

CHIFFRE D'AFFAIRES ET ACTIVITE COMMERCIALE T1 2012

Paris La Défense, le mercredi 9 mai 2012

Contraction confirmée du marché résidentiel, activité du Groupe en ligne avec ses prévisions annuelles

- **Chiffre d'affaires T1 en hausse de 5% : 588 millions d'euros**
- **Immobilier résidentiel : recul de 19% des réservations nettes de logements et lots de terrains à bâtir, en ligne avec nos prévisions**
- **Immobilier d'entreprise : 74 millions d'euros HT de prises de commandes**
- **Backlog à fin mars : 3,25 milliards d'euros (19 mois d'activité de promotion¹), proche de celui à fin 2011**

Perspectives : 2012, année de creux pour le marché résidentiel

- **Immobilier résidentiel : maintien de la part de marché dans un marché attendu entre 70.000 et 80.000 logements neufs (soit environ -30% par rapport à 2011)**
- **Immobilier d'entreprise : objectif de l'ordre de 200 millions d'euros de prises de commandes**
- **Chiffre d'affaires consolidé 2012 attendu supérieur à 2,6 milliards d'euros**
- **Objectif de résultat opérationnel courant 2012 supérieur à 200 millions d'euros, hors charges liées au projet Nexity Demain**
- **Proposition à l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2012 du versement d'un dividende de 2 euros par action au titre de 2011**

SELON ALAIN DININ, PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :

«Conformément aux prévisions du Groupe, le marché du logement se révèle particulièrement dégradé en ce début d'année 2012 : la conjonction de facteurs négatifs est réelle, avec l'attentisme qui prévaut en amont des élections présidentielles, une politique de crédit restrictive de la part des banques (durée, quotité d'apport personnel), et un cadre fiscal profondément modifié (baisse de l'avantage fiscal offert par le régime Scellier, régime des plus-values, TVA...).

¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

Notre conviction d'un rebond inévitable du marché, après la période de creux qui vient de s'ouvrir, est intacte. Alors que les mises en chantier reculent déjà au niveau national, on voit mal comment la crise du logement pourrait se résoudre sans un effort de construction massif. A la différence du marché de l'ancien, qui est un marché de stock, le marché du logement neuf est un marché de flux, dont les volumes se régulent avec la demande, sans stocks d'inventus qui pourraient peser sur les prix et sans marge de manœuvre sur les prix de revient, au-delà du prix du foncier. Le secteur du logement neuf, créateur de croissance et d'emplois (à la différence du marché du logement ancien), contributeur aux recettes de l'Etat (avec la TVA), contribue à l'augmentation quantitative et, avec les nouvelles normes environnementales, qualitative, du parc de logements. La relance du secteur du logement neuf en France doit demeurer une priorité au regard des enjeux économiques, sociaux et démographiques nationaux.

Aussi, pour Nexity, nous restons sereins. L'originalité de notre modèle intégré, la résilience que nous confèrent nos différents métiers complémentaires, notre profil de risque maîtrisé et notre bilan particulièrement solide nous permettront de passer ce creux ponctuel et de profiter du rebond futur du marché.»

CHIFFRE D'AFFAIRES

Le **chiffre d'affaires** enregistré par le Groupe Nexity durant le premier trimestre 2012 s'établit à 588 millions d'euros, en hausse de 5% par rapport au premier trimestre 2011. Hors effets de périmètre², le chiffre d'affaires progresse de 6%.

<i>En millions d'euros</i>	T1 2012	T1 2011	Ecart %
Immobilier résidentiel	380,8	359,8	+6%
Immobilier d'entreprise	81,8	72,7	+13%
Services & Réseaux	124,4	126,3	-2%
Autres activités	0,8	0,5	ns
Chiffre d'affaires* Groupe	587,9	559,3	+5%

* Les chiffres d'affaires de l'Immobilier résidentiel (hors Italie) et de l'Immobilier d'entreprise 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 **Immobilier résidentiel** s'élève à 380,8 millions d'euros, en progression de 6% par rapport à la même période de 2011. Cette hausse s'explique notamment par la croissance du chiffre d'affaires des activités de promotion de logement du Groupe en France (+5%), avec l'arrivée d'un nombre élevé de chantiers en phase fortement contributive. Le développement en Italie, où le chiffre d'affaires est comptabilisé en totalité à la livraison, se traduit par ailleurs par une contribution de 14,8 millions d'euros, alors que celle-ci était pratiquement nulle au premier trimestre 2011.

² Le premier trimestre 2011 intégrait le chiffre d'affaires de l'activité de gestion de résidences sous enseigne Citéa, cédée au deuxième trimestre 2011, et ne comprenait en revanche pas le chiffre d'affaires des activités de property management et de brokerage tertiaire d'UFG-PM et de Colliers International, consolidées depuis le 1^{er} janvier 2012 à la suite de la finalisation fin 2011 du rapprochement dans ces activités entre le Groupe et La Française AM.

- En **Immobilier d'entreprise**, le chiffre d'affaires du trimestre (81,8 millions d'euros) bénéficie des commandes élevées enregistrées en 2011 (644 millions d'euros). Il intègre notamment de fortes contributions des chantiers Solstys (Rocher-Vienne) et T8 à Paris et Pointe Métro 2 à Gennevilliers.
- Le chiffre d'affaires des activités de **Services immobiliers** s'établit à 99,7 millions d'euros, stable par rapport au premier trimestre 2011 hors effets de périmètre. L'absence de chiffre d'affaires de l'activité d'exploitation de résidences sous enseigne Citéa, cédée au deuxième trimestre 2011, est partiellement compensée par l'effet de la consolidation depuis le 1^{er} janvier 2012 des activités de property management et de brokerage tertiaire apportées par La Française AM à la structure commune créée avec cette dernière.
Le chiffre d'affaires des activités des **Réseaux** (24,7 millions d'euros) bénéficie du nombre élevé de signatures d'actes de vente sur les opérations d'Isélection : les réservations sous le régime Scellier ou Censi-Bouvard enregistrées en 2011 et dont les actes de vente étaient signés avant le 31 mars 2012 bénéficiaient encore de l'avantage fiscal à son niveau de 2011.

ACTIVITE COMMERCIALE T1 2012

Immobilier résidentiel

Conformément aux anticipations du Groupe, le marché du **logement neuf connaît un net recul**. Celui-ci s'explique par la conjonction de facteurs défavorables, parmi lesquels la nette baisse de l'avantage fiscal attaché au régime d'investissement locatif Scellier, l'attentisme en amont des élections présidentielles, un régime d'aide à l'accession insuffisamment adapté aux ménages les plus modestes, les plus frappés par la sélectivité renforcée des banques dans la distribution de crédit immobilier. Cette tendance a été renforcée par la confusion entretenue chez les acquéreurs potentiels par l'annonce dans les médias d'une baisse imminente des prix de l'immobilier, mais qui ne concerne pour l'essentiel que les logements anciens. Le niveau des taux des crédits immobiliers, qui sont restés attractifs au premier trimestre à 3,83% en moyenne (hors assurances) selon l'Observatoire Crédit Logement, n'a pas suffi à contrarier cette tendance, alors que la production de crédits immobiliers dans le neuf reculait de plus de 34% sur les trois premiers mois de l'année par rapport à la même période de l'année précédente, selon l'Observatoire Crédit Logement.

Conformément aux prévisions du Groupe, les réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir enregistrées par Nexity au premier trimestre 2012 (2.355 unités³) sont en net repli (-19%) par rapport au premier trimestre 2011 (2.892 unités).

Outre la tendance générale du marché, le recul des ventes de logements neufs en France (-20%) est également attribuable au recul marqué des lancements commerciaux sur le premier trimestre 2012 (-25% de logements neufs lancés sur le trimestre par rapport au T1 2011). Sur la base du calendrier prévisionnel de lancement des nouvelles opérations du Groupe sur l'exercice, les lancements commerciaux devraient en revanche connaître une progression marquée au 2^e trimestre 2012 si tous les lancements programmés sont effectivement opérés.

³ Dont 7 lots en Italie pour 5 millions d'euros

<i>Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir - FRANCE (lots et M€)</i>	T1 2012	T1 2011	Ecart %
Logements (nombre de lots)	1.857	2.333	-20%
Terrains à bâtir (nombre de lots)	491	521	-6%
Total réservations logements et terrains à bâtir (nombre de lots)	2.348	2.854	-18%
Total réservations logements (M€ TTC)	318	420	-24%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	37	38	-3%
Total réservations logements et terrains à bâtir (M€TTC)	355	458	-22%

- Les réservations de logements enregistrées par le Groupe sont marquées par deux tendances inverses. Les ventes au détail, en accession comme en investissement locatif privé, reculent très nettement (-43%) pour les raisons évoquées ci-dessus. Le Groupe consolide sa position très forte auprès des investisseurs institutionnels, auprès desquels les ventes progressent fortement (+21%). Dans une période traditionnellement peu propice aux investissements locatifs, le poids relatif des ventes aux investisseurs particuliers recule à 24% après le pic atteint en 2010 (59%), de façon cohérente avec la baisse de l'avantage fiscal du régime Scellier.

<i>Evolution des réservations Logement par clients – FRANCE</i>	T1 2012		T1 2011		Ecart %
Clients accédants (nombre de lots)	403	22%	645	28%	-38%
<i>dont : - primo-accédants</i>	311	17%	481	21%	-35%
<i>- autres accédants</i>	92	5%	164	7%	-44%
Investisseurs privés (nombre de lots)	444	24%	853	36%	-48%
Investisseurs institutionnels (nombre de lots)	1.010	54%	835	36%	+21%
Total réservations logements (nombre de lots)	1.857	100%	2.333	100%	-20%

Le prix moyen des logements vendus, hors ventes en bloc aux institutionnels et ventes d'Iselection⁴, enregistre l'effet du poids croissant des ventes en zone tendue. L'Ile de France représente 37% des logements vendus aux particuliers au premier trimestre 2012 contre 28% en moyenne en 2011.

<i>Prix moyen de vente & Surface*</i>	T1 2012	T1 2011
Prix moyen TTC logement au m ² (€)	3.780	3.672
Surface moyenne par logement (m ²)	60,0	60,9
Prix moyen TTC par logement (k€)	226,6	223,8

* hors ventes en bloc et Iselection

Le stock achevé détenu par le Groupe demeure toujours très faible, à 73 logements à fin mars 2012. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste très élevé (78% en moyenne).

Les réservations de **terrains à bâtir** s'établissent à 491 unités, en recul limité de 6% par rapport au premier trimestre 2011, avec un prix moyen des réservations nettes pour les particuliers stable à 75 k€.

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

Dans un contexte de marché plus difficile, mais qui évolue conformément à ses anticipations, le Groupe renforce la sélection des nouvelles opérations à engager et reste confiant dans le rebond du marché à moyen terme.

Immobilier d'entreprise

- Les volumes engagés durant le premier trimestre 2012 sur le marché de l'investissement tertiaire en France se sont élevés à 1,7 milliard d'euros⁵, en repli de 9% par rapport à la même période de 2011, mais après un quatrième trimestre 2011 soutenu (7 milliards d'euros). Les liquidités à la recherche d'actifs sécurisés sont abondantes et se portent rapidement sur les rares actifs de qualité. Les investisseurs confirment leur attrait pour le caractère défensif du marché français. Les rendements des actifs « prime » se maintiennent à des niveaux proches de 4,5% à 6% dans Paris QCA. La demande placée en Ile-de-France enregistre l'effet de l'attentisme économique, avec 510.000 mètres carrés placés (-18% par rapport à la même période de 2011). Différents brokers prévoient à ce stade un niveau de demande placée sur 2012 légèrement supérieur à 2 millions de m² (contre 2,4 millions de m² l'année dernière) et un marché de l'investissement tertiaire en retrait par rapport à son niveau de 2011.
- Le Groupe a enregistré 74 millions d'euros de commandes nouvelles au premier trimestre 2012. Ce montant comprend notamment une commande pour 2 bâtiments de bureaux à Ermont-Eaubonne (Val-d'Oise) dans le cadre d'une opération d'ensemble initiée par l'activité de régénération urbaine Villes & Projets. L'évolution du marché confirme la pertinence du positionnement du Groupe (pré-location en amont de tout ou partie des opérations) et plusieurs opérations significatives sont en cours de montage ou de négociation. Le Groupe confirme ainsi son objectif d'atteindre environ 200 millions de prises de commandes sur l'année.

Services & Réseaux

Dans les activités de **Services immobiliers**, le premier trimestre a été marqué par l'acquisition de la société Icade Résidences Services (IRS), qui, après la cession de l'activité Citéa et le rapprochement avec les activités de services immobiliers aux entreprises de La Française AM l'année dernière, complète le recentrage des activités de services du Groupe. IRS gère 60 résidences étudiantes (soit environ 8.000 logements), dont une grande partie en Ile-de-France, qui viennent s'ajouter aux 113 résidences étudiantes (soit environ 12.000 logements) déjà gérées par le Groupe. Avec cette acquisition, qui a généré plus de 40 millions d'euros de chiffre d'affaires en 2011, Nexity renforce ses positions dans une activité où il est déjà leader et consolide sa capacité à réaliser des ventes croisées avec ses activités de promotion en matière de résidences étudiantes. Cette acquisition ne sera consolidée qu'à compter du deuxième trimestre 2012 et n'a donc pas d'impact en termes de chiffre d'affaires sur le trimestre.

Le portefeuille de lots en gestion dans les services immobiliers aux particuliers progresse légèrement par rapport à fin 2011, avec près de 880.000 lots au 31 mars 2012 (tenant compte de près de 14.000 lots apportés par l'acquisition d'IRS). Hors ce dernier effet de périmètre, l'attrition du portefeuille de lots sous gestion sur le premier trimestre 2012 est très limitée (inférieure à 0,5%), contre 2,9% au 1^{er} trimestre 2011.

Le premier trimestre a vu par ailleurs le lancement de la nouvelle identité de marque du Groupe, avec la bascule progressive au cours de l'année de 210 agences sous la marque Nexity. Accompagnées du lancement d'offres innovantes, la refonte complète des conditions d'accueil dans les agences et l'amélioration de la qualité de service

⁵ Source : CBRE

prévus dans le cadre du projet d'entreprise, doivent permettre d'engager la reconquête commerciale dans les métiers de l'administration de biens.

Dans les services immobiliers aux entreprises, les surfaces sous gestion s'élèvent à 9,6 millions de mètres carrés au 31 mars 2012 contre 5,7 millions au 31 décembre 2011. Cette forte progression s'explique essentiellement par l'intégration du portefeuille de 4,2 millions de mètres carrés issu du rapprochement réalisé fin 2011 avec La Française AM dans ce métier. Cette opération⁶ place le Groupe aux premiers rangs du property management en France, et conforte sa position de 4^e acteur en matière de conseil et de transaction tertiaires (Keops-Colliers International).

Dans les activités de **Réseaux**, l'selection enregistre un fort repli des ventes de produits d'épargne immobilière pour le compte de promoteurs tiers (157 réservations contre 280 au premier trimestre 2011). Ce recul suit la baisse généralisée des réservations de produits d'investissements locatifs sur le marché au premier trimestre (baisse de l'avantage fiscal attaché aux investissements locatifs Scellier et Censi-Bouvard, attentisme avant les échéances électorales).

BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 31 MARS 2012

<i>En millions d'euros, hors Taxes</i>	31 mars 2012	31 déc. 2011	Ecart %
Immobilier résidentiel – Logement *	2.280	2.337	-2%
Immobilier résidentiel – Lots de terrains à bâtir	270	269	-
Backlog Immobilier résidentiel	2.550	2.606	-2%
Backlog Immobilier d'entreprise	703	709	-1%
Total Backlog Groupe	3.253	3.315	-2%

* y compris Italie

Le carnet de commandes du Groupe à fin mars 2012 s'établit à 3.253 millions d'euros, proche de son niveau à fin 2011, et représente l'équivalent de 19 mois de l'activité de promotion de Nexity⁷.

PERSPECTIVES 2012

- Immobilier résidentiel : maintien de la part de marché dans un marché attendu entre 70.000 et 80.000 logements neufs
- Immobilier d'entreprise : objectif de l'ordre de 200 millions d'euros de prises de commandes
- Chiffre d'affaires consolidé 2012 attendu supérieur à 2,6 milliards d'euros
- Objectif de résultat opérationnel courant 2012 supérieur à 200 millions d'euros, hors charges liées au projet Nexity Demain
- Proposition à l'Assemblée Générale Mixte du 10 mai 2012 du versement d'un dividende de 2 euros par action au titre de 2011.

⁶ Détaillée dans le communiqué des Résultats 2011 du 21 février 2012

⁷ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Assemblée Générale Jeudi 10 mai 2012
- Détachement du dividende Mardi 15 mai 2012
- Mise en paiement du dividende Vendredi 18 mai 2012
- Chiffre d'affaires et résultats du S1 2012 Mercredi 25 juillet 2012

- Une **conférence téléphonique** sur le chiffre d'affaires et l'activité commerciale du T1 2012 se tiendra en anglais à 15.00 CET le jeudi 10 mai 2012, 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 97 26 code : Nexity

Possibilité de réécouter cette conférence téléphonique au numéro suivant :
+44 (0) 20 79 59 67 20 (code : 4534032#)

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :
http://www.media-server.com/m/go/nexity_20120510

Cette présentation sera disponible sur le site internet du Groupe à partir du 10 mai 2012 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.12-0365 en date du 18 avril 2012 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.

ACCOMPAGNER TOUTES LES VIES IMMOBILIÈRES, C'EST L'AMBITION DE NEXITY

Pour les particuliers, les entreprises ou les collectivités, Nexity propose la plus large gamme de conseils et d'expertises, de produits, de services ou de solutions afin de mieux prendre en compte les besoins de nos clients et répondre à toutes leurs préoccupations.

Nos métiers - transaction, gestion, conception, promotion, aménagement, conseil et tous les services associés - sont désormais organisés pour les servir et les accompagner. Premier acteur de référence de notre secteur, nous sommes résolument engagés envers tous nos clients mais aussi vis-à-vis de notre environnement et de toute la société.

Nexity est coté au SRD et au Compartiment B d'Euronext
Membre des Indices : SBF80, SBF120, CACMid60, CAC Mid & Small et CAC All Tradable
Mnemo : NXI - Code Reuters : NXI.PA - Code Bloomberg : NXI FP
Code ISIN : FR0010112524

CONTACTS

Nexity :

Olivier Seux - Directeur des Relations Investisseurs / +33 (0)1 71 12 15 49 - investorrelations@nexity.fr

Blandine Castarède - Directeur de la communication et de la marque / + 33 (0)1 71 12 15 52 - bcastarede@nexity.fr

www.nexity.fr

ANNEXES

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR METIER

IMMOBILIER RESIDENTIEL

<i>En millions d'euros</i>	T1 2012	T1 2011	Ecart %
Logement	341,8	325,2	+5%
Lots de terrains à bâtir	24,2	34,2	-29%
International	14,8	0,4	ns
Immobilier résidentiel	380,8	359,8	+6%

IMMOBILIER D'ENTREPRISE

<i>En millions d'euros</i>	T1 2012	T1 2011	Ecart %
Immobilier d'entreprise	81,8	72,7	+13%

SERVICES & RESEAUX

<i>En millions d'euros</i>	T1 2012	T1 2011	Ecart %
Services	99,7	102,5	-3%
Réseaux	24,7	23,9	+3%
Services & Réseaux	124,4	126,3	-2%

SERIE TRIMESTRIELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR METIER

<i>En millions d'euros</i>	2011				2012			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Immobilier résidentiel	359,8	435,5	353,9	583,0	380,8			
Immobilier d'entreprise	72,7	108,0	74,4	65,8	81,8			
Services & Réseaux	126,3	111,8	128,3	180,7	124,4			
Autres activités	0,5	0,5	0,8	0,9	0,8			
Chiffre d'affaires	559,3	655,8	557,4	830,4	587,9			