

## Chiffre d'affaires & Activité commerciale 9M2006

### Nouveau trimestre de très fort développement

- Chiffre d'affaires 9M en forte hausse à périmètre comparable<sup>1</sup> : +27,2%
- Progression soutenue du volume 9M de réservations du pôle Logement : +7,3%
- Perspectives 2006 confortées
  
- Acquisition en cours d'un promoteur qui porterait à 9% la part de marché du logement neuf en région Ouest.
- Signature de 2 nouvelles opérations Villes & Projets pour 260.000 m<sup>2</sup> en régions Sud-Est et Ouest.

Le Groupe enregistre une croissance record du chiffre d'affaires au 3T2006 (+61,4%)<sup>1</sup>. Il reflète le degré plus avancé des chantiers des programmes en cours de construction ainsi qu'un effet de base favorable. L'activité commerciale réalise d'excellents résultats sur ce trimestre, notamment en raison de la présence confirmée des primo accédants et de la poursuite de la hausse des prix. Le Groupe poursuit sa politique de croissance externe ciblée visant à renforcer sa présence dans le Logement sur les régions les plus dynamiques avec l'acquisition en cours d'un promoteur en région Ouest.

SELON ALAIN DININ, PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :

*"Dans la continuité du premier semestre, le troisième trimestre enregistre une forte progression de l'activité commerciale logement grâce notamment aux primo accédants, favorisés par la stratégie de Nexity dans un marché structurellement demandeur comme en témoignent les dernières semaines de commercialisation. En immobilier tertiaire, nous anticipons d'importantes prises de commandes au 4T2006. Fort de ces éléments, des développements en cours dans nos différents métiers et de notre carnet de commandes, nous confirmons nos objectifs 2006 ainsi que nos perspectives à moyen terme."*

### CHIFFRE D'AFFAIRES AU 30 SEPTEMBRE 2006

En millions d'euros	9M 2006	9M 2005	Ecart %	
			Périmètre réel	Périmètre comparable <sup>1</sup>
Logement	969,0	834,6	+16,1%	+16,1%
Entreprise	235,2	158,6	+48,3%	+108,5%
Services & Franchises	51,3	43,6	+17,7%	+0,2%
Autres	19,1	5,0	+282,0%	+282,0%
<b>Chiffre d'affaires Groupe</b>	<b>1.274,6</b>	<b>1.041,8</b>	<b>+22,3%</b>	<b>+27,2%</b>

<sup>1</sup> Hors acquisitions de Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier au 3T2006 et hors opération Eurobarajas en 2005.

L'opération Eurobarajas représentait un chiffre d'affaires de 45,8 millions d'euros aux 9M 2005.

Les chiffres d'affaires des pôles Logement et Entreprise 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 réalisés. Le chiffre d'affaires résulte ainsi essentiellement du degré d'avancement des différents chantiers en cours.

Aux 9M2006, le chiffre d'affaires de Nexity s'élève à 1.274,6 millions d'euros, en hausse de 27,2% à périmètre comparable<sup>1</sup> par rapport aux 9M2005. Comme anticipé, le chiffre d'affaires du 3T2006, de 460,6 millions d'euros, enregistre une forte accélération de sa croissance par rapport au 3T2005 (+61,4%)<sup>1</sup> sous l'effet de la croissance des pôles Logement (+51,6%) et Tertiaire (+116,1%)<sup>1</sup>.

Le pôle Logement enregistre un chiffre d'affaires de 969,0 millions d'euros, en hausse de 16,1% par rapport aux 9M2005. Le chiffre d'affaires du 3T2006 s'élève à 358,5 millions d'euros, en forte accélération (+51,6%) par rapport au 3T2005 compte tenu d'une phase d'avancement des travaux des programmes en cours de construction plus contributrice en chiffre d'affaires et d'un effet de base favorable au 3T2005.

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire s'élève à 235,2 millions d'euros, en hausse de 108,5% à périmètre comparable<sup>1</sup> par rapport aux 9M2005. Le chiffre d'affaires de l'opération Eurobarajas représentait 45,8 millions d'euros aux 9M2005.

Le chiffre d'affaires du pôle Services & Franchises ressort à 51,3 millions d'euros et intègre désormais l'activité de Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier au 3T2006 pour 7,6 millions d'euros. A périmètre comparable<sup>1</sup>, le chiffre d'affaires de ce pôle est stable.

Les Autres activités sont en hausse significative aux 9M2006, à 19,1 millions d'euros contre 5,0 millions d'euros sur la même période de l'année précédente, du fait de la cession du dernier actif significatif du portefeuille immobilier racheté à Vivendi en 2002.

#### ACQUISITION EN COURS D'UN PROMOTEUR EN REGION OUEST

Nexity est en cours de finalisation de l'acquisition de l'un des principaux promoteurs logement de la région Ouest dans le cadre de sa politique de croissance externe ciblée dans les Régions. Nexity deviendrait ainsi le premier opérateur de l'Ouest de la France avec une part de marché de 9%.

Alain Dinin, Président-Directeur Général de Nexity précise que *"Cette acquisition s'inscrit dans la stratégie de renforcement ciblé du maillage territorial du Groupe dans une des régions les plus dynamiques de France."*

Ce promoteur développe actuellement 11 opérations et détient un portefeuille foncier représentant plus de 1.200 logements sur la période 2007-2010. Cette acquisition entièrement réalisée en cash devrait être relative dès la première année de plus de 1%.

Ce promoteur réalise essentiellement des opérations de logements collectifs en accession à la propriété et à destination d'investisseurs privés. Les équipes totalisent 22 personnes dont l'un des deux actuels actionnaires et dirigeants, qui poursuivra le développement de cette structure.

## ACTIVITE COMMERCIALE AU 30 SEPTEMBRE 2006

*Pôle Logement*

Sur les 9 premiers mois de l'année, le **marché du logement neuf** reste dynamique porté par une demande soutenue, des prix en croissance, des conditions de financement toujours favorables et une offre commerciale contenue. Pour Nexity, le nombre de réservations de logements et de lots de terrains à bâtir atteint 8.923 unités, en hausse de +7,3% par rapport aux 9M2005.

<i>Nombre de réservations du Pôle Logement</i>	<b>9M 2006</b>	<b>9M 2005</b>	<b>Ecart %</b>
Logement	6.959	6.533	+6,5%
Lotissement	1.964	1.785	+10,0%
<b>Total réservations Pôle Logement</b>	<b>8.923</b>	<b>8.318</b>	<b>+7,3%</b>

Les réservations de logements neufs s'élèvent à 6.959 unités, en hausse de 6,5% par rapport aux 9M2005 principalement tirées par la forte croissance du nombre d'acquéreurs accédants (+21,6%) et d'investisseurs institutionnels (+63,5%), compensant le recul du nombre d'investisseurs privés (-13,9%) en attente de l'entrée en vigueur du nouveau dispositif fiscal Borloo. Les primo accédants confirment leur dynamisme avec une croissance de 16,7% sur la période.

Les réservations de logements neufs se répartissent en 46% de clients acquéreurs (40%)<sup>2</sup>, 42% d'investisseurs privés (52%)<sup>3</sup> et 12% d'investisseurs institutionnels (8%)<sup>3</sup>.

La mise en place du **nouveau dispositif fiscal Borloo** est intervenue le 1<sup>er</sup> septembre 2006 et devrait représenter une opportunité pour nos clients compte tenu de ses modalités plus favorables que l'ancien régime Robien.

Les réservations de terrains à bâtir atteignent 1.964 unités, en hausse de 10,0% par rapport aux 9M2005.

<i>Pôle Logement - Prix moyen de vente &amp; Surface</i>	<b>9M 2006</b>	<b>9M 2005</b>	<b>Ecart %</b>
Prix moyen TTC logement au m <sup>2</sup> (€)*	3.281	3.111	+5,5%
Surface moyenne par logement (m <sup>2</sup> )*	62,9	62,4	+0,8%
<b>Prix moyen TTC par logement (K€)*</b>	<b>206,5</b>	<b>194,0</b>	<b>+6,4%</b>
Prix moyen TTC lotissement (K€)	76,9	75,4	+2,0%

\* Hors ventes en bloc aux institutionnels

Le **prix moyen par logement** atteint 206,5 K€ aux 9M2006, en hausse de 6,4% par rapport aux 9M2005. Cette hausse résulte essentiellement de la hausse de 15,5% des prix des résidences secondaires, la hausse des autres logements étant comprise entre 1,5% et 2,0%.

Le **prix moyen au mètre carré** ressort en hausse de 5,5% par rapport à la même période de l'année précédente, à 3.281 euros par mètre carré.

<sup>2</sup> Aux 9M2005

La **surface moyenne** des logements reste stable (+0,8%) à 62,9 mètres carrés contre 62,4 mètres carrés aux 9M2005. La surface moyenne des logements vendus aux accédants est stable (+0,2%) et est en recul pour les logements vendus aux investisseurs privés (-4,1%).

Le **prix moyen des lots de terrains à bâtir** s'élève à 76,9 K€ contre 75,4 K€ aux 9M2005, en hausse de 2,0%.

### *Pôle Tertiaire*

Au 30 septembre, le **marché de l'immobilier d'entreprise**<sup>3</sup> a atteint un nouveau record historique. Les investissements totalisent 18,5 milliards d'euros et dépassent d'ores et déjà le montant de 2005 (15,7 milliards d'euros). Les taux de rendement ont poursuivi leur baisse de 25 à 100 points de base sur un an. La part des promoteurs se confirme avec 16% des investissements (3 milliards d'euros), notamment grâce à la progression des ventes en VEFA.

<i>En mètre carrés</i>	<b>9M 2006</b>	<b>9M 2005</b>
Prises de commandes Pôle Entreprise (m <sup>2</sup> )*	76.000	202.380

\* Y compris quote-part en co-promotion

Aux 9M2006, les **prises de commandes** atteignent 76.000 mètres carrés. Ces prises de commandes correspondent à la vente de quatre immeubles sur la période : deux immeubles de logistique en région Rhône Alpes pour 45.700 mètres carrés et deux immeubles de bureaux à Paris pour 30.300 mètres carrés.

Sur la base des négociations en cours, **d'importantes prises de commandes sont programmées au 4T2006.**

### *Pôle Services & Franchises*

Au 3T2006, le **pôle Services** a remporté un appel d'offre portant sur le Property Management du parc immobilier tertiaire corporate d'un grand groupe français au niveau national. Ce mandat générera en année pleine plus d'un million d'euros d'honoraires.

Au 30 septembre 2006, le **pôle Franchises** regroupe désormais au niveau national 1.365 agences, soit 39 sites de plus qu'au 30 juin 2006, réparti sur ses deux réseaux Century 21 (863 agences) et Guy Hoquet l'Immobilier (502 agences).

Ces réseaux offrent à Nexity un accès privilégié à une base élargie de clientèle, une extension de couverture du territoire français ainsi que des opportunités de développement à travers sa structure **Nexity Franchises** :

- Source complémentaire d'opportunités d'acquisition de foncier ;
- Canal de distribution additionnel pour les logements neufs ;
- Distribution de services immobiliers aux particuliers.

<sup>3</sup> Source : CBRE

*Pôle Régénération urbaine (Villes & Projets)*

Le 13 octobre, la première opération de Boulogne-Billancourt sur les anciens terrains Renault (170.000 mètres carrés en quote-part Nexity) a été lancée. En un week-end, 237 logements ont été réservés sur les 374 logements mis à la vente, soit un taux de pré-commercialisation record de 63%. Nexity intervient en tant que co-promoteur pour la partie logement de ce projet à hauteur de 61% (2.150 logements en quote-part dont 26% de logements sociaux) et dispose d'environ 20.000 mètres carrés de droits à construire de bureaux.

Parallèlement, Nexity Villes & Projets vient de signer **deux nouveaux projets de développement d'un total de 260.000 mètres carrés**, répartis en 131.000 mètres carrés de logements et 129.000 mètres carrés d'immobilier tertiaire :

- le premier en agglomération Lyonnaise, sur les terrains de Renault Trucks, représentant environ 220.000 mètres carrés, répartis en 95.000 mètres carrés de logements et 125.000 mètres carrés de locaux d'activité ;
- et le second en Bretagne, dans le centre-ville de La Baule, représentant 40.000 mètres carrés répartis en 36.000 mètres carrés de logements et 4.000 mètres carrés de commerces.

Le portefeuille de Nexity Villes & Projets dépasse désormais **1 million de mètres carrés** non encore commercialisés. A fin octobre 2006, environ 81.000 mètres carrés issus de Villes & Projets étaient commercialisés ou en cours de commercialisation.

**BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 30 SEPTEMBRE 2006**

<i>En millions d'euros, Hors Taxes</i>	<b>30/09/2006</b>	<b>30/09/2005</b>	<b>Ecart %</b>
Logement	1.920	1.574	+22,0%
Lotissement	242	215	+12,6%
<b>Backlog Pôle Logement</b>	<b>2.162</b>	<b>1.789</b>	<b>+20,8%</b>
Backlog Pôle Entreprise	365	382	-4,5%
<b>Total Backlog Groupe</b>	<b>2.527</b>	<b>2.171</b>	<b>+16,4%</b>
Nombre de mois d'activité Pôle Logement	18,5	19,2	-
Nombre de mois d'activité Groupe	16,7	17,8	-

Le backlog (carnet de commandes) du Groupe incluant Logement et Entreprise, s'élève à 2.527 millions d'euros (HT) au 30 septembre 2006, en progression de 16,4% par rapport au 30 septembre 2005.

Au 30 septembre 2006, le backlog du pôle Logement s'élève à 2.162 millions d'euros, en croissance de 20,8% tirée par la forte activité commerciale. A cette même date, le backlog du pôle Entreprise s'élève à 365 millions d'euros.

Le backlog du Groupe représente **16,7 mois d'activité** sur la base du chiffre d'affaires des douze derniers mois et 18,5 mois d'activité pour le pôle Logement.

**POTENTIEL FONCIER RESIDENTIEL (HORS VILLES & PROJETS)**

<i>Nombre de lots</i>	<b>30/09/2006</b>	<b>30/09/2005</b>	<b>Ecart %</b>
Logement*	23.830	18.967	+25,6%
Lotissement	11.136	10.582	+5,2%
<b>Total Pôle Logement</b>	<b>34.966</b>	<b>29.549</b>	<b>+18,3%</b>
<i>dont en régions (%)</i>	<i>79,6%</i>	<i>72,8%</i>	-
Nombre d'années de réservations	2,8	2,6	-

\* Hors terrains sous promesses signées dans le cadre de "Villes et Projets"

Au 30 septembre 2006, Nexity dispose d'un potentiel d'activité de 34.966 lots, en hausse de 18,3% par rapport à la même date de 2005, dont près de 80% sont désormais localisés en régions. Sur la base des réservations des douze derniers mois, ce potentiel foncier représente 2,8 années d'activité.

Le potentiel foncier se décompose en 23.830 logements, en progression de 25,6% par rapport au 30 septembre 2005, et 11.136 lots de terrains à bâtir, en progression de 5,2% par rapport au 30 septembre 2005.

**PERSPECTIVES**

L'évolution de l'activité commerciale et du backlog au 30 Septembre 2006 permet de confirmer les perspectives 2006 :

- Croissance du chiffre d'affaires de 17 à 20% (hors Eurobarajas et croissance externe);
- Taux de marge opérationnel proche de 14% ;
- Taux de distribution de 30% du résultat net consolidé.

A plus long terme, Nexity réaffirme ses perspectives d'un(e) :

- Croissance du chiffre d'affaires de 7 à 10% par an en moyenne (hors croissance externe) ;
- Taux de marge opérationnelle de 10-11% ;
- Ratio d'endettement inférieur à 100% ;
- 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 4.2 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro R. 06-049 en date du 4 mai 2006 (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 6.1.2 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

- Chiffre d'affaires & Activité 2006	Mardi, 30 janvier 2007	Post marché
- Résultats 2006	Mercredi, 7 mars 2007	Post marché
- Réunion analystes Résultats 2006	Jeudi, 8 mars 2007	10.30 CET

- Une **Conférence téléphonique** sur le Chiffre d'affaires & l'activité commerciale aux 9M2006 se tiendra en anglais à 18.15 CET le jeudi 9 novembre 2006, 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 2027	code : Nexity
- Appel des USA	+1 (0) 888 457 4228	code : Nexity

Possibilité de réécouter cette Conférence téléphonique durant 5 jours au numéro suivant :  
+44 (0) 208 515 24 99 (code : 442 179#)

\* \* \*

## 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.

<b>Immobilier Résidentiel</b>	Nexity-Apollonia, Nexity-BMI, Nexity-Domains, Nexity-Féréal, Nexity-Foncier Conseil, Nexity-Foncière Colysée, Nexity-Général Foy Investissement, Nexity-George V, Nexity-Seeri
<b>Immobilier d'Entreprise</b>	Nexity-Commerces, Nexity-Entreprises, Nexity-Investissement, Nexity-Geprim, Nexity International
<b>Services Immobiliers</b>	Nexity Saggel
<b>Réseaux de Franchises</b>	Century 21 France, Guy Hoquet l'Immobilier
<b>Ensemble Urbain</b>	Nexity-Villes & Projets
<b>Implantations France</b>	78 implantations sur l'ensemble des régions
<b>Implantations Internationales</b>	Belgique, Espagne, Italie et Portugal

## 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

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)

## Annexe

---

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

#### LOGEMENT

<i>En millions d'euros</i>	<b>9M 2006</b>	<b>9M 2005</b>	<b>Ecart %</b>
Ile de France	368,8	281,6	+31,0%
Régions	507,6	474,6	+6,9%
<b>Logement</b>	<b>876,4</b>	<b>756,2</b>	<b>+15,9%</b>
Lotissement	92,6	78,4	+18,1%
<b>Logement</b>	<b>969,0</b>	<b>834,6</b>	<b>+16,1%</b>

#### TERTIAIRE

<i>En millions d'euros</i>	<b>9M 2006</b>	<b>9M 2005</b>	<b>Ecart %</b>
Nexity Entreprises	115,1	73,2	+57,2%
Nexity Gepim	80,8	23,1	+249,7%
International hors Eurobarajas	39,3	16,5	+138,2%
Eurobarajas	-	45,8	-
<b>Entreprise</b>	<b>235,2</b>	<b>158,6</b>	<b>+48,3%</b>
<b>Hors Eurobarajas</b>	<b>235,2</b>	<b>112,8</b>	<b>+108,5%</b>

#### SERVICES, FRANCHISES & AUTRES

<i>En millions d'euros</i>	<b>9M 2006</b>	<b>9M 2005</b>	<b>Ecart %</b>
Services	43,7	43,6	+0,2%
Franchises	7,6	-	-
Autres	19,1	5,0	+282,0%
<b>Services &amp; Autres</b>	<b>70,4</b>	<b>48,6</b>	<b>+44,9%</b>