux de crédit immobilier, et qui s'est confirmée dans les derniers mois (3,6% en moyenne sur le 2<sup>e</sup> trimestre 2012 contre 3,9% au quatrième trimestre 2011 selon l'Observatoire Crédit Logement), n'a pas été suffisante pour contrarier la tendance générale du marché.

**Dans ce contexte dégradé, le Groupe fait preuve d'une réelle capacité de résistance en enregistrant un recul limité de ses réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir durant le premier semestre 2012, avec 5.778 unités<sup>4</sup> (-13% par rapport au premier semestre 2011, en amélioration par rapport à la tendance du seul premier trimestre 2012), pour un chiffre d'affaires TTC réservé de 993 millions d'euros (-17%).**

<sup>4</sup> Dont 72 lots en Italie pour 31 millions d'euros et 108 lots en Belgique pour 49 millions d'euros

La moindre décélération des ventes enregistrée au second trimestre (-12% en France par rapport au T2 2011 contre une variation de -18% au T1 2012 par rapport au T1 2011) s'explique notamment par les bonnes performances enregistrées sur les lancements commerciaux du T2 et par un moindre recul de l'investissement privé. La proportion croissante de l'Ile-de-France dans le total des réservations de logements enregistrées par le Groupe sur la période (41% contre 29% au S1 2011) illustre le dynamisme de ce marché en comparaison des marchés de province.

<i>Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir - FRANCE (lots et M€)</i>	<b>S1 2012</b>	<b>S1 2011</b>	<b>Ecart %</b>
Logements (nombre de lots)	4.633	5.325	-13%
Terrains à bâtir (nombre de lots)	965	1.231	-22%
<b>Total réservations logements et terrains à bâtir (nombre de lots)</b>	<b>5.598</b>	<b>6.556</b>	<b>-15%</b>
Logements (M€ TTC)	839	1.063	-21%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	74	95	-22%
<b>Total réservations logements et terrains à bâtir (M€ TTC)</b>	<b>913</b>	<b>1.158</b>	<b>-21%</b>

- Les réservations de logements enregistrées au premier semestre par le Groupe en France sont marquées par deux tendances inverses. Les ventes au détail, en accession comme en investissement locatif privé, reculent très nettement (-33%) tandis que le Groupe consolide sa position auprès des investisseurs institutionnels, auprès desquels les ventes progressent fortement (+46%). Dans une période traditionnellement moins propice aux investissements locatifs, le poids relatif des ventes aux investisseurs particuliers recule à 31% contre 44% au premier semestre 2011, de façon cohérente avec la baisse de l'avantage fiscal du régime Scellier et l'attentisme qui caractérise bon nombre d'investisseurs.

<i>Evolution des réservations Logement par clients – France (nombre de lots)</i>	<b>S1 2012</b>	<b>S1 2011</b>	<b>Ecart %</b>
Clients accédants	1.226	27%	
<i>dont : - primo-accédants</i>	929	20%	
<i>- autres accédants</i>	297	7%	
Investisseurs privés	1.441	31%	
Investisseurs institutionnels	1.966	42%	
<b>Total réservations logements</b>	<b>4.633</b>	<b>100%</b>	<b>-13%</b>

Le prix moyen des logements vendus en France, hors ventes en bloc aux institutionnels et ventes d'Iselection<sup>5</sup>, diminue de 6,1% en raison essentiellement de la réduction des surfaces moyennes (-4,6%) et pour le solde du mix de produits (typologie des opérations, localisation géographique). Hors les ventes enregistrées dans Paris intra-muros, le prix moyen TTC par logement ne baisse que de 1,3% alors que la réduction des surfaces moyennes est elle de -4,2%.

<sup>5</sup> Ventes de logements neufs dans le cadre de son activité d'opérateur, hors commercialisation pour le compte de tiers

	<b>S1 2012</b>	<b>S1 2011</b>	<b>Ecart %</b>
Prix moyen de vente & Surface*			
Prix moyen TTC logement au m <sup>2</sup> (€)	3.803	3.865	-1,6%
Surface moyenne par logement (m <sup>2</sup> )	57,3	60,1	-4,6%
<b>Prix moyen TTC par logement (k€)</b>	<b>218</b>	<b>232</b>	<b>-6,1%</b>
dont France hors Paris (k€)	214	217	-1,3%

\* hors ventes en bloc et Iselection

Le stock achevé détenu par le Groupe demeure toujours très faible, à 70 logements à fin juin 2012 (contre 83 à fin juin 2011). Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste très élevé (75% en moyenne sur le premier semestre).

Le potentiel d'activité<sup>6</sup> en logements neufs du pôle Immobilier résidentiel du Groupe en France progresse à 25.037 unités (contre 21.658 à fin juin 2011), principalement sous le fait de la progression de l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière, l'offre commerciale restant quasiment stable.

Les réservations de **terrains à bâtir** s'établissent à 965 unités, en recul de 22% par rapport au premier semestre 2011, avec un prix moyen des réservations nettes pour les particuliers stable à 76,2 k€. Ce recul en volume est cohérent avec la tendance du marché des maisons individuelles dont dépend essentiellement cette activité. Selon l'Union des Maisons Françaises<sup>7</sup>, le marché des maisons individuelles s'inscrit ainsi en juin 2012 en baisse de -19% sur un an et de -21% sur les trois derniers mois en comparaison de la même période en 2011. Le potentiel de l'activité lotissement s'établit à 9.317 lots à fin juin 2012.

Dans un contexte de marché plus difficile, mais qui évolue conformément à ses anticipations, le Groupe renforce la sélection des nouvelles opérations à engager et reste confiant dans le rebond du marché à moyen terme compte tenu des objectifs gouvernementaux en matière de construction de logements neufs.

### Immobilier d'entreprise

- Les volumes engagés durant le premier semestre 2012 sur le marché de l'investissement tertiaire en France se sont élevés à environ 5,7 milliards d'euros<sup>8</sup>. Ce dynamisme apparent (+22% par rapport à la même période de 2011) est essentiellement attribuable à trois transactions majeures, signées au deuxième trimestre et qui ont concentré près de 30% des montants investis sur la période. Les rendements des actifs « prime » se maintiennent à des niveaux proches de 2011 à 4,75% dans Paris QCA et les loyers « prime » moyens restent stables. Les incertitudes économiques et un niveau de croissance anémique pèsent sur le niveau de demande placée en Ile-de-France, avec 960.000 mètres carrés placés au premier semestre 2012 (-18% par rapport à la même période de 2011). La demande placée en Ile-de-France est attendue en retrait sur l'exercice 2012 (estimée à environ 2 millions de m<sup>2</sup> contre 2,4 millions de m<sup>2</sup> l'année dernière), tout comme le marché de l'investissement tertiaire en France (estimé entre 10 et 12 milliards d'euros contre 16 milliards d'euros pour l'année 2011), traduisant l'anticipation d'un ralentissement marqué du marché au second semestre.
- Le Groupe a enregistré 112 millions d'euros de commandes nouvelles au premier semestre 2012. Aux prises de commandes du premier trimestre (2 bâtiments de bureaux à Ermont-Eaubonne (Val-d'Oise) dans le cadre d'une opération d'ensemble initiée par l'activité de régénération urbaine Villes & Projets) se sont ajoutées notamment

<sup>6</sup> Qui comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non encore commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière

<sup>7</sup> Communiqué du 27 juin 2012

<sup>8</sup> Source : CBRE

deux commandes de bureaux et d'hôtel à Lille au deuxième trimestre. Le Groupe poursuit sa stratégie de sécurisation de la commercialisation de ses produits en s'attachant à développer des opérations bénéficiant de pré-locations totales ou partielles. Sur la base des opérations actuellement en phase finale de montage, le Groupe confirme son objectif d'atteindre environ 200 millions de prises de commandes sur l'année.

### **Services & Réseaux**

Dans les activités de **Services immobiliers**, le premier semestre a été marqué par l'acquisition de la société Icade Résidences Services (IRS) en mars 2012. Cette acquisition, après la cession de l'activité Citéa et le rapprochement avec les activités de services immobiliers aux entreprises de La Française AM l'année dernière, complète le recentrage des activités de services du Groupe. IRS, qui a généré plus de 40 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2011, gère 60 résidences étudiantes (soit environ 8.000 logements), dont une grande partie en Ile-de-France, qui viennent s'ajouter aux 113 résidences étudiantes (soit environ 12.000 logements) déjà gérées par le Groupe. Nexity renforce ainsi ses positions dans une activité où il est déjà leader et consolide sa capacité à réaliser des ventes croisées avec ses activités de promotion en matière de résidences étudiantes. Cette acquisition est consolidée depuis le deuxième trimestre 2012.

Le portefeuille de lots en gestion dans les Services immobiliers aux particuliers progresse légèrement par rapport à fin 2011, avec 872.000 lots au 30 juin 2012 (tenant compte notamment de plus de 13.000 lots apportés par l'acquisition d'IRS). Hors effets significatifs de périmètre, l'attrition du portefeuille de lots sous gestion sur le premier semestre 2012 s'est limitée à 1,6% (contre 4,3% au premier semestre 2011).

L'ensemble des 210 agences composant le réseau d'agences de services immobiliers à destination des particuliers du Groupe seront passées sous enseigne Nexity d'ici la fin de l'exercice. Avec la refonte complète des conditions d'accueil dans ses agences, l'amélioration de la qualité de service prévues dans le cadre du projet d'entreprise, et le lancement de nouveaux produits (tels que l'offre limitée dans le temps de gestion locative à 1 euro par jour), le Groupe poursuit sa stratégie de reconquête commerciale dans les métiers de l'administration de biens.

Dans les Services immobiliers aux entreprises, les surfaces sous gestion s'élèvent à 9,8 millions de mètres carrés au 30 juin 2012 contre 5,7 millions au 31 décembre 2011. Cette forte progression s'explique essentiellement par l'intégration du portefeuille de 4,2 millions de mètres carrés issu du rapprochement réalisé fin 2011 avec La Française AM dans ce métier. Cette opération<sup>9</sup> place le Groupe aux premiers rangs du property management en France, et conforte sa position de 4<sup>e</sup> acteur en matière de conseil et de transaction tertiaires.

Dans les activités de **Réseaux**, Iselection enregistre un fort repli des ventes de produits d'investissements locatifs pour le compte de promoteurs tiers (472 réservations contre 671 au premier semestre 2011, soit -30%). Ce recul suit la baisse généralisée des réservations de produits d'investissements locatifs sur le marché au premier semestre (baisse de l'avantage fiscal attaché aux investissements locatifs Scellier et Censi-Bouvard, attentisme concernant l'évolution du cadre fiscal).

### **Régénération urbaine (Villes & Projets)**

A fin juin 2012, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) s'élève à 751.000 mètres carrés<sup>10</sup>, répartis pour 36 % en régions et 64 % en Île-de-France. Ce potentiel est équilibré entre les

<sup>9</sup> Détailnée dans le communiqué des Résultats 2011 du 21 février 2012

<sup>10</sup> Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustement lors de l'obtention des autorisations administratives

projets à vocation résidentielle (51 %) et les projets d'immobilier d'entreprise (23 % en bureaux, 23 % en activité, et 3 % en commerces).

Les opérations initiées par l'activité de régénération urbaine ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 137 millions d'euros au premier semestre 2012, dont 71 millions d'euros en Immobilier résidentiel et 66 millions d'euros en Immobilier d'entreprise, contre un total de 89 millions d'euros au 30 juin 2011.

## RESULTATS CONSOLIDÉS S1 2012

### Chiffre d'affaires

Le **chiffre d'affaires** consolidé du premier semestre 2012 s'établit à 1.206 millions d'euros (-0,8% par rapport au premier semestre 2011).

En millions d'euros	S1 2012	S1 2011	Ecart %
Immobilier résidentiel	773,4	795,3	-2,8%
Immobilier d'entreprise	187,0	180,7	+3,5%
Services & Réseaux	243,5	238,1	+2,2%
Autres activités	1,7	1,0	ns
<b>Chiffre d'affaires* Groupe</b>	<b>1.205,5</b>	<b>1.215,1</b>	<b>-0,8%</b>

\* Les chiffres d'affaires de l'Immobilier résidentiel (hors International) et de l'Immobilier d'entreprise sont reconnus selon la méthode de l'avancement, c'est-à-dire calculés sur la base des ventes notariées et au prorata de l'avancement des coûts de construction engagés.

- Le chiffre d'affaires du pôle **Immobilier résidentiel** s'élève à 773,4 millions d'euros, en baisse de 2,8% par rapport à la même période de 2011. Cette évolution s'explique notamment par un moindre niveau d'avancement des chantiers en France sur le premier semestre.
- En **Immobilier d'entreprise**, le chiffre d'affaires du semestre (187 millions d'euros) est en hausse de 3,5%, bénéficiant des commandes élevées enregistrées en 2011 (644 millions d'euros). Il intègre notamment de fortes contributions des chantiers Solstys (Rocher-Vienne) et T8 à Paris, ainsi que Pointe Métro 2 à Gennevilliers.
- Le chiffre d'affaires des activités de **Services immobiliers** s'établit à 204,6 millions d'euros, en hausse de 2,6% par rapport au premier semestre 2011. L'absence de chiffre d'affaires de l'activité d'exploitation de résidences sous enseigne Citéa (-8,8 millions d'euros), cédée au deuxième trimestre 2011, est plus que compensée par l'effet de la consolidation depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 des activités de property management et de conseil et transaction tertiaires apportées par La Française AM (+11,7 millions d'euros) et par l'effet de la consolidation d'Icade Résidences Services depuis le 1<sup>er</sup> avril 2012 (+8,1 millions d'euros).

Le chiffre d'affaires des activités des **Réseaux** (38,8 millions d'euros) est stable, bénéficiant du nombre élevé de signatures d'actes notariés sur les opérations d'Iselection au premier trimestre, en raison du régime dérogatoire des réservations sous le régime Scellier ou Censi-Bouvard enregistrées en 2011 et qui pouvaient encore bénéficier de l'avantage fiscal à son niveau de 2011 pour autant que les actes de vente correspondants soient signés avant le 31 mars 2012. Le chiffre d'affaires issu des signatures d'actes du seul premier trimestre représente ainsi 71 % du chiffre d'affaires du semestre. L'activité d'Iselection, pour lequel l'intégralité du chiffre d'affaires relatif à une vente est enregistrée à la signature de l'acte notarié correspondant (honoraires pour la

commercialisation pour compte de tiers ou montant de la vente de logement neuf dans le cadre de son activité d'opérateur), est donc amenée à subir sur l'exercice le contrecoup de la baisse des réservations enregistrée depuis le début d'année.

### Résultat opérationnel

Le **résultat opérationnel** s'élève à 81,5 millions d'euros (90,6 millions hors charges du projet Nexity Demain), soit une **marge opérationnelle** de 6,8% (7,5% hors charges Nexity Demain).

<i>En millions d'euros</i>	<b>S1 2012</b>	<b>S1 2011</b>
Immobilier résidentiel	72,0	75,4
<i>% du chiffre d'affaires</i>	9,3%	9,5%
Immobilier d'entreprise	15,1	17,8
<i>% du chiffre d'affaires</i>	8,1%	9,9%
Services et Réseaux	7,1	17,1
<i>% du chiffre d'affaires</i>	2,9%	7,2%
Autres activités	(12,6)	(12,6)
 <b>Résultat opérationnel</b>	 <b>81,5</b>	 <b>97,7</b>
 <i>% du chiffre d'affaires</i>	 <i>6,8%</i>	 <i>8,0%</i>
 <b>Résultat opérationnel récurrent (*) hors charges Nexity Demain</b>	 <b>90,6</b>	 <b>89,7</b>
 <i>% du chiffre d'affaires</i>	 <i>7,5%</i>	 <i>7,4%</i>

\* retraité de l'impact de la cession de Citéa au S1 2011

Le taux de marge opérationnelle du **pôle Immobilier résidentiel** ressort à 9,3%, contre 9,5% au premier semestre 2011. La baisse des volumes commercialisés impacte légèrement le niveau de couverture des frais généraux de l'activité.

Le taux de marge opérationnelle du **pôle Immobilier d'entreprise** du premier semestre s'élève à 8,1% contre 9,9% au premier semestre 2011, niveau de marge élevé qui tenait compte du résultat de cession du troisième immeuble de l'opération Viale Edison Center en Italie.

Le résultat opérationnel des activités de **Services et Réseaux** atteint 7,1 millions d'euros, contre 17,1 millions d'euros au premier semestre 2011. Ce dernier résultat bénéficiait de l'impact ponctuel de la cession de l'activité d'exploitation de résidences gérées sous l'enseigne Citéa. Retraité de cet élément non récurrent, le résultat opérationnel des activités de Services et Réseaux est stable entre S1 2011 et S1 2012.

Le résultat opérationnel des Autres activités est stable par rapport au premier semestre 2011 et s'établit à -12,6 millions d'euros. Il comprend notamment les charges non réparties de la holding, de Villes & Projets<sup>11</sup>, les charges liées aux paiements en actions, l'activité de co-investissement et d'asset management et une part significative des dépenses associées au projet d'entreprise Nexity Demain.

<sup>11</sup> Le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel générés par les opérations initiées par Villes & Projets sont constatés dans les pôles Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

Les charges associées au projet Nexity Demain s'élèvent globalement à 9,0 millions d'euros sur le premier semestre (contre 2,2 millions d'euros au premier semestre 2011).

Le **résultat financier** ressort à -1,2 million d'euros, contre -2,5 millions au premier semestre 2011, du fait principalement d'une réduction de l'encours moyen de dettes utilisées.

La contribution des participations consolidées par mise en équivalence s'élève à 0,5 million d'euros contre 22,8 millions d'euros au premier semestre 2011. Les participations consolidées par mises en équivalence ne comprennent plus la participation détenue dans Eurosic, qui avait contribué à hauteur de 21,7 millions d'euros au résultat du premier semestre 2011.

Le **résultat net** part du Groupe s'élève à 50,5 millions d'euros.

### **Besoin en Fonds de Roulement par pôle**

<i>En millions d'euros</i>	<b>30 juin 2012</b>	<b>31 déc. 2011</b>	<b>Var. en M€</b>
Immobilier résidentiel	322	365	(44)
Immobilier d'entreprise	(15)	(72)	57
Services et Réseaux	(18)	5	(23)
Autres activités & impôt	95	88	7
<b>BFR total</b>	<b>383</b>	<b>387</b>	<b>(3)</b>

Le BFR du Groupe reste stable à 383 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2011. Cette stabilité d'ensemble ne reflète cependant pas les variations propres à chaque pôle.

Dans le pôle Immobilier résidentiel, la reconstitution très progressive des stocks s'effectue plus lentement que le déstockage lié à l'avancement des chantiers pour les logements vendus. Le ralentissement des rythmes de commercialisation devrait entraîner une progression du BFR de l'Immobilier résidentiel sur le second semestre 2012.

Conformément aux anticipations du Groupe, le niveau du BFR du pôle Immobilier d'entreprise, encore négatif à fin juin 2012, a amorcé son retour à un niveau positif, plus conforme à la nature de cette activité.

La baisse du BFR du pôle Services et Réseaux résulte notamment de la baisse du BFR d'Iselection (déstockage lié aux actes notariés signés notamment sur le premier trimestre 2012) et de l'intégration du BFR négatif d'Icade Résidences Services.

### **Structure financière**

Les **capitaux propres** consolidés (part des actionnaires de la société mère) s'établissent à 1.608,6 millions d'euros au 30 juin 2012, contre 1.659,0 millions à fin décembre 2011, après notamment paiement du dividende (105,7 millions d'euros) et prise en compte du résultat net du semestre (50,5 millions en part du groupe).

La **trésorerie nette consolidée** s'élève à **277,4 millions d'euros** au 30 juin 2012.

*En millions d'euros*

	<b>S1 2012</b>	<b>S1 2011</b>
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	87,0	90,5
Variation du BFR d'exploitation	(8,2)	117,1
Paiement d'impôts et charges financières	(2,7)	(36,1)
<b>Flux de trésorerie générés par l'exploitation</b>	<b>76,1</b>	<b>171,5</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(11,3)	(3,5)
<b>Cash flow libre</b>	<b>64,8</b>	<b>168,0</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	2,9	11,9
Produit de la cession de la participation dans Eurosic	-	195,7
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers	(17,1)	(3,2)
Dividende payé	(105,6)	(104,0)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividende)	(17,0)	(258,1)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(72,0)</b>	<b>10,3</b>

Le Groupe dispose au 30 juin 2012 d'autorisations d'emprunts pour un total de 842,5 millions d'euros et en utilise 127,0 millions d'euros à cette même date. Le montant des ouvertures de crédit sur les lignes corporate du Groupe, non tirées et mobilisables, s'élève au 30 juin 2012 à 470 millions d'euros.

<i>En millions d'euros</i>	<b>30 juin 2012</b>	<b>31 déc. 2011</b>	<b>Var. en M€</b>
Emprunts sur établissements de crédit <sup>12</sup>	140,8	154,2	(13,4)
Autres dettes et autres créances financières	2,4	2,2	0,2
Trésorerie nette et autres	(420,5)	(492,5)	72
<b>Endettement net (trésorerie nette)</b>	<b>(277,4)</b>	<b>(336,2)</b>	<b>58,8</b>

Le Groupe respecte au 30 juin 2012 l'ensemble des covenants financiers attachés à ses lignes de crédit.

### BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 30 JUIN 2012

<i>En millions d'euros, hors Taxes</i>	<b>30 juin 2012</b>	<b>31 déc. 2011</b>	<b>Ecart %</b>
Immobilier résidentiel – Logement*	2.451	2.337	+4,9%
Immobilier résidentiel – Lotissement	276	269	+2,6%
<b>Backlog Immobilier résidentiel</b>	<b>2.727</b>	<b>2.606</b>	<b>+4,6%</b>
Backlog Immobilier d'entreprise	639	709	-9,9%
<b>Total Backlog Groupe*</b>	<b>3.366</b>	<b>3.315</b>	<b>+1,5%</b>

\* y compris International

Le carnet de commandes du Groupe à fin juin 2012 s'établit à 3,37 milliards d'euros, en légère augmentation par rapport à fin 2011, et correspond à l'équivalent de 20 mois de l'activité de promotion de Nexity<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Y compris retraitements IFRS (mise à la juste valeur des instruments dérivés)

<sup>13</sup> Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

## PERSPECTIVES 2012

- Immobilier résidentiel : maintien de la part de marché dans un marché attendu entre 70.000 et 80.000 logements neufs
- Immobilier d'entreprise : objectif de l'ordre de 200 millions d'euros de prises de commandes
- Chiffre d'affaires consolidé 2012 attendu supérieur à 2,6 milliards d'euros
- Objectif de résultat opérationnel courant 2012 supérieur à 200 millions d'euros, hors charges<sup>14</sup> liées au projet Nexity Demain

\*\*\*

---

<sup>14</sup> Estimées à 17 millions d'euros pour 2012



une belle vie immobilière

## **CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES**

- Chiffre d'affaires et activité commerciale du T3 2012 Mercredi 24 octobre 2012
  - Une **conférence téléphonique** sur le chiffre d'affaires et les résultats du S1 2012 se tiendra en anglais à 15.00 CET le jeudi 26 juillet 2012, accessible aux numéros suivants :
    - Appel de France + 33 (0) 1 70 99 35 15 code : Nexit
    - Appel du reste de l'Europe + 44 (0) 207 153 20 27 code : Nexit
    - Appel des USA + 1 (0) 480 629 96 73 code : Nexit

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :  
<http://www.media-server.com/m/p/emsk3btt>

Cette présentation sera disponible sur le site internet du Groupe à partir du 26 juillet 2012 à 9.00 CET.

Possibilité de réécouter cette conférence téléphonique au numéro suivant :  
+44 (0) 20 79 59 67 20 (code : 4551438#)

## **AVERTISSEMENT**

*Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 4 du document de référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.12-0365 en date du 18 avril 2012 puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.*

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

Pour les particuliers, les entreprises ou les collectivités, Nexit propose la plus large gamme de conseils et d'expertises, de produits, de services ou de solutions afin de mieux prendre en compte les besoins de nos clients et répondre à toutes leurs préoccupations.

Nos métiers - transaction, gestion, conception, promotion, aménagement, conseil et tous les services associés - sont désormais organisés pour les servir et les accompagner. Premier acteur de référence de notre secteur, nous sommes résolument engagés envers tous nos clients mais aussi vis-à-vis de notre environnement et de toute la société.

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

## CONTACTS

Nexity :

Amélie Laroche-Truong - Directrice des Relations Investisseurs / +33 (0)1 71 12 15 49 - investorrelations@nexity.fr  
Blandine Castarède - Directeur de la communication et de la marque / + 33 (0)1 71 12 15 52 - bcastarede@nexity.fr

[www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)

**COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2012**

<b>EN MILLIERS D'EUROS</b>	<b>30/06/2012</b>	<b>30/06/2011</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1.205.499</b>	<b>1.215.102</b>
Achats consommés	(788.028)	(774.526)
Charges de personnel	(212.507)	(211.373)
Charges externes & autres charges	(102.556)	(110.339)
Impôts et taxes	(14.512)	(15.898)
Amortissements & dépréciations des immobilisations	(6.351)	(5.272)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>81.545</b>	<b>97.694</b>
Charges financières	(7.914)	(10.153)
Produits financiers	6.717	7.618
<b>Résultat financier</b>	<b>(1.197)</b>	<b>(2.535)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>80.348</b>	<b>95.159</b>
Impôts sur les bénéfices	(28.925)	(34.112)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	558	22.789
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>51.981</b>	<b>83.836</b>
<b>Résultat net (part des actionnaires de la société-mère)</b>	<b>50.540</b>	<b>81.817</b>
Résultat net (intérêts minoritaires)	1.441	2.019

**BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2012**

<b>ACTIF EN MILLIERS D'EUROS</b>	<b>30/06/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
<b>Actifs non courants</b>		
Goodwill	965.909	953.949
Autres immobilisations incorporelles	40.267	16.940
Immobilisations corporelles	25.563	23.237
Titres mis en équivalence	20.938	23.252
Autres actifs financiers	29.956	27.161
Impôts différés actifs	-	20.594
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.082.633</b>	<b>1.065.133</b>
<b>Actifs courants</b>		
Stocks et travaux en cours	1.288.399	1.314.930
Créances clients & autres débiteurs	337.777	285.728
Créances d'impôts	4.333	13.571
Autres actifs courants <sup>(1)</sup>	1.005.022	1.023.334
Autres créances financières	23.808	25.240
Trésorerie & équivalents de trésorerie	473.691	545.452
<b>Total actifs courants</b>	<b>3.133.030</b>	<b>3.208.255</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>4.215.663</b>	<b>4.273.388</b>
<sup>(1)</sup> dont comptes mandants (pôle Services)	480.906	515.240

## BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2012

### PASSIF ET CAPITAUX PROPRES EN MILLIERS D'EUROS

	30/06/2012	31/12/2011
Capital apporté	264.170	262.011
Primes liées au capital	1.015.659	1.150.887
Actions propres	(2.310)	(3.257)
Réserves et résultats accumulés	280.564	195.169
Résultat de la période	50.540	54.207
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.608.623</b>	<b>1.659.017</b>
Intérêts minoritaires	20.983	19.635
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.629.606</b>	<b>1.678.652</b>
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts et dettes financières non courants	8.253	10.029
Avantages du personnel	20.990	19.404
Impôts différés passifs	4.952	984
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>34.195</b>	<b>30.417</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation <sup>(1)</sup>	211.853	224.493
Provisions courantes	87.838	88.946
Fournisseurs et autres crébiteurs	732.245	876.232
Dettes d'impôts	-	2.681
Autres passifs courants <sup>(2)</sup>	1.519.926	1.371.967
<b>Total passifs courants</b>	<b>2.551.862</b>	<b>2.564.319</b>
<b>TOTAL DU PASSIF et des CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4.215.663</b>	<b>4.273.388</b>
<sup>(1)</sup> dont Banques créditrices (découverts bancaires)	53.169	52.904
<sup>(2)</sup> dont Comptes mandants (pôle Services)	480.906	515.240

## ANNEXES

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

#### IMMOBILIER RESIDENTIEL

<i>En millions d'euros</i>	<b>S1 2012</b>	<b>S1 2011</b>	<b>Ecart %</b>
Logement	700,2	716,2	-2%
Lotissement	48,3	64,7	-25%
International	24,9	14,4	+73%
<b>Immobilier résidentiel</b>	<b>773,4</b>	<b>795,3</b>	<b>-3%</b>

#### IMMOBILIER D'ENTREPRISE

<i>En millions d'euros</i>	<b>S1 2012</b>	<b>S1 2011</b>	<b>Ecart %</b>
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>187,0</b>	<b>180,7</b>	<b>+3%</b>

#### SERVICES & RESEAUX

<i>En millions d'euros</i>	<b>S1 2012</b>	<b>S1 2011</b>	<b>Ecart %</b>
Services	204,6	199,4	+3%
Réseaux	38,8	38,8	+0%
<b>Services &amp; Réseaux</b>	<b>243,5</b>	<b>238,1</b>	<b>+2%</b>

### SERIE TRIMESTRIELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

<i>En millions d'euros</i>	<b>2011</b>				<b>2012</b>			
	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>
Immobilier résidentiel	359,8	435,5	353,9	583,0	380,8	392,6		
Immobilier d'entreprise	72,7	108,0	74,4	65,8	81,8	105,2		
Services & Réseaux	126,3	111,8	128,3	180,7	124,4	119,1		
Autres activités	0,5	0,5	0,8	0,9	0,8	0,9		
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>559,3</b>	<b>655,8</b>	<b>557,4</b>	<b>830,4</b>	<b>587,9</b>	<b>617,6</b>		

## RESULTAT OPERATIONNEL PAR POLE

### IMMOBILIER RESIDENTIEL

<i>En millions d'euros</i>	<b>S1 2012</b>	<b>S1 2011</b>	<b>Ecart %</b>
Logement	66,4	69,3	-4,3%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	9,2%	9,5%	
Lotissement	5,5	5,0	+9,3%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	11,4%	7,8%	
International	0,1	1,1	ns
<i>% du chiffre d'affaires</i>	0,4%	7,4%	
<b>Immobilier résidentiel</b>	<b>72,0</b>	<b>75,4</b>	<b>-4,6%</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	9,3%	9,5%	

### IMMOBILIER D'ENTREPRISE

<i>En millions d'euros</i>	<b>S1 2012</b>	<b>S1 2011</b>	<b>Ecart %</b>
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>15,1</b>	<b>17,8</b>	<b>-15,0%</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	8,1%	9,9%	

### SERVICES & RESEAUX

<i>En millions d'euros</i>	<b>S1 2012</b>	<b>S1 2011</b>	<b>Ecart %</b>
Services	5,5	15,9	-65,3%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	2,7%	8,0%	
Réseaux	1,6	1,2	+31,9%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	4,0%	3,0%	
<b>Services &amp; Réseaux</b>	<b>7,1</b>	<b>17,1</b>	<b>-58,6%</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	2,9%	7,2%	

### AUTRES ACTIVITES

<i>En millions d'euros</i>	<b>S1 2012</b>	<b>S1 2011</b>	<b>Ecart %</b>
<b>Autres activités</b>	<b>(12,6)</b>	<b>(12,6)</b>	<b>0,0%</b>