

## Chiffre d'affaires & Activité commerciale du T1 2009

- Chiffre d'affaires : 566 millions d'euros, en baisse de 7% par rapport au T1 2008
- Logement : 2.980 réservations nettes de logements et lots de terrains à bâtir, soit +8% en volume par rapport au T1 2008<sup>1</sup> ; 485 millions d'euros TTC de réservations de logements et lots de terrains à bâtir, soit -2% en valeur par rapport au T1 2008<sup>1</sup>
- Faible niveau de stock achevé invendu : 178 logements à fin mars
- Tertiaire : pas de nouvelle prise de commande durant le trimestre dans un marché immobile
- Backlog à fin mars : 3,1 milliards d'euros, soit 18 mois d'activité promotion<sup>2</sup>
  
- Pour 2009, maintien d'un objectif de part de marché de 10% dans un marché du logement désormais attendu entre 75.000 et 80.000 unités
- Chiffre d'affaires consolidé 2009 attendu en repli de moins de 10% par rapport à 2008
- Objectif de marge opérationnelle 2009 supérieure à 7%

\* \* \*

Le Groupe Nexity (NXI.PA) enregistre un chiffre d'affaires consolidé de 566 M€ durant le premier trimestre 2009. Ce chiffre s'inscrit en retrait de 7% par rapport au chiffre d'affaires de la même période en 2008. Le chiffre d'affaires du pôle Logement est affecté par la chute des réservations intervenue en 2008 et recule de 22%. Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire double par rapport au premier trimestre 2008, du fait de l'avancement de chantiers importants. Dans les Services, le chiffre d'affaires est stable, mais s'inscrit en recul dans la Distribution.

Les réservations du pôle Logement affichent une progression de 8% en volume par rapport au premier trimestre 2008<sup>1</sup>. La baisse des taux d'emprunt immobilier, ainsi que les mesures gouvernementales de soutien à la construction, ont permis un redressement des ventes aux primo-accédants et aux investisseurs particuliers dans le cadre du régime Scellier. Les ventes aux opérateurs sociaux ont également progressé. Le Groupe a ainsi enregistré 2.980 réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir durant le trimestre<sup>1</sup>, soit une hausse de 8%. Dans le tertiaire, la situation de quasi-blocage du marché n'a pas permis au Groupe d'enregistrer de nouvelles commandes, après une année 2008 record (prises de commandes de 579 M€ en part Nexity). L'activité du pôle Services affiche une grande stabilité.

Le carnet de commandes est stable et s'établit à 3.074 M€, soit 18 mois du chiffre d'affaires de l'activité de promotion<sup>2</sup> (tant résidentielle que tertiaire).

1. Hors Italie

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

**SELON ALAIN DININ, PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :**

*«L'amélioration des ventes de logements neufs observée durant le premier trimestre s'explique pour Nexity par une offre particulièrement bien positionnée pour tirer avantage des changements intervenus dans notre environnement : baisse des taux, mesures gouvernementales favorables. Cette dynamique nous conduit à réviser à la hausse notre estimation pour le marché du logement neuf en France dans son ensemble à un niveau compris entre 75.000 et 80.000 logements en 2009, tout en maintenant notre objectif d'une progression de notre part de marché à un niveau de 10%. Pour autant, nous nous gardons de tout optimisme excessif : la récession économique et la montée du chômage, rapide, pourraient briser cette dynamique. Dans ce contexte, le Groupe poursuit sa politique prudente de lancement : calibrage du prix au plus juste, développement dans les agglomérations, taux de pré-commercialisation élevés avant le lancement des travaux. Le marché de l'investissement tertiaire en France a connu un premier trimestre atone : recul de la demande placée, valorisations orientées à la baisse et pression sur les loyers expliquent l'attentisme des investisseurs sans qu'il soit possible de prévoir un horizon de reprise clair sur ce marché. Dans cet environnement contrasté et changeant, notre modèle équilibré, la récurrence apportée par nos activités de services, la forte visibilité apportée par notre carnet de commandes et notre situation financière solide nous permettent d'envisager le futur avec détermination et sérénité.».*

\* \* \*

**CHIFFRE D'AFFAIRES T1 2009\***

<i>En millions d'euros</i>	<b>T1 2009</b>	<b>T1 2008</b>	<b>Ecart %</b>
Logement	329,0	421,0	-22%
Tertiaire	123,7	60,3	x 2
Services & Distribution	112,4	128,5	-13%
Autres activités	0,9	0,9	-
<b>Chiffre d'affaires Groupe</b>	<b>566,0</b>	<b>610,7</b>	<b>-7%</b>

\* Les chiffres d'affaires des pôles Logement et Tertiaire sont reconnus selon la méthode de l'avancement, c'est-à-dire calculés sur la base des ventes notariées et au prorata des coûts de construction engagés. Le chiffre d'affaires résulte ainsi essentiellement du degré d'avancement des différents chantiers en cours.

Au premier trimestre 2009, le chiffre d'affaires enregistré par le Groupe Nexity s'établit à 566 millions d'euros. Ce chiffre s'inscrit en retrait de 7% par rapport au premier trimestre 2008.

- Le chiffre d'affaires du pôle Logement s'établit à 329 millions d'euros, en repli de 22% par rapport au premier trimestre 2008. Cette baisse s'explique principalement par la baisse des réservations nettes de logements et lots de terrains à bâtir enregistrée en 2008 par rapport à 2007 (-41% en valeur). Le chiffre d'affaires de l'activité de promotion de logements (304 millions) recule de 22%, alors que celui des activités de lotissement (25 millions d'euros) affiche une baisse de 13%.
- Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire s'élève à 124 millions d'euros, soit plus de deux fois le chiffre d'affaires réalisé durant la même période de 2008. Cette forte hausse trouve son origine dans l'avancement de chantiers importants en France, comme celui de l'immeuble C1 à Saint-Ouen, celui de l'immeuble Marchés à La Défense démarré mi-2008 ou celui de l'immeuble Pointe Métro T1 à Gennevilliers. Elle s'explique également par la progression du chiffre d'affaires réalisé à l'international (24 M€ contre 6 M€ au premier trimestre 2008), due à l'avancement des chantiers en cours à Barcelone et Milan.

- Le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution s'élève à 112 millions d'euros, en repli de 13% par rapport à la même période de 2008. Ce résultat recouvre deux tendances : dans les activités de services, le chiffre d'affaires (103 M€) affiche un grande stabilité (-2%) ; dans les activités de distribution, le premier trimestre voit une baisse prononcée du chiffre d'affaires (9 M€ contre 23 M€ en 2008), en raison de la moindre activité des agences immobilières franchisées et d'Iselection. L'activité d'opérateur de logements neufs d'Iselection recule en effet nettement (1 M€ de CA contre 10 M€ au T1 2008) en raison des faibles niveaux de réservations enregistrés au deuxième semestre 2008 et de la baisse des stocks disponibles à la vente.

## ACTIVITE COMMERCIALE

### *Pôle Logement*

Les réservations nettes enregistrées en France par le Groupe Nexity durant le premier trimestre 2009 s'inscrivent en progression de 8% par rapport au premier trimestre 2008. La situation fortement négative observée au deuxième semestre 2008 s'est améliorée à partir de février 2009, sans qu'il soit possible de considérer la crise terminée au regard des perspectives de récession économique et de progression du chômage.

- La baisse des taux d'emprunt immobilier et les mesures gouvernementales de soutien à la construction neuve expliquent l'amélioration observée ; la baisse des taux, de l'ordre de 69 points de pourcentage en moyenne à partir de novembre 2008<sup>1</sup>, a resolvabilisé une partie importante de la clientèle ; parallèlement, le doublement du prêt à taux zéro pour les primo-accédants et le lancement d'un nouveau dispositif d'investissement locatif très favorable (« Scellier »), ont relancé l'intérêt des ménages pour l'immobilier, dans un contexte de demande structurelle de logements et de faible endettement.

A ces facteurs, s'est ajouté au premier trimestre un retour vers un taux d'annulation<sup>2</sup> plus faible (29%, soit un taux identique à celui du premier trimestre 2008).

- Le Groupe a enregistré en France durant le premier trimestre 2.980 réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir, soit une hausse de 8% en volume par rapport à la même période de 2008. En valeur, les réservations affichent un recul de 2% sur la période.

Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir (lots et M€)	T1 2009	T1 2008	Ecart %
Logements (nombre de lots)	2.569	2.286	+12%
Terrains à bâtir (nombre de lots)	411	477	-14%
<b>Total réservations logements et terrains à bâtir (nombre de lots)</b>	<b>2.980</b>	<b>2.763</b>	<b>+8%</b>
Total réservations logements (M€ TTC)	466	459	+2%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	19	37	-49%
<b>Total réservations logements et terrains à bâtir (M€ TTC)</b>	<b>485</b>	<b>496</b>	<b>-2%</b>

1. Source : Crédit Logement - taux moyens observés en mars 2009 vs novembre 2008

2. Les chiffres de réservations communiqués pour une période sont toujours présentés nets de toutes les annulations enregistrées sur la même période

- Les réservations de logements neufs s'élèvent à 2.569 unités, en hausse de 12% par rapport au premier trimestre 2008.

Les ventes aux primo-accédants, soutenues par le doublement du prêt à taux zéro, enregistrent une progression soutenue par rapport au premier trimestre 2008 (+26%), et au quatrième trimestre 2008 (x4). Le segment des secondeurs et des acquéreurs de résidences secondaires reste en fort repli (-51%) affecté par le blocage du marché de la revente. Les ventes réalisées auprès des investisseurs particuliers affichent une progression de 8% sur un an, et un net redressement par rapport au quatrième trimestre 2008 (x6).

<i>Evolution des réservations Logement par clients</i>	<b>T1 2009</b>	<b>T1 2008</b>	<b>Ecart %</b>
Clients accédants (nombre de lots)	845	937	-10%
Dont : - primo accédants	634	502	+26%
- autres accédants	211	435	-51%
Investisseurs privés (nombre de lots)	1098	1.020	+8%
Investisseurs institutionnels (nombre de lots)	626	329	+90%
<b>Total réservations logements (nombre de lots)</b>	<b>2.569</b>	<b>2.286</b>	<b>+12%</b>

En valeur, les réservations de logements s'établissent à 466 millions d'euros, en hausse de 2%. Le prix moyen des logements vendus, hors ventes en bloc aux institutionnels et ventes d'Iselection, s'établit à 193 k€, inférieur de 8% au prix moyen relevé durant le premier trimestre 2008.

<i>Prix moyen de vente &amp; Surface</i>	<b>T1 2009</b>	<b>T1 2008</b>	<b>Ecart</b>
Prix moyen TTC logement au m <sup>2</sup> (€)*	3.336	3.445	
Surface moyenne par logement (m <sup>2</sup> )*	57,8	60,6	
<b>Prix moyen TTC par logement (K€)*</b>	<b>192,7</b>	<b>208,8</b>	<b>-8%</b>

\* hors ventes en bloc et Iselection

Le recul du prix moyen TTC observé s'explique en partie par l'évolution du mix des logements vendus (catégories de produits, taux de TVA applicable). Les ventes aux primo-accédants, réalisées à un prix moyen contenu (de l'ordre de 195 k€ TTC), ont en effet représenté 25% du total des ventes au T1 2009 contre 22% au T1 2008. Les ventes aux secondeurs et les ventes de résidences secondaires, assorties de prix plus élevés (de l'ordre de 265 k€ TTC), n'ont plus représenté que 8% du total contre 19% un an plus tôt. Enfin, les ventes en bloc aux investisseurs institutionnels, dont la majorité sont assorties d'un taux de TVA à 5,5% au lieu de 19,6%, ont représenté 24% du total au T1 2009 contre 14% au T1 2008. Les mesures d'adaptation commerciale prises par le Groupe et les ventes réalisées au premier trimestre ont permis de maintenir le stock achevé à un niveau très faible (178 logements à fin mars 2009).

<i>Répartition des réservations Logement par clients</i>	<b>T1 2009</b>	<b>T1 2008</b>
Clients accédants (nombre de lots)	33%	41%
Dont : - primo accédants	25%	22%
- autres accédants	8%	19%
Investisseurs privés (nombre de lots)	43%	45%
Investisseurs institutionnels (nombre de lots)	24%	14%
<b>Total réservations logements (nombre de lots)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste élevé, et atteint 69% en moyenne durant le trimestre.

Les réservations de terrains à bâtir s'établissent à 411 unités, en repli de 14% par rapport au premier trimestre 2008. Les ventes aux particuliers progressent de 11% sur un an, alors que les ventes groupées nettes réalisées auprès des promoteurs font apparaître un solde négatif (-35 lots), les annulations excédant les réservations nouvelles. Les prix moyens des réservations nettes s'établissent à 52 k€ contre 78 k€ un an plus tôt, du fait de la baisse de prix appliquée et d'un effet négatif des annulations.

- A l'étranger, l'activité de Nexity Residenziale en Italie du Nord poursuit son développement initié en 2008. Pour mémoire, 8 opérations ont été lancées commercialement, essentiellement dans les zones de Milan et de Turin, représentant une offre commerciale de 462 logements. Durant le premier trimestre 2009, 23 options (*proposte d'acquista*) et 30 compromis de vente (*compromessi*) ont été enregistrés pour un chiffre d'affaires TTC total de respectivement 5 millions d'euros et 7 millions d'euros.

### *Pôle Tertiaire*

- Le contexte général du marché de l'investissement tertiaire en France s'est encore dégradé durant le premier trimestre 2009. Les montants investis se sont limités à 670 millions d'euros<sup>1</sup>, soit la plus mauvaise performance trimestrielle depuis 10 ans. Aucune opération supérieure à 80 millions d'euros n'a été signée, et plus de 80% des investissements n'ont pas dépassé 15 millions. Le retrait des investisseurs internationaux du marché français a été massif, les Français représentant désormais 78% des montants investis.

Les rendements ont poursuivi leur hausse, et se situent désormais entre 6,25% et 6,50% pour les bureaux dans Paris QCA<sup>1</sup> (*prime*).

La demande placée de bureaux en Ile de France s'établit durant le premier trimestre à 440 000 mètres carrés, en recul de 25% par rapport à la même période de 2008<sup>1</sup>. Le taux de vacance reste cependant très faible, à 5,6% en Ile de France, avec une offre immédiate de 3,0 millions de mètres carrés. Les loyers moyens pour des surfaces neuves ou restructurées affichent un recul de 2% par rapport au quatrième trimestre 2008.

- Après des prises de commandes record en 2008 (579 millions d'euros HT), Nexity n'a pas enregistré de nouvelle commande durant le premier trimestre 2009. Les négociations avec plusieurs investisseurs se sont néanmoins poursuivies, autour des domaines d'expertise du Groupe : immeubles de bureaux et logistique, localisations bien desservies en première couronne des métropoles notamment.

### *Pôle Services & Distribution*

L'activité du pôle Services confirme sa résistance. Le nombre de lots gérés en résidentiel au 31 mars 2009 est stable à près d'1 million, dont 82 000 lots hors de France (essentiellement en Allemagne, en Belgique et en Pologne). En tertiaire, les surfaces sous gestion se maintiennent, et s'élèvent à 8,6 millions de mètres carrés.

---

1. Source CBRE

Durant le trimestre, le déménagement des équipes précédemment installées sur plusieurs sites à Paris a permis leur réunion à Clichy.

<i>Nombre de lots résidentiels et m<sup>2</sup> tertiaire gérés</i>	<b>31 mars 2009</b>	<b>31 déc. 2008</b>	<b>Ecart %</b>
Gérance locative (nombre de lots)	215.200	216.000	-
Copropriété (nombre de lots)	782.800	791.000	-1%
<b>RESIDENTIEL : Nombre de lots gérés (lots)</b>	<b>998.000</b>	<b>1.007.000</b>	<b>-1%</b>
<b>TERTIAIRE : Gérance locative (m<sup>2</sup>)</b>	<b>8.629.000</b>	<b>8.804.100</b>	<b>-2%</b>

Au sein du pôle **Distribution**, le nombre d'agences des réseaux de franchises s'inscrit en recul, avec 1.509 agences fin mars 2009 contre 1.599 en décembre 2008. L'activité des agences du réseau résiste cependant mieux que le marché, avec, au premier trimestre 2009, un repli de 16% (hors Kéops Résidentiel) des transactions négociées par rapport au premier trimestre 2008 contre 30% pour le marché<sup>1</sup>.

<i>Franchisés - Nombre d'agences</i>	<b>31 mars 2009</b>	<b>31 déc. 2008</b>	<b>Ecart</b>
Agences Century 21 France	878	917	-39
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	593	632	-39
Agences Keops Résidentiel	38	50	-12
<b>Total nombre d'agences</b>	<b>1.509</b>	<b>1.599</b>	<b>-90</b>

Par ailleurs, au titre de son activité de vente de produits d'épargne immobilière pour le compte de promoteurs tiers, Iselection a commercialisé 366 lots durant le premier trimestre, soit une hausse de 20% par rapport au premier trimestre 2008.

#### *Pôle Régénération urbaine (Villes & Projets)*

Le potentiel foncier non commercialisé de **Nexity Villes & Projets** atteint 890.000 mètres carrés<sup>2</sup> au 31 mars 2009, inchangé par rapport au 31 décembre 2008. La part des surfaces destinées à des opérations de logement s'élève à 55% du total, contre 35% destinés à des bureaux et activités, et 10% à des surfaces commerciales.

1. Source : FNAIM

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

## BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 31 MARS 2009

<i>En millions d'euros, Hors Taxes</i>	<b>31 mars 2009</b>	<b>31 déc. 2008</b>	<b>Ecart %</b>
Logement *	1.962	1.865	+5%
Lotissement	259	265	-2%
<b>Backlog pôle Logement</b>	<b>2.221</b>	<b>2.130</b>	<b>+4%</b>
Backlog pôle Tertiaire	853	970	-12%
<b>Total Backlog Groupe</b>	<b>3.074</b>	<b>3.100</b>	<b>-1%</b>

\* y compris Italie à compter de 2009

Le carnet de commandes du Groupe à fin mars 2009 s'élève à 3.074 millions d'euros, et assure 18 mois de l'activité de promotion de Nexity<sup>1</sup>. Dans ce total, les commandes Logement représentent 16 mois d'activité de ce pôle<sup>1</sup> et les commandes tertiaires assurent 2,1 ans de chiffre d'affaires tertiaire<sup>1</sup>.

## PERSPECTIVES 2009

- Résidentiel : maintien d'un objectif de 10% de part de marché dans un marché de la promotion résidentielle désormais attendu entre 75.000 et 80.000 unités
- Tertiaire : réduction attendue du volume des prises de commandes compensée par le niveau élevé de backlog
- Chiffre d'affaires consolidé attendu en repli de moins de 10% par rapport à 2008
- Objectif de marge opérationnelle supérieure à 7%
- Taux de distribution minimum de 35% du résultat net part du Groupe

\* \* \*

## CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Assemblée Générale des Actionnaires	Mercredi 13 mai 2009
- Détachement du dividende	Vendredi 15 mai 2009
- Mise en paiement du dividende	Mercredi 20 mai 2009
- Chiffre d'affaires et résultats du S1 2009	Jeudi 30 juillet 2009
	Post marché

- Une conférence téléphonique sur le chiffre d'affaires et l'activité commerciale T1 2009 se tiendra en anglais à 15.00 CET le mercredi 13 mai 2009, accessible aux numéros suivants :

- Appel de France	+ 33 (0) 1 70 99 35 16	code : Nexity
- Appel du reste de l'Europe	+ 44 (0) 207 153 20 27	code : Nexity
- Appel des USA	+ 1 (0) 480 629 9673	code : Nexity

Possibilité de réécouter cette conférence téléphonique au numéro suivant :  
+44 (0) 207 190 59 01 (code : 141916#)

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :  
[http://webcast.hugingroup.com/20090513\\_nexity/](http://webcast.hugingroup.com/20090513_nexity/)

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

## AVERTISSEMENT

*Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ces 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.09-0398 en date du 6 mai 2009 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 Financier au sens de la Directive Transparence transposée par l'AMF.*

## *A propos de Nexity*

Premier acteur immobilier intégré en France, Nexity réunit l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des entreprises et des collectivités locales. Leader sur les différents métiers de l'immobilier : promotion (logements, bureaux, commerces ou activités), services aux particuliers et aux entreprises, réseaux d'agences, régénération urbaine et gestion d'actifs, Nexity est aujourd'hui capable d'apporter une réponse globale aux besoins de ses clients sur l'ensemble du territoire. Nexity est également présent en Europe.

### **Nexity est coté au SRD et au Compartiment B d'Euronext**

Membre des Indices : SBF80, SBF120, CACmid100, Next150 et MSCI SmallCap France

Mnemo : NXI - Code Reuters : NXI.PA - Code Bloomberg : NXI FP

Code ISIN : FR0010112524

## **CONTACT NEXITY**

---

### **Analystes/Investisseurs**

Olivier SEUX +33 (0)1 71 12 15 49  
Directeur des Relations Investisseurs  
[investorrelations@nexity.fr](mailto:investorrelations@nexity.fr).

### **Presse**

Guillaume IDIER +33 (0)1 71 12 15 52  
Directeur de la Communication  
[gidier@nexity.fr](mailto:gidier@nexity.fr).

## Annexes

---

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

#### LOGEMENT

<i>En millions d'euros</i>	<b>T1 2009</b>	<b>T1 2008</b>	<b>Ecart %</b>
Logement	304,3	392,6	-22%
Lots de terrains à bâtir	24,8	28,4	-13%
<b>Logement et lots de terrains</b>	<b>329,0</b>	<b>421,0</b>	<b>-22%</b>

#### TERTIAIRE

<i>En millions d'euros</i>	<b>T1 2009</b>	<b>T1 2008</b>	<b>Ecart %</b>
Immeubles de bureau	90,2	45,7	+97%
Logistique et activité	9,2	8,9	+4%
International	24,3	5,7	x 4
<b>Tertiaire</b>	<b>123,7</b>	<b>60,3</b>	<b>+105%</b>

#### SERVICES & DISTRIBUTION

<i>En millions d'euros</i>	<b>T1 2009</b>	<b>T1 2008</b>	<b>Ecart %</b>
Services	103,1	105,4	-2%
Distribution	9,3	23,1	-60%
<b>Services &amp; Distribution</b>	<b>112,4</b>	<b>128,5</b>	<b>-13%</b>

#### SÉRIE TRIMESTRIELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

<i>En millions d'euros</i>	<b>2008</b>				<b>2009</b>			
	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>
Logement	421,0	483,0	407,7	469,8	329,0			
Tertiaire	60,3	81,8	87,3	114,9	123,7			
Services & Distribution	128,5	131,2	141,0	151,0	112,4			
Autres activités	0,9	1,9	1,2	1,4	0,9			
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>610,7</b>	<b>697,9</b>	<b>637,2</b>	<b>737,1</b>	<b>566,0</b>			