

RÉSULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2014

Paris, jeudi 24 juillet 2014

Réservations de logements neufs en légère hausse au 1er semestre 2014, en ligne avec nos prévisions

- Immobilier résidentiel France : 4.537 réservations nettes de logements, soit une hausse de 2,2% en volume et un recul de 5,1% en valeur par rapport au S1 2013. Accélération du développement de Nexity grâce à l'acquisition de PERL, aux côtés du management de la société
- Immobilier d'entreprise : prises de commandes du semestre de 21 millions d'euros
- Services immobiliers aux particuliers : activité marquée par l'acquisition d'Oralia avec l'intégration de 164.000 lots supplémentaires dans le portefeuille de Nexity
- Backlog à fin juin 2014 : 3,3 milliards d'euros. Le backlog de l'Immobilier résidentiel reste stable à 2,9 milliards d'euros et représente 19 mois d'activité de promotion¹

Résultats financiers² conformes aux annonces de Nexity

- Chiffre d'affaires semestriel de 1,11 milliard d'euros, en retrait par rapport au S1 2013 (1,27 milliard d'euros), du fait notamment de la baisse du chiffre d'affaires de l'Immobilier d'entreprise
- Résultat opérationnel courant de 73,2 millions d'euros (contre 85,3 millions au premier semestre 2013) ; taux de marge stable (6,6%) par rapport au 1er semestre 2013 (6,7%)
- Endettement net de 207 millions d'euros au 30 juin 2014. Réaménagement du financement du Groupe grâce à la réalisation de deux émissions obligataires pour un montant cumulé de 351 millions d'euros au cours du semestre

Confirmation des perspectives 2014³

- Immobilier résidentiel : niveau d'activité de l'ordre de 10.000 réservations nettes, soit un niveau comparable à 2013, dans un marché difficile, avec un redressement attendu à partir de 2015
- Immobilier d'entreprise : prises de commandes d'au moins 100 millions d'euros
- Chiffre d'affaires consolidé 2014 supérieur à 2,5 milliards d'euros
- Objectif de résultat opérationnel courant 2014 d'au moins 170 millions d'euros
- Sur la base de ces perspectives, le Groupe pourra envisager de proposer à ses actionnaires la reconduction en 2015 d'un dividende de 2 euros par action.

¹Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois.

²Les indicateurs et les données financières commentés dans ce communiqué de presse sont issus du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle

³Les perspectives 2014 sont établies selon les indicateurs et les données financières issus du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle. Elles n'intègrent pas l'impact de l'acquisition de PERL ni l'impact éventuel des mesures de relance du secteur du Logement.

SELON ALAIN DININ, PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :

« En immobilier résidentiel, le marché français a connu depuis le début de l'année, et particulièrement au deuxième trimestre, des conditions particulièrement difficiles. La poursuite de la baisse du pouvoir d'achat des ménages, le choc de complexité réglementaire induit notamment par l'entrée en vigueur de la loi ALUR et, plus que tout, la baisse du moral des clients, se sont conjugués pour ralentir le rythme des mises en vente de logements, déjà historiquement bas, tant pour la clientèle investisseurs que pour les accédants à la propriété. Selon les statistiques du Ministère, le nombre de logements mis en chantier sur les 12 derniers mois a baissé de 9% (à fin mai 2014) par rapport aux 12 mois précédents. La production de logements en France s'établit donc sur une trajectoire de 300.000 nouveaux logements par an au mieux, à conditions inchangées.

Dans ce contexte, Nexity, qui avait annoncé en début d'année un objectif de l'ordre de 10.000 réservations nettes en 2014, au même niveau qu'en 2013, dans un marché étale, confirme son objectif pour l'année, mais estime que le marché français sera, au total, en repli par rapport à l'année précédente.

Le 25 juin 2014, le Premier Ministre, M. Valls, prenant la mesure de la gravité du problème du secteur de la construction, a annoncé une première série de mesures qui, si elles sont mises en œuvre avec rapidité, pourraient contribuer à enrayer la baisse du marché dans les derniers mois de l'année, et devraient avoir un effet positif à moyen terme, à condition de s'inscrire dans un plan plus global et plus volontariste, condition nécessaire pour rétablir la confiance des particuliers acquéreurs et des investisseurs.

Avec un total de 4.537 réservations nettes au premier semestre 2014, en hausse de 2,2% d'une année sur l'autre, Nexity démontre donc sa résistance dans ce marché déprimé, grâce à la largeur et à la diversité de sa gamme de produits, à son positionnement pertinent en termes de prix, à sa force de frappe commerciale, et à la qualité de ses relations avec les bailleurs professionnels, qui ont généré 38% des réservations nettes de Nexity en immobilier résidentiel.

La baisse du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel de Nexity constatée au premier semestre 2014 est conforme aux anticipations du Groupe, et ne remet pas en cause les objectifs donnés au marché en début d'année, qui sont pleinement confirmés par Nexity.

La marge opérationnelle de Nexity (6,6%) est globalement stable par rapport au premier semestre 2013, grâce à la bonne performance financière de l'Immobilier résidentiel, de l'Immobilier d'entreprise et des Services et Réseaux, dont le taux de marge amorce un redressement vers des niveaux correspondant aux objectifs du Groupe.

Le début de l'année 2014 a également été marqué par la finalisation de deux importantes opérations de croissance externe (Oralia et PERL), qui vont contribuer à accélérer le développement rentable du Groupe. »

Le jeudi 24 juillet 2014, 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 2014, qui figurent en Annexe 2 du présent communiqué de presse. Les comptes semestriels 2014 ont fait l'objet d'un examen limité par les Commissaires aux comptes de la Société.

ACTIVITE COMMERCIALE S1 2014

Immobilier résidentiel

Le marché du **logement neuf** en France souffre d'un contexte économique encore plus difficile qu'en 2013 : la conjoncture économique dégradée, associée à une pression fiscale forte, pèse sur le moral et le pouvoir d'achat des ménages. Le maintien de taux d'intérêt bas par la Banque Centrale Européenne ne suffit pas à compenser cette tendance de fond. Rompant avec une longue série de mesures défavorables à une reprise du logement, le Gouvernement a annoncé, le 25 juin 2014, qu'il souhaitait adopter des mesures pour redynamiser le secteur de la construction et notamment le logement ; ces annonces pourraient inverser quelque peu la tendance, si des actions concrètes sont mises en œuvre d'ici l'automne.

Malgré ce contexte dégradé, les réservations nettes de logements neufs en France réalisées par Nexity progressent de 2,2% en volume au premier semestre, à 4.537 réservations ; elles baissent de 5,1% en valeur, en raison d'un prix unitaire plus faible des réservations réalisées par les bailleurs professionnels (logement social) qui ont soutenu l'activité de Nexity sur l'ensemble de ce semestre. La bonne progression enregistrée sur le 1^{er} trimestre 2014 s'est ralentie au cours du deuxième trimestre (-2% par rapport au deuxième trimestre 2013), tant sur le segment des investisseurs que sur celui des accédants à la propriété. L'entrée en vigueur de la loi ALUR a, en outre, retardé quelque peu la transformation des promesses de vente en actes authentiques.

Le premier semestre 2014 a par ailleurs été marqué par un nombre moins élevé deancements commerciaux (-18% en nombre de lots par rapport à la même période de l'année précédente) : au deuxième trimestre, Nexity a volontairement réduit le nombre deancements programmés, afin de tenir compte du ralentissement du rythme des réservations constaté.

<i>Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir - FRANCE (lots et M€)</i>	S1 2014	S1 2013	Ecart %
Logements (nombre de lots)	4.537	4.441	+2,2%
Terrains à bâtir (nombre de lots)	873	891	-2,0%
Total réservations logements et terrains à bâtir (nombre de lots)	5.410	5.332	+1,5%
Logements (M€ TTC)	828	873	-5,1%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	71	67	+4,9%
Total réservations logements et terrains à bâtir (M€ TTC)	899	940	-4,4%

La progression des réservations faites par les bailleurs professionnels (+16,4%) a été notable sur ce semestre compensant les moindres réservations des particuliers : les réservations des accédants à la propriété ont en effet reculé de 7,1% sur ce semestre et celles des investisseurs individuels, de 2,9%. Le contexte économique peu porteur et sans perspective claire d'amélioration retarde d'autant la concrétisation des projets immobiliers des ménages. Les réservations des investisseurs individuels représentent, à fin juin 2014, 31% du total des réservations, contre 32% fin juin 2013. 80% de ces réservations se sont faites dans le cadre fiscal du régime Duflot (75% au premier semestre 2013).

Les réservations réalisées par les bailleurs professionnels ont représenté 38% des réservations totales de Nexity. Le premier semestre 2014 bénéficie notamment de l'effet de la baisse du taux de TVA de 7% à 5,5% sur le logement social, annoncée en 2013 et appliquée à compter du 1^{er} janvier 2014, et dont l'attente a conduit, en 2013, certains acteurs du logement social à repousser leurs projets à 2014. Le retour escompté des investisseurs institutionnels vers le secteur du résidentiel ne se concrétise pas, à ce stade.

<i>Evolution des réservations de logements par clients – France (nombre de lots)</i>	S1 2014		S1 2013		Ecart %
Clients accédants	1.405	31%	1.513	34%	-7,1%
<i>dont : - primo-accédants</i>	1.104	24%	1.277	29%	-13,5%
<i>- autres accédants</i>	301	7%	236	5%	+27,5%
Investisseurs individuels	1.394	31%	1.435	32%	-2,9%
Bailleurs professionnels	1.738	38%	1.493	34%	+16,4%
Total réservations logements	4.537	100%	4.441	100%	+2,2%

Le prix moyen des logements vendus en France, hors ventes en bloc aux bailleurs professionnels et ventes d'Iselection, est en retrait de 1,7% par rapport à l'année précédente. Une proportion moins importante des ventes réalisées en Île-de-France (42% contre 45% au premier semestre 2013) où le prix moyen (260 milliers d'euros) est largement supérieur à celui constaté en province (186 milliers d'euros) explique pour une part cette évolution à la baisse, l'autre facteur étant la diminution de la surface moyenne par logement.

<i>Prix moyen de vente & Surface* - France</i>	S1 2014	S1 2013	Ecart %
Prix moyen TTC logement au m ² (€)	3.801	3.835	-0,9%
Surface moyenne par logement (m ²)	58,1	58,5	-0,8%
Prix moyen TTC par logement (k€)	220,7	224,5	-1,7%

* hors ventes en bloc et Iselection

Pour les opérations de logements neufs développées en France par Nexity, le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste très élevé (76% en moyenne sur le premier semestre) et le stock achevé détenu par le Groupe demeure toujours très faible, à 65 logements à fin juin 2014 (contre 66 au 31 décembre 2013).

Le potentiel d'activité⁴ en logements neufs du pôle Immobilier résidentiel du Groupe en France représente près de 24.300 lots, et correspond à 2,5 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants. Cette offre commerciale permettra à Nexity de faire face, le moment venu et dans de bonnes conditions, au redémarrage du marché.

Les réservations de **terrains à bâtir** s'établissent à 873 unités, en recul de 2% par rapport au premier semestre 2013, avec un prix moyen des réservations nettes pour les particuliers qui progresse à 81 K€. Ce recul en volume s'inscrit dans un mouvement général de baisse qui continue à peser sur le marché de la maison individuelle. Selon l'Union des Maisons Françaises⁵, le nombre de ventes est en baisse de 3% environ sur les trois mois de mars à mai 2014, par rapport aux mêmes mois de l'année 2013.

A l'International, le niveau de réservation n'est pas significatif sur ce semestre.

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 Bulletin Markemetron - mai 2014

Immobilier d'entreprise

Le début d'année a été impacté par un rebond des volumes placés (1,1 million de mètres carrés sur le 1^{er} semestre 2014 en Île-de-France, source CBRE), mais il est surtout marqué par la réalisation de grosses transactions, peu nombreuses en 2013, ainsi que par un retour des investisseurs sur le marché des bureaux en Île-de-France. Néanmoins, le contexte économique pèse encore sur l'évolution à attendre de la demande placée en Île-de-France : ceci aboutit à un marché paradoxal, dans lequel l'optimisme des investisseurs contraste avec l'attentisme des utilisateurs. On note, enfin, toujours 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.

Au cours de ce 1^{er} semestre 2014, Nexity n'a pas enregistré de commandes nouvelles significatives (21 millions d'euros). Compte tenu de son portefeuille de projets en phase avancée de montage, le Groupe est confiant quant à l'atteinte de son objectif annuel de prises de commandes de 100 millions d'euros au minimum.

Services et Réseaux

Les activités de **Services immobiliers** intègrent, depuis le 1^{er} avril 2014, Oralia qui gère 164.000 lots au 30 juin 2014. Le portefeuille total comprend désormais 944.000 lots en gestion dans les Services immobiliers aux particuliers. A périmètre constant, le taux d'attrition est resté contenu à 2,4% par rapport à fin décembre 2013. Grâce à l'acquisition d'Oralia, Nexity renforce sa position dans les grandes agglomérations françaises (essentiellement à Paris et Lyon) et conforte sa position de N°2 dans l'activité d'administration de biens. Dans les Services immobiliers aux entreprises, les surfaces en gestion s'élèvent à 12 millions de mètres carrés au 30 juin 2014, en progression de 5,6% par rapport à fin décembre 2013, grâce à la signature d'un important mandat.

Dans les activités de **Réseaux**, le nombre de compromis enregistrés au premier semestre 2014 par Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier est en baisse de 7,1% par rapport à l'année précédente, suite à un deuxième trimestre difficile, ce qui laisse augurer, pour le second semestre 2014, d'un marché de la transaction dans l'ancien orienté à la baisse. La mise en application de la loi ALUR retarde la transformation des compromis de vente en actes notariés. Par ailleurs, le nombre d'agences franchisées a très légèrement baissé, avec 1.256 agences à fin juin 2014 contre 1.261 à fin décembre 2013.

Régénération urbaine (Villes & Projets)

A fin juin 2014, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) s'élève à 615.100 mètres carrés⁶, en hausse de 10% par rapport à fin décembre 2013 et se répartit pour 30% en province et 70% en Île-de-France. Ce potentiel foncier se décompose de la manière suivante : 43% de projets à vocation résidentielle, 27% de projets de bureaux, 27% de projets de locaux d'activité, et 3% en commerces.

Au cours du 1^{er} trimestre 2014, le Groupe a acquis un premier terrain dans le cadre du projet d'aménagement des Acacias dans les hauts de Montreuil (Seine-Saint-Denis). L'ensemble de ce projet devrait représenter une superficie totale de 104.500 mètres carrés et Nexity sera promoteur sur une superficie de 63.350 mètres carrés. Les opérations initiées par les activités de régénération urbaine ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 80,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2014 (dont 8,5 millions d'euros en Immobilier d'entreprise et 72,3 millions d'euros en Immobilier résidentiel), contre 148,2 millions d'euros au 30 juin 2013. Cette activité représente ainsi au 1^{er} semestre 2014 près de 10% du chiffre d'affaires réalisé par les activités de promotion du Groupe.

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

INFORMATIONS FINANCIÈRES RELATIVES AU 1^{ER} SEMESTRE 2014

La norme IFRS 11 « Partenariats », d'application obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2014 entraîne la comptabilisation des co-entreprises par mise en équivalence (alors qu'elles étaient antérieurement consolidées par intégration proportionnelle). Pour Nexity, les co-entreprises sont principalement des opérations de copromotion en Immobilier résidentiel et en Immobilier d'entreprise. Pour son reporting opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe, Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement. L'information sectorielle reflète le reporting opérationnel.

Les opérations de croissance externe menées par le Groupe modifient le périmètre de la façon suivante :

- Oralia est intégré au pôle Services et Réseaux, depuis le 1^{er} avril 2014. Les données comptables et financières présentées ci-après intègrent donc la contribution d'Oralia sur un trimestre.
- PERL, acquis le 28 mai 2014, ne sera consolidée dans les comptes du pôle Immobilier résidentiel de Nexity qu'à compter du 1^{er} juillet 2014 et n'a donc pas d'impact sur les comptes du premier semestre (hormis les variations des actifs financiers et de la trésorerie, induites par l'acquisition de 76,4% de PERL).

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé du premier semestre 2014 s'établit à 1.114,6 millions d'euros (-12,4% par rapport au premier semestre 2013).

En millions d'euros	S1 2014	S1 2013	Ecart %
Immobilier résidentiel	735,1	804,1	-8,6%
Immobilier d'entreprise	104,8	244,5	-57,1%
Services et Réseaux	230,2	220,4	+4,5%
Autres activités	44,4	2,7	na
Chiffre d'affaires* Groupe	1.114,6	1.271,7	-12,4%

* Les chiffres d'affaires de l'Immobilier résidentiel et de l'Immobilier d'entreprise (pour les VEFA et les contrats de promotion immobilière) 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 735,1 millions d'euros, en baisse de 8,6% par rapport à la même période de 2013. La baisse du chiffre d'affaires réservé, intervenue fin 2011 et courant 2012 impacte, avec un retard de deux ans environ, le chiffre d'affaires comptabilisé à l'avancement par Nexity. Deux autres facteurs expliquent la baisse du chiffre d'affaires du logement : la mise en construction d'opérations de grande envergure, plus longues en délai de livraison qui ralentit la comptabilisation de revenus, ainsi que des rythmes de commercialisation moins soutenus.

En **Immobilier d'entreprise**, le chiffre d'affaires du semestre (104,8 millions d'euros) s'inscrit, comme anticipé, en baisse de 57,1% par rapport à un premier semestre 2013, qui avait bénéficié des fortes contributions des chantiers Solstys (Paris 8^{ème}) et de l'immeuble T8 du programme d'aménagement « Paris Seine Rive gauche » (Paris 13^{ème}).

Sur ce semestre, les grandes opérations en cours « Eco Campus » à Châtillon (Hauts-de-Seine) et « Le Nuovo » à Clichy (Hauts-de-Seine) sont entrées en phase de gros œuvre et leur contribution reste encore modeste dans le chiffre d'affaires du pôle.

Le chiffre d'affaires du pôle **Services et Réseaux** s'établit à 230,2 millions d'euros, en hausse de 4,5% par rapport au premier semestre 2013. Pour les activités de Services immobiliers aux particuliers, le chiffre d'affaires additionnel provenant de la consolidation sur le deuxième trimestre 2014 d'Oralia s'élève à 16,2 millions d'euros. Hors Oralia, l'activité des services immobiliers recule de 3% en raison de l'attrition du nombre de lots gérés et du faible niveau d'activité de transactions réalisées par Keops. Le chiffre d'affaires des activités des Réseaux (15 millions d'euros) résiste et affiche une légère progression de 1,6%.

Le chiffre d'affaires des **Autres activités** (44 millions d'euros) intègre un revenu non récurrent lié à la cession, en avril 2014, des parts du Groupe dans l'OPCI qui détenait l'immeuble Aviso, situé à Puteaux (Hauts-de-Seine).

Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel de Nexity atteint 73,2 millions d'euros au premier semestre 2014 (contre 85,3 millions d'euros au premier semestre 2013) et présente un taux de marge quasi-stable à 6,6%.

<i>En millions d'euros</i>	S1 2014	S1 2013
Immobilier résidentiel	58,6	63,9
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>8,0%</i>	<i>8,0%</i>
Immobilier d'entreprise	13,2	23,5
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>12,6%</i>	<i>9,6%</i>
Services et Réseaux	11,0	7,6
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>4,8%</i>	<i>3,4%</i>
Autres activités	(9,6)	(9,8)
Résultat opérationnel	73,2	85,3
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>6,6%</i>	<i>6,7%</i>

Le taux de marge opérationnelle du pôle **Immobilier résidentiel** se maintient à 8,0%, au même niveau que l'an dernier. Alors que l'activité de logement neuf en France voit sa marge progresser (9,1% contre 8,5% au 1^{er} semestre 2013), celle de l'activité lotissement est en repli et la contribution de l'international au résultat opérationnel du pôle reste encore négative. Dans un environnement difficile, le Groupe affine encore le pilotage de ses coûts pour offrir à ses clients une offre tarifaire compétitive et en adéquation avec leurs ressources disponibles.

Le taux de marge opérationnelle du pôle **Immobilier d'entreprise** atteint un niveau élevé (12,6% contre 9,6% au premier semestre 2013) car il bénéficie sur le semestre d'éléments non récurrents (dénouement favorable d'un litige, reprises de provisions sur opérations livrées en 2013).

La contribution du pôle **Services et Réseaux** au résultat opérationnel s'élève à 11,0 millions d'euros contre 7,6 millions d'euros au 30 juin 2013, soit une progression de 45,5 % et un taux de marge opérationnelle de 4,8%

(contre 3,4% au 1^{er} semestre 2013). Malgré un semestre faible sur l'activité de transaction, le résultat des Services progresse en raison d'une meilleure maîtrise des charges et de la contribution d'Oralia sur le deuxième trimestre.

La hausse de résultat des activités de franchises (1,2 million d'euros contre 1,0 million d'euros fin juin 2013) provient essentiellement de la hausse du chiffre d'affaires qui permet de mieux amortir le poids des charges fixes.

Le résultat opérationnel des **Autres activités** reste inchangé à -9,6 millions d'euros. Il comprend notamment les charges non réparties de la holding, les frais d'étude et de structure de Villes & Projets⁷, le résultat des activités innovantes en démarrage et les charges IFRS liées aux paiements en actions (pour un montant de 4 millions d'euros). Le désengagement à hauteur de 80% de l'activité d'asset management (ex-Nexity REIM) et de l'OPCI Aviso n'ont pas d'impact significatif dans les comptes au 30 juin 2014.

Résultat net

<i>En millions d'euros</i>	S1 2014	S1 2013
Chiffre d'affaires	1.114,6	1.271,7
Résultat opérationnel	73,2	85,3
Résultat financier	(6,3)	(2,5)
Impôts sur les sociétés	(27,0)	(32,6)
Taxe sur dividende (3%)	(3,2)	(3,2)
Quote-part des résultats dans les sociétés mises en équivalence	0,4	0,0
Résultat net consolidé	37,1	47,1
Résultat net consolidé part du groupe	35,1	45,1

Le résultat financier ressort à -6,3 millions d'euros, contre -2,5 millions d'euros au premier semestre 2013, compte tenu principalement de l'augmentation de l'encours moyen des dettes utilisées, suite à la mise en place d'un emprunt obligataire en deux tranches pour un montant total de 171 millions d'euros en avril 2014 et d'un emprunt obligataire convertible de 180 millions d'euros en juin 2014, ainsi que de l'impact de taux d'intérêt plus bas sur la rémunération de la trésorerie de Nexity.

La charge d'impôts sur le premier semestre 2014 intègre, à hauteur de 3,2 millions d'euros, la contribution additionnelle de 3% sur les dividendes et la charge d'impôt sur les bénéfices pour 27,0 millions d'euros. Hors prise en compte de cette contribution, le taux effectif de l'impôt sur ce semestre représente 40,4%, soit un taux identique à celui de l'année 2013.

Le résultat net part du Groupe s'élève à 35,1 millions d'euros pour la période, contre 45,1 millions d'euros au premier semestre 2013.

⁷ 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

Besoin en Fonds de Roulement

<i>En millions d'euros</i>	30 juin 2014	31 déc 2013	Var. en M€
Immobilier résidentiel	598	533	+65
Immobilier d'entreprise	(51)	(71)	+20
Services et Réseaux	(58)	(52)	-5
Autres activités	93	80	+13
BFR d'exploitation	583	490	+93
Impôt sur les sociétés	25	(12)	+37
BFR total	608	478	+130

Au cours du premier semestre, le BFR de Nexity a progressé de 130 millions d'euros pour s'établir à 608 millions d'euros à fin juin 2014 (478 millions d'euros fin 2013).

Dans le pôle Immobilier résidentiel, le BFR croît de 65 millions d'euros, en raison notamment de l'augmentation de l'offre en cours de travaux et du ralentissement des rythmes de commercialisation.

Le BFR de l'Immobilier d'entreprise demeure négatif (-51 millions d'euros à fin juin 2014), en raison d'avances clients reçues à l'occasion de la signature d'opérations.

Le BFR des Autres activités est principalement constitué par les opérations de Villes & Projets et les opérations d'investissements. La hausse de 13 millions d'euros sur le semestre est principalement liée à un effet ponctuel sur la holding (créances clients intragroupe). La forte croissance du BFR d'impôt au cours de ce semestre (+37 millions d'euros) ne présente pas de caractère récurrent.

Structure financière

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.555 millions d'euros au 30 juin 2014, contre 1.612 millions à fin décembre 2013, après principalement le paiement du dividende (108 millions d'euros) et la prise en compte du résultat net du semestre (35 millions en part du Groupe).

L'endettement net consolidé s'élève à 207 millions d'euros au 30 juin 2014 contre une trésorerie nette positive de 252 millions d'euros au 31 décembre 2013. La différence de variation de BFR au bilan (93 millions d'euros) et la variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie (98,3 millions d'euros) tient compte des variations de périmètre, notamment l'acquisition d'Oralia. La diminution de trésorerie de 459 millions d'euros au cours de ce premier semestre résulte de la conjonction de plusieurs facteurs : la croissance externe (à hauteur de 266 millions d'euros) et l'augmentation du BFR de l'activité du Groupe (98 millions d'euros) en sont les principaux, auxquels viennent s'ajouter le versement des dividendes (108 millions d'euros), la charge d'impôt (59 millions d'euros) et les investissements opérationnels (17 millions d'euros) ; l'ensemble de ces charges n'étant que partiellement compensé par la capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts, qui s'élève à 76,1 millions d'euros.

<i>En millions d'euros</i>	S1 2014	S1 2013
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	76,1	86,7
Variation du BFR d'exploitation	(98,3)	(102,7)
Paie ment d'impôts et charges financières	(59,2)	(13,8)
Flux de trésorerie générés par l'exploitation	(81,4)	(29,7)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(17,4)	(5,5)
Cash flow libre	(98,8)	(35,2)
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers	(196,3)	(0,5)
Dividende payé	(108,1)	(106,6)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividende)	326,7	227,8
Variation de trésorerie	(76,5)	85,4

* Hors variations de périmètre

Le Groupe dispose au 30 juin 2014 d'autorisations d'emprunts bancaires pour un total de 695 millions d'euros, dont 285 millions d'euros au titre des ouvertures de crédit sur les lignes corporate du Groupe (non utilisées). Au 30 juin 2014, le Groupe utilise ces autorisations à hauteur de 171 millions d'euros.

<i>En millions d'euros</i>	30 juin 2014	31 déc. 2013	Var. en M€
Emprunts obligataires (et intérêts courus)	533,8	199,0	+334,8
Emprunts sur établissements de crédit ⁸	171,2	123,4	+47,8
Autres dettes et autres créances financières	5,2	5,4	-0,2
Trésorerie nette et autres	(503,3)	(579,8)	+76,5
Endettement net (trésorerie nette)	206,9	(252,1)	+459,0

Au cours du 1^{er} semestre 2014, le Groupe a procédé⁹ à l'émission d'un emprunt obligataire de 171 millions d'euros en deux tranches de 6 ans et de 7 ans, au taux annuel respectif de 3,252% et 3,522% et d'obligations convertibles (OCEANE) remboursables en janvier 2020, pour un montant total de 180 millions d'euros, donnant droit à un coupon annuel de 0,625%.

Le Groupe respecte au 30 juin 2014 l'ensemble des covenants financiers attachés à ses emprunts et lignes de crédit.

⁸ Y compris retraitements IFRS (mise à la juste valeur des instruments dérivés)

⁹ Voir communiqués de presse des 29 avril et 12 juin 2014

BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 30 JUIN 2014

<i>En millions d'euros, hors Taxes</i>	30 juin 2014	31 déc. 2013	Ecart %
Immobilier résidentiel – Logement*	2.617	2.604	0%
Immobilier résidentiel – Lots de terrains à bâtir	259	265	-2%
Backlog Immobilier résidentiel	2.876	2.869	0%
Backlog Immobilier d'entreprise	430	486	-12%
Total Backlog Groupe	3.306	3.355	-1%

* y compris International et Iselection

Le carnet de commandes du Groupe à fin juin 2014 s'établit à 3,3 milliards d'euros, en léger recul par rapport à fin 2013, et correspond à l'équivalent de 19 mois de l'activité de promotion de Nexity⁽¹⁰⁾. Le carnet de commandes de l'Immobilier résidentiel s'établit à 2,9 milliards d'euros à fin juin, soit un niveau stable par rapport à fin décembre 2013.

PERSPECTIVES 2014¹¹

- Immobilier résidentiel : niveau d'activité de l'ordre de 10.000 réservations nettes, soit un niveau comparable à 2013, dans un marché difficile, avec un redressement attendu à partir de 2015
- Immobilier d'entreprise : prises de commandes d'au moins 100 millions d'euros
- Chiffre d'affaires consolidé 2014 supérieur à 2,5 milliards d'euros
- Objectif de résultat opérationnel courant 2014 d'au moins 170 millions d'euros
- Sur la base de ces perspectives, le Groupe pourra envisager de proposer à ses actionnaires la reconduction en 2015 d'un dividende de 2 euros par action.

¹⁰Sur la base du chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

¹¹Les perspectives 2014 sont établies selon les indicateurs et les données financières issus du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle. Elles n'intègrent pas l'impact de l'acquisition de PERL ni l'impact éventuel des mesures de relance du secteur du Logement.

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

Une **conférence téléphonique** sur l'activité commerciale et les résultats du S1 2014 se tiendra en anglais à 19.00 CET jeudi 24 juillet 2014, accessible aux numéros suivants :

- | | | |
|------------------------------|---------------------|----------------|
| - Appel de France | +33(0)1 76 77 22 20 | code : 7828907 |
| - Appel du reste de l'Europe | +44(0) 20 3427 1916 | code : 7828907 |
| - Appel des USA | +1 212 444 0481 | code : 7828907 |

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :
<http://www.media-server.com/m/p/7u6g2gjq>

Cette présentation sera disponible sur le site internet du Groupe à partir du 24 juillet 2014 à 18.45 CET.

Chiffre d'affaires et activité commerciale 9M 2014 : mercredi 29 octobre 2014

Investor Day 2014 : Novembre 2014 (la date sera précisée début septembre)

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.14-0304 en date du 8 avril 2014 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

CONTACT

Florence Hocdée-Leroy- Directrice des Relations Investisseurs / +33 (0)1 85 55 15 49- fhocdeeleroy@nexity.fr

ANNEXES

ANNEXE 1 : INFORMATIONS FINANCIÈRES

La norme IFRS 11 « Partenariats », d'application obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2014 entraîne la comptabilisation des co-entreprises par mise en équivalence (alors qu'elles étaient antérieurement consolidées par intégration proportionnelle). Pour Nexity, les co-entreprises sont principalement des opérations de copromotion en Immobilier résidentiel et en Immobilier d'entreprise. Pour son reporting opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe, Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement. L'information sectorielle reflète le reporting opérationnel.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ* AU 30 JUIN 2014

EN MILLIERS D'EUROS	30/06/2014	30/06/2013
Chiffre d'affaires	1.114.554	1.271.734
Achats consommés	(695.770)	(854.279)
Charges de personnel	(215.518)	(206.892)
Charges externes et autres charges	(105.048)	(100.645)
Impôts et taxes	(16.380)	(17.448)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(8.615)	(7.210)
Résultat opérationnel	73.223	85.260
Charges financières	(9.529)	(8.408)
Produits financiers	3.251	5.943
Résultat financier	(6.278)	(2.465)
Résultat des activités courantes avant impôts	66.945	82.795
Impôts sur les bénéfices	(30.281)	(35.757)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	405	50
Résultat net de l'ensemble consolidé	37.069	47.088
Résultat net (part des actionnaires de la société-mère)	35.077	45.053
Résultat net (participations ne donnant pas le contrôle intérêts minoritaires)	1.992	2.035

* Comptes IFRS avec le retraitement des co-entreprises présentées en intégration proportionnelle

BILAN CONSOLIDÉ* AU 30 JUIN 2014

<i>ACTIF (EN MILLIERS D'EUROS)</i>	30/06/2014	31/12/2013
Actifs non courants		
Goodwill	1.061.857	917.147
Autres immobilisations incorporelles	62.642	45.299
Immobilisations corporelles	40.188	24.615
Titres mis en équivalence	25.558	26.876
Autres actifs financiers	133.821	20.286
Impôts différés actifs	5.637	4.748
Total actifs non courants	1.329.703	1.038.971
Actifs courants		
Stocks et travaux en-cours	1.366.766	1.357.646
Créances clients et autres débiteurs	329.398	342.570
Créances d'impôts	30.343	534
Autres actifs courants ⁽¹⁾	996.294	828.715
Autres créances financières	13.165	12.766
Trésorerie et équivalents de trésorerie	524.819	605.713
Total actifs courants	3.260.785	3.147.944
TOTAL DE L'ACTIF	4.590.488	4.186.915
⁽¹⁾ dont comptes mandants (pôle Services)	607.396	485.829

* Comptes IFRS avec le retraitement des co-entreprises présentées en intégration proportionnelle

BILAN CONSOLIDÉ* AU 30 JUIN 2014

PASSIF <i>(EN MILLIERS D'EUROS)</i>	30/06/2014	31/12/2013
Capital apporté	270.215	267.883
Primes liées au capital	1.037.015	1.039.347
Actions propres détenues		
Réserves et résultats accumulés	212.427	204.746
Résultat de la période	35.077	100.115
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.554.734	1.612.091
Participations ne donnant pas le contrôle (Intérêts minoritaires)	22.655	20.703
Capitaux propres de l'ensemble	1.577.389	1.632.794
Passifs non courants		
Emprunts et dettes financières non courants	590.464	211.408
Avantages du personnel	28.112	25.868
Impôts différés passifs	34.674	15.809
Total passifs non courants	653.250	253.085
Passifs courants		
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation ⁽¹⁾	154.441	155.015
Provisions courantes	90.775	94.821
Fournisseurs et autres créditeurs	670.333	746.068
Dettes d'impôts	4.738	12.088
Autres passifs courants ⁽²⁾	1.439.562	1.293.044
Total passifs courants	2.359.849	2.301.036
TOTAL DU PASSIF	4.590.488	4.186.915
⁽¹⁾ dont Banques créditrices (découverts bancaires)	21.542	25.956
⁽²⁾ dont Comptes mandants (pôle Services)	607.396	485.829

* Comptes IFRS avec le retraitement des co-entreprises présentées en intégration proportionnelle

CHIFFRE D'AFFAIRES* PAR POLE

IMMOBILIER RESIDENTIEL

<i>En millions d'euros</i>	S1 2014	S1 2013	Ecart %
Logement	651,9	700,5	-6,9%
Lotissement	51,0	61,3	-16,7%
International	32,1	42,3	-24,1%
Immobilier résidentiel	735,1	804,1	-8,6%

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

<i>En millions d'euros</i>	S1 2014	S1 2013	Ecart %
Immobilier d'entreprise	104,8	244,5	-57,1%

SERVICES & RESEAUX

<i>En millions d'euros</i>	S1 2014	S1 2013	Ecart %
Services	215,4	205,8	4,7%
Réseaux	14,8	14,6	1,6%
Services et Réseaux	230,2	220,4	4,5%

SERIE TRIMESTRIELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES* PAR POLE

<i>En millions d'euros</i>	2014		2013				2012			
	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Immobilier résidentiel	394,4	340,7	636,2	391,8	440,0	364,1	654,7	404,7	399,2	396,8
Immobilier d'entreprise	49,4	55,4	97,5	111,4	130,5	114,0	204,3	126,2	105,2	81,8
Services et Réseaux	123,6	106,6	115,2	109,9	113,0	107,4	120,0	112,8	112,1	107,8
Autres activités	42,5	1,9	1,7	1,8	1,6	1,1	1,3	1,7	1,2	1,4
Chiffre d'affaires	610,0	504,6	850,6	614,9	685,2	586,5	980,2	645,6	617,6	587,9

* Comptes IFRS avec le retraitement des co-entreprises présentées en intégration proportionnelle

RESULTAT OPERATIONNEL* PAR POLE

IMMOBILIER RESIDENTIEL

<i>En millions d'euros</i>	S1 2014	S1 2013	Ecart %
Logements neufs	59,2	59,5	-0,5%
% du chiffre d'affaires	9,1%	8,5%	
Lotissement	2,3	5,0	-55,1%
% du chiffre d'affaires	4,4%	8,2%	
International	(2,8)	(0,6)	na
Immobilier résidentiel	58,6	63,9	-8,3%
% du chiffre d'affaires	8,0%	8,0%	

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

<i>En millions d'euros</i>	S1 2014	S1 2013	Ecart %
Immobilier d'entreprise	13,2	23,5	-44,0%
% du chiffre d'affaires	12,6%	9,6%	

SERVICES & RESEAUX

<i>En millions d'euros</i>	S1 2014	S1 2013	Ecart %
Services	9,8	6,6	49,4%
% du chiffre d'affaires	4,6%	3,2%	
Réseaux	1,2	1,0	20,2%
% du chiffre d'affaires	8,2%	7,0%	
Services et Réseaux	11,0	7,6	45,5%
% du chiffre d'affaires	4,8%	3,4%	

AUTRES ACTIVITES

<i>En millions d'euros</i>	S1 2014	S1 2013	Ecart %
Autres activités	(9,6)	(9,8)	ns

* Comptes IFRS avec le retraitement des co-entreprises présentées en intégration proportionnelle

ANNEXE 2 : BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT (NORMES IFRS)

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2014

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2014 6 mois	30/06/2013 6 mois retraité*
Chiffre d'affaires	977.641	1.172.738
Achats consommés	(571.665)	(774.906)
Charges de personnel	(215.508)	(206.861)
Charges externes et autres charges	(106.029)	(99.590)
Impôts et taxes	(15.647)	(17.091)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(8.615)	(7.210)
Résultat opérationnel	60.177	67.080
Charges financières	(9.039)	(7.845)
Produits financiers	3.108	6.065
Résultat financier	(5.931)	(1.780)
Résultat des activités courantes avant impôts	54.246	65.300
Impôts sur les bénéfices	(25.418)	(28.201)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	8.241	9.989
Résultat net de l'ensemble consolidé	37.069	47.088
Résultat net (part des actionnaires de la société mère)	35.077	45.053
Résultat net (participations ne donnant pas le contrôle-intérêts minoritaires)	1.992	2.035

* Les comptes 2013 ont été retraités des co-entreprises en application de la norme IFRS 11

BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2014

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2014	31/12/2013 retraité*
Actifs non courants		
Goodwill	1.061.857	917.147
Autres immobilisations incorporelles	62.642	45.299
Immobilisations corporelles	40.188	24.615
Titres mis en équivalence	55.689	64.906
Autres actifs financiers	133.821	20.286
Impôts différés actifs	4.454	3.677
Total actifs non courants	1.358.651	1.075.930
Actifs courants		
Stocks et travaux en-cours	1.288.535	1.220.042
Créances clients et autres débiteurs	291.105	305.761
Créances d'impôts	32.496	413
Autres actifs courants	963.742	793.095
Autres créances financières	81.681	89.555
Trésorerie et équivalents de trésorerie	418.652	498.584
Total actifs courants	3.076.211	2.907.450
TOTAL DE L'ACTIF	4.434.862	3.983.380
PASSIF <i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2014	31/12/2013 retraité*
Capitaux propres		
Capital apporté	270.215	267.883
Primes liées au capital	1.037.015	1.039.347
Actions propres détenues		
Réserves et résultats accumulés	212.426	204.746
Résultat de la période	35.077	100.115
Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère	1.554.733	1.612.091
Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	22.655	20.703
Capitaux propres de l'ensemble	1.577.388	1.632.794
Passifs non courants		
Emprunts et dettes financières non courants	590.464	211.408
Avantages du personnel	28.112	25.868
Impôts différés passifs	21.847	3.917
Total passifs non courants	640.423	241.193
Passifs courants		
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	150.937	125.699
Provisions courantes	89.569	93.368
Fournisseurs et autres créditeurs	634.488	705.539
Dettes d'impôts	3.016	10.874
Autres passifs courants	1.339.041	1.173.913
Total passifs courants	2.217.051	2.109.393
TOTAL DU PASSIF	4.434.862	3.983.380

* Les comptes 2013 ont été retraités des co-entreprises en application de la norme IFRS 11