

Chiffre d'affaires & Activité commerciale 9M 2008

- Chiffre d'affaires 9M 2008 : 1.946 millions d'euros, soit +8% par rapport à 9 mois 2007 Pro Forma. Chiffre d'affaires consolidé 2008 attendu en légère progression par rapport au Pro Forma 2007
- Backlog à fin septembre stable par rapport à fin 2007 : 3,4 milliards d'euros, soit 19 mois d'activité promotion. Backlog fin 2008 attendu légèrement supérieur à 3 milliards d'euros.
- Réservations logements et lots de terrains à bâtir (rappel) : -28%¹ en volume (vs 9M 2007). Prise de commandes tertiaires : 579 millions d'euros
- Stock de logements achevés invendus à fin septembre: 186 unités
- Situation financière saine : financements sécurisés et liquidité assurée²

Le Groupe Nexity (NXI.PA) enregistre un chiffre d'affaires de 1.946 M€ au cours des 9 premiers mois de 2008. Ce chiffre marque une progression de 8% par rapport au chiffre d'affaires Pro Forma 2007³, intégrant les apports des Caisses d'Epargne dès le 1^{er} janvier 2007.

L'activité commerciale du Groupe affiche un recul marqué pour l'activité logement par rapport à la même période de 2007, mais reste en progression dans l'activité tertiaire grâce à un niveau élevé de prise de commandes au premier semestre. Les réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir s'élèvent en volume à 6.897 unités, en retrait de 28% par rapport à la même période de 2007. Dans le tertiaire, les prises de commandes nettes s'établissent à 579 M€ (part Nexity). Les données d'activité du pôle Services du Groupe confirment la récurrence de ces métiers.

Face à la dégradation de son marché, le Groupe a engagé un **plan d'adaptation** énergique dont le détail a fait l'objet d'un précédent communiqué.

Le carnet de commandes s'établit à 3.374 M€ à fin septembre et représente 19 mois du chiffre d'affaires de l'activité de promotion⁴ (tant résidentielle que tertiaire).

¹ Y compris Iselection en 2008

² Cf. communiqué de presse du 8 octobre 2008

³ Le chiffre d'affaires Pro Forma 2007 est calculé en simulant au 1^{er} janvier 2007 l'effet des apports d'activités réalisés en juillet 2007 par le Groupe Caisse d'Epargne.

⁴ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

CHIFFRE D'AFFAIRES 9M 2008*

En millions d'euros	9M 2008	9M 2007	Ecart %	9M 2007 Pro Forma	Ecart vs 9M 2007	
					Pro Forma	Pro Forma
Logement	1.311,7	1.167,8	+12%	1.167,8		+12%
Tertiaire	229,4	282,9	-19%	282,9		-19%
Services & Distribution	400,7	169,3	x 2,4	348,0		+15%
Autres activités	4,0	2,7	-	5,6		-
Chiffre d'affaires Groupe	1.945,8	1.622,7	+20%	1.804,3		+8%

* 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.

Durant les 9 premiers mois de 2008, le chiffre d'affaires enregistré par Nexity s'établit à 1 945,8 millions d'euros. Ce chiffre marque une progression de 8% par rapport au chiffre d'affaires Pro Forma 2007, intégrant les apports des Caisse d'Epargne dès le 1^{er} janvier 2007¹. Par rapport au chiffre d'affaires publié 9 mois 2007, qui n'intègre ces apports qu'à partir du 1^{er} juillet 2007, le chiffre d'affaires progresse de 20%.

- Le chiffre d'affaires du pôle Logement s'établit à 1 311,7 millions d'euros, en hausse de 12% par rapport aux 9 premiers mois de 2007. Cette augmentation s'explique principalement par la progression du chiffre d'affaires de l'activité de promotion de logements (1 210,3 millions, soit +13%), due à l'augmentation du nombre de programmes en cours de construction. Le chiffre d'affaires des activités de lotissement s'établit à 101,4 millions d'euros, en progression de 6%.
- Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire s'établit à 229,4 millions d'euros. Il est en recul de 19% par rapport aux 9 premiers mois de 2007, du fait de phases de travaux moins contributives au premier semestre que celles qui avaient marqué le premier semestre 2007. Au troisième trimestre, le chiffre d'affaires progresse de 12% par rapport à l'année dernière, grâce notamment à l'avancement de chantiers importants (Saint-Ouen) et à l'entrée en production de nouvelles opérations (Immeuble Marchés à La Défense).
- Le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution s'élève à 400,7 millions d'euros. Ce montant intègre notamment la contribution du pôle services immobiliers issu des Caisse d'Epargne (soit essentiellement Lamy et Keops, effet de 284,6 millions d'euros), ainsi que celle d'Iselection, consolidée par intégration globale à partir du 1^{er} janvier 2008 (effet de 51 millions). A périmètre comparable, le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution est stable.
- Le chiffre d'affaires des Autres activités s'élève à 4,0 M€ et correspond essentiellement à des honoraires (asset management et conseil immobilier).

¹ Le chiffre d'affaires Pro Forma 2007 est calculé en simulant au 1^{er} janvier 2007 l'effet des apports d'activités réalisés en juillet 2007 par le Groupe Caisse d'Epargne.

ACTIVITE COMMERCIALE

Pôle Logement

L'activité commerciale du pôle Logement au cours des 9 premiers mois de 2008 est détaillée dans le communiqué publié par le Groupe en date du 8 octobre 2008. Ce communiqué est disponible sur le site internet du Groupe, à l'adresse <http://www.nexity.fr> ou sur simple demande auprès de la société.

Les principaux indicateurs de la période sont rappelés ci-dessous.

Le Groupe a enregistré dans son ensemble durant les 9 premiers mois de l'année 6.897 réservations de logements neufs et lots de terrains à bâtir. Ce chiffre marque un recul en volume de 28% par rapport à la même période de 2007, et de 29% en valeur.

<i>Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir (lots et M€)</i>	9M 2008	9M 2007	Ecart %
Logement (nombre de lots)	5 568	7 355	-24%
Terrains à bâtir (nombre de lots)	1 329	2 196	-39%
Total réservations logement et terrains à bâtir (nombre de lots)	6 897	9 551	-28%
Total réservations logement (M€ TTC)	1 105	1 535	-28%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	101	171	-41%
Total réservations logement et terrains à bâtir (M€ TTC)	1 206	1 706	-29%

- Les réservations de logements neufs s'élèvent à 5 568 unités, en recul de 24%¹ par rapport aux 9 premiers mois de 2007. Cette évolution des réservations nettes s'explique notamment par la baisse des réservations brutes (-19% hors ventes en bloc) et la forte progression des annulations (+19%). Il est rappelé que les chiffres de réservations communiqués par Nexity correspondent toujours à des réservations nettes ; ces chiffres représentent le nombre de réservations brutes enregistrées au cours de la période concernée, dont est déduit le nombre des annulations enregistrées au cours de la même période, même si celles-ci se rapportent à des réservations brutes enregistrées au cours de périodes antérieures.

<i>Réservations de logements neufs (lots)</i>	9M 2008	9M 2007	Ecart %
Réservations brutes logement hors Iselection et ventes en bloc (nombre de lots)	6 975	8 582	-19%
Annulations logement (nombre de lots)	-2 865	-2 402	+19%
Ventes en bloc et Iselection ²	1 458	1 175	NA
Total réservations nettes logement (nombre de lots)	5 568	7 355	-24%

En valeur, les réservations de logements s'établissent à 1 105 millions d'euros, et font apparaître un recul de 28%³. Le prix moyen des logements vendus, hors ventes d'Iselection, s'établit à 200 k€, en légère baisse par rapport au prix moyen relevé sur les 9 premiers mois de 2007 (-4%).

¹ -29% hors Iselection

² Prise en compte des réservations enregistrées par Iselection à compter du 1er janvier 2008

³ -32% hors Iselection

<i>Réservations de logements neufs (lots)</i>	9M 2008	T3 2008	S1 2008
Réservations brutes logement (nombre de lots)	6 975	1 693	5 282
Annulations logement (nombre de lots)	-2 865	-1 061	- 1 804
Ventes en bloc et Iselection	1 458	504	954
Total réservations nettes logement (nombre de lots)	5 568	1 136	4 432

- Les réservations de terrains à bâtir s'établissent à 1 329 unités, en repli de 39% par rapport aux 9 premiers mois de 2007, et les prix moyens sont en baisse de 3%.

La baisse des réservations de logements et de lots de terrains à bâtir résulte de la dégradation sensible du marché observée durant le premier semestre 2008 et fortement accentuée au cours de l'été. Face à cette évolution, le Groupe a décidé la mise en œuvre d'un plan d'adaptation énergique, portant à la fois sur l'ajustement de son offre commerciale, la réduction de ses coûts et de son Besoin en Fonds de Roulement. Le détail de ce plan figure dans le communiqué mentionné ci-dessus.

Pôle Tertiaire

Le contexte général du marché de l'investissement tertiaire en France s'est nettement dégradé depuis début 2008. Un montant de 9,4 milliards d'euros¹ a été investi au cours des 9 premiers mois, soit un recul de 57% de l'investissement réalisé par rapport à la même période de 2007. Ce recul trouve son origine dans le brusque resserrement des conditions de crédit et l'attentisme des investisseurs. Les actifs neufs ou récents continuent cependant de bénéficier de la préférence des investisseurs, et représentent désormais 44% des investissements.

Le marché locatif des bureaux reste actif mais apparaît fragile, avec quelques grandes transactions et un ajustement à la baisse des volumes sur les petites et moyennes surfaces. La demande placée en Ile-de-France s'établit à 1,8 million de mètres carrés, en recul de 10% sur 9 mois par rapport à la même période de l'année dernière. Le taux de vacance reste très faible à 5% en Ile de France, avec une offre immédiate de 2,5 millions de mètres carrés, correspondant à un niveau normal.

Les prises de commandes nettes enregistrées par Nexity durant les 9 premiers mois de 2008 atteignent 579 millions d'euros HT (part Nexity). Ces commandes comprennent notamment l'immeuble Marchés, construit pour la Société Générale et dont les travaux ont déjà débuté.

<i>Activité commerciale du pôle Tertiaire</i>	9M 2008	9M 2007
Bureaux, commandes nettes (m²)	48 400	90 800
Logistique et activités (m²)	38 800	76 600
Prises de commandes nettes (m²)	87 200	167 400
Prises de commandes nettes (M€HT)	578,9	292,1

¹ Source CBRE

Pôle Services & Distribution

Les données d'activité du pôle Services du Groupe confirment la récurrence de ces métiers. Le nombre de lots gérés en résidentiel au 30 septembre 2008 est stable sur 9 mois à plus d'1 million, dont 90.000 lots hors de France (essentiellement en Allemagne, en Belgique et en Pologne). En tertiaire, les surfaces sous gestion s'élèvent à 8,8 millions de mètres carrés, en hausse de 19% grâce au gain de nouveaux mandats et à des effets de périmètre.

La réorganisation des activités se poursuit. Le Groupe maintient son objectif de porter la rentabilité opérationnelle moyenne des métiers d'administration de biens à un niveau minimum de 10% dans les prochaines années.

<i>Nombre de lots résidentiels et m² tertiaire gérés</i>	30 Sept. 2008	31 Déc. 2007	Ecart %
Gérance locative (nombre de lots)	223.500	208.500	+7%
Copropriété (nombre de lots)	793.400	794.100	-
RESIDENTIEL : Nombre de lots gérés (lots)	1.016.900	1.002.600	+1%
TERTIAIRE : Gérance locative (m²)	8.832.700	7.422.800	+19%

L'activité du pôle **Distribution** résiste dans un contexte de fort ralentissement du marché de l'ancien. L'intégration de nouvelles agences dans le réseau compense les sorties enregistrées. L'évolution nette du nombre d'agences du réseau Century 21 est marquée par la sortie d'un groupe de 31 agences à l'occasion de leur vente par le propriétaire. Le réseau du Groupe comprend au 30 septembre 1646 agences, contre 1642 au 31 décembre 2007¹. Le nombre de ventes traitées s'inscrit cependant en baisse de 12% sur 9 mois par rapport à la même période de 2007 (hors Keops Résidentiel). Cette baisse suit la tendance observée au niveau national sur le marché de l'ancien.

<i>Franchisés - Nombre d'agences</i>	30 Sept. 2008	31 Déc. 2007	Ecart
Agences Century 21 France	928	943	-15
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	653	627	+26
Agences Keops Résidentiel*	65	72	-7
Total nombre d'agences	1.646	1.642	+4

* rattaché au pôle Distribution à compter du 1^{er} janvier 2008

Au titre de son activité de commercialisation de produits d'épargne immobilière pour le compte de promoteurs tiers, Iselection a commercialisé 853 logements durant les 9 premiers mois de l'année.

¹ Y compris le réseau Keops Résidentiel, apporté par le Groupe Caisse d'Epargne dans le cadre des opérations de juillet 2007
Page 5/10

Pôle Régénération urbaine (Villes & Projets)

Les surfaces du pôle Villes & Projets mises en commercialisation durant les 9 premiers mois de 2008 s'élèvent à 19.400 mètres carrés, localisés pour l'essentiel à Boulogne Billancourt. Le potentiel foncier non commercialisé de **Nexity Villes & Projets** atteint 898 100 mètres carrés¹ au 30 septembre 2008, dont 548 100 mètres carrés en Ile de France. La part des surfaces destinées à des opérations de logement s'élève à 56% du total, contre 35% destinés à des bureaux et activités, et 9% à des activités commerciales.

BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 30 SEPTEMBRE 2008

En millions d'euros, Hors Taxes	30 Sept. 2008	31 Déc. 2007	Ecart %
Logement	1.952	2.316	-16%
Lotissement	317	329	-4%
Backlog Pôle Logement	2.269	2.645	-14%
Backlog Pôle Tertiaire	1.105	768	+44%
Total Backlog Groupe	3.374	3.413	-1%

Le carnet de commandes du Groupe à fin septembre 2008 s'élève à 3.374 millions d'euros, stable par rapport à fin décembre 2007. Les commandes Logement représentent 14 mois d'activité de ce pôle¹ et les commandes tertiaires représentent près de 4 ans de chiffre d'affaires tertiaire². Au total, le carnet de commandes du Groupe représente 19 mois de l'activité de promotion de Nexity² et confère au Groupe une réelle visibilité.

GOUVERNANCE DE LA SOCIETE

Suite à la démission de Messieurs Charles MILHAUD et Nicolas MERINDOL de leurs fonctions d'administrateurs de la société, le Conseil d'Administration a procédé lors de sa réunion du 5 novembre 2008 à la cooptation en qualité d'administrateur et de Vice-Président du Conseil d'Administration de Monsieur Bernard COMOLET, Président du Directoire de la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne (CNCE), ainsi qu'à la cooptation en qualité d'administrateur, Co-Président du Comité des Comptes, de Monsieur Alain LEMAIRE, Directeur Général de la CNCE. Monsieur Guy COTRET, en tant que représentant permanent de la CNCE, a par ailleurs été nommé membre du Comité des Rémunérations.

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

² Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

PERSPECTIVES

Engagé dans la mise en œuvre du plan d'adaptation détaillé dans ses dernières communications, le Groupe confirme les perspectives annoncées pour 2008 et pour le moyen terme et précise l'évolution attendue de son chiffre d'affaires sur l'exercice :

Perspectives 2008

- Résidentiel : objectif minimum de 9% de part de marché dans un marché de la promotion résidentielle attendu autour de 75.000 unités pour l'exercice¹ (contre 127.400 unités en 2007)
- Tertiaire : perspectives favorables compte tenu du niveau de backlog du Groupe, dans un marché de l'investissement tertiaire en France attendu au mieux à la moitié de celui de 2007
- Chiffre d'affaires consolidé 2008 attendu en légère progression par rapport au CA Pro Forma 2007
- Résultat net consolidé 2008 de l'ordre de 140 M€²
- Taux de distribution minimum de 35% du résultat net part du Groupe

Perspectives moyen terme

- Reprise du marché immobilier attendue pour 2010 après un point bas en 2009
- Marges opérationnelles prévisionnelles supérieures à 8%³ en moyenne sur la période 2008 - 2010
- Taux de distribution minimum de 35% du résultat net part du Groupe

* * *

¹ Hors effets des mesures gouvernementales de soutien du logement annoncées le 1^{er} octobre 2008

² Tenant compte des hypothèses de valorisation de l'Actif Net Réévalué (ANR) d'Eurosic au 30 juin 2008

³ A normes comptables comparables

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Chiffre d'affaires et activité commerciale 2008 Mercredi 4 février 2009 Post marché
- Une conférence téléphonique sur le chiffre d'affaires et l'activité commerciale T3 2008 se tiendra en anglais à 15.00 CET le jeudi 6 novembre 2008, 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

Possibilité de réécouter cette conférence téléphonique au numéro suivant :
+44 (0) 20 71 90 50 01 (code : 1411114#)

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :
http://webcast.bugingroup.com/20081106_poxit/

3

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.08-0295 en date du 25 avril 2008 puissent avoir un impact sur les activités du groupe et la capacité de la société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.

Le présent communiqué vaut Rapport Financier au sens de la Directive Transparence transposée par l'AME

A PROPOS DE NEXITY

Premier groupe immobilier intégré français, Nexity allie l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des entreprises, des investisseurs et des collectivités locales. Leader sur les différents métiers de l'immobilier : ensemblier urbain, promotion (logements, bureaux, commerces et activités), services immobiliers aux particuliers et aux entreprises, réseaux de distribution, financement spécialisé et gestion d'actifs, Nexity est aujourd'hui un acteur unique dans l'immobilier en France, capable d'apporter une réponse complète aux besoins de ses clients.

Implanté sur l'ensemble du territoire national, Nexity est également présent en Europe, notamment en Allemagne, Belgique, Espagne, Italie, Pologne et Suisse.

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 2008	9M 2007	Ecart %
Logement	1210,3	1071,8	+13%
Lots de terrains à bâtir	101,4	96,0	+6%
Logement et lots de terrains	1311,7	1167,8	+12%

TERTIAIRE

<i>En millions d'euros</i>	9M 2008	9M 2007	Ecart %
Immeubles de bureau	180,8	218,7	-17%
Logistique et activité	22,4	41,5	-46%
International	26,2	22,7	+15%
Tertiaire	229,4	282,9	-19%

SERVICES & DISTRIBUTION

<i>En millions d'euros</i>	9M 2008	9M 2007	Ecart
Services	324,1	144,2	ns
Distribution	76,6	25,1	ns
Services & Distribution	400,7	169,3	ns

SERIE TRIMESTRIELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

<i>En millions d'euros</i>	2007				2008			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Logement	372,8	403,3	391,7	573,9	421,0	483,0	407,7	
Tertiaire	98,8	106,4	77,7	72,8	60,3	81,8	87,3	
Services & Distribution	21,3	23,7	124,3	119,8	128,5	131,2	141,0	
Autres activités	0,5	0,6	1,6	5,5	0,9	1,9	1,2	
Chiffre d'affaires	493,4	534,0	595,3	772,0	610,7	697,9	637,2	