

Chiffre d'affaires & Activité commerciale 9M 2010

- Logement : 9.745 réservations nettes, pour un montant total de 1,7 milliard d'euros TTC (soit + 12% par rapport aux neuf premiers mois 2009)
- Tertiaire : 124 millions d'euros HT de prises de commandes
- Backlog à fin septembre : 2,7 milliards d'euros, soit 15 mois d'activité promotion¹, en progression de 5% par rapport à fin 2009
- Chiffre d'affaires : 1.855 millions d'euros, en repli de 5% par rapport aux 9 mois 2009

Perspectives annuelles

- Résidentiel : objectif de part de marché de 10% dans un marché du logement neuf désormais attendu entre 100.000 et 110.000 unités
- Tertiaire : objectif de 150 millions d'euros de prises de commandes
- Chiffre d'affaires consolidé 2010 attendu autour de 2,5 milliards d'euros et objectif de marge opérationnelle courante à 7% en 2010

SELON ALAIN DININ, PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :

«L'évolution des dispositifs d'aide à l'accession annoncée par le gouvernement est positive. Plus lisibles et plus concentrés sur les zones tendues, ces nouveaux dispositifs renforceront la capacité des ménages à financer leur acquisition. Le soutien confirmé à l'investissement locatif va également dans le bon sens, dans un marché où près de 43% des ménages français sont locataires et peinent à se loger dans les grandes agglomérations. En tertiaire, le Groupe enregistre de nouvelles commandes en région, et est confiant dans la confirmation du mouvement de reprise des commandes.

La reprise des transactions dans l'ancien et le redressement confirmé de l'activité d'Isélection bénéficient au pôle Services et Distribution dont le chiffre d'affaires progresse de 10% en comparaison avec la même période l'année dernière.

La vigueur des résultats commerciaux enregistrée au troisième trimestre permet d'être confiant dans le respect des objectifs commerciaux que le Groupe s'est fixés pour l'année.»

* * *

¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

CHIFFRE D'AFFAIRES 9M 2010*

<i>En millions d'euros</i>	9M 2010	9M 2009	Ecart %
Logement	1.166,2	1.224,3	-5%
Tertiaire	287,4	370,1	-22%
Services & Distribution	398,3	363,7	+10%
Autres activités	2,8	3,6	-
Chiffre d'affaires Groupe	1.854,9	1.961,7	-5%

* 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 de l'avancement des coûts de construction engagés.

Au cours des neuf premiers mois 2010, le chiffre d'affaires enregistré par le Groupe Nexity s'établit à 1.855 millions d'euros, en repli de 5% par rapport à la même période de 2009.

- Le chiffre d'affaires du **pôle Logement** s'établit à 1.166 millions d'euros, et recule de 5% par rapport aux neuf premiers mois 2009. Le chiffre d'affaires de l'activité de promotion de logements en France atteint 1.058 millions d'euros, en repli de 7%. Cette tendance trouve son origine dans la baisse de l'activité commerciale enregistrée en 2008, avant la reprise de 2009. Le chiffre d'affaires des activités de lotissement (98 millions d'euros) progresse de 7% par rapport aux neuf premiers mois 2009. Les activités de promotion résidentielle 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 la livraison d'une première opération à Turin.
- Le chiffre d'affaires du **pôle Tertiaire** s'élève à 287 millions d'euros, en recul de 22% par rapport au chiffre d'affaires réalisé durant la même période de 2009. Ce recul s'explique par la baisse du carnet de commandes tertiaire du Groupe, passé de 970 millions fin 2008 à 556 millions fin 2009, et porte sur les activités de logistique et à l'international. Hors de France en effet, les conditions de marchés très dégradées (notamment en Espagne et en Italie) ont conduit à l'absence du lancement de nouvelles opérations significatives depuis deux ans, ce qui se traduit par l'absence de chiffre d'affaires, alors que celui-ci bénéficiait l'an dernier de l'achèvement d'opérations d'immeubles de bureaux à Barcelone et à Milan (66 M€ durant les neuf premiers mois 2009).
- Le chiffre d'affaires du **pôle Services et Distribution** s'établit à 398 millions d'euros, en progression de 10% par rapport aux neuf premiers mois 2009. Dans les activités de Services, le chiffre d'affaires (318 M€) est stable ; dans les activités de Distribution, le Groupe enregistre un doublement du chiffre d'affaires (81 M€ contre 43 M€), grâce notamment au redressement de l'activité d'Iselection (56 M€ contre 21 M€), dont l'activité d'opérateur de logements neufs progresse nettement.

ACTIVITE COMMERCIALE

Pôle Logement

Le marché français est demeuré très actif durant les neuf premiers mois de 2010, bénéficiant de taux de crédit immobilier à leur plus bas niveau historique (3,30% en moyenne selon Crédit Logement en septembre 2010, contre un point haut sur les dernières années de 5,07% atteint fin 2008). Le marché a continué de bénéficier des dispositifs de soutien public destinés aux particuliers (aides à l'accession, incitation à l'investissement locatif à travers le régime Scellier-Carrez). Pour 2011, les deux principaux dispositifs sont confirmés dans leurs grandes lignes : le nouveau PTZ+ (prêt à taux zéro renforcé) augmentera la capacité d'emprunt des primo-accédants dans les zones urbaines. L'avantage fiscal attaché au régime Scellier, qui représente actuellement 25% du montant investi sous certaines conditions, devrait s'établir, selon les termes du projet de Loi de Finances, à 22% pour les logements neufs répondant à la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation) à partir de 2011.

Les réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir enregistrées par le Groupe Nexity se sont au total établies à 9.745 unités (dont 111 en Italie), en hausse de 5% par rapport aux neuf premiers mois 2009, et représentent 1.698 millions d'euros (dont 31 millions en Italie).

<i>Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir - FRANCE (lots et M€)</i>	9M 2010	9M 2009	Ecart %
Logements (nombre de lots)	7.812	7.810	-
Terrains à bâtir (nombre de lots)	1.822	1.378	+32%
Total réservations logements et terrains à bâtir (nombre de lots)	9.634	9.188	+5%
Total réservations logements (M€ TTC)	1.534	1.411	+9%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	133	82	+61%
Total réservations logements et terrains à bâtir (M€ TTC)	1.667	1.493	+12%

- Les réservations de **logements neufs** s'élèvent en France à 7.812 unités, stables par rapport aux neuf premiers mois 2009.

<i>Evolution des réservations Logement par clients - FRANCE</i>	9M 2010		9M 2009		Ecart %
Clients accédants (nombre de lots)	2.158	28%	2.199	28%	-2%
<i>Dont : - primo-accédants</i>	1.618	21%	1.615	21%	-
<i>- autres accédants</i>	540	7%	584	7%	-8%
Investisseurs privés (nombre de lots)	4.377	56%	3.996	51%	+10%
Investisseurs institutionnels (nombre de lots)	1.277	16%	1.615	21%	-21%
Total réservations logements (nombre de lots)	7.812	100%	7.810	100%	-

Hors ventes en bloc aux institutionnels et ventes d'Iselection¹, le prix moyen TTC des logements vendus s'établit à 208 k€ pour une surface moyenne de 58 m². L'augmentation de la surface moyenne des logements vendus, ainsi qu'un effet de mix géographique, participent à la progression du prix moyen des logements.

<i>Prix moyen de vente & Surface*</i>	9M 2010	9M 2009
Prix moyen TTC logement au m ² (€)	3.574	3.380
Surface moyenne par logement (m ²)	58,1	56,9
Prix moyen TTC par logement (K€)	207,6	192,4

* hors ventes en bloc et Iselection

Le stock achevé détenu par le Groupe demeure très faible, à 156 logements à fin septembre 2010. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux est exceptionnellement élevé, et atteint 80% en moyenne sur neuf mois. Le Groupe a réalisé 89 lancements de programmes de logements durant les neuf premiers mois de 2010, représentant près de 7.300 lots. L'offre commerciale du Groupe demeure néanmoins limitée, proche de son niveau de fin 2009, du fait des rythmes d'écoulement très rapides des opérations.

- Les réservations de **terrains à bâtir** s'établissent à 1.822 unités, en hausse de 32% par rapport aux neuf premiers mois 2009. Cette hausse s'explique par une augmentation de 9% des ventes aux particuliers, et par le fort redressement des ventes groupées nettes réalisées auprès des promoteurs. Le prix moyen des réservations nettes des particuliers s'établit à 74 k€.

Le **potentiel d'activité Logement**² du 30 septembre 2010 représente l'équivalent de 19.600 lots³, en hausse de 3% par rapport au 31 décembre 2009. Le potentiel de l'activité de lots de terrains à bâtir s'élève à 9.600 lots, contre 8.700 lots au 31 décembre 2009.

Pôle Tertiaire

- Le redémarrage du marché de l'investissement s'est confirmé au cours des derniers mois, avec 2,4 milliards d'euros engagés en France au troisième trimestre, et une progression de 52% sur un an⁴. La faiblesse des rendements obligataires favorise l'investissement en immobilier d'entreprise, et les fonds d'investissement étrangers sont plus présents. La plupart des investisseurs continuent de privilégier les actifs de bureaux les plus sûrs, malgré une tendance récente à une plus grande diversification. Les rendements dans Paris QCA s'établissent désormais entre 4,85% et 6%⁴. Les surfaces neuves ou restructurées se raréfient dans l'offre future certaine, conséquence du nombre limité de nouveaux lancements de projets depuis la crise.
- Les prises de commandes enregistrées par Nexity durant les neuf premiers mois 2010 se sont élevées à 123,7 millions d'euros HT. Le troisième trimestre a vu la conclusion de deux nouvelles commandes pour un total de 50,2 millions d'euros HT. Ces commandes portent sur deux immeubles de bureaux situés sur le site de Nantes Tripode, dans le cadre d'un projet initié par Villes & Projets, l'activité de régénération urbaine du Groupe. D'autres dossiers font parallèlement l'objet de négociations avancées.

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 »

⁴ Source : CBRE

Pôle Services & Distribution

Dans les activités de **Services**, le nombre de lots gérés en résidentiel s'établit à près de 916.000 au 30 septembre 2010, dont 80.000 lots hors de France (en Allemagne, en Belgique, en Pologne et en Suisse). Le portefeuille se décompose en 710.000 lots en gestion de copropriété (contre 758.000 au 31 décembre 2009), et 206.000 lots en gérance locative (contre 209.000 fin 2009). La reprise du marché de l'ancien se traduit par une forte reprise des volumes de transaction traités par les agences. En tertiaire, les surfaces sous gestion s'élèvent à 7,8 millions de mètres carrés au 30 septembre, contre 8,4 millions au 31 décembre 2009.

Dans la **Distribution**, l'activité des agences des réseaux (1.345 agences fin septembre 2010 contre 1.405 fin décembre 2009) continue d'être soutenue, grâce notamment à la faiblesse des taux de crédit immobilier. L'activité d'Isélection continue par ailleurs de bénéficier de l'extension du dispositif Scellier aux investissements réalisés sous le régime du loueur en meublé non professionnel (LMNP), avec 1.631 lots commercialisés sur neuf mois au titre de son activité de vente de produits d'épargne immobilière pour le compte de promoteurs tiers, contre 1.522 sur les neuf premiers mois 2009.

BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 30 SEPTEMBRE 2010

<i>En millions d'euros, Hors Taxes</i>	30 sept. 2010	31 déc. 2009	Ecart %
Logement *	2.074	1.807	+15%
Lotissement	249	237	+5%
Backlog pôle Logement	2.323	2.044	+14%
Backlog pôle Tertiaire	403	556	-28%
Total Backlog Groupe	2.726	2.600	+5%

* y compris Italie

Le carnet de commandes du Groupe à fin septembre 2010 s'élève à 2.726 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 2.323 millions d'euros, en hausse de 14% par rapport au 31 décembre 2009.

PERSPECTIVES 2010

- Résidentiel : 10% de part de marché sur la base d'un marché désormais attendu entre 100.000 et 110.000 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%
- 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

- Activité commerciale et résultats annuels 2010 – Mardi 22 février 2011 post marché
- Une **conférence téléphonique** sur le Chiffre d'affaires et l'Activité commerciale 9M 2010 se tiendra en anglais à 15.00 CET le jeudi 28 octobre 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 97 25 code : Nexity

Possibilité de réécouter cette conférence téléphonique au numéro suivant :
+44 (0) 20 79 59 67 20 (code : 4376815#)

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :
<http://www.thomson-webcast.net/uk/dispatching/nexity101028>

Cette présentation sera disponible sur le site internet du Groupe à partir du 28 octobre 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>	9M 2010	9M 2009	Ecart %
Logement	1.057,7	1.133,0	-7%
Lots de terrains à bâtir	97,7	90,9	+7%
International	10,8	0,4	-
Logement et lots de terrains	1.166,2	1.224,3	-5%

TERTIAIRE

<i>En millions d'euros</i>	9M 2010	9M 2009	Ecart %
Immeubles de bureau	278,5	276,6	+1%
Logistique et activité	9,0	27,3	-67%
International	-	66,3	-
Tertiaire	287,4	370,1	-22%

SERVICES & DISTRIBUTION

<i>En millions d'euros</i>	9M 2010	9M 2009	Ecart %
Services	317,7	320,5	-1%
Distribution	80,6	43,2	X 1,9
Services & Distribution	398,3	363,7	+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	380,4	
Tertiaire	123,7	140,0	106,4	105,8	81,7	102,1	103,6	
Services & Distribution	112,4	127,8	123,5	166,4	130,3	134,4	133,6	
Autres activités	0,9	1,1	1,6	1,2	1,0	0,9	1,1	
Chiffre d'affaires	566,0	746,3	649,4	876,2	555,9	680,3	618,7	