

## Chiffre d'affaires et Activité commerciale 2005

### Forte croissance du chiffre d'affaires et de l'activité

- Chiffre d'affaires Groupe de 1.578 M€, en hausse de +15,8%
- Progression du chiffre d'affaires du pôle Logement de +22,3%
- Activité pôle Logement : 12.093 réservations enregistrées (+17,2%)
- Activité pôle Entreprise : 378.240 mètres carrés pris en commande (+78,9%)
- Première opération remportée par Villes & Projets en province (Nantes-45.000 m<sup>2</sup>)
- Backlog Groupe de 2.313 M€, équivalent à 17,6 mois d'activité (+25,8%)

### CHIFFRE D'AFFAIRES AU 31 DECEMBRE 2005

en millions d'Euros	2005	2004	Variation 2005 / 2004	
			Périmètre réel	Périmètre constant <sup>1</sup>
Logement	1.268,7	1.037,3	22,3%	22,3%
Entreprise	243,9	240,0	1,6%	1,6%
<i>Hors Eurobarajas</i>	198,1	191,3	3,6%	3,6%
<i>Eurobarajas</i>	45,8	48,7	-6,0%	-6,0%
Services	57,8	33,3	73,6%	-3,5%
Autres	7,4	51,9	-85,7%	-86,1%
<b>Chiffre d'affaires Groupe</b>	<b>1.577,8</b>	<b>1.362,5</b>	<b>15,8%</b>	<b>13,5%</b>
<b><i>Hors Eurobarajas</i></b>	<b>1.532,0</b>	<b>1.313,8</b>	<b>16,6%</b>	<b>14,2%</b>

<sup>1</sup> Périmètre constant ajoutant 9 mois de Saggel (26,6 millions d'euros) et de Parcoval (1,3 million d'euros) en 2004.

En 2005, le chiffre d'affaires de Nexity s'élève à 1.577,8 millions d'euros, en hausse de 15,8%. A périmètre constant et hors Eurobarajas, l'augmentation est de 14,2% par rapport à 2004 et supérieure à l'objectif d'une croissance annuelle de l'ordre de 10%.

Le pôle Logement enregistre un chiffre d'affaires de 1.268,7 millions d'euros, en hausse de 22,3% par rapport à 2004. Le chiffre d'affaires du 4T2005 ressort à 434,1 millions d'euros en croissance de 50,4% par rapport au 4T2004.

Le chiffre d'affaires du pôle Entreprise s'élève à 243,9 millions d'euros, stable par rapport à 2004. Hors opération Eurobarajas, le chiffre d'affaires ressort à 198,1 millions d'euros, en hausse de 3,6%, traduisant l'amorce de reprise de l'activité de ce pôle. Le chiffre d'affaires de l'opération Eurobarajas représente 45,8 millions d'euros en 2005.

Le pôle Services contribue au chiffre d'affaires à hauteur de 57,8 millions d'euros, en nette progression par rapport à 2004 du fait de la contribution en année pleine de SAGGEL.

Les Autres activités en 2005 sont désormais non significatives, les cessions d'actifs immobiliers ayant pour l'essentiel été réalisées à fin 2004.

## ACTIVITE COMMERCIALE AU 31 DECEMBRE 2005

Réervations & prix moyen au 31 décembre	2005	2004	2005 / 2004
Logement (nombre de réservations)	9.046	7.708	17,4%
Lotissement (nombre de réservations)	3.047	2.610	16,7%
<b>Réervations Pôle Logement</b>	<b>12.093</b>	<b>10.318</b>	<b>17,2%</b>
Prix moyen TTC logement au m <sup>2</sup> (€) <sup>1</sup>	3.125	2.798	11,7%
<b>Prix moyen TTC par logement (K€) <sup>1</sup></b>	<b>195,7</b>	<b>182,1</b>	<b>7,5%</b>
Prix moyen TTC lotissement (K€)	75,8	72,8	4,1%
<b>Prises de commande Pôle Entreprises (m<sup>2</sup>)</b>	<b>378.242</b>	<b>211.439</b>	<b>78,9%</b>

<sup>1</sup> Hors ventes en bloc aux institutionnels

En 2005, le marché du logement neuf est resté très dynamique, autant en termes de prix que de volume, porté par une demande soutenue, une offre limitée et des conditions de financement favorables à l'acquisition.

Au 31 Décembre 2005, le nombre de réservations de logements et de lots de terrains à bâtir atteint 12.093 lots en hausse de 17,2% par rapport à 2004. Les réservations de logements neufs s'élèvent à 9.046 unités (+17,4%) et les réservations de terrains à bâtir à 3.047 unités (+16,7%).

Le prix moyen des logements atteint 195,7 K€ en 2005, en hausse de 7,5% par rapport à 2004. Le prix moyen unitaire des lots de terrains à bâtir progresse plus faiblement à 75,8 K€ (+4,1%).

En immobilier d'entreprise, l'activité commerciale a été soutenue, particulièrement par les immeubles de logistique et d'activité. En 2005, les prises de commande atteignent 378.242 mètres carrés, en croissance de 78,9% par rapport à 2004.

A la vente de 202.380 mètres carrés aux 9M2005 s'est ajoutée au 4T2005 la commercialisation de cinq nouvelles opérations pour un total de 175.862 mètres carrés. Au-delà de quatre nouvelles opérations de logistique, trois en région lyonnaise et une à Marseille, une première opération de Villes & Projets de 51.290 m<sup>2</sup> de bureaux a été commercialisée à Gennevilliers (Région Parisienne).

Au 4T2005, le pôle Villes & Projets a remporté un nouveau et premier projet en région. Il s'agit d'une opération de régénération urbaine à Nantes (Le Tripode), de 45.000 mètres carrés, à dominante tertiaire. En 2005, Nexity a ainsi généré dans son pôle Villes et Projets 3 nouveaux projets pour un total d'environ 142.000 mètres carrés : Ermont Eaubonne, Pré Saint Gervais et Nantes.

## BACKLOG AU 31 DECEMBRE 2005

en millions d'Euros, HT	31 Déc. 2005	31 Déc. 2004	2005 / 2004
Logement	1.600	1.266	26,4%
Lotissement	208	185	12,4%
<b>Backlog Pôle Logement</b>	<b>1.808</b>	<b>1.451</b>	<b>24,6%</b>
Backlog Pôle Entreprise <sup>1</sup>	505	388	30,2%
<b>Total Backlog Groupe</b>	<b>2.313</b>	<b>1.839</b>	<b>25,8%</b>
Nombre de mois d'activité Groupe	17,6	16,2	-
Nombre de mois d'activité Pôle Logement	17,1	16,8	-

<sup>1</sup> dont 45 millions d'euros pour l'opération Eurobarajas au 31 Décembre 2004 et 0 million d'euros au 31 Décembre 2005

Le backlog du groupe incluant Logement et Entreprise, s'élève à 2.313 millions d'euros (HT) au 31 Décembre 2005, en progression de 25,8% par rapport au 31 Décembre 2004. En 2005, la croissance du backlog du pôle Entreprise, hors opération Eurobarajas, ressort à 47,2% confirmant la forte reprise de l'activité commerciale de ce pôle.

Le backlog du groupe représente 17,6 mois d'activité sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois et 17,1 mois d'activité pour le pôle Logement.

## POTENTIEL FONCIER RESIDENTIEL

nombre de lots	31 Déc. 2005	31 Déc. 2004	2005 / 2004
Logement (nombre de logements) <sup>1</sup>	21.621	18.416	17,4%
Lotissement (nombre de lots)	10.546	9.880	6,7%
<b>Total Pôle Logement (nombre)</b>	<b>32.167</b>	<b>28.296</b>	<b>13,7%</b>
<i>dont en Régions (%)</i>	<i>75,6%</i>	<i>67,9%</i>	-
Nombre d'années de réservations au 31 Décembre	2,7	2,7	-

<sup>1</sup> Hors terrains sous promesses signées dans le cadre de "Villes et Projets"

Au 31 Décembre 2005, Nexity dispose d'un potentiel d'activité de 32.167 lots, en hausse de 13,7% par rapport à la même date de 2004, dont les trois quarts sont localisés en Régions. Ces lots se composent de 21.621 logements (+17,4% par rapport à 2004) et de 10.546 lots de terrains à bâtir (+6,7% par rapport à 2004). Sur la base des réservations à fin 2005, ce potentiel foncier représente 2,7 années d'activité.

## PERSPECTIVES

L'évolution de l'activité commerciale et du backlog au 31 Décembre 2005 permet de confirmer les perspectives suivantes :

- Croissance du chiffre d'affaires, hors croissance externe et Eurobarajas, de 15% pour 2006 et de 7 à 10% par an en moyenne au delà ;
- Taux de marge opérationnelle d'au moins 13% en 2005 (hors Eurobarajas) puis de 13% en 2006 et de 10-11% à plus long terme ;
- Ratio d'endettement inférieur à 50% en 2005 et 2006 (hors croissance externe) et inférieur à 100% à plus long terme ;
- Taux de distribution de 30% du résultat net consolidé.

## 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 paragraphe 4.9 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro R. 05-064 en date du 19 mai 2005 (ci-après, le "Document de Référence") puissent avoir un impact sur les activités du groupe et la capacité de la société à réaliser ses objectifs. Par ailleurs, la réalisation des objectifs suppose le succès de la stratégie commerciale de la société présentée au paragraphe 4.1.3 du Document de Référence. 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.

## CALENDRIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Conférence téléphonique	Mardi 7 février 2006	18.00 CET
- Réunion "Lettre de conjoncture n°16"	Mardi 21 février 2006	8.45 CET
- Résultats 2005	Mercredi 29 mars 2006	Post Marché
- Réunion analystes Résultats 2005	Jeudi 30 mars 2006	Matin
- Conférence téléphonique Résultats 2005	Jeudi 30 mars 2006	Après-midi
- Chiffre d'affaires 1T2006	Mercredi 10 mai 2006	Post marché
- Assemblée Générale des Actionnaires	Mercredi 24 mai 2006	11.00 CET

- Une Conférence téléphonique sur le Chiffre d'affaires & l'activité commerciale 2005 se tiendra en anglais à 18.00 CET le 7 février 2005, accessible aux numéros suivants :

- Appel de France	+33 (0) 1 56 38 35 08	code : Nexity
- Appel du reste de l'Europe	+44 (0) 208 609 4174	code : Nexity
- Appel des USA	+1 (0) 866 864 9344	code : Nexity

Possibilité de réécouter cette Conférence téléphonique durant 5 jours au numéro suivant :  
+44 (0) 208 515 24 99 (code : 445714#)

- Une réunion de présentation de la "Lettre de Conjoncture n°16" se tiendra en français à 8.45 CET le 21 février 2006, au Pavillon Ledoyen, Carré des Champs Elysées, 1 avenue Dutuit, 75008 Paris. La présentation sera disponible à l'adresse <http://www.nexity.fr>

## A PROPOS DE NEXITY

Leader français de la promotion immobilière Logement et Entreprise, Nexity est également un acteur majeur de la gestion des biens et des services immobiliers à destination des entreprises et des particuliers. La conjugaison de ces métiers permet à Nexity de se positionner comme un acteur unique du renouvellement urbain.

Immobilier Résidentiel	Apollonia, Domaines, Féréal, Foncier Conseil, George V, Seeri
Immobilier d'Entreprise	Nexity Commerces, Nexity Entreprises, Nexity Investissement, Gepprim, Nexity International
Services Immobiliers	Nexity Services, Nexity Saggel
Ensemble Urbain	Villes & Projets
Implantations France	71 implantations sur l'ensemble des régions
Implantations Internationales	Belgique, Espagne, Italie et Portugal

Nexity sera coté au SRD à compter du 28 mars 2006, et est coté au Compartiment A d'Euronext

Membre des Indices : SBF80 - SBF120 - SBF250 - CACmid100 - Next150 - MSCI Small cap France

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

Code ISIN : FR0010112524

## CONTACT NEXITY

---

Marc Mozzi +33 (0)1 71 12 15 49  
Responsable des Relations Investisseurs  
[investorrelations@nexity.fr](mailto:investorrelations@nexity.fr)

Guillaume Idier +33 (0)1 71 12 15 52  
Directeur de la Communication  
[gidier@nexity.fr](mailto:gidier@nexity.fr)