

ACTIVITE COMMERCIALE ET RESULTATS S1 2013

Paris La Défense, le mercredi 24 juillet 2013

Baisse contenue des volumes de réservations de logements neufs en France à 4.441 unités (-4%), légère progression en valeur (+4%). Objectif annuel de prises de commandes en Immobilier d'entreprise d'ores et déjà sécurisé

- **Backlog à fin juin : 3,2 milliards d'euros (+2% par rapport à fin 2012), dont 2,8 milliards pour l'Immobilier résidentiel (+4%), soit 16 mois d'activité de promotion¹**

Situation financière en ligne avec les attentes

- **Chiffre d'affaires semestriel de 1,3 milliard d'euros, en hausse de 5,5% par rapport au S1 2012**
- **Résultat opérationnel : 85,3 millions d'euros (contre 81,5 millions au premier semestre 2012), soit un taux de marge Groupe stable de 6,7%**
- **Trésorerie nette consolidée de 182 millions d'euros, 285 millions d'euros de lignes de crédit corporate non utilisées**

Confirmation des perspectives 2013

- **Immobilier résidentiel : autour de 9.000 réservations nettes de logements neufs dans un marché attendu entre 70.000 et 75.000 unités**
- **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**
- **Sur la base de ses perspectives, la Société pourra envisager de proposer à ses actionnaires la reconduction en 2014 d'un dividende de 2 euros par action.**

¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

SELON ALAIN DININ, PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :

«En immobilier résidentiel, la tendance confirme que 2013 devrait voir une nouvelle baisse des mises en chantier de logements, pour atteindre un niveau historiquement bas. Les différentes mesures annoncées depuis le début de l'année (TVA réduite pour les logements sociaux, statut du logement intermédiaire bénéficiant d'une TVA réduite à 10%, simplification des procédures administratives, lutte contre la rétention foncière et les recours abusifs...) pourraient constituer le socle d'une reprise du marché du logement neuf en 2014, à deux conditions. La première est que la traduction concrète et détaillée des mesures envisagées soit à la hauteur des annonces, et notamment que le nouveau statut du logement intermédiaire soit conçu de sorte à constituer une réelle alternative d'investissement pour justifier le retour des investisseurs institutionnels. La deuxième condition est que cette dynamique ne soit pas cassée par de nouvelles contraintes pesant sur le statut de propriétaire-bailleur, telles que celles prévues dans le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové - ALUR (encadrement des loyers, garantie universelle des loyers, augmentation des coûts à la charge des propriétaires...), qui porte par ailleurs de réelles avancées sur d'autres points. Le débat parlementaire sera de ce point de vue décisif pour que le dispositif global en faveur du logement neuf soit cohérent et réponde aux enjeux attachés à ce marché (impact sur le PIB, emploi dans le secteur de la construction, recettes de TVA...). Dans un environnement économique dégradé, la bonne résistance des réservations de logements neufs du Groupe en France (-4% en volume) traduit la pertinence de son positionnement sur le marché.

En immobilier d'entreprise, nous avons sécurisé dès le premier semestre notre objectif de doubler nos prises de commandes sur l'exercice par rapport à l'année dernière, en dépit d'une conjoncture économique qui se détériore.

Pour les services immobiliers, la nouvelle équipe de direction travaille à l'évolution du modèle afin d'améliorer la rentabilité d'exploitation. Certaines mesures du projet de loi ALUR, relatives aux métiers de la location et de syndic seraient de nature à altérer l'économie de ces activités et conduire à de nouvelles évolutions du modèle si elles étaient votées en l'état.

Fort de sa trésorerie disponible et de ses capacités de financement, le Groupe poursuit l'étude des opportunités de marché et a notamment déjà commencé au premier semestre à réaliser ou négocier des prises de positions foncières à potentiel qui contribueront à sa performance future.»

Le mercredi 24 juillet 2013, 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 2013. Le compte de résultat et le bilan consolidé figurant en pages 13 à 15 du présent communiqué ont fait l'objet d'un examen limité par les Commissaires aux comptes de la Société.



ACTIVITE COMMERCIALE S1 2013

Immobilier résidentiel

Dans un contexte dégradé, le Groupe fait preuve d'une réelle capacité de résistance en enregistrant un recul limité à 7% de ses réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir en France et à l'international durant le premier semestre 2013 par rapport au premier semestre 2012, avec 5.384 unités². L'évolution du deuxième trimestre (-2%) est en amélioration par rapport à la tendance du premier trimestre 2013 (-13%). En valeur, les réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir en France et à l'international sont en baisse de 4% à 957 millions d'euros TTC.

Bien que soutenu par la baisse des taux des crédits immobiliers, qui atteignent un niveau historiquement bas (2,89% en moyenne hors assurances en juin alors qu'ils n'étaient déjà plus que de 3,07% en mars 2013 selon l'Observatoire Crédit Logement), le marché du logement neuf en France souffre d'une conjoncture économique dégradée (progression du chômage, récession économique, pression fiscale accrue...) qui pèse sur le moral et le pouvoir d'achat des ménages. Les récentes annonces de la Banque Centrale Européenne, sur le maintien de taux d'intérêts bas sur une période étendue, permettent de penser que ce facteur de soutien positif continuera de jouer à l'avenir. Le marché a commencé à se familiariser au premier semestre avec le nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif mis en œuvre depuis le début de l'année (le régime « Duflot »). Mais ce mouvement de reprise de l'investissement locatif pour les particuliers - comme celui attendu à compter de 2014 du retour des investisseurs institutionnels à l'occasion de la création d'un statut du logement intermédiaire bénéficiant d'un taux de TVA réduit - pourrait être remis en cause par les incertitudes pesant sur les investissements locatifs au regard de certaines dispositions du projet de loi sur l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi « ALUR ») présenté fin juin en conseil des ministres.

Aucun signe de reprise du marché du logement neuf ne semble pouvoir être discerné à ce stade : la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) a ainsi estimé la baisse des ventes à 7% et celle des mises en vente à 33% sur le seul premier trimestre 2013. L'offre commerciale d'appartements neufs a progressé de près de 18% sur un an à fin mars 2013 selon les données du ministère, pour atteindre 87.300 unités, soit le niveau le plus élevé depuis 2008. Les stocks physiques de lots achevés invendus restent néanmoins faibles car la majorité de cette offre commerciale ne concerne que des projets d'opérations pour lesquels les travaux de construction n'ont pas été lancés. Dans ces circonstances, un positionnement très précis en matière de prix de l'offre par rapport au niveau du marché constitue la variable-clef de réussite des lancements commerciaux.

En France, les réservations nettes de logements neufs enregistrées par le Groupe au premier semestre sont en retrait de 4% en volume et en hausse en valeur (+4%) en raison essentiellement d'un fort recul des volumes de ventes en bloc aux bailleurs professionnels (-24%). Le premier semestre 2012 avait été marqué par un niveau particulièrement élevé de ventes à ces opérateurs, et on ne peut exclure que certains bailleurs professionnels adoptent cette année une attitude attentiste dans la perspective du changement du taux de TVA applicable au logement social en 2014 annoncé en mars dernier.

Le premier semestre 2013 a par ailleurs été marqué par un nombre moins élevé de lancements commerciaux (-16% en nombre de lots par rapport à la même période l'année précédente), tout particulièrement au T1 en raison de la redéfinition de la programmation de certaines opérations et de la renégociation de certains fonciers nécessaires pour optimiser leur adéquation avec les conditions du nouveau régime d'investissement locatif Duflot (rendues publiques en toute fin d'année 2012). Au deuxième trimestre, le nombre de lancements commerciaux est proche du niveau du

² Dont 52 lots en Italie pour 17 millions d'euros, contre 180 ventes à l'international au premier semestre 2012 (72 lots en Italie et 108 lots en Belgique) pour 80 millions d'euros

T2 2012. Le Groupe n'anticipe pas à ce stade de réduction du nombre de lancements commerciaux sur l'ensemble de l'exercice par rapport à ses prévisions initiales.

<i>Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir - FRANCE (lots et M€)</i>	S1 2013	S1 2012	Ecart %
Logements (nombre de lots)	4.441	4.633	-4,1%
Terrains à bâtir (nombre de lots)	891	965	-7,7%
Total réservations logements et terrains à bâtir (nombre de lots)	5.332	5.598	-4,8%
Logements (M€ TTC)	873	839	+4,1%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	67	74	-9,1%
Total réservations logements et terrains à bâtir (M€ TTC)	940	913	+3,0%

La progression des ventes en accession (+23%) et plus particulièrement auprès des primo-accédants, ne suffit pas à compenser la baisse en volume enregistrée sur les ventes aux bailleurs professionnels (-24%). Cette dernière se traduit par une amélioration du prix moyen qui explique la hausse des réservations en valeur.

La stabilité des ventes aux investisseurs individuels sur le semestre résulte du niveau particulièrement faible de réservations enregistrées dans ce segment au T1 2012 (entrée en vigueur en janvier 2012 de la forte réduction de l'avantage fiscal proposé par le régime « Scellier ») et de la familiarisation progressive du marché avec le nouveau dispositif « Duflot ».

<i>Evolution des réservations de logements par clients – France (nombre de lots)</i>	S1 2013	S1 2012	Ecart %
Clients accédants	1.513	34%	
<i>dont : - primo-accédants</i>	1.277	29%	
<i>- autres accédants</i>	236	5%	
Investisseurs individuels	1.435	32%	
Bailleurs professionnels	1.493	34%	
Total réservations logements	4.441	100%	-4,1%

Le prix moyen des logements vendus en France, hors ventes en bloc aux bailleurs professionnels et ventes d'Iselection, augmente de 3,0%, reflétant à la fois l'augmentation des surfaces moyennes (+2,1%) et celle du prix moyen au mètre carré (+0,8%). L'évolution du prix moyen par mètre carré des logements n'est pas homogène en France, le prix moyen par mètre carré en région enregistrant une baisse de 4,1%, tandis que l'Ile-de-France enregistrait une hausse de 1,3%. Outre un effet de mix produit, la progression du prix moyen au mètre carré traduit ainsi la proportion croissante de l'Ile-de-France dans le total des réservations de logements enregistrées par le Groupe sur la période (45% contre 41% au S1 2012), en phase avec la résilience de ce marché en comparaison de la baisse des volumes enregistrée en province.

<i>Prix moyen de vente & Surface* - France</i>	S1 2013	S1 2012	Ecart %
Prix moyen TTC logement au m ² (€)	3.835	3.803	+0,8%
Surface moyenne par logement (m ²)	58,5	57,3	+2,1%
Prix moyen TTC par logement (k€)	224,5	218,0	+3,0%

* hors ventes en bloc et Iselection

Pour les opérations de logements neufs développées en France, le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste très élevé (75% en moyenne sur le premier semestre) et le stock achevé détenu par le Groupe demeure toujours très faible, à 56 logements à fin juin 2013 (contre 70 à fin juin 2012).

Le potentiel d'activité³ en logements neufs du pôle Immobilier résidentiel du Groupe en France est en baisse de 2% par rapport au 30 juin 2012 à près de 25.000 unités. Il reste principalement situé en province (62 % du potentiel total) mais sa proportion en Ile-de-France progresse de 2 points à 38%.

Les réservations de **terrains à bâtir** s'établissent à 891 unités, en recul de 8% par rapport au premier semestre 2012, avec un prix moyen des réservations nettes pour les particuliers stable à 76,0 k€. Ce recul en volume est cohérent avec le mouvement général de baisse qui affecte le marché des maisons individuelles dont dépend essentiellement cette activité. Selon l'Union des Maisons Françaises⁴, le marché des maisons individuelles s'inscrit ainsi au T1 2013 en baisse de 27% sur un an. Le potentiel de l'activité lotissement est en hausse de 17% par rapport à fin juin 2012 et s'établit à près de 11.000 lots.

Immobilier d'entreprise

- Les volumes engagés durant le premier semestre 2013 sur le marché de l'investissement tertiaire en France dépassent 5,7 milliards d'euros, en légère baisse par rapport à la même période de 2012 (-5%) (source CBRE). Les rendements des actifs « prime » se maintiennent à des niveaux très faibles. Ce niveau d'activité concerne principalement des opérations existantes et louées et ne traduit pas le peu d'appétit du marché pour les opérations neuves ou restructurées non sécurisées, c'est-à-dire ne bénéficiant pas d'une pré-location totale ou partielle.
- La dégradation du contexte économique pèse sur le niveau de demande placée en Ile-de-France, avec 833.000 mètres carrés placés au premier semestre 2013 (-19% par rapport à la même période de 2012), un niveau significativement en-dessous de la moyenne de longue période. Cette baisse de la demande placée s'accompagne d'une augmentation des efforts consentis par les propriétaires pour la signature de nouveaux baux (franchise de loyers notamment), et donc une tendance à la baisse des loyers économiques. La vacance immédiate progresse légèrement et atteint 6,7% du parc. La demande placée en Ile-de-France est attendue en retrait sur l'exercice 2013, à 2 millions de m² contre 2,4 millions de m² l'année dernière (source CBRE)
- Le Groupe tire les fruits de son positionnement stratégique, visant à développer des opérations bénéficiant de pré-locations totales ou partielles pour sécuriser la commercialisation de celles-ci. Il a enregistré 186 millions d'euros de commandes nouvelles au premier semestre 2013, dont l'opération Le Nuovo à Clichy-la-Garenne au deuxième trimestre, pré-loué pour les deux tiers des surfaces à L'Oréal. Le Groupe a par ailleurs signé le 18 juillet dernier la vente en l'état futur d'achèvement de l'opération Éco Campus à Châtillon, réalisée en co-promotion. Enregistrée sur le troisième trimestre, cette nouvelle commande permet, compte tenu des montants déjà enregistrés au premier semestre, d'atteindre l'objectif annuel de prises de commandes de 350 millions d'euros.

Services & Réseaux

³ 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

⁴ Communiqué du 25 avril 2013

Dans les activités de **Services immobiliers**, le portefeuille de lots en gestion dans les services immobiliers aux particuliers s'élève à 798.500 lots au 30 juin 2013 (soit une attrition de 2,2% par rapport à fin décembre 2012). Cette baisse, concerne majoritairement le portefeuille de syndic de copropriété et traduit notamment l'érosion naturelle du portefeuille encore insuffisamment compensée par l'entrée en portefeuille de nouveaux mandats. Dans les services immobiliers aux entreprises, les surfaces sous gestion s'élèvent à 11,1 millions de mètres carrés au 30 juin 2013.

Dans les activités de **Réseaux**, le nombre de compromis enregistrés au premier semestre par Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier est en hausse de 2,7% en comparaison de la même période l'année précédente, alors que le marché de l'ancien est attendu en baisse de l'ordre de 10% sur l'année (source : FNAIM⁵). Le nombre d'agences franchisées s'élève à 1.302 à fin juin 2013 contre 1.325 à fin décembre 2012.

Régénération urbaine (Villes & Projets)

A fin juin 2013, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) s'élève à 611.200 mètres carrés⁶, répartis pour 43% en régions et 57% en Île-de-France. Ce potentiel est équilibré entre les projets à vocation résidentielle (40%) et les projets d'immobilier d'entreprise (29% en bureaux, 28% 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 148 millions d'euros au premier semestre 2013 (soit plus de 14% du chiffre d'affaires réalisé par les activités de promotion du Groupe), contre un total de 137 millions d'euros au 30 juin 2012.

⁵ Communiqué du 9 juillet 2013

⁶ Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustement lors de l'obtention des autorisations administratives

RESULTATS CONSOLIDÉS S1 2013

Iselection, qui était précédemment rattaché au pôle Services et Réseaux, est intégré sur un plan organisationnel au pôle Immobilier résidentiel depuis le début de l'année. Les données de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel et de BFR présentées par la suite⁷ tiennent compte de ce reclassement et les données relatives à l'exercice 2012 sont présentées après le même reclassement pour permettre une meilleure comparabilité. Ce reclassement n'a aucun impact sur la comptabilisation des réservations de logements neufs.

Chiffre d'affaires

Le **chiffre d'affaires** consolidé du premier semestre 2013 s'établit à 1.272 millions d'euros (+5,5% par rapport au premier semestre 2012).

En millions d'euros	S1 2013	S1 2012	Ecart %
Immobilier résidentiel	804,1	796,0	+1,0%
Immobilier d'entreprise	244,5	187,0	+30,8%
Services & Réseaux	220,4	219,9	+0,2%
Autres activités	2,7	2,6	+5,2%
Chiffre d'affaires* Groupe	1.271,7	1.205,5	+5,5%

* 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 804 millions d'euros, en hausse de 1% par rapport à la même période de 2012. La hausse du chiffre d'affaires à l'international (progression du nombre de lots livrés en Italie) compense en bonne partie la baisse du chiffre d'affaires sur le logement en France.
- En **Immobilier d'entreprise**, le chiffre d'affaires du semestre (245 millions d'euros) bénéficie des commandes élevées enregistrées en 2011 et s'inscrit en forte hausse par rapport au premier semestre 2012 (+31%). Il intègre notamment les fortes contributions des chantiers Solstys (Rocher-Vienne) et T8 à Paris. La progression du chiffre d'affaires enregistrée au premier semestre n'est pas représentative de ce que sera le chiffre d'affaires de l'année car de nombreuses opérations, dont les deux précitées, seront livrées au cours du second semestre 2013 et ne contribueront donc pas au chiffre d'affaires sur la totalité des six derniers mois de l'année.
- Le chiffre d'affaires des activités de **Services immobiliers** s'établit à 206 millions d'euros, en hausse de 1% par rapport au premier semestre 2012. Le chiffre d'affaires additionnel provenant de la consolidation au premier trimestre 2013 de l'activité d'Icade Résidences Services (qui n'avait été consolidée qu'à compter du deuxième trimestre en 2012) compense l'absence de chiffre d'affaires des activités de services en Allemagne cédées fin 2012 et l'impact sur le chiffre d'affaires de l'érosion du portefeuille de l'activité de syndic ainsi que la moindre activité en transaction. Le retrait de 5% du chiffre d'affaires des activités des **Réseaux** (15 millions d'euros), résulte du recul des compromis enregistrés sur le dernier trimestre 2012 et sur le premier trimestre 2013 par rapport au quatrième trimestre 2011 et au premier trimestre 2012.

⁷ Le chiffre d'affaires propre à Iselection s'élève à 19 millions d'euros au S1 2013 (contre 23 millions au S1 2012)



une belle vie immobilière

Résultat opérationnel

Le **résultat opérationnel** s'élève à 85 millions d'euros, soit une **marge opérationnelle** de 6,7%.

<i>En millions d'euros</i>	S1 2013	S1 2012
Immobilier résidentiel	63,9	73,0
% du chiffre d'affaires	8,0%	9,2%
Immobilier d'entreprise	23,5	15,1
% du chiffre d'affaires	9,6%	8,1%
Services et Réseaux	7,6	7,3
% du chiffre d'affaires	3,4%	3,3%
Autres activités	(9,8)	(14,0)
Résultat opérationnel	85,3	81,5
% du chiffre d'affaires	6,7%	6,8%

Le taux de marge opérationnelle du **pôle Immobilier résidentiel** ressort à 8,0%, contre 9,2% au premier semestre 2012. Ce mouvement de baisse, anticipé par le Groupe, est plus marqué sur le premier semestre qu'il ne devrait vraisemblablement l'être en fin d'année.

Le taux de marge opérationnelle du **pôle Immobilier d'entreprise** du premier semestre s'élève à 9,6% contre 8,1% au premier semestre 2012, et bénéficie sur ce semestre de l'effet ponctuel d'une économie de garantie locative.

Le résultat opérationnel des activités de **Services et Réseaux** atteint 8 millions d'euros, contre 7 millions d'euros au premier semestre 2012. Ce dernier résultat était impacté par les coûts d'intégration d'Icade Résidences Services.

Le résultat opérationnel des Autres activités s'établit à -10 millions d'euros. Il comprend notamment les charges non réparties de la holding, de Villes & Projets⁸, les charges IFRS liées aux paiements en actions (-6 millions d'euros), l'activité de co-investissement et d'asset management et les solutions d'accompagnement client.

Résultat net

<i>En millions d'euros</i>	S1 2013	S1 2012
Chiffre d'affaires	1.271,7	1.205,5
Résultat opérationnel	85,3	81,5
Résultat financier	(2,5)	(1,2)
Impôts sur les bénéfices	(32,6)	(28,9)
Taxe sur dividende (3%)	(3,2)	–
Quote-part des résultats dans les sociétés mises en équivalence	0,0	0,6
Résultat net consolidé	47,1	52,0
Résultat net consolidé part du groupe	45,1	50,5

⁸ 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

Le **résultat financier** ressort à -2 millions d'euros, contre -1 million au premier semestre 2012, du fait principalement d'une augmentation des charges d'intérêts au premier semestre 2013 liée à la mise en place en janvier 2013 de l'emprunt obligataire.

Le niveau élevé de la charge d'impôts sur le premier semestre (36 millions d'euros contre 29 millions au S1 2012) résulte à la fois d'une estimation sur la base du taux effectif moyen prévisionnel pour la période annuelle de 39,2% (contre 38,5% au 31 décembre 2012 avant éléments non récurrents), plus élevée que le taux retenu au 30 juin 2012 de 36% (avant la prise en compte des nouvelles dispositions fiscales votées en 2012) et de la taxe sur dividende de 3% appliquée pour la première fois cette année au dividende de 107 millions d'euros versé en mai 2013.

Le **résultat net** part du Groupe s'élève à 45 millions d'euros.

Besoin en Fonds de Roulement

En millions d'euros	30 juin 2013	31 déc. 2012	Var. en M€
Immobilier résidentiel	474	443	+31
Immobilier d'entreprise	1	(36)	+37
Services et Réseaux	(46)	(49)	+3
Autres activités	109	75	+34
BFR d'exploitation	538	433	+ 105
Impôt société	(36)	5	-41
BFR total	502	438	+64

Le BFR d'exploitation du Groupe (hors impôts) est en hausse de 105 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2012, à 538 millions d'euros.

Dans le pôle Immobilier résidentiel, conformément aux prévisions, le BFR est en hausse, en raison notamment de la progression de l'offre en cours de travaux induite par le ralentissement des rythmes de commercialisation. Conformément aux anticipations du Groupe, le niveau du BFR du pôle Immobilier d'entreprise, encore négatif à fin décembre 2012, est passé à un niveau positif, plus conforme à la nature de cette activité. La hausse de 34 millions d'euros du BFR des autres activités est due d'une part à l'acquisition d'une opération à Boulogne dans le cadre des activités d'investissements et d'autre part à un effet mécanique et ponctuel sur le BFR de la holding.

Structure financière

Les **capitaux propres** consolidés (part des actionnaires de la société mère) s'établissent à 1.549 millions d'euros au 30 juin 2013, contre 1.604 millions à fin décembre 2012, après principalement le paiement du dividende (107 millions d'euros) et la prise en compte du résultat net du semestre (45 millions en part du groupe).

La **trésorerie nette consolidée** s'élève à **182 millions d'euros** au 30 juin 2013 contre 322 millions d'euros au 31 décembre 2012. La diminution de 140 millions d'euros au cours du premier semestre s'explique principalement par l'augmentation du BFR d'exploitation (+103 millions d'euros hors reclassement et variation des créances et dettes sur immobilisations), et le versement du dividende au titre de 2012 pour 107 millions d'euros, qui ne sont que partiellement compensés par la capacité d'autofinancement (87 millions d'euros).



une belle vie immobilière

En millions d'euros	S1 2013	S1 2012
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	86,7	87,0
Variation du BFR d'exploitation	(102,7)	(8,2)
Paiement d'impôts et charges financières	(13,8)	(2,7)
Flux de trésorerie générés par l'exploitation	(29,7)	76,1
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(5,5)	(11,3)
Cash flow libre	(35,2)	64,8
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers	(0,5)	(14,2)
Dividende payé	(106,6)	(105,7)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividende)	227,8	(17,0)
Variation de trésorerie	85,4	(72,0)

Le Groupe dispose au 30 juin 2013 d'autorisations d'emprunts pour un total de 790 millions d'euros et en utilise 174 millions d'euros. Le montant des ouvertures de crédit sur les lignes corporate du Groupe, non tirées et mobilisables, s'élève au 30 juin 2013 à 285 millions d'euros.

En millions d'euros	30 juin 2013	31 déc. 2012	Var. en M€
Emprunt obligataire (et intérêts courus)	202,0	–	+202,0
Emprunts sur établissements de crédit ⁹	183,2	151,4	+31,8
Autres dettes et autres créances financières	3,2	11,7	(8,5)
Trésorerie nette et autres	(570,3)	(485,0)	(85,3)
Endettement net (trésorerie nette)	(182,0)	(321,9)	+139,9

Le 24 janvier 2013, le Groupe a procédé¹⁰ 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 30 juin 2013 l'ensemble des covenants financiers attachés à ses emprunts et lignes de crédit.

BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 30 JUIN 2013

En millions d'euros, hors Taxes	30 juin 2013	31 déc. 2012	Ecart %
Immobilier résidentiel – Logement*	2.553	2.449	+4,2%
Immobilier résidentiel – Lotissement	263	266	-1,1%
Backlog Immobilier résidentiel	2.816	2.715	+3,7%
Backlog Immobilier d'entreprise	341	383	-11,1%
Total Backlog Groupe	3.156	3.098	+1,9%

* y compris International et l'selection

⁹ Y compris retraitements IFRS (mise à la juste valeur des instruments dérivés)

¹⁰ Voir communiqués de presse des 17 et 24 janvier 2013

Le carnet de commandes du Groupe à fin juin 2013 s'établit à 3,2 milliards d'euros, en légère augmentation par rapport à fin 2012, et correspond à l'équivalent de 16 mois de l'activité de promotion de Nexity¹¹. Le carnet de commandes de l'Immobilier résidentiel s'établit à 2,8 milliards d'euros à fin juin, soit une progression de près de 4% par rapport à fin décembre 2012.

PERSPECTIVES 2013

- Immobilier résidentiel : autour de 9.000 réservations nettes de logements neufs dans un marché attendu entre 70.000 et 75.000 unités
- 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
- Sur la base de ses perspectives, la Société pourra envisager de proposer à ses actionnaires la reconduction en 2014 d'un dividende de 2 euros par action.

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

Chiffre d'affaires et activité commerciale 9M 2013 : mardi 29 octobre 2013

Une **conférence téléphonique** sur le chiffre d'affaires et les résultats du S1 2013 se tiendra en anglais à 19.00 CET le mercredi 24 juillet 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 2027 | code : Nexity |
| - Appel des USA | + 1 (0) 480 629 96 73 | code : Nexity |

Possibilité de réécouter cette conférence téléphonique au numéro suivant :

+44 (0) 207 959 6720 (code : 4626021#)

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :
<http://www.media-server.com/m/p/ccxrg34o>

Cette présentation sera disponible sur le site internet du Groupe à partir du 24 juillet 2013 à 19.00 CET.

¹¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois



une belle vie immobilière

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.13-0342 en date du 12 avril 2013 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 CONSOLIDé AU 30 JUIN 2013

EN MILLIERS D'EUROS	30/06/2013	30/06/2012
Chiffre d'affaires	1.271.734	1.205.499
Achats consommés	(854.279)	(788.028)
Charges de personnel	(206.892)	(212.507)
Charges externes & autres charges	(100.645)	(102.556)
Impôts et taxes	(17.448)	(14.512)
Amortissements & dépréciations des immobilisations	(7.210)	(6.351)
Résultat opérationnel	85.260	81.545
Charges financières	(8.408)	(7.914)
Produits financiers	5.943	6.717
Résultat financier	(2.465)	(1.197)
Résultat des activités courantes avant impôts	82.795	80.348
Impôts sur les bénéfices	(35.757)	(28.925)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	50	558
Résultat net de l'ensemble consolidé	47.088	51.981
Résultat net part du Groupe	45.053	50.540
Résultat net (intérêts minoritaires)	2.035	1.441

BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2013

ACTIF EN MILLIERS D'EUROS	30/06/2013	31/12/2012
Actifs non courants		
Goodwill	915.171	914.173
Autres immobilisations incorporelles	43.622	42.652
Immobilisations corporelles	21.779	23.733
Titres mis en équivalence	21.809	23.645
Autres actifs financiers	22.498	26.358
Impôts différés actifs	3.402	6.087
Total actifs non courants	1.028.281	1.036.648
Actifs courants		
Stocks et travaux en cours	1.214.925	1.286.538
Créances clients & autres débiteurs	377.166	321.266
Créances d'impôts	3.692	7.400
Autres actifs courants ⁽¹⁾	863.907	939.871
Autres créances financières	14.313	16.480
Trésorerie & équivalents de trésorerie	598.718	534.712
Total actifs courants	3.072.721	3.106.267
TOTAL DE L'ACTIF	4.101.002	4.142.915

⁽¹⁾ dont comptes mandants (pôle Services) 439.526 471.594

BILAN CONSOLIDE AU 30 JUIN 2013

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES EN MILLIERS D'EUROS

	30/06/2013	31/12/2012
Capital apporté	266.480	264.170
Primes liées au capital	1.040.750	1.043.060
Actions propres	(2.223)	(2.258)
Réserves et résultats accumulés	199.316	257.229
Résultat de la période	45.053	41.786
Capitaux propres part des actionnaires de la société mère	1.549.376	1.603.987
Intérêts minoritaires	20.814	18.866
Capitaux propres de l'ensemble	1.570.190	1.622.853
Passifs non courants		
Emprunts et dettes financières non courants	215.946	6.217
Avantages du personnel	24.036	23.343
Impôts différés passifs	27.983	51.477
Total Passifs non courants	267.965	81.037
Passifs courants		
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation ⁽¹⁾	215.102	223.122
Provisions courantes	89.970	98.604
Fournisseurs et autres crébiteurs	751.127	847.240
Dettes d'impôts	39.962	2.524
Autres passifs courants ⁽²⁾	1.166.686	1.267.535
Total passifs courants	2.262.847	2.439.025
TOTAL DU PASSIF et des CAPITAUX PROPRES	4.101.002	4.142.915
⁽¹⁾ dont Banques créeditrices (découverts bancaires)	28.369	49.749
⁽²⁾ dont Comptes mandants (pôle Services)	439.526	471.594

ANNEXES

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

IMMOBILIER RESIDENTIEL

En millions d'euros	S1 2013	S1 2012	Ecart %
Logement	700,5	722,8	-3,1%
Lotissement	61,3	48,3	+26,9%
International	42,3	24,9	x 1,7
Immobilier résidentiel	804,1	796,0	+1,0%

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

En millions d'euros	S1 2013	S1 2012	Ecart %
Immobilier d'entreprise	244,5	187,0	+30,8%

SERVICES & RESEAUX

En millions d'euros	S1 2013	S1 2012	Ecart %
Services	205,8	204,6	+0,6%
Réseaux	14,6	15,3	-5,0%
Services & Réseaux	220,4	219,9	+0,2%

SERIE TRIMESTRIELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

En millions d'euros	2012				2013			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Immobilier résidentiel	396,8	399,2	404,7	654,7	364,1	440,0		
Immobilier d'entreprise	81,8	105,2	126,2	204,3	114,0	130,5		
Services & Réseaux	107,8	112,1	112,8	120,0	107,4	113,0		
Autres activités	1,4	1,2	1,7	1,3	1,1	1,6		
Chiffre d'affaires	587,9	617,6	645,6	980,2	586,5	685,2		

RESULTAT OPERATIONNEL PAR POLE

IMMOBILIER RESIDENTIEL

<i>En millions d'euros</i>		S1 2013	S1 2012	Ecart %
Logement		59,5	67,4	-11,8%
	<i>% du chiffre d'affaires</i>	8,5%	9,3%	
Lotissement		5,0	5,5	-8,4%
	<i>% du chiffre d'affaires</i>	8,2%	11,4%	
International		(0,6)	0,1	-
Immobilier résidentiel	<i>% du chiffre d'affaires</i>	63,9	73,0	-12,4%
		8,0%	9,2%	

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

<i>En millions d'euros</i>		S1 2013	S1 2012	Ecart %
Immobilier d'entreprise		23,5	15,1	+55,5%
	<i>% du chiffre d'affaires</i>	9,6%	8,1%	

SERVICES & RESEAUX

<i>En millions d'euros</i>		S1 2013	S1 2012	Ecart %
Services		6,6	5,5	+18,6%
	<i>% du chiffre d'affaires</i>	3,2%	2,7%	
Réseaux		1,0	1,8	-43,4%
	<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,0%	11,7%	
Services & Réseaux	<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,6	7,3	+3,5%
		3,4%	3,3%	

AUTRES ACTIVITES

<i>En millions d'euros</i>		S1 2013	S1 2012	Ecart %
Autres activités		(9,8)	(14,0)	