

CHIFFRE D'AFFAIRES ET ACTIVITE COMMERCIALE 9M 2013

Paris La Défense, le mardi 29 octobre 2013

- **Progression de 2% en valeur des réservations nettes de logements neufs en France à 1,3 milliard d'euros TTC sur les neuf premiers mois de l'année, pour un volume de 6.540 unités (contre 7.139 unités à fin septembre 2012)**
- **Dépassement de l'objectif annuel de prises de commandes en Immobilier d'entreprise : 409 millions d'euros déjà enregistrés à fin septembre**
- **Hausse de 7% du backlog à fin septembre par rapport à fin 2012 à 3,3 milliards d'euros, soit 16 mois d'activité de promotion¹**
- **Chiffre d'affaires des neuf premiers mois de l'année de 1,9 milliard d'euros, en hausse de 1,9% par rapport à la même période en 2012**

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 : plus de 400 millions d'euros de prises de commandes (pour un objectif initial de 350 millions d'euros)**
- **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 :

« Depuis plus d'un an, de nombreuses mesures ont été prises par le gouvernement en faveur du logement neuf (dispositif d'investissement locatif Duflot, révision du PTZ+, baisse du taux de TVA sur le logement social...). Les dernières évolutions législatives en matière de droit de l'urbanisme et de la facilitation de la construction de logements (ordonnances récentes, certaines dispositions de la loi ALUR) vont assurément dans le bon sens. Elles ne sont néanmoins pas susceptibles d'inverser à court terme la tendance baissière des mises en chantier, que vient encore confirmer la baisse récemment constatée des demandes de permis de construire (-16% sur 12 mois à fin septembre).

La teneur du débat parlementaire en cours (PLF 2014, loi ALUR) ne permet malheureusement pas de penser que les nouveaux textes permettront d'enclencher une reprise significative du marché à court terme. Le nouveau statut du logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels, dont l'attractivité réelle est encore difficilement mesurable, risque ainsi de ne pas suffire pour compenser les effets néfastes de la loi ALUR sur les investissements immobiliers résidentiels. On peut craindre qu'il faille attendre l'issue des élections municipales de mars 2014 pour que l'atonie persistante du marché conduise l'exécutif à prendre des mesures plus immédiatement efficaces pour permettre un rebond du marché.

Or l'enjeu pour notre économie d'une reprise du marché du logement neuf est réel et bien connu (croissance du PIB, emploi, recettes fiscales). D'autres pays (Royaume-Uni, Etats-Unis) nous montrent comment la reprise économique est indissociable d'un marché immobilier solide et dynamique.

La confirmation par le Groupe de ses perspectives pour l'année traduit sa capacité de résilience et la qualité de son modèle économique. Le Groupe s'adapte à un environnement législatif changeant, poursuit son analyse des opportunités de marché (foncier, croissance externe...) et le développement de nouvelles offres, produits ou segments de marché dans le cadre de sa démarche permanente d'innovation. »

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le **chiffre d'affaires** consolidé des neuf premiers mois de l'année s'établit à 1.887 millions d'euros (+1,9% par rapport aux neuf premiers mois de 2012)².

<i>En millions d'euros</i>	9M 2013	9M 2012	Ecart %
Immobilier résidentiel	1.195,9	1.200,7	-0,4%
Immobilier d'entreprise	355,9	313,2	+13,6%
Services & Réseaux	330,3	332,7	-0,7%
Autres activités	4,5	4,3	+3,5%
Chiffre d'affaires* Groupe	1.886,6	1.851,1	+1,9%

* 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 1.196 millions d'euros, quasi-stable (- 0,4%) 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 pour lesquels le chiffre d'affaires est comptabilisé à l'achèvement) compense en bonne partie la baisse du chiffre d'affaires sur le logement en France.
- En **Immobilier d'entreprise**, le chiffre d'affaires (356 millions d'euros) bénéficie des commandes élevées enregistrées en 2011 et s'inscrit en forte hausse par rapport aux neuf premiers mois de 2012 (+14%). Il intègre notamment les fortes contributions des chantiers Solstys (Rocher-Vienne) et T8 à Paris. La progression du chiffre d'affaires enregistrée sur ces neuf premiers mois n'est pas représentative de ce que sera le chiffre d'affaires de l'année. En effet, de nombreuses opérations, dont les deux précitées, seront livrées dans le courant du quatrième trimestre 2013 et ne contribueront donc pas au chiffre d'affaires sur la totalité de ce trimestre.
- Le chiffre d'affaires des activités de **Services immobiliers** s'établit à 308 millions d'euros, en baisse de 1% par rapport aux neuf premiers mois de 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 pour partie 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 et d'une moindre activité en transaction.

² 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 suite 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.

ACTIVITE COMMERCIALE 9M 2013

Immobilier résidentiel

De façon cohérente avec ses anticipations pour l'exercice dans son ensemble, le Groupe enregistre un recul de 9% de ses réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir en France et à l'international durant les neuf premiers mois de 2013 par rapport à la même période l'an dernier, avec 7.957 unités³. En valeur, les réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir en France et à l'international s'inscrivent en baisse de 2% à 1.441 millions d'euros TTC.

Après avoir atteint un niveau historiquement bas en juin (2,89% en moyenne hors assurances), les taux d'intérêt des crédits immobiliers remontent progressivement depuis juillet pour atteindre 3,00% en moyenne en septembre (source Observatoire Crédit Logement). Cette remontée reste très limitée et ces taux demeurent dans l'absolu à un niveau particulièrement bas, qui ne devrait pas être remis en cause à court terme sur la base des déclarations de la BCE sur le maintien de taux d'intérêts bas pour une période étendue. Cela constitue un facteur de soutien important du marché. Pour autant, le marché du logement neuf en France continue de souffrir 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 et d'un climat d'incertitude quant aux dispositions fiscales et réglementaires (projet de loi ALUR) qui freine les décisions d'investissement.

En France, les réservations nettes de logements neufs enregistrées par le Groupe sur les neuf premiers mois de l'année sont en retrait de 8% en volume et en hausse de 2% en valeur en raison essentiellement d'un fort recul des volumes de ventes en bloc aux bailleurs professionnels (-23%) par rapport à l'an dernier et à la proportion croissante des ventes dans les zones les plus tendues (45% en zone A et A bis contre 40% sur les neuf premiers mois de 2012), caractérisées par des prix de vente moyens supérieurs.

Les neuf premiers mois de l'année ont par ailleurs été marqués par un recul du nombre deancements commerciaux (-18% en nombre de lots par rapport à la même période l'année précédente), tout particulièrement au premier trimestre 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). En tenant compte des hypothèses de lancement prévues sur le dernier trimestre, le nombre deancements commerciaux sur l'ensemble de l'exercice devrait être conforme aux prévisions initiales du Groupe pour l'année.

<i>Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir - France (lots et M€)</i>	9M 2013	9M 2012	Ecart %
Logements (nombre de lots)	6.540	7.139	-8,4%
Terrains à bâtir (nombre de lots)	1.339	1.382	-3,1%
Total réservations logements et terrains à bâtir (nombre de lots)	7.879	8.521	-7,5%
Logements (M€ TTC)	1.311	1.285	+2,1%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	106	107	-0,9%
Total réservations logements et terrains à bâtir (M€ TTC)	1.417	1.392	+1,8%

³ Dont 59 lots en Italie et 19 lots en Pologne pour 23 millions d'euros, contre 197 ventes à l'international sur les neuf premiers mois de 2012 (89 lots en Italie et 108 lots en Belgique) pour 84 millions d'euros

Le recul des réservations de logements neufs enregistrées sur les neuf premiers mois de l'année provient uniquement de la baisse des ventes aux bailleurs professionnels (-23%), les ventes aux particuliers (accédants et investisseurs individuels) restant globalement stables (4.438 réservations à fin septembre 2013 contre 4.404 réservations à fin septembre 2012). Concernant le segment des bailleurs professionnels, 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 aient adopté une attitude attentiste cette année dans la perspective du changement du taux de TVA applicable au logement social en 2014.

<i>Evolution des réservations de logements par clients – France (nombre de lots)</i>		9M 2013		9M 2012		Ecart %
Clients accédants		2.180	33%	1.946	27%	+12,0%
	<i>dont : - primo-accédants</i>	1.689	26%	1.507	21%	+12,1%
	<i>- autres accédants</i>	491	7%	439	6%	+11,8%
Investisseurs individuels		2.258	35%	2.458	34%	-8,1%
Bailleurs professionnels		2.102	32%	2.735	38%	-23,1%
Total réservations logements		6.540	100%	7.139	100%	-8,4%

Le prix moyen des logements vendus en France, hors ventes en bloc aux bailleurs professionnels et ventes d'Iselection, augmente de 4,2%, reflétant à la fois l'augmentation des surfaces moyennes (+1,2%) et celle du prix moyen au mètre carré (+2,9%). Cette progression s'explique essentiellement par des effets de mix géographique, avec une part plus importante des ventes en Ile-de-France où les prix moyens sont plus élevés.

<i>Prix moyen de vente & Surface* - France</i>	9M 2013	9M 2012	Ecart %
Prix moyen TTC logement au m ² (€)	3.876	3.766	+2,9%
Surface moyenne par logement (m ²)	57,5	56,8	+1,2%
Prix moyen TTC par logement (k€)	222,9	214,0	+4,2%

* 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 les neuf premiers mois de l'année) et le stock achevé détenu par le Groupe demeure toujours très faible (79 lots contre 60 lots à fin septembre 2012).

Le potentiel d'activité⁴ en logements neufs du pôle Immobilier résidentiel du Groupe en France est en baisse de 5% par rapport au 30 septembre 2012 à près de 23.500 unités.

Les réservations de **terrains à bâtir** s'établissent à 1.339 unités, en recul de 3% par rapport aux neuf premiers mois de 2012, avec un prix moyen des réservations nettes pour les particuliers en hausse de 3% à 78,6 milliers d'euros. Ce recul s'inscrit dans le mouvement général de baisse qui affecte le marché des maisons individuelles dont dépend essentiellement cette activité. Selon l'Union des Maisons Françaises⁵, l'évolution des ventes des maisons

⁴ 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

⁵ Communiqué du 12 septembre 2013

individuelles s'inscrivait en baisse à fin juillet de 16% sur 12 mois glissants. Le potentiel de l'activité lotissement est en hausse de 15% par rapport à fin septembre 2012 et s'établit à près de 10.600 lots.

Immobilier d'entreprise

- Les volumes engagés durant les neuf premiers mois de 2013 sur le marché de l'investissement tertiaire en France atteignent 10,7 milliards d'euros, soit une progression de 15% sur un an. Les investisseurs élargissent leur périmètre géographique de recherche. Le troisième trimestre a ainsi été marqué par d'importantes transactions en périphérie parisienne, telle que l'opération Éco Campus à Châtillon réalisée par Nexity en co-promotion. Sur l'année, le volume d'investissement devrait atteindre les niveaux de 2011 et 2012, soit entre 15 et 16 milliards d'euros (source CBRE). Le niveau d'activité enregistré à fin septembre concerne essentiellement des opérations existantes et louées. Le marché montre peu d'appétit pour les opérations neuves ou restructurées non sécurisées, c'est-à-dire ne bénéficiant pas d'une pré-location totale ou partielle. Sur les 9 premiers mois de l'année, seul un projet en VEFA (vente en l'état futur d'achèvement) a été vendu « en blanc » (source Jones Lang LaSalle). La persistance de prévisions économiques maussades ne devrait pas permettre une reprise du volume des opérations neuves en 2014, dès lors que les nouveaux projets bénéficiant de pré-locations, les seuls appréciés par le marché actuellement, sont particulièrement difficiles à monter (complexité, durée de montage).
- La dégradation du contexte économique pèse sur le niveau de demande placée en Ile-de-France, avec 1,3 million de mètres carrés placés à fin septembre 2013, soit -30% par rapport à la même période de 2012, tout particulièrement pour les transactions supérieures à 5.000 mètres carrés. Sur l'année, la demande placée en Ile-de-France est attendue à un niveau encore inférieur aux anticipations relevées en juillet, soit autour de 1,8 million de mètres carrés contre 2,4 millions de mètres carrés l'année dernière, soit un retrait de l'ordre de 25% (source CBRE).
- Le Groupe a atteint et dépassé son objectif annuel de prises de commandes de 350 millions d'euros, en enregistrant 409 millions d'euros de commandes nouvelles sur les neuf premiers mois de l'année (dont les opérations Éco Campus à Châtillon et Le Nuovo à Clichy, qui bénéficiaient de prises à bail fermes totale ou partielle). Le troisième trimestre a notamment été marqué par l'enregistrement en carnet de commande de l'opération Éco Campus et d'une opération de restructuration d'un immeuble de bureaux dans le 8^e arrondissement à Paris pour le compte d'un investisseur institutionnel.

Services & Réseaux

Dans les activités de **Services immobiliers**, le portefeuille de lots en gestion dans les services immobiliers aux particuliers s'élève à 792.700 lots au 30 septembre 2013 (soit une attrition de 2,9% 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 11,2 millions de mètres carrés à fin septembre. 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.

Dans les activités de **Réseaux**, le nombre de compromis enregistrés sur les neuf premiers mois par Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier est en hausse de 2,4% en comparaison de la même période l'année précédente, alors que

le marché de l'ancien est attendu en baisse de 9% sur l'année avec 645.000 transactions (source Crédit Foncier Immobilier⁶). Le nombre d'agences franchisées s'élève à 1.281 à fin septembre 2013 contre 1.325 à fin décembre 2012.

BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 30 SEPTEMBRE 2013

<i>En millions d'euros, hors Taxes</i>	30 septembre 2013	31 décembre 2012	Ecart %
Immobilier résidentiel – Logement*	2.582	2.449	+5,4%
Immobilier résidentiel – Lotissement	267	266	+0,2%
Backlog Immobilier résidentiel	2.849	2.715	+4,9%
Backlog Immobilier d'entreprise	453	383	+18,3%
Total Backlog Groupe	3.302	3.098	+6,6%

* y compris International et Iselection

Le carnet de commandes du Groupe à fin septembre 2013 s'établit à 3,3 milliards d'euros, en hausse de 7% par rapport à fin 2012, et correspond à l'équivalent de 16 mois de l'activité de promotion de Nexity⁷. Le carnet de commandes de l'Immobilier résidentiel s'établit à 2,8 milliards d'euros à fin septembre, soit une progression de près de 5% 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 : plus de 400 millions d'euros de prises de commandes (pour un objectif initial de 350 millions d'euros)
- 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

Activité commerciale et résultats 2013 : mardi 18 février 2014

⁶ Communiqué du 15 octobre 2013

⁷ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

Une **conférence téléphonique** sur le chiffre d'affaires et l'activité commerciale 9M 2013 se tiendra en anglais à 19.00 CET le mardi 29 octobre 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 9822 | 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/rjha8q4r>

Cette présentation sera disponible sur le site internet du Groupe à partir du 29 octobre 2013 à 19.00 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 POLE

IMMOBILIER RESIDENTIEL

<i>En millions d'euros</i>	9M 2013	9M 2012	Ecart %
Logement	1.039,3	1.088,3	-4,5%
Lotissement	87,1	83,2	+4,7%
International	69,5	29,3	x2,4
Immobilier résidentiel	1.195,9	1.200,7	-0,4%

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

<i>En millions d'euros</i>	9M 2013	9M 2012	Ecart %
Immobilier d'entreprise	355,9	313,2	+13,6%

SERVICES & RESEAUX

<i>En millions d'euros</i>	9M 2013	9M 2012	Ecart %
Services	307,7	309,9	-0,7%
Réseaux	22,6	22,8	-0,9%
Services & Réseaux	330,3	332,7	-0,7%

SERIE TRIMESTRIELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

<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	440,0	391,8	
Immobilier d'entreprise	81,8	105,2	126,2	204,3	114,0	130,5	111,4	
Services & Réseaux	107,8	112,1	112,8	120,0	107,4	113,0	109,9	
Autres activités	1,4	1,2	1,7	1,3	1,1	1,6	1,8	
Chiffre d'affaires	587,9	617,6	645,6	980,2	586,5	685,2	614,9	