

Chiffre d'affaires et activité commerciale 9M 2011

- Logement : 8.010 réservations nettes de logements en France, soit +3% par rapport aux 9 premiers mois 2010 ; progression de 3% des réservations en valeur du pôle Logement à 1.741 M€ TTC
- Tertiaire : 576 millions d'euros HT de prises de commandes à fin septembre
- Backlog : +23% à fin septembre par rapport à fin décembre 2010 ; 3,4 milliards d'euros, soit 20 mois d'activité de promotion¹
- Chiffre d'affaires 9 mois : 1.773 millions d'euros, en ligne avec les objectifs annuels du Groupe

Perspectives 2011

- Résidentiel : objectif de plus de 10.000 réservations dans un marché attendu entre 90.000 et 100.000 logements neufs
- Tertiaire : objectif de l'ordre de 650 millions d'euros de prises de commandes
- Chiffre d'affaires consolidé 2011 attendu autour de 2,6 milliards d'euros
- Objectif de marge opérationnelle courante de 8% en 2011 hors charges liées au projet Nexity Demain

SELON ALAIN DININ, PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :

« Dans un contexte de forte inquiétude générale sur l'économie, le Groupe affiche des réservations de logements neufs en France en hausse de 3% sur les neuf premiers mois 2011, et de 6% sur le seul troisième trimestre. La diversité des segments de clientèle de Nexity permet au Groupe de compenser le recul des ventes aux investisseurs particuliers par une forte progression des ventes aux primo-accédants (+34% sur le trimestre) et plus qu'un doublement des ventes aux institutionnels. Pour 2011, ces éléments permettent de confirmer l'objectif de dépasser 10.000 réservations alors que le marché est désormais attendu dans son ensemble entre 90.000 et 100.000 réservations sur l'exercice.

Même s'il est encore tôt pour faire une prévision, le marché du logement neuf devrait encore se contracter en 2012. Pour autant, la diversité des clientèles du Groupe permet d'aborder avec sérénité la période de réexamen des politiques du logement en France qui s'ouvrira avec les élections présidentielles. Devant la crise toujours plus aigüe du logement et du financement des ménages, des mesures énergiques devront être adoptées pour développer la construction de logements neufs. Ces mesures s'appuieront nécessairement sur les professionnels de ces métiers. Leader dans son domaine, capable de répondre aux besoins des

¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

clients particuliers, institutionnels et des collectivités, doté de finances solides, Nexity sera bien positionné pour poursuivre son développement dans ce nouvel environnement. »

* * *

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires enregistré par le Groupe Nexity au cours des neuf premiers mois 2011 s'établit à 1.773 millions d'euros, en repli de 4% par rapport à la même période en 2010.

<i>En millions d'euros</i>	9M 2011	9M 2010	Ecart %
Logement	1.149,2	1.166,2	-1%
Tertiaire	255,1	287,4	-11%
Services & Distribution	366,4	398,3	-8%
Autres activités	1,8	2,9	-36%
Chiffre d'affaires* Groupe	1.772,6	1.854,9	-4%

* 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.

- Le chiffre d'affaires du pôle Logement s'élève à 1.149,2 millions d'euros contre 1.166,2 millions d'euros durant les neuf premiers mois 2010. Les activités de promotion de logements en France, en repli de 2%, représentent 1.031,6 millions d'euros. Les activités de lotissement dégagent un chiffre d'affaires de 101,1 millions d'euros, en hausse de 4%.
- Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire s'inscrit en repli de 11% par rapport aux neuf premiers mois 2010. L'incendie survenu le 17 mars 2011 sur le chantier de l'immeuble Basalte, à La Défense, entraîne un report sur 2012 d'une partie du chiffre d'affaires initialement attendu sur l'année pour cette opération. D'autre part, les commandes importantes enregistrées durant le premier semestre 2011 (576 millions d'euros), n'ont contribué à ce stade que très marginalement au chiffre d'affaires du Groupe. A l'international, le chiffre d'affaires 2011 intègre le produit de la vente du 3^{ème} bâtiment de l'opération Viale Edison Business Center à Milan.
- Le chiffre d'affaires des activités de Services (289,6 millions d'euros) s'inscrit en repli de 9% par rapport aux neuf premiers mois 2010. Ce recul est principalement dû à un effet de périmètre, avec la baisse de chiffre d'affaires liée à la cession au cours du deuxième trimestre de l'activité d'exploitation de résidences sous enseigne Citéa (impact de l'ordre de 20 M€), ainsi qu'aux effets de la baisse du portefeuille de lots en mandats enregistrée en 2010. A périmètre comparable (hors résidences cédées), le chiffre d'affaires recule de 3%.
Le chiffre d'affaires des activités de Distribution (76,8 millions d'euros) s'inscrit en repli de 5% par rapport aux neuf premiers mois 2010, après la très forte accélération des signatures d'actes enregistrée chez lselection à la fin de l'année dernière.

ACTIVITE COMMERCIALE 9M 2011

Pôle Logement

Le marché de l'immobilier résidentiel neuf a connu des évolutions contrastées durant les neuf premiers mois 2011. Alors que les ventes réalisées auprès des investisseurs particuliers s'inscrivent en retrait sur la période, avant une reprise vraisemblable au dernier trimestre compte tenu de la baisse programmée des avantages fiscaux associés aux investissements locatifs en 2012 (régime Scellier), les ventes réalisées auprès des primo-accédants bénéficient du nouveau Prêt à Taux Zéro renforcé (PTZ+). Plus ciblé, le PTZ+ augmente la capacité d'emprunt des clients primo-accédants dans les zones urbaines et joue désormais un rôle déterminant en primo-accession, avec 66% des clients primo-accédants de Nexity qui y ont eu recours durant les neuf premiers mois 2011, contre 55% en 2010 (avec l'ancien dispositif PTZ). Les taux des crédits immobiliers semblent par ailleurs se stabiliser, avec des taux moyens proches de 3,9% (hors assurances) en septembre comme en juin, contre 3,3% au quatrième trimestre 2010 selon Crédit Logement.

Les réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir enregistrées par le Groupe sont en hausse de 1% à fin septembre 2011 par rapport à la même période en 2010. Elles se sont au total établies à 9.870 unités (dont 114 compromis en Italie), et représentent 1.741 millions d'euros (dont 45 millions en Italie).

<i>Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir - FRANCE (lots et M€)</i>	9M 2011	9M 2010	Ecart %
Logements (nombre de lots)	8.010	7.812	+3%
Terrains à bâtir (nombre de lots)	1.746	1.822	-4%
Total réservations logements et terrains à bâtir (nombre de lots)	9.756	9.634	1%
Total réservations logements (M€ TTC)	1.562	1.534	+2%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	134	133	-
Total réservations logements et terrains à bâtir (M€ TTC)	1.696	1.667	+2%

- Les réservations de **logements neufs** s'élèvent en France à 8.010 unités, et progressent de 3% par rapport aux neuf premiers mois de 2010. Le segment de la primo-accession connaît une inversion de tendance sur la période : après un recul des réservations de 19% au premier trimestre 2011 par rapport au premier trimestre 2010, puis une stabilité au deuxième trimestre, il progresse de 34% au troisième trimestre par rapport au troisième trimestre 2010. Cette évolution trouve notamment son origine dans le succès du PTZ+, progressivement adopté dans les réseaux bancaires. Les ventes aux investisseurs particuliers s'établissent à 3.652 réservations sur les neuf premiers mois, en recul de 17%. Les ventes aux investisseurs institutionnels restent soutenues au troisième trimestre (776 lots contre 338 lots durant le troisième trimestre 2010) et leur progression sur les neuf premiers mois de l'année compense l'érosion du segment des investisseurs particuliers.

<i>Evolution des réservations Logement par clients - FRANCE</i>	9M 2011		9M 2010		Ecart %
Clients accédants (nombre de lots)	2.239	28%	2.158	28%	+4%
<i>Dont : - primo-accédants</i>	1.607	20%	1.618	21%	-1%
- autres accédants	632	8%	540	7%	+17%
Investisseurs privés (nombre de lots)	3.652	46%	4.377	56%	-17%
Investisseurs institutionnels (nombre de lots)	2.119	26%	1.277	16%	+66%
Total réservations logements (nombre de lots)	8.010	100%	7.812	100%	+3%

Hors ventes en bloc aux institutionnels et ventes d'Iselection¹, le prix moyen TTC des logements vendus s'établit à 230 k€ pour une surface moyenne de 59 m². Le niveau élevé des prix moyens observés s'explique en grande partie par les 120 ventes réalisées à Paris au cours des neuf premiers mois 2011, dont le prix moyen a atteint 759 k€. En régions, le prix moyen s'établit à 196 k€.

<i>Prix moyen de vente & Surface*</i>	9M 2011	9M 2010
Prix moyen TTC logement au m ² (€)	3.873	3.574
Surface moyenne par logement (m ²)	59,4	58,1
Prix moyen TTC par logement (K€)	230,2	207,6

* hors ventes en bloc et Iselection

Le stock achevé détenu par le Groupe demeure à un niveau très faible, à 74 logements à fin septembre 2011. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste très élevé (73% en moyenne sur les neuf premiers mois).

L'offre commerciale du Groupe est en hausse par rapport à fin décembre 2010 grâce au lancement de 103 opérations nouvelles, représentant 8.700 lots, contre 7.300 lots lancés durant la même période en 2010. Le potentiel d'activité Logement² du Groupe en France à fin septembre 2011 représente 22.300 lots³ contre 19.600 lots à fin septembre 2010.

Les réservations de terrains à bâtir s'établissent à 1.746 unités, en repli de 4% par rapport aux neuf premiers mois 2010, malgré une progression de 27% entre les troisièmes trimestres 2010 et 2011. La suppression du Pass-Foncier®, effective depuis janvier 2011, pèse sur les réservations. Le prix moyen des réservations nettes pour les particuliers s'établit à 78 k€.

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 volumes engagés durant les neuf premiers mois 2011 sur le marché de l'investissement tertiaire en France se sont élevés à 8,3 milliards d'euros¹, en hausse de 30% par rapport à la même période de 2010. Trois transactions supérieures à 300 millions d'euros chacune ont été enregistrées au cours du troisième trimestre. Néanmoins, la liquidité est restée concentrée sur les actifs les plus sécurisés, maintenant les rendements des actifs « prime » à des niveaux proches de 4,5% à 6% dans Paris QCA. La demande placée en Ile-de-France s'est élevée à 2 millions de mètres carrés (+20% par rapport aux neuf premiers mois 2010), grâce à plusieurs transactions exceptionnelles. La dégradation du climat économique pourrait néanmoins contribuer à freiner les décisions d'investissements ou de prise à bail pour les prochains mois.
- Le montant de commandes nouvelles enregistrées par le Groupe reste inchangé par rapport au 30 juin 2011, à 576 millions d'euros. Ce montant historique comprend notamment les commandes signées dans le cadre des opérations croisées Rocher-Vienne et T8 à Paris, pour 458 millions (volet tertiaire), la commande de l'immeuble C2 à Saint-Ouen avec Gecina, et la concrétisation de la vente à terme d'un immeuble d'environ 12.000 m² sur l'opération de Viale Edison Business Center à Sesto San Giovanni près de Milan. Le carnet de commandes tertiaire s'établit à 727 millions d'euros à fin septembre 2011, et apporte une grande visibilité pour les années à venir. Le Groupe confirme par ailleurs son objectif de 650 millions d'euros de prises de commandes sur l'ensemble de l'exercice 2011.

Pôle Services & Distribution

Dans les activités de **Services**, le portefeuille de lots en gestion de copropriété s'établit à 684.000 lots (dont 47.000 lots hors de France) en recul de 15.000 lots par rapport au 31 décembre 2010 mais stable par rapport au 30 juin 2011. Le forfait syndic « tout compris », lancé en début d'année rencontre un réel intérêt des copropriétés. En gérance locative, le portefeuille représente 198.000 lots contre 212.000 lots à fin 2010, suite à l'arrivée à échéance attendue du mandat d'un investisseur institutionnel portant sur un portefeuille de plus de 14.000 lots. Depuis le 30 juin 2011, le portefeuille est stable. En tertiaire, les surfaces sous gestion s'élèvent à 6,2 millions de mètres carrés contre 6,6 millions au 31 décembre 2010.

Dans les activités de **Distribution**, le nombre d'agences appartenant aux réseaux de franchises animés par le Groupe progresse avec 1.358 agences au 30 septembre contre 1.343 agences fin 2010. Les volumes de transaction dans l'ancien souffrent du renchérissement du crédit immobilier ainsi que des modifications annoncées du régime fiscal applicable aux plus-values immobilières. Les volumes de compromis enregistrés par les agences franchisées des réseaux du Groupe sont ainsi en repli de près de 6% par rapport aux neuf premiers mois 2010. De façon cohérente avec le moindre intérêt des investisseurs particuliers constaté sur le marché, l'activité d'Isélection au titre de son activité de vente de produits d'épargne immobilière pour le compte de promoteurs tiers s'inscrit en repli après la performance exceptionnelle de 2010 (1.068 réservations contre 1.631 durant les neuf premiers mois 2010).

¹ Source : CBRE

BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 30 SEPTEMBRE 2011

<i>En millions d'euros, hors Taxes</i>	30 sept. 2011	31 déc. 2010	Ecart %
Logement *	2.372	2.098	+ 13%
Lotissement	264	246	+ 8%
Backlog pôle Logement	2.636	2.344	+12%
Backlog pôle Tertiaire	727	390	+86%
Total Backlog Groupe	3.363	2.734	+23%

* y compris Italie

Le carnet de commandes du Groupe à fin septembre 2011 est proche de ses plus hauts historiques. En hausse de 23% par rapport au 31 décembre 2010, le backlog représente l'équivalent de 20 mois de l'activité de promotion de Nexity¹. La progression enregistrée sur les neuf premiers mois de l'année s'explique notamment par les importantes commandes tertiaires signées au premier semestre.

PERSPECTIVES 2011

Compte tenu notamment des performances commerciales réalisées durant les neuf premiers mois de l'année et de l'appréciation du Groupe sur l'impact de l'incendie de l'immeuble Basalte, sur la base des informations et analyses dont il dispose à ce jour, le Groupe confirme les perspectives suivantes pour 2011 :

- Logement : objectif de plus de 10.000 réservations dans un marché attendu autour de 90.000 à 100.000 logements neufs
- Tertiaire : objectif de l'ordre de 650 millions d'euros de prises de commandes
- Chiffre d'affaires consolidé 2011 attendu autour de 2,6 milliards d'euros
- Objectif de marge opérationnelle courante 2011 de 8% hors charges liées au projet Nexity Demain

¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Activité commerciale et Résultats 2011

Mardi 21 février 2012

- Une conférence téléphonique sur le chiffre d'affaires et l'activité commerciale 9M 2011 se tiendra en anglais à 15.00 CET le jeudi 27 octobre 2011, 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 96 73	code : Nexity

Possibilité de réécouter cette conférence téléphonique au numéro suivant :

+44 (0) 20 79 59 67 20 (code : 4481532#)

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :

<http://www.media-server.com/m/p/96my9976>

Cette présentation sera disponible sur le site internet du Groupe à partir du 27 octobre 2011 à 9.00 CET.

AVERTISSEMENT

Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 4 du document de référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.11-317 en date du 18 avril 2011 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

Acteur intégré de l'immobilier en France, Nexity réunit l'ensemble des savoir-faire immobiliers à destination des particuliers, des entreprises et des collectivités locales : promotion (logements, lotissements, bureaux, logistique, hôtels et activités), services aux particuliers et aux entreprises, réseaux d'agences, asset management et régénération urbaine. 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 de NYSE Euronext - Code ISIN : FR0010112524

Membre des Indices : SBF120, SBF 80, CAC Mid60, CAC Mid & Small et CAC All Tradable

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

CONTACT NEXITY

Analystes/Investisseurs

Olivier SEUX +33 (0)1 71 12 15 49

Directeur des Relations Investisseurs

investorrelations@nexity.fr

Presse

Blandine CASTAREDE +33 (0)1 71 12 15 52

Directeur de la Communication et de la Marque

directiondelacommunication@nexity.fr

Annexes

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

LOGEMENT

<i>En millions d'euros</i>	9M 2011	9M 2010	Ecart %
Logement	1.031,6	1.057,7	-2%
Lotissement	101,1	97,7	+4%
International	16,5	10,8	+53%
Logement	1.149,2	1.166,2	-1%

TERTIAIRE

<i>En millions d'euros</i>	9M 2011	9M 2010	Ecart %
Immeubles de bureaux et hôtels	218,6	278,5	-22%
Logistique et activité	36,5	9,0	X 4
Tertiaire	255,1	287,5	-11%

SERVICES & DISTRIBUTION

<i>En millions d'euros</i>	9M 2011	9M 2010	Ecart %
Services	289,6	317,7	-9%
Distribution	76,8	80,6	-5%
Services & Distribution	366,4	398,3	-8%

SERIE TRIMESTRIELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

<i>En millions d'euros</i>	2010				2011		
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3
Logement	342,9	442,9	380,4	565,5	359,8	435,5	353,9
Tertiaire	81,7	102,1	103,6	87,6	72,7	108,0	74,4
Services & Distribution	130,3	134,4	133,6	210,9	126,3	111,8	128,3
Autres activités	1,0	0,9	1,1	28,3	0,5	0,5	0,8
Chiffre d'affaires	555,9	680,3	618,7	892,3	559,3	655,8	557,4