

Chiffre d'affaires & Activité commerciale du T1 2010

- Chiffre d'affaires Logement en hausse de 4% par rapport au T1 2009 à 343 millions d'euros, chiffre d'affaires Services et Distribution en progression de 16% à 130 millions d'euros et chiffre d'affaires Tertiaire en baisse de 34% à 82 millions d'euros pour un chiffre d'affaires Groupe de 556 millions d'euros, en retrait de 2% par rapport au T1 2009
- Logement : 2.881 réservations nettes, dont 2.201 logements neufs en France, en ligne avec la perspective d'environ 9.000 réservations de logements neufs en 2010
- Tertiaire : négociations en cours pour de nouvelles prises de commandes
- Backlog à fin mars : 2,6 milliards d'euros, soit 14 mois d'activité promotion¹

Perspectives 2010

- Résidentiel : 10% de part de marché sur la base d'un marché attendu autour de 90.000 logements neufs
- Tertiaire : objectif de 150 millions d'euros de prises de commandes
- Chiffre d'affaires consolidé 2010 attendu autour de 2,5 milliards d'euros
- Objectif de marge opérationnelle courante de 7%

SELON ALAIN DININ, PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL :

«L'évolution des ventes de logements neufs de Nexity observée durant le premier trimestre est le reflet de deux tendances : une demande qui reste forte, avec des taux de crédit immobilier attractifs, le soutien de mesures gouvernementales efficaces et une offre particulièrement bien positionnée pour un marché de primo-accédants et d'investisseurs. Mais cette demande rencontre une offre commerciale limitée, en raison de l'abandon de nombreuses opérations décidées au deuxième semestre 2008, au plus fort de la crise, et des délais nécessaires au lancement de nouveaux programmes. Ces éléments confortent notre estimation pour le marché du logement neuf en France à un niveau d'environ 90.000 logements en 2010.

A moyen terme, les modalités de la révision annoncée des dispositifs d'accès à la propriété seront déterminantes. Cette initiative, souhaitable pour renforcer la lisibilité des aides, devra tenir compte de la remontée probable des taux de crédit immobilier, pour maintenir le niveau de solvabilité des ménages.

Dans les activités tertiaires, l'intérêt renouvelé des investisseurs pour le segment du neuf, assorti d'une amélioration graduelle des conditions de financements bancaires, confirme la perspective de voir les commandes reprendre progressivement sur l'exercice.

¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

Enfin, dans les activités de services, nous travaillons à la mise en œuvre de notre projet de marque unique, qui concrétisera, comme pour nos autres activités, les engagements pris en matière de qualité de service au bénéfice de nos clients».

Le Groupe Nexity (NXI.PA) enregistre un chiffre d'affaires consolidé de 556 M€ durant le premier trimestre 2010. Ce chiffre marque un repli de 2% par rapport au chiffre d'affaires de la même période en 2009. Le chiffre d'affaires du pôle Logement est en hausse de 4%. Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire recule de 34% par rapport au premier trimestre 2009, en raison de la baisse du carnet de commandes enregistrée en 2009. Le chiffre d'affaires est stable dans les Services et s'inscrit en forte hausse dans la Distribution.

Les réservations du pôle Logement affichent un repli de 4% en volume par rapport au premier trimestre 2009, avec une demande toujours forte mais contrainte par la faiblesse de l'offre disponible. Les facteurs de soutien de la demande sont toujours en place : bas niveau des taux de crédit immobilier, mesures gouvernementales de soutien à l'accession ou à l'investissement locatif dans le cadre du régime Scellier. Dans le tertiaire, le regain d'intérêt des investisseurs pour les opérations neuves et les négociations en cours permettent au Groupe de confirmer ses perspectives d'une reprise progressive de ses commandes sur l'exercice. Les activités des Services affichent une grande stabilité et celles de la Distribution bénéficient de la reprise du volume des transactions.

Le carnet de commandes s'établit à 2.627 M€, soit l'équivalent de 14 mois du chiffre d'affaires de l'activité de promotion¹.

* * *

CHIFFRE D'AFFAIRES T1 2010*

En millions d'euros	T1 2010	T1 2009	Ecart %
Logement	342,9	329,0	+4%
Tertiaire	81,7	123,7	-34%
Services & Distribution	130,3	112,4	+16%
Autres activités	1,0	0,9	-
Chiffre d'affaires Groupe	555,9	566,0	-2%

* 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 2010, le chiffre d'affaires enregistré par le Groupe Nexity s'établit à 556 millions d'euros, en repli de 2% par rapport au premier trimestre 2009.

- Le chiffre d'affaires du pôle Logement s'établit à 343 millions d'euros, en hausse de 14 millions d'euros par rapport au premier trimestre 2009 (soit +4%). Le chiffre d'affaires de l'activité de promotion de logements (318 millions) progresse de 4%. Cette progression sur le premier trimestre ne traduit pas la tendance de l'année 2010. Elle s'explique notamment par un taux moyen d'avancement plus élevé sur les logements actés et en cours de construction. Le chiffre d'affaires des activités de lotissement (25 millions d'euros) est stable par rapport au premier trimestre 2009.

¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

- Le chiffre d'affaires du **pôle Tertiaire** s'élève à 82 millions d'euros, en recul de 34% par rapport au chiffre d'affaires réalisé durant la même période de 2009. Cette baisse s'explique par un volume d'avancement de travaux moins important qu'au premier trimestre 2009, en raison de la baisse du carnet de commandes tertiaire du Groupe (556 millions fin 2009 contre 970 millions fin 2008). Le premier trimestre 2009 avait vu l'avancement de chantiers importants en France, aujourd'hui livrés, comme ceux des immeubles C1 à Saint-Ouen ou Onyx à Clichy. A l'international, l'absence de nouvelles opérations significatives sur l'exercice se traduit sur le chiffre d'affaires du premier trimestre, alors que celui-ci bénéficiait de l'avancement des opérations d'immeubles de bureaux à Barcelone et à Milan livrées en 2009 (1 M€ de CA au premier trimestre 2010 contre 24 M€ au premier trimestre 2009).
- Le chiffre d'affaires du **pôle Services et Distribution** s'élève à 130 millions d'euros, en hausse de 16% par rapport à la même période de 2009. Ce résultat traduit deux tendances : dans les activités de Services, le chiffre d'affaires (103 M€) est stable ; dans les activités de Distribution, le premier trimestre voit une nette augmentation du chiffre d'affaires (27 M€ contre 9 M€ au T1 2009), du fait du redressement de l'activité d'Iselection (19 M€ contre 3 M€). Son activité d'opérateur de logements neufs progresse en effet nettement et traduit la progression des réservations enregistrées à ce titre au quatrième trimestre 2009, soutenue par le dispositif Scellier-Bouvard d'investissement locatif.

ACTIVITE COMMERCIALE

Pôle Logement

Le marché a connu un premier trimestre 2010 actif et soutenu par une forte demande, dans un contexte de taux de crédit immobilier bas et de dispositifs de soutien publics efficaces. Pour autant, comme anticipé, la faiblesse de l'offre de logements neufs, consécutive à l'abandon de nombreuses opérations décidée en 2008 après la chute des ventes de logements neufs, a contribué au recul des réservations.

Les réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir enregistrées par le Groupe Nexity se sont établies ainsi à 2.881 unités, en repli de 4% par rapport au premier trimestre 2009 dans un contexte d'offre commerciale limitée.

- **En France**, le Groupe a enregistré 2.852 réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir, soit un recul de 4% en volume par rapport au premier trimestre 2009. Le recul des ventes de logements (-14%) est en partie compensé par la forte progression des réservations de lots de terrains à bâtir (+58%).

<i>Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir (lots et M€)</i>	T1 2010	T1 2009	Ecart %
Logements (nombre de lots)	2.201	2.569	-14%
Terrains à bâtir (nombre de lots)	651	411	+58%
Total réservations logements et terrains à bâtir (nombre de lots)	2.852	2.980	-4%
Total réservations logements (M€ TTC)	455	466	-2%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	46	19	+142%
Total réservations logements et terrains à bâtir (M€ TTC)	501	485	+3%

- Les réservations de logements neufs s'élèvent à 2.201 unités, en repli de 14% par rapport au premier trimestre 2009, dans un contexte de limitation de l'offre commerciale.

Les ventes aux primo-accédants s'établissent à 597 lots et représentent 27% des réservations, contre 25% un an plus tôt : ce segment bénéficie toujours du doublement du prêt à taux zéro (PTZ). Les ventes réalisées auprès des investisseurs particuliers, principalement dans le cadre du régime fiscal Scellier-Carrez, s'établissent pratiquement au même niveau que durant le premier trimestre 2009, avec 1.075 réservations, contre 1.098 en 2009. Les ventes en bloc aux institutionnels, principalement les opérateurs sociaux, sont en fort repli : elles représentent 368 lots, soit 17% du total ; en 2009, 626 lots avaient été réservés durant le premier trimestre, qui intégrait une partie des ventes en bloc négociées fin 2008 dans le cadre du plan d'achat de 30.000 logements par les opérateurs sociaux décidé alors par le gouvernement.

<i>Evolution des réservations Logement par clients</i>	T1 2010	T1 2009	Ecart %
Clients accédants (nombre de lots)	758	845	-10%
<i>Dont : - primo accédants</i>	597	634	-6%
<i>- autres accédants</i>	161	211	-24%
Investisseurs privés (nombre de lots)	1.075	1.098	-2%
Investisseurs institutionnels (nombre de lots)	368	626	-41%
Total réservations logements (nombre de lots)	2.201	2.569	-14%

En valeur, les réservations de logements s'établissent à 455 millions d'euros TTC, en recul de 2%. Hors ventes en bloc aux institutionnels et ventes d'Iselection¹, le prix moyen TTC des logements vendus s'établit à 216 k€ pour une surface moyenne de 60 m². L'augmentation des surfaces moyennes (plus de 2 m² sur un an) s'explique notamment par une offre disponible de petites surfaces plus limitée et l'amélioration de la solvabilité des ménages résultant de la baisse continue des taux de crédit immobilier (baisse de 160 points de base sur 16 mois).

<i>Prix moyen de vente & Surface</i>	T1 2010	T1 2009
Prix moyen TTC logement au m ² (€)*	3.621	3.336
Surface moyenne par logement (m ²)*	59,8	57,8
Prix moyen TTC par logement (K€)*	216,5	192,7

* hors ventes en bloc et Iselection

Le stock achevé détenu par le Groupe demeure très faible, à 196 logements à fin mars 2010. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux est toujours élevé, et atteint 78% en moyenne au premier trimestre.

- Les réservations de terrains à bâtir s'établissent à 651 unités, en hausse de 58% par rapport au premier trimestre 2009. Cette hausse s'explique par une augmentation de 32% des ventes aux particuliers, grâce au dispositif Pass-Foncier ®, au doublement du PTZ et à la baisse des taux d'emprunt. Elle s'explique également par le net redressement des ventes groupées nettes réalisées auprès des promoteurs. Le secteur de la promotion recherche du foncier afin de relancer les opérations de logements neufs. Le prix moyen des réservations nettes des particuliers s'établit à 69 k€ contre

¹ Ventes de logements neufs dans le cadre de son activité d'opérateur, hors commercialisation pour le compte de tiers

52 k€ durant le premier trimestre 2009, quand il était encore affecté par des annulations importantes.

Les lancements de programmes réalisés durant le premier trimestre 2010 sont deux fois supérieurs à ceux réalisés au premier trimestre 2009. La majeure partie des lancements prévus sur l'année n'interviendra pour autant que sur les prochains trimestres. Les lancements réalisés au premier trimestre permettent néanmoins de maintenir un potentiel d'activité Logement¹ élevé au 31 mars 2010, représentant l'équivalent de 18.200 lots². Le potentiel de l'activité de Lots de terrains à bâtir s'élève à 8.800 lots.

- A l'étranger, au cours du premier trimestre 2010, Nexity Residenziale en Italie du Nord a signé 12 options (*proposte d'acquista*) et 29 compromis de vente (*compromessi*), pour un chiffre d'affaires TTC total respectivement de 3 et 6 millions d'euros.

Pôle Tertiaire

- Avec 1,4 milliard d'euros investis, le marché de l'investissement tertiaire en France n'a pas retrouvé au premier trimestre 2010 le niveau de 3,5 milliards atteint au quatrième trimestre 2009³. Les investisseurs, disposant d'importantes liquidités en quête de rendement à risque limité, ont continué de se porter principalement sur des actifs loués bien situés. La focalisation des investisseurs sur un nombre limité d'actifs répondant à leurs exigences de sécurité et de liquidité pousse les rendements des actifs prime à la baisse : autour de 5,50%-6,50% dans Paris QCA³, les taux pour les meilleurs immeubles sont en recul de près de 75 points de base sur un an.

Le marché locatif est demeuré attentiste, avec une demande placée de bureaux en Ile de France proche de 470.000 mètres carrés (soit +7% par rapport au premier trimestre 2009, mais -23% par rapport au quatrième trimestre 2009). A noter toutefois un début d'amélioration sur le marché des grandes surfaces : 15 opérations supérieures à 5.000 m² ont été signées, et les utilisateurs commencent à se positionner en amont des livraisons d'immeubles neufs, afin d'anticiper la rareté attendue des grandes surfaces de qualité.

Le taux de vacance est stabilisé en Ile de France, à 6,8%, alors que l'offre immédiate ne progresse plus (3,6 millions m² au 31 mars 2010). L'offre future certaine supérieure à 5.000 m² poursuit sa baisse en raison de la faiblesse des lancements en blanc (-36% sur un an), et permet de confirmer la perspective d'une rareté de l'offre neuve à l'horizon 2011-2012. Les loyers moyens pour des surfaces neuves ou restructurées en Ile de France affichent un recul de 3% sur 12 mois, et une tendance haussière à Paris au premier trimestre³.

- Dans ce contexte, Nexity n'a pas enregistré de nouvelle commande significative durant le premier trimestre 2010 (prises de commandes limitées à 7 millions d'euros HT). Plusieurs projets font cependant l'objet de négociations avancées, dont certaines pourraient aboutir dès le deuxième trimestre 2010.

¹ Le potentiel d'activité 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

² Hors portefeuille d'opérations « Villes et Projets »

³ Source : CBRE

Pôle Services & Distribution

Les activités de Services confirment leur résistance. Le nombre de lots gérés en résidentiel au 31 mars 2010 est stable à près d'1 million, dont 78.000 lots hors de France (en Allemagne, en Belgique en Pologne et en Suisse). En tertiaire, les surfaces sous gestion s'inscrivent en léger recul par rapport au 31 décembre 2009 (-2%), et s'élèvent à 8,2 millions de mètres carrés.

<i>Nombre de lots résidentiels et m² tertiaire gérés</i>	31 mars 2010	31 déc. 2009	Ecart %
Gérance locative (nombre de lots)	207.700	208.900	-
Copropriété (nombre de lots)	748.400	758.500	-1%
RESIDENTIEL : Nombre de lots gérés (lots)	956.100	967.400	-1%
TERTIAIRE : Gérance locative (m²)	8.230.000	8.440.000	-2%

Dans la Distribution, l'activité des agences des réseaux poursuit son redressement, grâce notamment à la baisse des taux de crédit immobilier (3,60% en moyenne selon Crédit Logement en mars 2010). Le premier trimestre 2010 voit ainsi une progression de 38% des transactions déclarées dans le réseau Century 21 par rapport au premier trimestre 2009 (lequel avait marqué un point bas d'activité). Le nombre d'agences des réseaux de franchises s'inscrit cependant encore en léger recul (-1,5%), avec 1.383 agences fin mars 2010 contre 1.405 en décembre 2009.

<i>Franchisés - Nombre d'agences</i>	31 mars 2010	31 déc. 2009	Ecart
Agences Century 21 France	857	872	-15
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	526	533	-7
Total nombre d'agences	1.383	1.405	-22

L'activité d'Iselection continue de bénéficier de l'extension du dispositif Scellier aux investissements réalisés sous le régime du loueur en meublé non professionnel (LMNP). Au titre de son activité de vente de produits d'épargne immobilière pour le compte de promoteurs tiers, Iselection a commercialisé 621 lots durant le premier trimestre 2010, soit 255 lots de plus qu'au premier trimestre 2009.

Régénération urbaine (Villes & Projets)

Le potentiel foncier non commercialisé de Nexity Villes & Projets atteint 826.000 mètres carrés¹ au 31 mars 2010, inchangé par rapport au 31 décembre 2009. La part des surfaces destinées à des opérations de logement s'élève à 49% du total, contre 51% destinés à des bureaux, commerces et des locaux d'activités.

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

BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 31 MARS 2010

<i>En millions d'euros, Hors Taxes</i>	31 mars 2010	31 déc. 2009	Ecart %
Logement *	1.892	1.807	+5%
Lotissement	249	237	+5%
Backlog pôle Logement	2.141	2.044	+5%
Backlog pôle Tertiaire	486	556	-13%
Total Backlog Groupe	2.627	2.600	+1%

* y compris Italie

Le carnet de commandes du Groupe à fin mars 2010 s'élève à 2.627 millions d'euros, stable par rapport au 31 décembre 2009. Il représente l'équivalent de 14 mois de l'activité de promotion de Nexity¹. Le carnet de commandes du Logement progresse de 5% par rapport au 31 décembre 2009 et représente 14 mois d'activité de ce pôle¹ ; les commandes tertiaires assurent 13 mois de chiffre d'affaires de promotion tertiaire¹.

PERSPECTIVES 2010

- Résidentiel : 10% de part de marché sur la base d'un marché attendu autour de 90.000 logements neufs
- Tertiaire : objectif de 150 M€ de prises de commandes
- Chiffre d'affaires consolidé 2010 attendu autour de 2,5 mds€
- Objectif de marge opérationnelle courante de 7%
- Objectif de proposer le versement d'un dividende de 1,6 euro par action au titre de l'exercice 2010

* * *

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

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Assemblée Générale des Actionnaires	Mercredi 12 mai 2010	
- Date de détachement du dividende	Vendredi 14 mai 2010	
- Date d'arrêté des positions	Mardi 18 mai 2010	
- Date de mise en paiement du dividende	Mercredi 19 mai 2010	
- Chiffre d'affaires et résultats du S1 2010	Mercredi 28 juillet 2010 Post marché	
■ Une conférence téléphonique sur le chiffre d'affaires et l'activité commerciale T1 2010 se tiendra en anglais à 15.00 CET le mercredi 12 mai 2010, accessible aux numéros suivants :		
- Appel de France	+ 33 (0) 1 70 99 35 14	code : Nexity
- Appel du reste de l'Europe	+ 44 (0) 207 153 20 27	code : Nexity
- Appel des USA	+ 1 (0) 480 629 9726	code : Nexity

Possibilité de réécouter cette conférence téléphonique au numéro suivant :
+44 (0) 207 959 67 20 (code : 142863#)

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :
<http://www.thomson-webcast.net/uk/dispatching/?nexity120510>. Cette présentation sera disponible sur le site internet du Groupe à partir du 12 mai 2010 à 9.00 CET.

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.10-0398 en date du 03 mai 2010 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.

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, logistique, hôtels 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 A 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

Presse

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

Annexes

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

LOGEMENT

<i>En millions d'euros</i>	T1 2010	T1 2009	Ecart %
Logement	317,8	304,3	+4%
Lots de terrains à bâtir	25,1	24,8	+1%
Logement et lots de terrains	342,9	329,0	+4%

TERTIAIRE

<i>En millions d'euros</i>	T1 2010	T1 2009	Ecart %
Immeubles de bureau	77,1	90,2	-15%
Logistique et activité	4,1	9,2	-55%
International	0,5	24,3	ns
Tertiaire	81,7	123,7	-34%

SERVICES & DISTRIBUTION

<i>En millions d'euros</i>	T1 2010	T1 2009	Ecart %
Services	103,4	103,1	0%
Distribution	26,9	9,3	X 3
Services & Distribution	130,3	112,4	+16%

SERIE TRIMESTRIELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

<i>En millions d'euros</i>	2009				2010			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Logement	329,0	477,4	417,9	602,8	342,9			
Tertiaire	123,7	140,0	106,4	105,8	81,7			
Services & Distribution	112,4	127,8	123,5	166,4	130,3			
Autres activités	0,9	1,1	1,6	1,2	1,0			
Chiffre d'affaires	566,0	746,3	649,4	876,2	555,9			