

Activité commerciale et Résultats du S1 2010

Backlog en progression, activité commerciale en ligne avec les perspectives annuelles

- Logement : 6.733 réservations nettes, dont 5.318 logements neufs, pour un montant total de réservations de 1,16 milliard d'euros TTC (soit + 7% par rapport au S1 2009)
- Tertiaire : 74 M€ de prises de commandes
- Backlog à fin juin : 2,7 milliards d'euros, soit 15 mois d'activité promotion¹, en progression de 5% par rapport à fin 2009

Situation financière solide

- Chiffre d'affaires : 1.236 millions d'euros, en repli de 6% par rapport au S1 2009, en ligne avec la prévision annuelle
- Résultat opérationnel : 80 millions d'euros, soit un taux de marge Groupe de 6,5% (7,2% pour le pôle Logement)
- Stabilité du résultat des activités courantes après impôts à 45 millions. Contribution positive de 22 millions d'Eurosic (contre une charge de -25 millions au S1 2009) conduisant à un Résultat net part du Groupe de 64 millions d'euros
- Niveau bas du BFR à 494 millions d'euros
- Trésorerie nette consolidée : 135 millions d'euros

Perspectives annuelles

- Résidentiel : objectif de part de marché de 10% dans un marché du logement neuf désormais attendu à près de 100.000 unités
- Tertiaire : objectif de 150 millions d'euros de prises de commandes
- Confirmation des perspectives annuelles : chiffre d'affaires consolidé 2010 attendu autour de 2,5 milliards d'euros et objectif de marge opérationnelle courante à 7% en 2010.

¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

SELON ALAIN DININ, PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :

«L'évolution des ventes de logements du Groupe démontre à nouveau la pertinence du choix opéré par Nexity d'une priorité accordée au primo-accédant. En croissance malgré une offre de logements neufs fortement contrainte, cette base de clientèle devrait bénéficier demain de dispositifs d'aide à l'accession renforcés, plus lisibles et plus concentrés sur ceux et sur les zones qui en ont le plus besoin. Ces nouveaux dispositifs devraient avoir des conséquences positives sur la capacité des ménages à financer leur acquisition, contrairement à la déductibilité des intérêts des crédits immobiliers. En tertiaire, le Groupe parvient à enregistrer de nouvelles commandes dans un marché particulièrement déprimé sur le segment du neuf, sensible aux inquiétudes renouvelées au second trimestre quant aux perspectives de reprise économique. Ce marché nous apparaît néanmoins recéler des perspectives plus porteuses à moyen terme.»

S'agissant du développement du Groupe et de l'emploi de notre trésorerie, l'approche du Groupe n'a pas changé : nous continuons d'étudier des opportunités de croissance externe dans nos métiers immobiliers ainsi que la prise de positions foncières plus opportunistes. Nous avons parallèlement lancé un plan de rachat d'actions à hauteur de 4,50% de notre capital.»

Le mercredi 28 juillet 2010, le conseil d'administration de Nexity, réuni sous la présidence d'Alain DININ, a examiné et arrêté les comptes consolidés intermédiaires du Groupe au 30 juin 2010. Ces comptes ont fait l'objet d'un examen limité par les Commissaires aux comptes.

L'activité commerciale du Groupe Nexity (NXI.PA) est soutenue au premier semestre 2010. Les réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir se maintiennent à un niveau élevé (6.733 lots), proche de celui du premier semestre 2009 (6.801 lots). La demande est toujours forte, soutenue notamment par la faiblesse historique des taux d'emprunt immobilier et les mesures gouvernementales. L'offre disponible est restée limitée en raison de l'abandon de nombreuses opérations lors du retournement du marché en 2008 et des bonnes performances commerciales de 2009. L'accélération des lancements de programmes contribue à la reconstitution de l'offre commerciale du Groupe. Dans le Tertiaire, le Groupe enregistre 74 millions d'euros de commandes nouvelles. Les activités de Services affichent une grande stabilité et celles de la Distribution bénéficient de la progression de l'activité d'Iselection.

Le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 1.236 millions d'euros au premier semestre 2010, en repli de 6% par rapport au premier semestre 2009. Le chiffre d'affaires du pôle Logement recule de 3% ; le recul du chiffre d'affaires du pôle Tertiaire (-30%) n'est qu'en partie compensé par la progression des activités du pôle Services et Distribution (+10%).

La performance opérationnelle est conforme aux anticipations du Groupe. Le résultat opérationnel s'établit à 80 millions d'euros, soit un taux de marge opérationnelle de 6,5%. L'objectif d'une marge opérationnelle courante à 7% est maintenu pour l'ensemble de l'exercice. La marge opérationnelle des activités de logement s'élève à 7,2% au premier semestre.

Le résultat des activités courantes après impôt s'élève à 45 millions d'euros. La contribution des participations consolidées par mise en équivalence s'élève à 22 millions d'euros (essentiellement au titre d'Eurosic). Le résultat net part du Groupe s'établit à 64 millions d'euros.

Le besoin en fonds de roulement atteint un point bas de 494 millions, en repli de 83 millions sur le semestre. La trésorerie nette atteint 135 M€, en hausse de 30 millions par rapport à fin décembre 2009, après le paiement d'un dividende de 86 millions d'euros.

Le carnet de commandes s'établit à 2.733 M€ à fin juin, en progression de 5% sur le semestre, et représente près de 15 mois de chiffre d'affaires¹ des activités de promotion.

* * *

ACTIVITE COMMERCIALE

Pôle Logement

Le marché français est demeuré très actif durant le premier semestre 2010. Dans un contexte de taux de crédit immobilier proches de leur plus bas niveau historique et de dispositifs de soutien public destinés aux particuliers (aides à l'accession, incitation à l'investissement) toujours efficaces, la demande est restée forte. Dans ce contexte, la stabilité des réservations enregistrées sur la période (-1%) s'explique par l'offre limitée de logements neufs disponibles. Les réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir enregistrées par le Groupe Nexity se sont au total établies à 6.733 unités, stables par rapport au premier semestre 2009.

- **En France**, le Groupe a enregistré 6.685 réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir, soit un chiffre stable par rapport au premier semestre 2009. Le recul des ventes de logements (-9%) est compensé par la forte progression des réservations de lots de terrains à bâtir (+48%).

<i>Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir (lots et M€)</i>	S1 2010	S1 2009	Ecart %
Logements (nombre de lots)	5.270	5.794	-9%
Terrains à bâtir (nombre de lots)	1.415	959	+48%
Total réservations logements et terrains à bâtir (nombre de lots)	6.685	6.753	-1%
Total réservations logements (M€ TTC)	1.048	1.018	+3%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	101	53	+91%
Total réservations logements et terrains à bâtir (M€ TTC)	1.149	1.071	+7%

- Les réservations de **logements neufs** s'élèvent à 5.270 unités, en repli de 9% par rapport au premier semestre 2009, dans un contexte d'offre commerciale limitée.

Les ventes aux primo-accédants s'établissent à 1.306 lots (+4%) et représentent 25% des réservations : ce segment a bénéficié du doublement du prêt à taux zéro (PTZ) qui était encore pleinement effectif au premier semestre. Au total, le segment des accédants représente 32% des ventes de logements neufs enregistrées sur le premier semestre. Les ventes réalisées auprès des investisseurs particuliers, principalement dans le cadre du régime fiscal Scellier-Carrez, marquent un léger repli avec 2.671 réservations, contre 2.755 au premier semestre 2009 (au cours duquel ce dispositif avait été mis en place). Les ventes en bloc aux institutionnels, essentiellement les opérateurs sociaux, sont en fort repli : elles représentent 939 lots, contre 1.352 lots durant le premier semestre 2009, 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.

¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

<i>Evolution des réservations Logement par clients</i>	S1 2010	S1 2009	Ecart %
Clients accédants (nombre de lots)	1.660	1.687	-2%
Dont : - primo-accédants	1.306	1.260	+4%
- autres accédants	354	427	-17%
Investisseurs privés (nombre de lots)	2.671	2.755	-3%
Investisseurs institutionnels (nombre de lots)	939	1.352	-31%
Total réservations logements (nombre de lots)	5.270	5.794	-9%

En valeur, les réservations de logements s'établissent à 1.048 millions d'euros TTC, en progression de 3% par rapport au premier semestre 2009. Hors ventes en bloc aux institutionnels et ventes d'Iselection¹, le prix moyen TTC des logements vendus s'établit à 209 k€ pour une surface moyenne de 59 m². L'augmentation du prix moyen par logement constatée s'explique notamment par l'augmentation de la surface moyenne, ainsi que par un effet de mix géographique (progression de la part des réservations en Ile-de-France, où les prix moyens sont plus élevés, avec notamment une opération exceptionnelle à Paris 17^{ème}).

<i>Prix moyen de vente & Surface</i>	S1 2010	S1 2009
Prix moyen TTC logement au m ² (€)*	3.536	3.342
Surface moyenne par logement (m ²)*	59,0	56,5
Prix moyen TTC par logement (K€)*	208,8	188,9

* hors ventes en bloc et Iselection

Le stock achevé détenu par le Groupe demeure très faible, à 186 logements à fin juin 2010. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux est toujours élevé, et atteint 77% en moyenne au premier semestre.

- Les réservations de terrains à bâtir s'établissent à 1.415 unités, en hausse de 48% par rapport au premier semestre 2009. Cette hausse s'explique par une augmentation de 13% 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 fort redressement des ventes groupées nettes réalisées auprès des promoteurs (204 lots), qui recherchent du foncier afin de relancer les opérations de logements neufs. Le prix moyen des réservations nettes des particuliers s'établit à 72 k€, proche du niveau du second semestre 2009.

Le Groupe a réalisé 69 lancements de programmes de logements durant le premier semestre 2010, contre 46 lancements au premier semestre 2009. Cette accélération des lancements commerciaux permet de faire face à la demande soutenue, et, pour la première fois depuis fin 2008, contribue à reconstituer l'offre commerciale de logements de Nexity, qui progresse par rapport à fin 2009. Le potentiel d'activité Logement² du 30 juin 2010 représente ainsi l'équivalent de 20.400 lots³, en hausse de 7% par rapport au 31 décembre 2009. Le potentiel de l'activité de lots de terrains à bâtir s'élève à 8.400 lots.

- En Italie du Nord, Nexity Residenziale a réalisé un très bon premier semestre, avec 111 options (*proposte d'acquista*) et 48 compromis de vente (*compromessi*) signés, pour un chiffre d'affaires TTC total respectivement de 61 et 10 millions d'euros.

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

² 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

³ Hors portefeuille d'opérations « Villes & Projets »

Pôle Tertiaire

- Les montants investis sur le marché de l'immobilier tertiaire en France ont atteint 3,6 milliards d'euros durant le premier semestre 2010, en hausse de 34% sur un an¹. Après un quatrième trimestre 2009 très soutenu (3,5 milliards d'euros), et un premier trimestre atone (1,4 milliard), le deuxième trimestre 2010 marque un certain redressement (2,2 milliards). Les investisseurs, qui se portent exclusivement sur des actifs loués bien situés depuis plusieurs mois, se tournent également désormais vers des actifs de première couronne. Les rendements des actifs prime poursuivent leur baisse, autour de 5,10%-6,00% dans Paris QCA, soit un recul de plus de 100 points de base sur un an, alors que la compression des taux s'applique désormais également aux actifs logistiques et aux bureaux en première couronne.

Le marché locatif s'est légèrement animé durant le premier semestre, avec une demande placée de bureaux en Ile-de-France proche du million de mètres carrés (soit +16% par rapport au premier semestre 2009). Les utilisateurs cherchent à se positionner en amont des livraisons d'immeubles neufs, dans l'anticipation de l'assèchement progressif de l'offre locative neuve, mais semblent différer à ce stade leur engagement au regard des incertitudes économiques.

Le taux de vacance est stable à 6,8% en Ile-de-France, avec une offre immédiate également inchangée (3,6 millions m² au 30 juin 2010). La rareté de l'offre future certaine à l'horizon fin 2011 se précise, en raison de la faiblesse des lancements en blanc. Les loyers moyens pour des surfaces neuves ou restructurées en Ile-de-France sont stables, avec une tendance haussière à Paris QCA et La Défense au deuxième trimestre.

- Les prises de commandes enregistrées par Nexity durant le premier semestre se sont élevées à 73,5 millions d'euros HT. Ce montant comprend notamment une commande de 49,3 millions concernant un centre commercial de près de 40.000 m² SHON à Levallois-Perret (Hauts-de-Seine), attenant à la tour Courcellor II en cours de restructuration par le Groupe. A noter également une commande pour des installations logistiques et d'activité à Nanteuil le Haudouin (Oise), dans le cadre d'un projet initié par Villes & Projets, l'activité de régénération urbaine du Groupe. D'autres dossiers significatifs font parallèlement l'objet de négociations avancées.

Pôle Services & Distribution

Dans les activités de Services, le nombre de lots gérés en résidentiel s'établit à près de 940.000 au 30 juin 2010, dont 80.000 lots hors de France (en Allemagne, en Belgique, en Pologne et en Suisse). En tertiaire, les surfaces sous gestion s'élèvent à 7,7 millions de mètres carrés au 30 juin, contre 8,4 millions au 31 décembre 2009.

Nombre de lots résidentiels et m ² tertiaires gérés	30 juin 2010	31 déc. 2009	Ecart %
Gérance locative (nombre de lots)	207.500	208.900	-1%
Copropriété (nombre de lots)	730.600	758.500	-4%
RESIDENTIEL : Nombre de lots gérés (lots)	938.100	967.400	-3%
TERTIAIRE : Gérance locative (m²)	7.715.000	8.440.000	-9%

¹ Source : CBRE

Dans la **Distribution**, l'activité des agences des réseaux est soutenue, grâce notamment à la faiblesse des taux de crédit immobilier (3,38% en moyenne selon Crédit Logement en juin 2010). Le premier semestre 2010 voit ainsi une progression de 25% des transactions déclarées dans le réseau Century 21 par rapport au premier semestre 2009 (lequel avait marqué un point bas d'activité). Le nombre d'agences des réseaux de franchises est stable par rapport à fin mars 2010, avec 1.381 agences à fin juin (soit un repli de 24 agences par rapport à fin décembre 2009).

<i>Franchisés - Nombre d'agences</i>	30 juin 2010	31 mars 2010	31 déc. 2009
Agences Century 21 France	860	857	872
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	521	526	533
Total nombre d'agences	1.381	1.383	1.405

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 1.182 lots durant le premier semestre 2010, soit 125 lots de plus qu'au premier semestre 2009.

Régénération urbaine (Villes & Projets)

Le potentiel foncier non commercialisé de **Nexity Villes & Projets** atteint 781.000 mètres carrés¹ au 30 juin 2010, après la mise en commercialisation de 45.000 m² durant le premier semestre sur les opérations de Nantes et de Nanteuil le Haudouin. La part des surfaces destinées à des opérations de logement s'élève à 49% du total, contre 51% destinés à des bureaux, commerces et locaux d'activités.

Les opérations initiées par Villes & Projets ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 93 millions d'euros durant le premier semestre 2010, contre 109 millions durant le premier semestre 2009.

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

CHIFFRE D'AFFAIRES S1 2010*

En millions d'euros	S1 2010	S1 2009	Ecart %
Logement	785,8	806,4	-3%
Tertiaire	183,8	263,7	-30%
Services & Distribution	264,7	240,2	+10%
Autres activités	1,9	2,0	-
Chiffre d'affaires Groupe	1.236,2	1.312,3	-6%

* Les chiffres d'affaires des pôles Logement (hors Italie) 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 semestre 2010, le chiffre d'affaires enregistré par le Groupe Nexity s'établit à 1.236 millions d'euros, en repli de 6% par rapport au premier semestre 2009.

- Le chiffre d'affaires du pôle Logement s'établit à 786 millions d'euros, et recule de 3% par rapport au premier semestre 2009. Le chiffre d'affaires de l'activité de promotion de logements en France atteint 717 millions d'euros, en repli de 4% : la progression du premier trimestre (+4%) est compensée par le recul observé au deuxième trimestre (-10%). Cette tendance est conforme aux anticipations du Groupe, qui prévoit un recul du chiffre d'affaires du logement sur l'année, en raison de la baisse de l'activité commerciale enregistrée en 2008, avant la reprise de 2009. Le chiffre d'affaires des activités de lotissement (58 millions d'euros) progresse de 3% par rapport au premier semestre 2009. Les activités de promotion en Italie, dont le chiffre d'affaires et le résultat sont pris à l'achèvement, contribuent au chiffre d'affaires à hauteur de 11 millions d'euros avec une première livraison.
- Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire s'élève à 184 millions d'euros, en recul de 30% par rapport au chiffre d'affaires réalisé durant la même période de 2009, en raison de la baisse du carnet de commandes tertiaire du Groupe (556 millions fin 2009 contre 970 millions fin 2008) essentiellement sur les activités de logistique et à l'international. A l'international, des conditions de marchés très dégradées (notamment en Espagne et en Italie) ont conduit à l'absence du lancement de nouvelles opérations significatives sur l'exercice, qui se traduit sur le chiffre d'affaires du premier semestre, alors que celui-ci bénéficiait l'an dernier de l'avancement des opérations d'immeubles de bureaux à Barcelone et à Milan livrées en 2009 (2 M€ de CA au premier semestre 2010 contre 58 M€ au premier semestre 2009).
- Le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution s'établit à 265 millions d'euros, en progression de 10% par rapport au premier semestre 2009. Dans les activités de Services, le chiffre d'affaires (209 M€) est en repli de 3%, avec un recul des produits financiers sur comptes mandants dont l'effet n'est qu'en partie compensé par la progression du chiffre d'affaires de la transaction ; dans les activités de Distribution, le Groupe enregistre un doublement de son chiffre d'affaires (56 M€ contre 24 M€ au S1 2009), du fait du redressement de l'activité d'Iselection (40 M€ contre 10 M€), dont l'activité d'opérateur de logements neufs progresse nettement.

RESULTATS CONSOLIDÉS S1 2010

<i>En millions d'euros</i>	S1 2010	S1 2009	Ecart %
Chiffre d'affaires	1.236,2	1.312,3	-6%
Résultat opérationnel	80,2	94,1	-15%
<i>Marge opérationnelle</i>	<i>6,5%</i>	<i>7,2%</i>	
Résultat financier	(11,0)	(23,5)	-
Impôts sur les bénéfices	(24,4)	(25,9)	
Résultat des activités courantes après impôts	44,8	44,8	-
Résultat des sociétés mises en équivalence	21,7	(25,2)	-
Résultat net part des intérêts minoritaires	2,3	-	
Résultat net part du Groupe	64,2	19,6	X 3,3
Bénéfice par action (€)	1,20	0,37	

Le **résultat opérationnel** s'élève à 80,2 millions d'euros. La **marge opérationnelle** s'établit à 6,5%, l'objectif d'une marge opérationnelle courante à 7% pour l'ensemble de l'exercice est confirmé.

Le **résultat financier** ressort à -11,0 millions d'euros contre -23,5 millions au S1 2009. Cette évolution s'explique notamment par la situation de trésorerie nette du Groupe, devenue positive dans le courant de l'année 2009. La persistance d'une charge financière nette, dans ce contexte, s'explique principalement par l'existence de couvertures de taux d'intérêt attachées aux emprunts mobilisés par le Groupe, qui limitent l'avantage retiré de la baisse des taux d'intérêt sur l'encours brut de la dette. Inversement, la rémunération de la trésorerie à court terme du Groupe se révèle très faible.

La charge d'**impôt sur les résultats**, estimée sur la base du taux annuel effectif moyen prévisionnel, s'élève à 24,4 millions d'euros contre 25,9 millions au S1 2009.

Le **résultat des activités courantes après impôts**, le plus pertinent pour comparer les résultats d'une année sur l'autre compte tenu des évolutions contrastées du résultat des sociétés consolidées par mise en équivalence, est stable à 44,8 millions par rapport au premier semestre 2009.

La contribution des participations consolidées par mise en équivalence s'élève à 21,7 millions d'euros. Dans ce montant, la contribution d'Eurosic s'établit à 22,5 millions d'euros, contre une charge de 25,2 millions d'euros au titre du premier semestre 2009. Cette évolution traduit essentiellement l'effet de l'appréciation de la juste valeur des immeubles détenus par la foncière sur la période. Pour rappel, Nexity valorise sa participation dans Eurosic sur la base de l'Actif Net Réévalué de la foncière.

Le **résultat net part du Groupe** s'élève à 64,2 millions d'euros.

RESULTAT OPERATIONNEL PAR POLE

<i>En millions d'euros</i>	S1 2010	S1 2009	Ecart %
Logement	56,2	66,2	-15%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,2%	8,2%	
Tertiaire	10,6	22,8	-54%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	5,8%	8,6%	
Services et Distribution	20,7	7,2	X 3
<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,8%	3,0%	
Autres activités	(7,3)	(2,1)	ns
Résultat opérationnel	80,2	94,1	-15%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	6,5%	7,2%	

Le résultat opérationnel du pôle Logement s'établit au S1 2010 à 56,2 millions d'euros, soit un taux de marge opérationnelle de 7,2% contre 8,2% durant le premier semestre 2009. Cette évolution est conforme aux anticipations du Groupe : elle s'explique principalement par la baisse du prix moyen des réservations enregistrées en 2008. La progression des prix moyens enregistrée depuis 2009 doit se traduire par une amélioration progressive du taux de marge.

Le résultat opérationnel du pôle Tertiaire s'établit à 10,6 millions d'euros, contre 22,8 millions au S1 2009. Le taux de marge opérationnelle atteint 5,8%, en raison d'opérations négociées dans des conditions moins avantageuses que dans la période 2006-2007 et d'une moindre couverture des charges de structure en raison de la baisse du niveau d'activité.

Le résultat opérationnel du pôle Services et Distribution s'élève à 20,7 millions d'euros, soit un taux de marge de 7,8%. La marge opérationnelle des Services s'élève à 5,7% sur le semestre contre 5,4% au premier semestre 2009. Les activités de Distribution dégagent un résultat de 8,8 millions d'euros, en nette hausse par rapport au résultat négatif enregistré au premier semestre 2009, grâce à la forte reprise de l'activité d'opérateur d'Iselection.

Le résultat opérationnel des Autres activités s'établit à -7,3 millions d'euros et comprend notamment les charges de holding, de Villes & Projets¹, les activités de Nexity-Reim et les charges liées aux paiements en actions.

¹ Le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel des opérations initiées par Villes & Projets sont constatés dans les pôles Logement et Tertiaire

FLUX DE TRESORERIE GROUPE

<i>En millions d'euros</i>	S1 2010	S1 2009
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts (hors dividendes des mises en équivalence)	78,5	95,5
Variation du BFR d'exploitation	56,0	(65,9)
Paiement d'impôts & charges financières	(5,3)	(34,6)
Flux de trésorerie générés par l'exploitation	129,2	(5,0)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(2,8)	(2,6)
Cash-flow libre	126,4	(7,6)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	0,7	8,6
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(10,9)	500,4
<i>dont produit de la cession des titres Crédit Foncier de France</i>	-	539,6
Dividende payé	(85,7)	(79,5)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividende)	(57,0)	(417,1)
Variation de trésorerie	(26,5)	4,8

La capacité d'autofinancement dégagée par le Groupe (hors dividendes reçus des sociétés mises en équivalence), avant coût du financement et impôts, s'élève à 78,5 millions d'euros, contre 95,5 millions d'euros au S1 2009. Le recul en volume et en profitabilité des activités au premier semestre 2010 par rapport au premier semestre 2009 explique cette évolution.

Le cash-flow libre atteint 126,4 millions. Ce résultat, alors que la capacité d'autofinancement est en recul, est dû à la forte baisse du BFR d'exploitation intervenue durant le semestre (recul de 56 millions), alors que l'évolution était inverse durant le premier semestre 2009 (progression de 66 millions). La baisse des intérêts versés (9 millions) et de la charge d'impôt effectivement payée (compte tenu du remboursement sur le semestre d'une créance d'impôt de 24,5 millions constatée à fin 2009) contribue également à cette évolution.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers (10,9 millions d'euros) comprennent notamment un investissement complémentaire dans la société Aegide (développement et gestion de résidences non médicalisées pour personnes âgées), détenue par le Groupe à hauteur de 33,6%, et le financement d'une partie du programme de rachat de ses propres titres par le Groupe.

Le paiement du dividende au titre de l'exercice 2009 représente un décaissement de 85,7 millions d'euros. Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement comprennent principalement des remboursements nets d'emprunts et dettes financières (57 millions d'euros).

BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT PAR POLE

<i>En millions d'euros</i>	30 juin 2010	31 déc. 2009	Var. en M€
Logement	492,4	559,5	(67,2)
Tertiaire	(46,3)	(48,8)	+2,6
Services et Distribution	(14,7)	(18,5)	3,9
Autres activités & impôt	62,4	84,7	(22,3)
BFR total	493,8	576,9	(83,1)

Le **besoin en fonds de roulement** du Groupe, dettes d'impôts incluses, s'élève à 493,8 millions d'euros au 30 juin 2010, en baisse de 83 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2009. Ce niveau devrait être un point bas pour le BFR du Groupe.

Le BFR du **pôle Logement** s'établit à 492,4 millions d'euros, contre 559,5 millions d'euros au 31 décembre 2009 et 698,3 millions fin 2008. Cette baisse est liée aux taux élevés d'écoulement commerciaux des programmes constatés sur le premier semestre 2010 et à la reconstitution très progressive des stocks.

La situation de BFR négatif du **pôle Tertiaire**, liée à un échelonnement des paiements décalé par rapport au déroulement des travaux, demeure inchangée au 30 juin 2010 par rapport au 31 décembre 2009. Le BFR de ce pôle devrait néanmoins revenir à brève échéance à des niveaux plus normatifs.

Le BFR du **pôle Services et Distribution** est négatif à -14,7 millions d'euros, contre -18,5 millions à fin décembre 2009. Le BFR des **Autres activités et Impôts** (62,4 millions) comprend notamment les capitaux engagés dans deux opérations de l'activité **Investissement** et un BFR d'impôt négatif à hauteur de 7,5 millions.

Le Groupe détient par ailleurs au 30 juin 2010, dans ses actifs courants et pour le compte de ses mandants dans le cadre de ses activités d'administrateur de biens, un encours de trésorerie de 532,5 millions d'euros. Cette position, neutralisée au passif par une dette de même montant, n'a pas d'incidence sur le BFR du Groupe.

GOODWILL

<i>En millions d'euros</i>	30 juin 2010	31 déc. 2009
Logement	226,6	226,8
Tertiaire	51,9	51,9
Services	560,8	560,8
Distribution	207,1	207,4
Goodwill total	1.046,5	1.046,9

Le **goodwill** figurant à l'actif du bilan du Groupe s'élève à 1.046,5 millions d'euros, stable par rapport au 31 décembre 2009. Il se compose de 226,6 millions au titre des activités de logement, 51,9 millions au titre des activités tertiaires, 560,8 millions au titre des activités de services et 207,1 millions au titre des activités de distribution.

Compte tenu de l'absence d'indices de perte de valeur au cours du premier semestre, il n'a pas été réalisé de test de perte de valeur pour l'arrêté des comptes intermédiaires au 30 juin 2010.

PARTICIPATIONS MISES EN EQUIVALENCE

La **valeur des participations mises en équivalence** s'établit à 197,6 millions d'euros, contre 179,1 millions d'euros au 31 décembre 2009. Cette progression s'explique principalement par l'ajustement de valeur de la participation détenue par Nexity dans Eurosic, enregistrée au bilan du Groupe sur la base de l'Actif Net Réévalué de la foncière. La revalorisation des actifs d'Eurosic effectuée au 30 juin 2010 par des experts indépendants explique en grande partie l'enregistrement d'un gain de 22,5 millions sur le premier semestre 2010.

La participation du Groupe dans le capital de la foncière a par ailleurs été portée à 32,1% contre 31,7% au 31 décembre 2009, par suite de l'option exercée par Nexity de recevoir le dividende versé par Eurosic au titre de 2009 en actions plutôt qu'en numéraire.

STRUCTURE FINANCIERE

Les capitaux propres consolidés part du Groupe s'établissent à 1.867,3 millions d'euros au 30 juin 2010. L'écart par rapport au 31 décembre 2009 est principalement dû au versement du dividende au titre de l'exercice 2009 (85,7 millions d'euros) et au résultat du premier semestre (64,2 millions d'euros). Les capitaux propres consolidés du Groupe (y compris intérêts minoritaires) s'établissent à 1.874,8 millions d'euros au 30 juin 2010.

Le Groupe dispose au 30 juin 2010 d'une trésorerie nette positive de 134,8 millions d'euros, se décomposant en une trésorerie brute de 587,3 millions et un endettement de 452,5 millions.

<i>En millions d'euros</i>	30 juin 2010	31 déc. 2009	Var. en M€
Emprunts sur établissements de crédit	440,0	500,9	(60,9)
Autres dettes et autres créances financières	12,5	9,3	3,2
Placements à terme	(100,1)	(101,5)	1,4
Trésorerie & banques créditrices	(487,2)	(513,8)	26,6
Endettement net (trésorerie nette)	(134,8)	(105,1)	(29,7)
Capitaux propres*	1.874,8	1.896,6	(23,1)

* Y compris intérêts minoritaires

Le Groupe dispose notamment d'une ligne de crédit en trésorerie corporate d'un montant de 285 millions d'euros sur Nexity-Logement, octroyée par son pool bancaire historique, à échéance fin décembre 2013. Cette ligne est utilisée à hauteur de 22,5 millions d'euros au 30 juin 2010.

A fin juin 2010, le montant des emprunts auprès des établissements de crédit de 440 millions se décompose entre 259 millions d'emprunts corporate, 159 millions d'emprunts affectés à des opérations et 22 millions de mise à la juste valeur des dérivés et d'étalement des frais d'emprunts.

Le montant des ouvertures de crédit sur les lignes corporate du Groupe, non tirées et mobilisables au 30 juin 2010, s'élève à **340 millions d'euros**.

Le Groupe respecte au 30 juin 2010 l'ensemble des covenants financiers attachés à ses lignes de crédit.

Le Groupe entend utiliser ses fonds disponibles et sa capacité d'endettement pour le financement du développement de ses activités et de nouvelles activités dans le domaine de l'immobilier, dans les domaines de la promotion et des services, en France et en Europe continentale. Le Groupe étudie ainsi différentes opérations de développement ou de croissance externe ainsi que la possibilité de faire évoluer, de façon maîtrisée, le profil de risque de certaines opérations de développement ou de certaines acquisitions foncières.

Dans le cadre des autorisations données par l'Assemblée Générale des actionnaires du 12 mai dernier, le Groupe a annoncé le 22 juin le lancement d'un plan de rachat de ses actions en vue de leur annulation à hauteur de 4,50% de son capital¹. Au 30 juin 2010, 137.000 actions avaient été rachetées au prix moyen de 23,65 euros. Au 23 juillet 2010, 622.700 actions avaient été rachetées depuis le lancement de ce plan de rachat au prix moyen de 24,39 euros. Les acquisitions sont effectuées par un prestataire indépendant.

¹ Tel qu'arrêté au 31 mai 2010

BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 30 JUIN 2010

En millions d'euros, Hors Taxes	30 juin 2010	31 déc. 2009	Ecart %
Logement *	2.019	1.807	+12%
Lotissement	261	237	+10%
Backlog pôle Logement	2.280	2.044	+12%
Backlog pôle Tertiaire	453	556	-19%
Total Backlog Groupe	2.733	2.600	+5%

* y compris Italie

Le carnet de commandes du Groupe à fin juin 2010 s'élève à 2.733 millions d'euros, en hausse de 5% par rapport au 31 décembre 2009 ; il représente l'équivalent de 15 mois de l'activité de promotion de Nexity¹. Dans le Logement, le carnet de commandes s'établit à 2.280 millions d'euros, en hausse de 12% par rapport au 31 décembre 2009, et représente 15 mois d'activité¹ ; enfin, le backlog de commandes tertiaires s'élève à 453 millions, soit 14 mois de chiffre d'affaires de cette activité¹.

PERSPECTIVES 2010

- Résidentiel : 10% de part de marché sur la base d'un marché attendu à près de 100.000 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

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Chiffre d'affaires et activité commerciale du T3 2010 - Mercredi 27 octobre 2010 post marché
- Une conférence téléphonique sur l'activité commerciale et les résultats S1 2010 se tiendra en anglais à 15.00 CET le jeudi 29 juillet 2010, accessible aux numéros suivants :

- Appel de France	+ 33 (0) 1 70 99 35 15	code : Nexity
- Appel du reste de l'Europe	+ 44 (0) 207 153 20 27	code : Nexity
- Appel des USA	+ 1 (0) 480 629 98 70	code : Nexity

Possibilité de réécouter cette conférence téléphonique au numéro suivant :
+44 (0) 20 79 59 67 20 (code : 143124#)

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :
<http://www.thomson-webcast.net/uk/dispatching/?nexity100729>

Cette présentation sera disponible sur le site internet du Groupe à partir du 29 juillet 2010 à 9.00 CET.

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.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.

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.

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2010

EN MILLIERS D'EUROS	30/06/2010	30/06/2009
Chiffre d'affaires	1.236.162	1.312.260
Achats consommés	(828.860)	(893.891)
Charges de personnel	(205.697)	(196.306)
Charges externes & autres charges	(102.214)	(107.696)
Impôts et taxes	(13.983)	(15.241)
Amortissements & dépréciations des immobilisations	(5.206)	(4.983)
Résultat opérationnel	80.202	94.143
Charges financières	(16.132)	(29.688)
Produits financiers	5.147	6.226
Résultat financier	(10.985)	(23.462)
Résultat des activités courantes avant impôts	69.217	70.681
Impôts sur les bénéfices	(24.418)	(25.934)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	21.738	(25.163)
Résultat net de l'ensemble consolidé	66.537	19.584
Résultat net (part du Groupe)	64.155	19.586
Résultat net (Intérêts minoritaires)	2.382	(2)

BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2010

ACTIF EN MILLIERS D'EUROS	30/06/2010	31/12/2009
Actifs non courants		
Goodwill	1.046.533	1.046.935
Autres immobilisations incorporelles	12.668	12.479
Immobilisations corporelles	28.606	31.114
Titres mis en équivalence	197.554	179.113
Autres actifs financiers	36.443	28.151
Impôts différés actifs	37.845	38.550
Total actifs non courants	1.359.649	1.336.342
Actifs courants		
Stocks et encours	1.029.584	1.107.988
Créances clients & autres débiteurs	272.593	390.747
Créances d'impôts	-	29.402
Autres actifs courants ⁽¹⁾	913.214	995.999
Autres créances financières	112.198	118.417
Trésorerie & équivalents de trésorerie	539.535	575.068
Total actifs courants	2.867.124	3.217.621
TOTAL DE L'ACTIF	4.226.773	4.553.963
⁽¹⁾ dont Trésorerie des mandants (pôle Services)	532.527	581.421

BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2010

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES EN MILLIERS D'EUROS	30/06/2010	31/12/2009
Capital apporté	269.218	267.909
Primes liées au capital	1.301.362	1.365.732
Actions propres	(5.320)	(2.101)
Réserves et résultats accumulés	237.841	309.718
Résultat de la période	64.155	(49.858)
Capitaux propres part du groupe	1.867.256	1.891.400
Intérêts minoritaires	7.557	5.214
Capitaux propres de l'ensemble	1.874.813	1.896.614
Passifs non courants		
Emprunts et dettes financières non courants	241.130	242.271
Avantages du personnel	19.311	18.562
Impôts différés passifs	-	292
Total Passifs non courants	260.441	261.125
Passifs courants		
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation ⁽¹⁾	275.757	346.096
Provisions courantes	94.194	102.857
Fournisseurs et autres crébiteurs	583.302	670.949
Dettes d'impôts	7.469	9.793
Autres passifs courants ⁽²⁾	1.130.797	1.266.529
Total Passifs courants	2.091.519	2.396.224
TOTAL DU PASSIF et des CAPITAUX PROPRES	4.226.773	4.553.963
⁽¹⁾ dont Banques crééditrices (découverts bancaires)	52.264	61.252
⁽²⁾ dont Comptes mandants (pôle Services)	532.527	581.421

Annexes

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

LOGEMENT

<i>En millions d'euros</i>	S1 2010	S1 2009	Ecart %
Logement	716,7	749,7	-4%
Lots de terrains à bâtir	58,1	56,5	+3%
International	10,9	0,2	-
Logement et lots de terrains	785,8	806,4	-3%

TERTIAIRE

<i>En millions d'euros</i>	S1 2010	S1 2009	Ecart %
Immeubles de bureau	177,3	186,2	-5%
Logistique et activité	4,7	19,6	-76%
International	1,9	57,9	-
Tertiaire	183,8	263,7	-30%

SERVICES & DISTRIBUTION

<i>En millions d'euros</i>	S1 2010	S1 2009	Ecart %
Services	208,6	215,9	-3%
Distribution	56,1	24,3	X 2,3
Services & Distribution	264,7	240,2	+10%

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	442,9		
Tertiaire	123,7	140,0	106,4	105,8	81,7	102,1		
Services & Distribution	112,4	127,8	123,5	166,4	130,3	134,4		
Autres activités	0,9	1,1	1,6	1,2	1,0	0,9		
Chiffre d'affaires	566,0	746,3	649,4	876,2	555,9	680,3		

RESULTAT OPERATIONNEL PAR POLE

LOGEMENT

<i>En millions d'euros</i>	S1 2010	S1 2009	Ecart %
Logement	52,2	68,9	-24%
% du chiffre d'affaires	7,2%	9,2%	
Lots de terrains à bâtir	3,1	(2,7)	ns
% du chiffre d'affaires	5,3%	ns	
International	0,9	-	ns
% du chiffre d'affaires	8,2%	ns	
Logement	56,2	66,2	-15%
% du chiffre d'affaires	7,2%	8,2%	

TERTIAIRE

<i>En millions d'euros</i>	S1 2010	S1 2009	Ecart %
Immeubles de bureaux	12,3	19,5	-37%
% du chiffre d'affaires	6,9%	10,4%	
Logistique et activité	(0,4)	1,1	ns
% du chiffre d'affaires	ns	5,7%	
International	(1,3)	2,2	ns
% du chiffre d'affaires	ns	3,8%	
Tertiaire	10,6	22,8	-54%
% du chiffre d'affaires	5,8%	8,6%	

SERVICES & DISTRIBUTION

<i>En millions d'euros</i>	S1 2010	S1 2009	Ecart %
Services	11,9	11,6	+4%
% du chiffre d'affaires	5,7%	5,4%	
Distribution	8,8	(4,4)	ns
% du chiffre d'affaires	15,7%	ns	
Services & Distribution	20,7	7,2	X 2,9
% du chiffre d'affaires	7,8%	3,0%	

AUTRES ACTIVITES

<i>En millions d'euros</i>	S1 2010	S1 2009	Ecart %
Autres activités	(7,3)	(2,1)	ns