

CHIFFRE D'AFFAIRES ET ACTIVITÉ COMMERCIALE T1 2013

Paris La Défense, le mercredi 24 avril 2013

Stabilité des réservations de logements neufs en valeur, baisse des ventes aux bailleurs professionnels

- **Chiffre d'affaires T1 stable à 587 millions d'euros**
- **Immobilier résidentiel : 2.041 réservations nettes de logements et lots de terrains à bâtir (-13% par rapport au T1 2012), maintien des réservations en valeur à 359 millions d'euros TTC**
- **Immobilier d'entreprise : prises de commandes non significatives sur le trimestre, confirmation de l'objectif annuel**
- **Backlog à fin mars : près de 3 milliards d'euros (15 mois d'activité de promotion¹), proche du backlog à fin 2012**

Confirmation des perspectives 2013

- **Immobilier résidentiel : autour de 9.000 réservations nettes² 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**
- **Proposition de distribution d'un dividende de 2 euros par action au titre de 2012 à l'Assemblée générale des actionnaires du 23 mai 2013. 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.**

SELON ALAIN DININ, PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :

«En immobilier résidentiel, la stabilité des réservations en valeur enregistrée par le Groupe sur le premier trimestre ne doit pas être interprétée comme le signe d'une amélioration de nos perspectives sur l'année : il ne s'agit que de l'effet mécanique lié à la comparaison avec la composition particulière des ventes enregistrées au premier trimestre 2012 (au cours duquel les ventes aux bailleurs professionnels avaient représenté 54% de nos ventes de logements neufs). Nos perspectives restent inchangées. En effet, les dernières mesures annoncées par le Président de la République le 21 mars dans le cadre de son « plan d'urgence » pour le logement vont dans

¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

² Soit l'équivalent de la guidance donnée lors de la publication le 19 février 2013 du communiqué sur l'activité commerciale et les résultats 2012 : maintien d'une part de marché (alors estimée à 12,5%) dans un marché attendu entre 70.000 et 75.000 logements

le bon sens, mais la plupart d'entre elles ne devraient malheureusement pas avoir de conséquences significatives à court terme. Comme nous l'avions annoncé, les mises en chantier continuent de baisser. De nouvelles mesures nous paraissent dès lors plus que jamais nécessaires pour insuffler un mouvement de reprise au marché du logement neuf dont les conséquences pour l'économie sont connues (impact sur le PIB, emploi dans le secteur de la construction, recettes de TVA...). De ce point de vue, les premières pistes posées par le rapport Berger-Lefebvre sur l'épargne financière des ménages pour amener les investisseurs institutionnels à revenir pour certains contrats d'assurance-vie, et entre autres orientations, vers le logement collectif intermédiaire, nous semblent insuffisantes au regard des enjeux du secteur.

En immobilier d'entreprise, la baisse de la demande placée au premier trimestre traduit l'impact des incertitudes économiques et l'absence d'anticipation de croissance économique par les acteurs du marché. Pour autant, nous maintenons notre objectif de doubler nos prises de commandes sur l'exercice par rapport à l'année dernière.

Alors que les premiers indicateurs économiques publiés confirment notre anticipation d'une année très difficile pour la grande majorité des secteurs économiques en France, le Groupe bénéficie d'une structure financière solide qui lui permettra de traverser cette crise et de saisir les opportunités de marché qui se présenteront et contribueront à sa performance future. »

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le **chiffre d'affaires** enregistré par le groupe Nexity durant le premier trimestre 2013 s'établit à 586,5 millions d'euros, stable par rapport au premier trimestre 2012.

Comme annoncé dans le communiqué de presse du 19 février 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 présentées par la suite³ 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.

<i>En millions d'euros</i>	T1 2013	T1 2012	Ecart %
Immobilier résidentiel	364,1	396,8	-8,3%
Immobilier d'entreprise	114,0	81,8	+ 39,3%
Services & Réseaux	107,4	107,8	-0,4%
Autres activités	1,1	1,4	-22,6%
Chiffre d'affaires* Groupe	586,5	587,9	-0,2%

* 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 364,1 millions d'euros, en baisse de 8% par rapport à la même période de 2012. Cette baisse s'explique notamment par un moindre volume de signatures d'actes sur la période et un moindre avancement des chantiers de promotion de logement du Groupe en France.

³ Le chiffre d'affaires propre à Iselection s'élève à 11,2 millions d'euros au T1 2013 (contre 16 millions au T1 2012)

- En **Immobilier d'entreprise**, le chiffre d'affaires du trimestre (114,0 millions d'euros) bénéficie des commandes élevées enregistrées en 2011. Il intègre notamment les fortes contributions des chantiers Solstys (Rocher-Vienne) et T8 à Paris.
- Le chiffre d'affaires des activités de **Services immobiliers** s'établit à 100,2 millions d'euros, en hausse de 1% par rapport au premier trimestre 2012. Le chiffre d'affaire additionnel provenant de la consolidation depuis le 1^{er} avril 2012 de l'activité d'Icade Résidences Services a plus que compensé l'absence de chiffre d'affaires des activités de services en Allemagne cédées en 2012. Le chiffre d'affaires des activités des **Réseaux** (7,2 millions d'euros), en retrait de 11% subit les effets de la baisse des volumes de transactions sur le marché de l'ancien, le recul des compromis enregistré sur le dernier trimestre 2012 se traduisant par une baisse du nombre d'actes sur le premier trimestre 2013.

ACTIVITE COMMERCIALE T1 2013

Immobilier résidentiel

Conformément aux anticipations du Groupe, aucun signe de reprise n'apparaît dans le marché du logement neuf. Le marché commence à se familiariser avec le nouveau dispositif d'incitation à l'investissement locatif mis en œuvre depuis le début de l'année (le « Duflot »). Comme le montre le dernier sondage IFOP⁴ pour le Journal du Dimanche, l'intérêt pour l'accession demeure (91% des personnes interrogées considèrent qu'il vaut mieux être propriétaire que locataire de sa résidence principale). Les acheteurs potentiels restent néanmoins vraisemblablement influencés par le discours général des médias annonçant une baisse imminente des prix de l'immobilier (42% des personnes interrogées estiment que les prix de l'immobilier vont plutôt baisser dans les prochains mois), bien que cette baisse ne doive concerner que le marché de l'ancien et non celui des logements neufs. Le niveau des taux des crédits immobiliers, qui demeure historiquement bas, a poursuivi sa baisse au premier trimestre 2013 (3,07 % en moyenne hors assurances en mars selon l'Observatoire Crédit Logement) et constitue toujours un facteur de soutien positif.

En ligne avec les prévisions annuelles du Groupe, les réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir enregistrées par Nexity au premier trimestre 2013 (2.041 unités⁵) sont en repli de 13% en volume par rapport au premier trimestre 2012. En valeur, les réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir sont stables à 359 millions d'euros TTC.

Les réservations nettes de logements neufs enregistrées par le Groupe en France sont en retrait de 11% en volume et stables en valeur (+2,7%) en raison essentiellement d'un fort recul des volumes de ventes en bloc aux bailleurs professionnels sur le premier trimestre (-45%) qui s'explique notamment par un effet de base, le premier trimestre 2012 ayant été marqué par un niveau particulièrement élevé de ventes aux bailleurs professionnels, ainsi que par un certain attentisme de la part de ces opérateurs avant que ne soit indiqué le futur taux de TVA applicable au logement social à l'occasion de la communication sur le « plan d'urgence » pour le logement (21 mars 2013).

Le premier trimestre 2013 a par ailleurs été marqué par un très faible nombre de lancements commerciaux (baisse du nombre de logements neufs lancés de 60% par rapport au T1 2012) en raison de la redéfinition de la programmation de certaines opérations et de la renégociation de certains fonciers nécessaires pour se mettre en adéquation avec les nouvelles conditions détaillées d'application du nouveau régime d'investissement locatif Duflot (rendues publiques en toute fin d'année 2012). Au-delà de ce phénomène de décalage, 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.

⁴ Journal du Dimanche du 14 avril 2013

⁵ Dont 11 lots en Italie pour 5 millions d'euros

<i>Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir - FRANCE (lots et M€)</i>	T1 2013	T1 2012	Ecart %
Logements (nombre de lots)	1.660	1.857	-11%
Terrains à bâtir (nombre de lots)	370	491	-25%
Total réservations logements et terrains à bâtir (nombre de lots)	2.030	2.348	-14%
Total réservations logements (M€ TTC)	327	318	+3%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	28	37	-24%
Total réservations logements et terrains à bâtir (M€ TTC)	355	355	-0%

La progression des ventes en accession (+45%) et plus particulièrement auprès des primo-accédants, ne suffit pas à compenser la baisse en volume enregistrée sur les ventes aux bailleurs professionnels (-45%), mais l'amélioration du prix moyen découlant de la baisse de la part des ventes aux bailleurs professionnels se traduit par une stabilité globale des réservations en valeur. La progression apparente des ventes aux investisseurs individuels (+17%), au cours d'un trimestre traditionnellement marqué par une moindre appétence pour les produits d'investissement locatif, s'explique notamment par le niveau particulièrement faible de réservations enregistrées dans ce segment au T1 2012, alors que la forte réduction (de 22% en 2011 à 13% en 2012) de l'avantage fiscal proposé par le régime Scellier venait tout juste d'entrer en vigueur et que les acheteurs avaient été intéressés à signer leurs réservations au plus tard au quatrième trimestre 2011 de façon à pouvoir bénéficier de l'avantage fiscal attaché à ce même exercice.

<i>Evolution des réservations de logements neufs par catégorie de clients – France (en nombre de lots)</i>	T1 2013		T1 2012		Ecart %
Clients accédants	585	35%	403	22%	+45%
<i>dont : - primo-accédants</i>	481	29%	311	17%	+55%
<i>- autres accédants</i>	104	6%	92	5%	+13%
Investisseurs individuels	518	31%	444	24%	+17%
Bailleurs professionnels	557	34%	1.010	54%	-45%
Total réservations logements	1.660	100%	1.857	100%	-11%

Le premier trimestre est par ailleurs marqué par le poids important des ventes en Ile-de-France, qui représentent 44% des logements vendus aux particuliers au premier trimestre 2013 (contre 35% au premier trimestre 2012). Différents effets de mix (clients, géographie des ventes, typologie des produits vendus) de sens divergents expliquent au final la légère progression du prix moyen des logements vendus.

<i>Prix moyen de vente & Surface*</i>	T1 2013	T1 2012
Prix moyen TTC logement au m ² (€)	3.811	3.780
Surface moyenne par logement (m ²)	60,1	60,0
Prix moyen TTC par logement (k€)	229,0	226,6

* hors ventes en bloc et lselection

Le stock achevé détenu par le Groupe demeure toujours très faible, à 50 logements à fin mars 2013. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste très élevé (76% en moyenne). Le potentiel d'activité⁶ en logements neufs du pôle Immobilier résidentiel (hors lselection) s'élève à 23.600 lots à fin mars 2013 et reste proche de celui enregistré à fin 2012.

Les réservations de **terrains à bâtir** s'établissent à 370 unités, en net recul (-25%) par rapport au premier trimestre 2012, avec un prix moyen des réservations nettes pour les particuliers stable à 75,7k€.

Alors que les ventes d'lselection en qualité d'opérateur de logement neuf progressent sur le premier trimestre 2013 en comparaison de la même période l'année précédente, ses ventes de produits d'investissement locatif pour le compte de promoteurs tiers baissent fortement (38 réservations contre 157 au premier trimestre 2012).

Immobilier d'entreprise

- Les volumes engagés durant le premier trimestre 2013 sur le marché de l'investissement tertiaire en France se sont élevés à 2,6 milliards d'euros, en hausse de 40% par rapport à la même période de 2012, mais à un niveau qui reste bien inférieur à la moyenne long terme des premiers trimestres. La forte demande pour les produits sécurisés permet une stabilisation des rendements « prime » en dépit de la baisse avérée des valeurs locatives. La progression des engagements enregistrée en début d'année ne peut être extrapolée à l'ensemble de l'année, pour lequel un niveau total d'investissements de 13 à 14 milliards d'euros (contre 14,5 milliards en 2012) est attendu (source : CBRE).
- La demande placée en Ile-de-France au premier trimestre s'élève à 393.500 mètres carrés, en baisse de 24% par rapport au premier trimestre 2012, en particulier sur le marché des grandes surfaces (supérieures à 5.000 m²) (source : CBRE). Selon les brokers, la demande placée en Ile-de-France pourrait atteindre entre 2 et 2,2 millions de mètres carrés au total à fin 2013 (contre 2,4 millions de mètres carrés en 2012).
- Le Groupe a enregistré 6 millions d'euros de commandes nouvelles au premier trimestre 2013 avec une opération de logistique en Moselle et, compte tenu de son portefeuille de projets en phase avancée de montage ou de commercialisation, confirme son objectif d'atteindre 350 millions d'euros de prises de commandes sur l'année.

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

Services & Réseaux

Dans les activités de **Services immobiliers**, le portefeuille de lots en gestion dans les services immobiliers aux particuliers s'élève à 810.000 lots au 31 mars 2013 (soit une attrition limitée à 0,7% par rapport à fin 2012). Dans les services immobiliers aux entreprises, les surfaces sous gestion s'élèvent à 10,8 millions de mètres carrés au 31 mars 2013.

Dans les activités de **Réseaux**, le nombre de compromis enregistrés au premier trimestre par Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier est stable (+0,9%) en comparaison de la même période l'année précédente. Le nombre d'agences franchisées s'élève à 1.315 à fin mars 2013 contre 1.325 à fin décembre 2012.

BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 31 MARS 2013

<i>En millions d'euros, hors Taxes</i>	31 mars 2013	31 déc. 2012	Ecart %
Immobilier résidentiel – Logement *	2.451	2.449	+0,1%
Immobilier résidentiel – Lots de terrains à bâtir	259	266	-2,6%
Backlog Immobilier résidentiel	2.710	2.715	-0,2%
Backlog Immobilier d'entreprise	285	383	-25,5%
Total Backlog Groupe	2.995	3.098	-3,3%

* y compris International

Le carnet de commandes du Groupe à fin mars 2013 s'établit à 2.995 millions d'euros⁷, proche de son niveau à fin 2012, et représente l'équivalent de 15 mois de l'activité de promotion de Nexity⁸.

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
- Proposition de distribution d'un dividende de 2 euros par action au titre de 2012 à l'Assemblée générale des actionnaires du 23 mai 2013. 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

⁷ Le backlog de l'activité logement (Immobilier résidentiel) comprend à fin mars 2013 18 millions d'euros au titre du backlog d'Iselection (activité d'opérateur de logement neuf) contre 13 millions d'euros à fin 2012

⁸ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Assemblée générale Jeudi 23 mai 2013
- Détachement du dividende Lundi 27 mai 2013
- Mise en paiement du dividende Jeudi 30 mai 2013
- Activité commerciale et résultats du S1 2013 Mercredi 24 juillet 2013
- Une **conférence téléphonique** sur le chiffre d'affaires et l'activité commerciale du T1 2013 se tiendra en anglais à 15.00 CET le jeudi 25 avril 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 97 26 code : Nexity

Possibilité de réécouter cette conférence téléphonique au numéro suivant :
+44 (0) 20 79 59 67 20 (code : 4613067#)

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :

<http://www.media-server.com/m/p/tqwhpiyz>

Cette présentation sera disponible sur le site internet du Groupe à partir du 25 avril 2013 à 9.00 CET.

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.

Le présent communiqué vaut rapport sur l'information financière trimestrielle au sens de la Directive Transparence transposée par l'AMF.

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

ANNEXES

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR METIER⁹

IMMOBILIER RESIDENTIEL

<i>En millions d'euros</i>	T1 2013	T1 2012	Ecart %
Logement	324,0	357,8	-9%
Lots de terrains à bâtir	30,8	24,2	+27%
International	9,3	14,8	-37%
Immobilier résidentiel	364,1	396,8	-8%

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

<i>En millions d'euros</i>	T1 2013	T1 2012	Ecart %
Immobilier d'entreprise	114,0	81,8	+39%

SERVICES & RESEAUX

<i>En millions d'euros</i>	T1 2013	T1 2012	Ecart %
Services	100,2	99,7	+1%
Réseaux	7,2	8,1	-11%
Services & Réseaux	107,4	107,8	-0%

SERIE TRIMESTRIELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR METIER⁹

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

⁹ A base comparable. L'activité d'Inselection précédemment comprise en 2012 dans le pôle « Services et Réseaux » a été réaffectée en 2013 dans le pôle « Immobilier Résidentiel » (cf. page 2). De même, l'activité de la Direction Marketing et Relation Client comprise en 2012 dans le pôle « Services et Réseaux » a été réaffectée en 2013 dans le pôle « Autres activités » (pour des montants non significatifs)