

ACTIVITE COMMERCIALE ET RESULTATS 2012

Paris La Défense, le mardi 19 février 2013

Gain de parts de marché et progression du backlog en Immobilier résidentiel

- Immobilier résidentiel : 12.774 réservations nettes de logements neufs et lots de terrains à bâtir pour une valeur de 2.137 millions d'euros TTC, dont 10.191 réservations nettes de logements neufs en France (-11%), soit une part de marché supérieure à 12,5%, en progression de plus de 1,5 point sur un an
- Immobilier d'entreprise : 176 millions d'euros HT de prises de commandes
- Backlog supérieur à 3 milliards d'euros à fin décembre, dont 2,7 milliards d'euros pour l'Immobilier résidentiel (+3,7% par rapport à fin 2011), soit 16 mois d'activité de promotion¹

Performances financières courantes supérieures aux objectifs

- Chiffre d'affaires en hausse de 8,8% sur un an à 2.831 millions d'euros
- Résultat opérationnel courant hors charges liées au projet Nexity Demain² : 215 millions d'euros, soit un taux de marge Groupe de 7,6%. Résultat opérationnel courant de 200 millions d'euros
- Résultat net part du groupe de 116 millions d'euros hors éléments non récurrents (dépréciation des goodwill pour -55 millions d'euros et charges d'impôts non récurrentes pour -19 millions d'euros)
- Trésorerie nette consolidée de 322 millions d'euros et 470 millions de lignes de crédit corporate non utilisées à fin décembre 2012
- Restructuration du financement long terme en janvier 2013 avec l'émission de 200 millions d'euros d'obligations (maturité décembre 2018). Annulation subséquente de la ligne de trésorerie corporate de 185 millions d'euros à échéance décembre 2014

Perspectives 2013

- Immobilier résidentiel : maintien de la part de marché dans un marché attendu entre 70.000 et 75.000 logements neufs
- Immobilier d'entreprise : objectif de 350 millions d'euros de prises de commandes
- Chiffre d'affaires consolidé 2013 attendu supérieur à 2,6 milliards d'euros
- Objectif de résultat opérationnel courant 2013 supérieur à 180 millions d'euros
- Proposition de distribution d'un dividende de 2 euros par action au titre de 2012. Sur la base de ses perspectives, la Société pourra envisager de proposer à ses actionnaires la reconduction d'un dividende de 2 euros par action l'année prochaine

¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

² Soit 15 millions d'euros en 2012

Selon Alain DININ, Président-Directeur Général :

« En 2012, le nombre de mises en chantier de logements neufs³ a accusé une baisse de 20% à 304.000 unités, à rapprocher de l'objectif gouvernemental moyen terme de 500.000. Le recul du nombre de ventes de logements neufs en France en 2012, soit -28% selon les dernières estimations de la FPI, va continuer de produire ses effets avec décalage sur les mises en chantier qui devraient encore s'inscrire en baisse en 2013. Les nouvelles mesures prises en fin d'année 2012 (nouveau régime d'incitation fiscale à l'investissement locatif « Duflot », révision des modalités du Prêt à Taux Zéro Renforcé) devraient permettre au mieux de maintenir en 2013 le niveau de production ou de contenir une nouvelle baisse, mais elles ne pourront pas amorcer une reprise de la production de logements neufs. C'est pourquoi de nouvelles mesures sont attendues en 2013 pour inciter les investisseurs institutionnels (assurance-vie notamment) à revenir sur ce secteur, ce qui pourrait amorcer une reprise en 2014. Dans ce marché dégradé, la base de clientèle diversifiée de Nexity, sa stratégie multi-produits et ses implantations concentrées sur les grandes zones urbaines lui permettent de gagner des parts de marché en immobilier résidentiel.

Pour l'immobilier d'entreprise, la baisse limitée des volumes d'investissement en 2012 ne rend pas compte de la baisse plus importante des lançements d'opérations neuves et notamment sans pré-commercialisation locative. La qualité du portefeuille d'opérations du Groupe en cours de montage ou de commercialisation, bien adaptées à la demande des investisseurs et des preneurs potentiels, devrait permettre de réaliser environ 350 millions de prises de commandes en 2013, soit le double de 2012.

Fort de sa structure financière solide, renforcée sur le long terme par le succès de l'émission obligataire de 200 millions d'euros à 6 ans (décembre 2018) réalisée en janvier 2013, le Groupe est prêt pour saisir les opportunités qui pourront se présenter dans un marché immobilier qui s'annonce difficile en 2013, et profiter du mouvement de reprise attendu pour 2014.»

* * *

Le mardi 19 février 2013, le Conseil d'administration de Nexity, réuni sous la présidence d'Alain DININ, a examiné et arrêté les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2012. Le compte de résultat et le bilan consolidé figurant en pages 14 à 16 du présent communiqué ont été audités par les Commissaires aux comptes de la Société.

ACTIVITE COMMERCIALE 2012

Immobilier résidentiel

Conformément aux anticipations du Groupe, le marché du **logement neuf** a enregistré un recul marqué en 2012. On peut ainsi estimer à ce stade, en l'absence des données annuelles du Ministère, que le marché s'est établi à environ 80.000 unités, soit une baisse comprise entre 20% et 25% par rapport à 2011. Sur la base des données collectées auprès de l'échantillon composant son Observatoire, la FPI (Fédération des Promoteurs Immobiliers) a estimé que le marché s'était inscrit en recul de -28% en 2012. 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

³hors extensions de logements existants

les plus modestes (les plus frappés par la sélectivité renforcée des banques dans la distribution de crédit immobilier), attentisme lié aux élections présidentielles durant le premier semestre puis à la redéfinition progressive du cadre fiscal. La baisse constatée tout au long de l'année en matière de taux de crédit immobilier (3,3% hors assurance en moyenne au quatrième trimestre 2012 contre 3,9% au quatrième trimestre 2011 selon l'Observatoire Crédit Logement), tout en constituant un facteur positif de soutien, n'a pas été suffisante pour contrarier la tendance générale du marché.

Dans ce contexte dégradé, le Groupe a vu sa part de marché progresser de plus de 1,5 point sur un an, à plus de 12,5%, avec 10.191 réservations nettes de logements neufs en France. Au total, en 2012, le Groupe a enregistré 12.774 réservations nettes de logements neufs⁴ et de terrains à bâtir (-11% par rapport à 2011) pour un chiffre d'affaires réservé TTC de 2.137 millions d'euros (-15%).

La moindre décélération des ventes enregistrée par le Groupe au deuxième semestre 2012 (-10% en France par rapport au S2 2011 contre une variation de -15% au S1 2012 par rapport au S1 2011) s'explique notamment par une baisse moins accentuée des lancements commerciaux au second qu'au premier semestre⁵ (-4% au S2 contre -10% au S1).

La proportion croissante de l'Ile-de-France dans le total des ventes enregistrées par le Groupe sur la période (35% contre 25% à fin 2011) illustre, en comparaison des marchés en régions, le dynamisme de ce marché sur lequel le Groupe bénéficie d'une position historique forte.

<i>Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir - France (lots et M€)</i>	2012	2011	Ecart %
Logements (nombre de lots)	10.191	11.424	-11%
Terrains à bâtir (nombre de lots)	2.332	2.834	-18%
Total réservations logements et terrains à bâtir (nombre de lots)	12.523	14.258	-12%
Logements (M€ TTC)	1.860	2.251	-17%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	182	215	-15%
Total réservations logements et terrains à bâtir (M€ TTC)	2.042	2.466	-17%

Les réservations de logements en 2012 en France sont marquées par deux tendances inverses. Les ventes aux particuliers, en accession comme en investissement locatif, reculent très nettement (-23%) tandis que le Groupe renforce sa position auprès des bailleurs professionnels⁶, auprès desquels les ventes progressent fortement (+24%).

Plus spécifiquement, l'investissement locatif pour les particuliers recule de 32% en 2012, en corrélation avec la baisse de l'avantage fiscal du régime Scellier en début d'année 2012 et l'attentisme des investisseurs individuels quant au futur cadre fiscal, renforcé par l'annonce dès septembre d'un nouveau régime d'incitation fiscale à l'investissement locatif (le « Duflo »).

⁴ Dont 143 lots en Italie pour 46 millions d'euros et 108 lots en Belgique pour 49 millions d'euros

⁵ Par rapport au même semestre de l'année précédente

⁶ Essentiellement des opérateurs de logements sociaux, et, plus accessoirement, d'autres investisseurs

<i>Evolution des réservations logement par clients – France (en nombre de lots)</i>	2012		2011		Ecart %
Clients accédants	2.753	27%	2.915	26%	-6%
<i>Dont : - primo-accédants</i>	2.134	21%	2.119	19%	+1%
<i>- autres accédants</i>	619	6%	796	7%	-22%
Investisseurs individuels	3.747	37%	5.540	48%	-32%
Bailleurs professionnels	3.691	36%	2.969	26%	+24%
Total réservations logements	10.191	100%	11.424	100%	-11%

Le prix moyen des logements vendus en France, hors ventes en bloc aux bailleurs professionnels et ventes d'Iselection⁷, diminue de 6%. Si l'on retire ces données des ventes réalisées dans Paris intra-muros, le prix moyen TTC par logement ne baisse que de 3%, ce qui correspond à la baisse des surfaces moyennes par logement sur la même période.

<i>Prix moyen de vente & Surface*</i>	2012	2011	Ecart %
Prix moyen TTC au m ² (€)	3.761	3.848	-2,3%
Surface moyenne par logement (m ²)	56,8	58,8	-3,5%
Prix moyen TTC par logement (k€)	213,6	226,4	-5,7%
dont France hors Paris (k€)	210,3	217,4	-3,3%

* hors ventes en bloc et Iselection

Pour les opérations de logements neufs développées en France, le niveau moyen de pré-commercialisation constaté au lancement des travaux reste très élevé (74% en moyenne sur l'année) et le stock achevé détenu par le Groupe demeure toujours très faible (55 logements à fin décembre 2012 contre 59 à fin décembre 2011). Le potentiel d'activité⁸ en logements neufs du pôle Immobilier résidentiel en France progresse à 23.900 unités - dont 41% en Ile-de-France - contre 23.100 à fin décembre 2011.

Les réservations de **terrains à bâtir** s'établissent à 2.332 unités, en recul de 18% par rapport à l'année 2011, avec un prix moyen des réservations nettes pour les particuliers quasi stable sur un an à 75,4 k€. Ce recul en volume est en ligne avec l'évolution du marché des maisons individuelles dont dépend essentiellement cette activité⁹. Le potentiel de l'activité lotissement s'établit à 10.100 lots à fin décembre 2012 (contre 9.100 fin décembre 2011).

Dans un contexte de marché qui s'annonce encore difficile en 2013, le Groupe a resserré son dispositif de management opérationnel et renforcé la sélection des nouvelles opérations à engager. Il poursuit sa stratégie multi-produits à destination d'une base de clientèle diversifiée (accession classique et accession sociale, investissement locatif en régime Duflot et Censi-Bouvard, ventes en bloc, résidences étudiantes et résidences seniors...) ainsi que sa politique de maîtrise des coûts (renégociation des prix des fonciers, procédés constructifs innovants, centralisation des achats). Le succès de ses lancements commerciaux atteste du bon

⁷Ventes de logements neufs dans le cadre de son activité d'opérateur, hors commercialisation pour le compte de tiers

⁸Qui 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

⁹Selon l'Union des Maisons Françaises, le marché des maisons individuelles s'inscrivait début décembre 2012 en baisse de 19% sur douze mois (communiqué du 10 décembre 2012)

niveau de positionnement prix retenu pour l'offre commerciale du Groupe. Ce dernier a adapté la programmation de ses opérations au nouveau régime Duflot, et renforce le développement de synergies avec le pôle Services immobiliers et avec Iselection, cette dernière étant intégrée depuis le début d'année 2013 dans le pôle Immobilier résidentiel.

Immobilier d'entreprise

- Les volumes engagés en 2012 sur le marché de l'investissement tertiaire en France ont diminué de 10% environ, à près de 14,5 milliards d'euros¹⁰. La baisse limitée de ce marché, inférieure aux anticipations, résulte surtout d'un quatrième trimestre meilleur qu'attendu et représentant près de 40% des montants investis dans l'année. La part des engagements dans le quartier central des affaires (QCA) et plus généralement dans Paris intra-muros est en forte progression. La capitale a concentré 49% des engagements contre 36% au cours de l'année 2011. L'offre « prime » étant inférieure à la demande, le rendement pour les meilleurs actifs bureaux du QCA est redescendu au troisième trimestre à 4,5% et les loyers « prime » moyens restent stables. En dépit des incertitudes économiques et d'un niveau de croissance anémique, la pression sur la demande placée en Ile-de-France, qui s'est finalement établie à 2,4 millions de mètres carrés placés sur l'année (-3% par rapport à 2011) a été moins forte qu'attendue.
- A la suite de l'incendie intervenu sur le chantier de construction de l'immeuble Basalte à La Défense en mars 2011, le client (filiale de la Société Générale) a assigné la filiale ad hoc du Groupe en charge de ladite opération. Sans remettre en cause sa volonté de prendre livraison de l'immeuble une fois celui-ci achevé, la Société Générale demande réparation du préjudice qu'elle estime avoir subi en raison du retard de livraison de l'opération. Sans que l'aléa attaché par nature à ce type de procédure judiciaire puisse être exclu, le Groupe considère que la procédure initiée par la Société Générale est irrecevable sur la forme et, sur le fond, que ses demandes ne peuvent prospérer à son encontre au regard, entre autres arguments, des circonstances de fait et de l'environnement contractuel de cette opération. Cette demande n'a pas eu d'impact sur l'arrêté des comptes de l'exercice 2012.
- Après un niveau de prises de commandes record en 2011, le groupe a enregistré 176 millions d'euros de prises de commandes en 2012, niveau légèrement inférieur à l'objectif de 200 millions d'euros en raison essentiellement de décalages de signatures sur 2013. Ces prises de commandes comprennent notamment, au 4^e trimestre 2012, l'ensemble des 7.150 m² de commerces implantés en pied d'immeuble de l'opération T8, dans le 13^{ème} arrondissement de Paris. Le Groupe poursuit sa stratégie de sécurisation de la commercialisation de ses produits en s'attachant notamment à développer des opérations bénéficiant de pré-locations totales ou partielles. Le portefeuille d'opérations en phase de montage avancé ou de placement dont dispose le Groupe lui permet de se fixer un objectif élevé de 350 millions de prises de commandes en immobilier d'entreprise en 2013.

Services & Réseaux

Dans les activités de **Services immobiliers**, l'année 2012 a été marquée par l'acquisition de la société Icade Résidences Services (IRS) en mars 2012 et par la cession des activités d'administration de biens en Allemagne. 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, ces opérations s'inscrivent dans la logique de recentrage des activités de Services du Groupe. L'acquisition d'IRS¹¹ a permis à Nexity de renforcer ses positions dans l'activité de gestion de résidences étudiantes où il était déjà leader, et de consolider sa capacité à réaliser des ventes croisées avec ses activités de promotion sur ces produits. Cette acquisition est consolidée depuis le deuxième trimestre 2012. En

¹⁰ Source : CBRE

¹¹ Voir communiqué du 25 juillet 2012 pour plus de détails sur cette opération

cédant ses activités de services immobiliers en Allemagne (qui représentait un volume annuel de chiffre d'affaires d'environ 10 millions d'euros), le Groupe se sépare d'une implantation où il ne disposait ni d'une position concurrentielle ni d'une structure de rentabilité suffisantes.

Le portefeuille de lots en gestion dans les Services immobiliers aux particuliers est en retrait par rapport à fin décembre 2011, avec 816.100 lots au 31 décembre 2012, soit, hors effets de périmètre, une attrition du portefeuille de lots sous gestion limitée sur l'année à 2,9%.

Dans les Services immobiliers aux entreprises, les surfaces gérées s'élèvent à 11,6 millions de mètres carrés au 31 décembre 2012 contre 5,7 millions au 31 décembre 2011. Cette forte progression s'explique par la signature de deux importants contrats pris en gestion et par l'intégration du portefeuille de 4,2 millions de mètres carrés issus du rapprochement réalisé fin 2011 avec La Française AM dans ce métier.

Depuis novembre 2012 la présidence de l'ensemble des activités de Services est directement assurée par Monsieur Hervé Denize, Directeur Général Délégué du Groupe, dans la perspective d'accélérer le plan de progression de la rentabilité de ces activités.

Dans les activités de **Réseaux**, l'selection, plateforme de commercialisation de produits d'investissements en immobilier locatif connaît un fort repli des ventes pour le compte de promoteurs tiers (823 réservations contre 1.686 en 2011, soit -51%). Ce recul suit la baisse généralisée des réservations de produits d'investissements locatifs sur le marché en 2012 estimée à -44% par la FPI pour l'ensemble du marché (baisse de l'avantage fiscal attaché aux investissements locatifs Scellier et Censi-Bouvard et attentisme concernant l'évolution du cadre fiscal). Les réseaux de franchise Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier font preuve d'une bonne résistance avec un repli des transactions limité à 11,5% sur l'année, alors que le marché de l'ancien devrait avoir connu une baisse de l'ordre de 25% en 2012, par rapport au niveau record atteint en 2011.

Régénération urbaine (Villes & Projets)

A fin décembre 2012, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) s'élève à 634.200 mètres carrés¹², répartis pour 37% en régions et 63% en Île-de-France. Ce potentiel est équilibré entre les projets à vocation résidentielle (42%) et les projets d'immobilier d'entreprise (28% en bureaux, 27% en activité, et 3 % en commerces).

Les opérations initiées par l'activité de régénération urbaine ont généré en 2012 un chiffre d'affaires de 307 millions d'euros pour les activités de promotion du Groupe, en hausse de 60% par rapport à l'an dernier, dont 174 millions d'euros en Immobilier résidentiel et 133 millions d'euros en Immobilier d'entreprise.

¹² Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustement lors de l'obtention des autorisations administratives

RESULTATS CONSOLIDES 2012

Chiffre d'affaires

Le **chiffre d'affaires** consolidé en 2012 s'établit à 2.831 millions d'euros (+8,8% par rapport à 2011).

En millions d'euros	2012	2011	Ecart %
Immobilier résidentiel	1.796,0	1.732,2	+3,7%
Immobilier d'entreprise	517,5	320,9	+61,3%
Services & Réseaux	514,4	547,1	-6,0%
Autres activités	3,4	2,7	+24,2%
Chiffre d'affaires* Groupe	2.831,3	2.602,9	+8,8%

* Les chiffres d'affaires de l'Immobilier résidentiel (hors Italie) 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 1.796 millions d'euros, en hausse de 3,7% par rapport à 2011. Cette évolution s'explique notamment par la progression du chiffre d'affaires réalisé en Italie (comptabilisé à l'achèvement) avec la livraison de 7 opérations en 2012 contre 4 en 2011.
- En **Immobilier d'entreprise**, le chiffre d'affaires s'inscrit en hausse de 61,3% à 518 millions d'euros et bénéficie du bon avancement des principaux chantiers en cours, qui reflète le niveau élevé de prises de commandes enregistré en 2011 (644 millions d'euros). Il intègre ainsi notamment les fortes contributions des chantiers Solstys (Rocher-Vienne) et T8 à Paris, ainsi que de l'opération Pointe Métro 2 à Gennevilliers, livrée en 2012.
- Le chiffre d'affaires des activités de **Services immobiliers** s'établit à 423 millions d'euros, en hausse de 8,5% par rapport à 2011, essentiellement en raison des effets de variation de périmètre (+40 millions d'euros). 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 2011¹³ est ainsi plus que compensée par la consolidation depuis le 1^{er} janvier 2012 des activités de property management et de conseil et transactions tertiaires apportées par La Française AM (+21 millions d'euros) et par l'effet de la consolidation d'Icade Résidences Services depuis le 1^{er} avril 2012 (+29,3 millions d'euros). Le recul du chiffre d'affaires courant s'explique notamment par la baisse nette du portefeuille de lots de syndic enregistrée en 2011 et par la baisse de l'activité en matière de transaction, en raison de la baisse des volumes enregistrée en 2012 sur le marché de l'ancien.

Le chiffre d'affaires des activités des **Réseaux** (91 millions d'euros) s'inscrit en baisse de 42% sur l'année. L'activité d'Iselection, où 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), a subi directement sur l'exercice les effets du fort recul du segment des investissements locatifs en 2012.

¹³ La cession des activités de services en Allemagne, consolidées jusqu'à leur date de cession en décembre 2012, est sans impact significatif sur le chiffre d'affaires de l'exercice

Résultat opérationnel

Le **résultat opérationnel courant** s'élève à 200,4 millions d'euros (215,4 millions hors charges liées au projet Nexity Demain), soit une **marge opérationnelle courante** de 7,1% (7,6% hors charges Nexity Demain).

En millions d'euros		2012	2011
Immobilier résidentiel		172,4	173,9
	% du chiffre d'affaires	9,6%	10,0%
Immobilier d'entreprise		25,2	10,6
	% du chiffre d'affaires	8,1%	9,9%
Services et Réseaux		29,9	44,1
	% du chiffre d'affaires	5,8%	8,1%
Autres activités		(27,1)	(26,2)
Résultat opérationnel		200,4	202,4
	% du chiffre d'affaires	7,1%	7,8%
Résultat opérationnel récurrent (*) hors charges Nexity Demain		215,4	201,3
	% du chiffre d'affaires	7,6%	7,7%

* retraité de l'impact de la cession de Citéa en 2011

Le taux de marge opérationnelle du **pôle Immobilier résidentiel** ressort à un niveau satisfaisant de 9,6%, dans un marché dégradé (contre 10,0% en 2011). Cette légère dégradation s'explique par l'impact de la baisse des volumes commercialisés sur le niveau de couverture des frais généraux de l'activité ainsi que par la progression de la proportion de l'activité réalisée dans le cadre de ventes en bloc auprès des bailleurs professionnels.

Le taux de marge opérationnelle du **pôle Immobilier d'entreprise** progresse à 4,9% (contre 3,3% en 2011) en subissant néanmoins sur l'exercice l'impact particulièrement significatif de charges liées à la prospection et au montage de nouvelles opérations.

Le résultat opérationnel des activités de **Services et Réseaux** atteint 29,9 millions d'euros, contre 44,1 millions d'euros en 2011. Ce dernier résultat bénéficiait de l'impact ponctuel de la cession de l'activité d'exploitation de résidences gérées sous l'enseigne Citéa. Hors cet élément non récurrent, le résultat opérationnel des activités de Services et Réseaux n'est en baisse que de 4 millions d'euros, essentiellement en raison de la baisse d'activité d'Isélection et des réseaux de franchise, alors que le niveau de marge des Services progresse légèrement à 4,6% contre 4,3% en 2011.

Le résultat opérationnel des Autres activités est stable par rapport à 2011 et s'établit à -27,1 millions d'euros. Il comprend notamment les charges non réparties de la holding, de Villes & Projets¹⁴, les charges IFRS liées aux

¹⁴ 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

paiements en actions (pour près de 10 millions d'euros), l'activité de co-investissement et d'asset management et une part significative des dépenses associées au projet d'entreprise Nexity Demain.

Les charges associées au projet Nexity Demain s'élèvent globalement à 15,0 millions d'euros en 2012 (après 9,1 millions d'euros en 2011). L'exercice a été marqué par le passage à la marque unique de la quasi-intégralité des agences de l'activité de Services (anciennement Lamy) et la mise en œuvre de nouveaux outils (CRM groupe donnant une vue de l'ensemble des relations d'un client donné avec les différentes activités du Groupe, Espace Privé Client...).

Le résultat opérationnel s'établit à 145,4 millions d'euros après prise en compte d'une variation de valeur des goodwill de -55 millions d'euros.

Le **résultat financier** ressort à -4,5 millions d'euros, contre -7,5 millions en 2011, du fait principalement d'une réduction de l'encours moyen de dettes utilisées.

Le niveau élevé de la charge d'impôts sur l'exercice (94,2 millions d'euros) s'explique essentiellement par des charges d'impôts non récurrentes à hauteur de 18,8 millions d'euros qui concernent principalement l'annulation d'économies potentielles d'impôts antérieurement constatées en impôts différés, et dont l'occurrence a été remise en cause par les nouvelles dispositions fiscales votées en 2012. Corrigé de cet impact, le taux effectif d'impôt s'élève à 38,5% (contre 37,3% en 2011).

La contribution des participations consolidées par mise en équivalence est proche de 0 contre 25 millions d'euros en 2011. Les participations consolidées par mise en équivalence ne comprennent plus la participation détenue dans Eurosic, dont la cession avait contribué à hauteur de 21,7 millions d'euros au résultat de 2011.

Le **résultat net** part du Groupe s'élève à 41,8 millions d'euros. Retraité des éléments non récurrents (pertes sur goodwill, charges exceptionnelles d'impôts en 2012 et profits non récurrents liés à la cession d'Eurosic et de l'activité d'exploitation de résidences sous enseigne Citéa en 2011), le résultat net part du Groupe s'élève à 115,6 millions d'euros en 2012 contre 114,7 millions d'euros en 2011.

Besoin en Fonds de Roulement par pôle

<i>En millions d'euros</i>	31 déc. 2012	31 déc. 2011	Var. en M€
Immobilier résidentiel	411	365	+46
Immobilier d'entreprise	(36)	(72)	+36
Services et Réseaux	(14)	5	-19
Autres activités & impôt	77	88	-11
BFR total	438	387	+51

Le BFR du Groupe progresse de 51 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2011.

Dans le pôle Immobilier résidentiel, le BFR est en hausse de 46 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2011. Conformément aux anticipations du Groupe, le ralentissement des rythmes de commercialisation a entraîné une progression du BFR de l'Immobilier résidentiel sur le second semestre 2012 (+ 89 millions d'euros sur 6 mois). Ce mouvement devrait se poursuivre, de façon maîtrisée, en 2013.

Le niveau du BFR du pôle Immobilier d'entreprise, encore négatif à fin décembre 2012, poursuit son retour progressif à un niveau positif, plus conforme à la nature de cette activité.

La baisse du BFR du pôle Services et Réseaux à fin décembre 2012 par rapport au 31 décembre 2011 résulte notamment de la baisse du BFR d'Iselection et de l'intégration du BFR négatif d'Icade Résidences Services.

Goodwill

<i>En millions d'euros</i>	31 déc. 2012	31 déc. 2011
Immobilier résidentiel	227	227
Immobilier d'entreprise	52	52
Services	483	523
Réseaux		
- Franchises	69	69
- Distribution en réseau	83	83
Goodwill total	914	954

Le goodwill des activités de Services a, d'une part, progressé d'un montant net de 15,2 millions d'euros à la suite des variations de périmètre de l'exercice et a, d'autre part, fait l'objet d'un ajustement de valeur pour un montant total de 55 millions d'euros en 2012. Cet ajustement reflète pour moitié l'effet de la progression des taux, avec l'augmentation de la prime de risque qui a renchéri le coût moyen pondéré du capital (CMPC) et le changement du taux d'impôt société retenu (34,4% contre 33,3%), et pour le solde, une révision de la chronique des flux d'exploitation futurs.

Structure financière

Les **capitaux propres** consolidés (part des actionnaires de la société mère) s'établissent à 1.604,0 millions d'euros au 31 décembre 2012, contre 1.659,0 millions à fin décembre 2011, après en particulier le paiement du dividende (105,7 millions d'euros) et la prise en compte du résultat net de l'année (41,8 millions d'euros en part du groupe).

La **trésorerie nette consolidée** s'élève à **321,9 millions d'euros** au 31 décembre 2012.

<i>En millions d'euros</i>	2012	2011
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	221,2	212,0
Variation du BFR d'exploitation	(54,5)	14,1
Paiement d'impôts et charges financières	(29,7)	(53,3)
Flux de trésorerie générés par l'exploitation	137,1	172,7
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(19,2)	(10,7)
Cash flow libre	117,9	162,0
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	2,9	11,8
Produit de la cession de la participation dans Eurosic	-	195,7
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers	(17,0)	(35,9)
Dividende payé	(105,7)	(313,6)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividende)	(5,7)	(185,2)
Variation de trésorerie	(7,6)	(165,1)

Le Groupe dispose au 31 décembre 2012 d'autorisations d'emprunts pour un total de 979,4 millions d'euros et en utilise 151,4 millions d'euros à cette même date. Parmi ces autorisations, le montant des ouvertures de crédit sur les lignes corporate du Groupe, non tirées et mobilisables, s'élève au 31 décembre 2012 à 470 millions d'euros, dont 185 millions d'euros de crédit corporate holding.

<i>En millions d'euros</i>	31 déc. 2012	31 déc. 2011	Var. en M€
Emprunts sur établissements de crédit ¹⁵	151,4	154,2	(2,8)
Autres dettes et autres créances financières	11,7	2,2	9,5
Trésorerie nette et autres	(485,0)	(492,5)	(7,6)
Endettement net (trésorerie nette)	(321,9)	(336,2)	(14,3)

Le 24 janvier 2013, le Groupe a procédé¹⁶ à l'émission d'un emprunt obligataire de 200 millions d'euros au taux annuel de 3,749% pour un remboursement in fine à échéance décembre 2018. A la suite de cette opération la ligne de trésorerie du crédit corporate holding de 185 millions d'euros à échéance décembre 2014 a été annulée par anticipation.

Le Groupe respecte au 31 décembre 2012 l'ensemble des covenants financiers attachés à ses lignes de crédit.

¹⁵Y compris retraitements IFRS (mise à la juste valeur des instruments dérivés)

¹⁶Voir communiqués de presse des 17 et 24 janvier 2013

BACKLOG- CARNET DE COMMANDES AU 31 DECEMBRE 2012

<i>En millions d'euros, hors Taxes</i>	31 déc. 2012	31 déc. 2011	Ecart %
Immobilier résidentiel – Logement*	2.436	2.337	+4,3%
Immobilier résidentiel – Lotissement	266	269	-1,1%
Backlog Immobilier résidentiel	2.702	2.606	+3,7%
Backlog Immobilier d'entreprise	383	709	-46,0%
Total Backlog Groupe*	3.085	3.315	-6,9%

* y compris International

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2012 s'établit à 3,09 milliards d'euros, en retrait limité de 6,9% par rapport à fin 2011, et correspond à l'équivalent de 16 mois de l'activité de promotion de Nexity¹⁷. En immobilier d'entreprise, les prises de commandes de l'exercice ne permettent pas de compenser la consommation importante du backlog à fin 2011, résultant du niveau important d'activité constaté en 2012. Le backlog de l'Immobilier résidentiel progresse de 3,7%.

PERSPECTIVES 2013

- Immobilier résidentiel : maintien de la part de marché dans un marché attendu entre 70.000 et 75.000 logements neufs
- Immobilier d'entreprise : objectif de 350 millions d'euros de prises de commandes
- Chiffre d'affaires consolidé 2013 attendu supérieur à 2,6 milliards d'euros
- Objectif de résultat opérationnel courant 2013 supérieur à 180 millions d'euros
- Proposition de distribution d'un dividende de 2 euros au titre de 2012. Sur la base de ses perspectives, la Société pourra envisager de proposer à ses actionnaires la reconduction d'un dividende de 2 euros par action l'année prochaine.

¹⁷ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Chiffre d'affaires et activité commerciale du T1 2013 Mercredi 24 avril 2013

- Une **conférence téléphonique** sur l'activité commerciale et les résultats 2012 se tiendra en anglais à 15.00 CET le mercredi 20 février 2013, accessible aux numéros suivants :
 - Appel de France + 33 (0) 1 70 99 35 15 code : Nexity
 - Appel du reste de l'Europe + 44 (0) 207 153 20 27 code : Nexity
 - Appel des USA + 1 (0) 480 629 96 73 code : Nexity

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :
<http://www.media-server.com/m/p/7tu2jyup>

Cette présentation sera disponible sur le site internet du Groupe à partir du 20 février 2013 à 9.00 CET.

Possibilité de réécouter cette conférence téléphonique au numéro suivant :
+44 (0) 20 79 59 67 20 (code : 4594254#)

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, Nexity 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 A 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

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2012

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2012	31/12/2011
Chiffre d'affaires	2.831.283	2.602.875
Achats consommés	(1.948.052)	(1.720.625)
Charges de personnel	(429.457)	(421.973)
Charges externes & autres charges	(208.680)	(213.266)
Impôts et taxes	(31.289)	(33.805)
Amortissements & dépréciations des immobilisations	(13.365)	(10.772)
Résultat opérationnel courant	200.440	202.434
Variation de valeur des goodwill	(55.000)	(88.900)
Résultat opérationnel	145.440	113.534
Charges financières	(15.763)	(18.495)
Produits financiers	11.218	10.988
Résultat financier	(4.545)	(7.507)
Résultat des activités courantes avant impôts	140.895	106.027
Impôts sur les bénéfices	(94.214)	(72.760)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	51	24.888
Résultat net de l'ensemble consolidé	46.732	58.155
Résultat net (part des actionnaires de la société-mère)	41.786	54.207
Résultat net (intérêts minoritaires)	4.946	3.948

BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2012

ACTIF EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2012	31/12/2011
Actifs non courants		
Goodwill	914.173	953.949
Autres immobilisations incorporelles	42.652	16.940
Immobilisations corporelles	23.733	23.237
Titres mis en équivalence	23.645	23.252
Autres actifs financiers	26.358	27.161
Impôts différés actifs	6.087	20.594
Total actifs non courants	1.036.648	1.065.133
Actifs courants		
Stocks et travaux en cours	1.286.538	1.314.930
Créances clients & autres débiteurs	321.266	285.728
Créances d'impôts	7.400	13.571
Autres actifs courants ⁽¹⁾	939.871	1.023.334
Autres créances financières	16.480	25.240
Trésorerie & équivalents de trésorerie	534.712	545.452
Total actifs courants	3.106.267	3.208.255
TOTAL DE L'ACTIF	4.142.915	4.273.388
⁽¹⁾ dont Comptes mandants (pôle Services)	471.594	515.240

BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2012

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES EN MILLIERS D'EUROS

	31/12/2012	31/12/2011
Capital apporté	264.170	262.011
Primes liées au capital	1.043.060	1.150.887
Actions propres	(2.258)	(3.257)
Réserves et résultats accumulés	257.229	195.169
Résultat de la période	41.786	54.207
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.603.987	1.659.017
Intérêts minoritaires	18.866	19.635
Capitaux propres de l'ensemble	1.622.853	1.678.652
Passifs non courants		
Emprunts et dettes financières non courants	6.217	10.029
Avantages du personnel	23.343	19.404
Impôts différés passifs	51.477	984
Total passifs non courants	81.037	30.417
Passifs courants		
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation ⁽¹⁾	223.122	224.493
Provisions courantes	98.604	88.946
Fournisseurs et autres créditeurs	847.240	876.232
Dettes d'impôts	2.524	2.681
Autres passifs courants ⁽²⁾	1.267.535	1.371.967
Total passifs courants	2.439.025	2.564.319
TOTAL DU PASSIF ET DES CAPITAUX PROPRES	4.142.915	4.273.388
⁽¹⁾ dont Banques créditrices (découverts bancaires)	49.749	52.904
⁽²⁾ dont Comptes mandants (pôle Services)	471.594	515.240

ANNEXES

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

IMMOBILIER RESIDENTIEL

<i>En millions d'euros</i>	2012	2011	Ecart %
Logement	1.585,6	1.541,4	+2,9%
Lotissement	144,9	160,6	-9,8%
International	65,5	30,2	x2,2
Immobilier résidentiel	1.796,0	1.732,2	+3,7%

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

<i>En millions d'euros</i>	2012	2011	Ecart %
Immobilier d'entreprise	517,5	320,9	+61,3%

SERVICES & RESEAUX

<i>En millions d'euros</i>	2012	2011	Ecart %
Services	422,9	389,8	+8,5%
Réseaux	91,4	157,2	-41,9%
Services & Réseaux	514,4	547,1	-6,0%

SERIE TRIMESTRIELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

<i>En millions d'euros</i>	2011				2012			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Immobilier résidentiel	359,8	435,5	353,9	583,0	380,8	392,6	398,3	624,3
Immobilier d'entreprise	72,7	108,0	74,4	65,8	81,8	105,2	126,2	204,3
Services & Réseaux	126,3	111,8	128,3	180,7	124,4	119,1	120,1	150,8
Autres activités	0,5	0,5	0,8	0,9	0,8	0,9	0,8	0,9
Chiffre d'affaires	559,3	655,8	557,4	830,4	587,9	617,6	645,6	980,2

RESULTAT OPERATIONNEL PAR POLE

IMMOBILIER RESIDENTIEL

<i>En millions d'euros</i>	2012	2011	Ecart %
Logement	158,8	162,1	-2,0%
% du chiffre d'affaires	10,0%	10,5%	
Lotissement	18,6	17,1	+8,8%
% du chiffre d'affaires	12,8%	10,6%	
International	(5,0)	(5,2)	-3,8%
Immobilier résidentiel	172,4	173,9	-0,9%
% du chiffre d'affaires	9,6%	10,0%	

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

<i>En millions d'euros</i>	2012	2011	Ecart %
Immobilier d'entreprise	25,2	10,6	x2,4
% du chiffre d'affaires	4,9%	3,3%	

SERVICES & RESEAUX

<i>En millions d'euros</i>	2012	2011	Ecart %
Services	19,4	27,1	-28,7%
% du chiffre d'affaires	4,6%	7,0%	
Réseaux	10,5	17,0	-38,2%
% du chiffre d'affaires	11,5%	10,8%	
Services & Réseaux	29,9	44,1	-32,2%
% du chiffre d'affaires	5,8%	8,1%	

AUTRES ACTIVITES

<i>En millions d'euros</i>	2012	2011	Ecart %
Autres activités	(27,1)	(26,2)	+3,5%