

## Résultats annuels 2008

---

### Résistance des performances opérationnelles dans un marché fortement dégradé

- Chiffre d'affaires : +4% par rapport au Pro Forma 2007
- Marge opérationnelle Groupe : 9,2%
- Résultat net part du Groupe hors dépréciation Eurosic et déconsolidation du Crédit Foncier de France : 177 M€

### Solidité financière et visibilité

- Dette nette fin 2008: 563 M€, en baisse de 213 M€ par rapport au 30 juin ; gearing de 28%
- Encaissement des 540 M€ issus de la vente des titres Crédit Foncier en date du 20 février 2009
- BFR Logement : 698 M€, en baisse de 93 M€ par rapport au 30 juin
- Backlog : 3,1 milliards d'euros, soit 17 mois d'activité promotion<sup>1</sup>
- Dividende proposé : 1,5 euro par action, en baisse de 25%

### Perspectives 2009

- Logement : objectif de part de marché de 10% dans un marché du logement attendu entre 65.000 et 70.000 unités
- Tertiaire : réduction attendue du volume des prises de commandes compensée par le niveau élevé de backlog à fin 2008 (970 M€)
- Chiffre d'affaires attendu en repli de moins de 10% par rapport à 2008
- Objectif de marge opérationnelle 2009 supérieure à 7%

SELON ALAIN DININ, PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :

*«Les résultats du Groupe en 2008 font apparaître une bonne résistance à un environnement dégradé. Ce résultat est notamment dû à la combinaison de nos différents métiers. Il s'explique également par le profil de risque et la stratégie financière prudents suivis par le Groupe depuis des années : taux de pré-commercialisation élevés, endettement limité et à long terme.»*

---

<sup>1</sup> Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

*Le plan d'adaptation vigoureux à la crise que nous avons engagé au second semestre 2008 porte déjà ses fruits. Notre groupe est en ordre de marche pour tirer au mieux parti des nouvelles dispositions gouvernementales (doublement du PTZ, loi Scellier...) qui devraient contribuer à soutenir le marché du logement neuf. Notre BFR est maîtrisé et nous conservons une structure financière très saine, qui satisfait sans difficulté aux ratios demandés par les banques. La cession de notre participation dans le Crédit Foncier de France, à présent réalisée, nous apporte une flexibilité financière encore renforcée, qui nous permettra en 2009 de saisir des opportunités nouvelles de développement de nos activités. »*

\* \* \*

Le mardi 24 février 2009, le Conseil d'Administration de Nexity, réuni sous la présidence d'Alain DININ, a examiné et arrêté les comptes de l'exercice 2008.

**Le Groupe Nexity (NXI.PA) dégage des résultats solides en 2008 : le chiffre d'affaires s'établit à 2.683 millions d'euros, et le résultat net hors dépréciation Eurosic et déconsolidation du Crédit Foncier de France (CFF) s'élève à 177 millions d'euros. Après prise en compte de ces éléments spécifiques, le résultat net s'élève à 25 millions d'euros.**

Le chiffre d'affaires est en hausse de 4% par rapport au Pro Forma 2007<sup>1</sup>.

**La profitabilité opérationnelle reste élevée, avec un taux de marge de plus de 9%. Le résultat opérationnel s'établit à 246 millions d'euros. Dans les activités de Logement, la marge opérationnelle s'établit à près de 10%. Le résultat opérationnel du pôle Tertiaire s'élève à 40 millions d'euros, soit un taux de marge de près de 12%. Dans les activités de Services et Distribution, la marge s'établit à 32 millions d'euros, stable par rapport au Pro Forma 2007.**

**Le résultat net part du groupe, hors dépréciation Eurosic et déconsolidation du CFF, s'élève à 177 millions d'euros.** La dépréciation des actifs et la mise à juste valeur des titres Eurosic d'une part, et la déconsolidation de la participation détenue dans le Crédit Foncier de France d'autre part, se traduisent par une charge de 152 millions d'euros et conduisent à un résultat net part du groupe de 25 millions d'euros.

**L'endettement net s'inscrit en baisse par rapport au 30 juin 2008, et s'établit à 563 millions d'euros** en raison notamment de la maîtrise du BFR du pôle Logement (en baisse en comparaison du 30 juin 2008) et d'un montant élevé et atypique de BFR négatif pour le pôle Tertiaire. Ce chiffre n'intègre pas les 539,6 millions d'euros issus de la cession des titres détenus dans le Crédit Foncier de France, dont le paiement est intervenu le 20 février 2009. Le ratio d'endettement du Groupe, avant prise en compte de l'opération Crédit Foncier, s'établit à 28% contre 37% à fin juin 2008. En prenant en compte cette cession, l'endettement net consolidé du Groupe est pratiquement nul.

**Le carnet de commandes s'établit à 3,1 milliards d'euros à fin décembre, et représente 17 mois du chiffre d'affaires de l'activité de promotion (tant résidentielle que tertiaire).**

Le Conseil d'Administration a décidé de proposer à l'Assemblée Générale du 13 mai 2009 un dividende de 1,5 euro par action au titre de l'exercice 2008. Le dividende sera mis en paiement le 20 mai 2009.

Pour 2009, le Groupe prévoit d'enregistrer un chiffre d'affaires en recul de moins de 10% par rapport à 2008, et a pour objectif de dégager une marge opérationnelle supérieure à 7%.

---

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

## RESULTATS ANNUELS 2008

<i>En millions d'euros</i>	2008	2007	Ecart %	2007 Pro Forma	Ecart vs 2007 Pro Forma %
Chiffre d'affaires	2.682,9	2.394,7	+12%	2.576,3	+4%
Résultat opérationnel	245,8	330,4	-26%	332,3	-26%
<i>Marge opérationnelle</i>	<i>9,2%</i>	<i>13,8%</i>		<i>12,9%</i>	
Résultat financier	(49,9)	(26,2)	X 2	(28,3)	X 2
Résultat courant avant impôt	195,9	304,2	-36%	304,0	-36%
Résultat mis en équivalence CFF	45,3	24,3		55,4	
Résultat des autres sociétés ME <sup>(1)</sup>	0,1	3,0		4,1	
Résultat net part du groupe hors dépréciation Eurosic et déconsolidation CFF	176,7	226,3	-22%	255,6	-31%
Dépréciation Eurosic <sup>(2)</sup>	(48,0)	(14,3)		(14,3)	
Déconsolidation CFF	(103,8)		-		-
Résultat net part du groupe	24,8	212,0	-	241,3	-
Bénéfice par action (€)	0,47	5,0	-	4,61	-

(1) hors dépréciations

(2) Dépréciations d'actifs chez Eurosic et ajustement sur ANR

Le **chiffre d'affaires** enregistré par le Groupe Nexity s'établit en 2008 à 2.682,9 millions d'euros. Ce chiffre s'inscrit en progression de 4% par rapport au chiffre d'affaires Pro Forma 2007, intégrant les apports des Caisses d'Epargne dès le 1<sup>er</sup> janvier 2007<sup>1</sup>. Par rapport au chiffre d'affaires publié 2007, qui n'intègre ces apports qu'à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2007, le chiffre d'affaires progresse de 12%.

Le **résultat opérationnel** s'élève à 245,8 millions d'euros, en recul de 26% par rapport à 2007. La **marge opérationnelle** s'établit à 9,2%, contre 12,9% sur une base Pro Forma 2007.

Le **résultat financier** ressort à -49,9 millions d'euros contre -26,2 millions en 2007 et -28,3 millions dans le Pro Forma 2007. Cette évolution résulte essentiellement de l'augmentation de l'encours moyen de l'endettement net du Groupe.

Le **résultat courant avant impôt** s'établit à 195,9 millions d'euros contre 304,2 millions d'euros en 2007 et 304,0 millions sur une base Pro Forma 2007. La charge d'**impôt** sur les résultats s'élève à 60,9 millions d'euros contre 102,3 millions un an plus tôt (Pro Forma).

La contribution en résultat des participations mises en équivalence (hors impact de la dépréciation des actifs détenus par Eurosic) s'élève à 45,4 M€, correspondant essentiellement à la quote-part du Groupe dans le résultat consolidé 2008 du Crédit Foncier de France.

Le **résultat net part du Groupe hors dépréciation Eurosic et déconsolidation du CFF**, qui exclut l'effet exceptionnel de la déconsolidation des titres Crédit Foncier et l'impact de la mise à la juste valeur de la participation détenue dans Eurosic, s'élève à **177 millions d'euros**.

L'ajustement de la valeur de la participation dans Eurosic au niveau de son Actif Net Réévalué au 31 décembre 2008 (de l'ordre de 39€ par action) se traduit par une charge de 48 millions d'euros.

La déconsolidation de la participation détenue dans le Crédit Foncier se traduit par une charge non récurrente de 103,8 millions d'euros. Après prise en compte de ces éléments spécifiques, le résultat net part du Groupe s'élève à 24,8 millions d'euros.

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

Le dividende par action proposé à l'Assemblée Générale est de 1,5 euro.

## RESULTAT OPERATIONNEL PAR POLE

<i>En millions d'euros</i>	2008	2007	Ecart %	2007 Pro Forma	Ecart vs 2007 Pro Forma %
Logement	173,7	272,6	-36%	272,6	-36%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	9,8%	15,6%		15,6%	
Tertiaire	39,8	38,7	+3%	38,7	+3%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	11,6%	10,9%		10,9%	
Services et Distribution	32,2	26,0	+24%	33,1	-3%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	5,8%	9,0%		7,1%	
Autres activités	0,0	(6,8)		(12,0)	ns
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>245,8</b>	<b>330,4</b>	<b>-26%</b>	<b>332,3</b>	<b>-26%</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	9,2%	13,8%		12,9%	

Le résultat opérationnel du Groupe s'établit en 2008 à 245,8 millions d'euros, en baisse de 26% par rapport à 2007. Cette baisse s'explique notamment par le plan d'adaptation à la chute du marché décidé par le Groupe en juillet et renforcé en octobre 2008. Comportant différentes mesures d'ajustement des prix et d'adaptation des structures, ce plan s'est traduit par une charge opérationnelle de l'ordre de 80 millions d'euros.

Le résultat opérationnel du pôle Logement a été fortement affecté par ce plan et par l'évolution des conditions de marché, et s'établit à 173,7 millions d'euros, soit une baisse de 36% par rapport à 2007. Le taux de marge opérationnelle ressort à 9,8% contre 15,6% en 2007.

Le résultat opérationnel du pôle Tertiaire s'établit à 39,8 millions d'euros, contre 38,7 millions en 2007. Le taux de marge opérationnelle atteint 11,6%, contre 10,9%, une augmentation qui s'explique par les termes de négociation favorables des opérations concernées.

Le résultat opérationnel du pôle Services et Distribution s'élève à 32,2 millions d'euros, stable par rapport au résultat affiché dans les comptes 2007 Pro Forma. Le taux de marge des activités de services s'élève à 4,4%, affecté en 2008 par plusieurs charges de restructuration liées à la réorganisation des activités et au plan d'amélioration de la rentabilité des activités d'administration de biens (déménagement des équipes, réorganisation,...). Hors prise en compte de charges de restructuration de caractère non récurrent, le taux de marge opérationnel des activités de Services se serait élevé à 6,8%. Le Groupe poursuit la mise en œuvre de son plan, visant à porter la marge opérationnelle de ces activités à plus de 10% avant 2012.

Le résultat opérationnel des Autres activités (Nexity Reim, coûts des holdings,...) est nul, avec des contributions équilibrées des différents postes.

## FLUX DE TRESORERIE GROUPE

<i>En millions d'euros</i>	2008	2007
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	318,6	346,8
Variation du BFR d'exploitation	148,8	(352,7)
Paielement d'impôts & charges financières	(159,7)	(92,8)
<b>Flux de trésorerie générés par l'exploitation</b>	<b>307,7</b>	<b>(98,7)</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(13,3)	(11,8)
<b>Cash-flow libre</b>	<b>294,4</b>	<b>(110,5)</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers	(226,5)	98,9
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	76,1	86,0
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>144,0</b>	<b>74,4</b>

La **capacité d'autofinancement** dégagée par le Groupe, avant coût du financement et impôts, s'élève à 318,6 millions d'euros, contre 346,8 millions d'euros en 2007.

Le **cash-flow libre** s'élève à 294,4 millions d'euros, contre -110,5 millions en 2007. Cette évolution s'explique notamment par la baisse du Besoin en Fonds de Roulement d'Exploitation en 2008 (recul de 149 millions d'euros), alors que 2007 avait vu une forte augmentation (+353 millions d'euros); ces éléments ont été plus que compensés par l'effet de la forte hausse des impôts versés durant la période (125,8 millions contre 73,1 millions en 2007) et de la hausse des intérêts payés (33,9 millions contre 19,6 millions).

Les flux de trésorerie nets liés aux opérations d'**investissements financiers**, soit un décaissement net de 226,5 millions d'euros, correspondent essentiellement au paiement des titres Iselection acquis début 2008 et à l'acquisition d'intérêts minoritaires dans Lamy et Century 21 France. A l'issue de ces opérations, le Groupe détient 80% de Iselection, 100% de Century 21 France et 88,7% de Lamy.

Les **flux liés au financement** s'élèvent à 76,1 millions d'euros et concernent principalement les tirages complémentaires nets sur anciennes et nouvelles lignes de crédit (près de 208 millions d'euros). Ils comprennent également le paiement du dividende (décaissement de 105 millions d'euros).

## BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT PAR POLE

<i>En millions d'euros</i>	31 déc. 2008	31 déc. 2007	Var. en M€
Logement	698,3	655,9	+42,4
Tertiaire	(119,5)	74,6	(194,1)
Services et Distribution	(29,5)	(49,5)	+20,0
Autres activités & impôt	83,6	6,4	+77,2
<b>BFR total</b>	<b>632,9</b>	<b>687,4</b>	<b>-54,5</b>

Le **besoin en fonds de roulement** du Groupe, impôts inclus, s'élève à 632,9 millions d'euros au 31 décembre 2008, en baisse de 54,5 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2007 et de 188,9 millions d'euros par rapport au 30 juin 2008. Cette baisse trouve son origine dans la bonne maîtrise de la progression du BFR du Logement et dans le niveau exceptionnellement élevé du BFR négatif du pôle Tertiaire.

Le BFR du pôle Logement s'établit à 698,3 millions d'euros, en hausse de 42,4 millions d'euros par rapport à fin décembre 2007 et en recul de 92,7 millions par rapport au 30 juin 2008. Cette évolution, alors que le contexte de très forte baisse des ventes de logement aurait pu conduire à une forte hausse du BFR, trouve notamment son origine dans le plan d'adaptation mis en œuvre durant le quatrième trimestre 2008. La politique d'amélioration de l'efficacité commerciale de l'offre a permis de limiter la progression des stocks, et de maintenir stable le nombre de logements achevés invendus (173 logements au 31 décembre).

Le BFR du pôle Tertiaire est négatif, à -119,5 millions d'euros, contre 74,6 millions d'euros au 31 décembre 2007. Ce niveau très élevé de BFR négatif traduit, à la date de clôture, un niveau atypique de décalage entre les encaissements clients liés à des étapes clés de construction et le crédit fournisseur sur les travaux et sur certains fonciers. A l'opposé, le BFR positif de fin 2007 était particulièrement élevé du fait de l'avancement des encours de construction sur un programme important livré au premier trimestre 2008 et dont le paiement par l'acquéreur était effectué à la livraison.

Le BFR du pôle Services et Distribution est négatif à -29,5 millions d'euros, contre -49,5 millions à fin décembre 2007. Cette évolution s'explique principalement par la consolidation d'Iselection et des stocks de logements attachés à son activité d'opérateur, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2008.

A noter que le Groupe détient au 31 décembre 2008, dans ses actifs courants et pour le compte de ses mandants, un encours de trésorerie de 609,8 millions d'euros, contre 631,1 millions d'euros au 31 décembre 2007. Cette position n'a pas d'incidence sur le BFR du Groupe, étant neutralisée au passif par une dette de même montant.

La hausse du BFR des autres activités et impôt est principalement due aux capitaux engagés dans une opération du pôle Investissements à proximité de La Défense.

## GOODWILL

<i>En millions d'euros</i>	31 déc. 2008	31 déc. 2007
Logement	224,7	224,7
Tertiaire	51,9	51,9
Services	606,9	596,6
Distribution	285,0	111,3
<b>Goodwill total</b>	<b>1.168,5</b>	<b>984,5</b>

Le goodwill figurant à l'actif du bilan du Groupe s'élève à 1.168,5 millions d'euros, contre 984,5 millions d'euros au 31 décembre 2007. Il se compose de 224,7 millions au titre des activités de logement, 51,9 millions au titre des activités tertiaires, 606,9 millions au titre des activités de services et 285,0 millions au titre des activités de distribution.

L'augmentation du goodwill attaché aux activités de distribution s'explique principalement par la consolidation de la société Iselection depuis janvier 2008. Cette participation, qui se limitait à 34% à fin 2007, était consolidée par mise en équivalence au 31 décembre 2007. Les goodwills de l'activité services augmentent en lien avec l'acquisition de cabinets d'administration de biens.

Aucune perte de valeur n'a été constatée en 2008.

## PARTICIPATIONS FINANCIERES

Cession de la participation détenue dans le Crédit Foncier de France (CFF). Après l'ouverture de négociations fin 2008, Nexity et la Caisse Nationale des Caisses d'Epargne (CNCE) ont signé le 29 janvier 2009 un accord portant sur l'acquisition par la CNCE de la participation de 23,4% détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France, pour un prix de 539,6 millions d'euros. Le paiement de ce prix et le transfert des titres ont été effectivement réalisés le 20 février 2009.

La participation détenue par le Groupe dans le Crédit Foncier de France a été déconsolidée au 31 décembre 2008. L'impact en résultat de cette déconsolidation s'élève à - 103,8 millions d'euros, incluant l'effet de l'économie d'impôt<sup>1</sup>. La quote-part du résultat consolidé 2008 du CFF pour Nexity s'élève à 45,3 millions d'euros, en résultat des sociétés mises en équivalence.

En 2009, aucune contribution du Crédit Foncier ne sera intégrée dans le résultat du Groupe. L'encaissement du prix de la vente sera en revanche pris en compte dans le calcul de la dette nette consolidée au 30 juin.

Le produit de la cession, soit 539,6 millions d'euros, sera affecté par le Groupe pour environ 25% à un désendettement immédiat et pour le solde au financement du Groupe et à des investissements dans des opportunités de marché permettant de développer l'activité du Groupe. Le Groupe se fixe un horizon de l'ordre de 18 mois pour procéder à ces investissements.

Les participations mises en équivalence s'établissent au 31 décembre à 228,2 millions d'euros, contre 1.017,2 millions d'euros au 31 décembre 2007. Cette évolution s'explique notamment par la déconsolidation de la participation dans le Crédit Foncier au 31 décembre 2008. Elle s'explique également par l'augmentation de la participation détenue dans Iselection, et sa consolidation par intégration globale (contre une mise en équivalence au 31 décembre 2007).

La participation détenue dans Eurosic est ajustée sur la base de l'ANR de la foncière au 31 décembre 2008, et s'établit à 207,9 millions d'euros. La contribution d'Eurosic au résultat 2008 de Nexity s'établit à -48,3 millions d'euros, correspondant essentiellement à l'impact de la mise à la juste valeur de cette participation sur la base de l'ANR de la foncière.

## STRUCTURE FINANCIERE

<i>En millions d'euros</i>	31 déc. 2008	31 déc. 2007	Var. en M€
Endettement brut	913,7	768,4	145,3
Trésorerie & banques créditrices	(351,2)	(207,2)	(144,0)
<b>Endettement net</b>	<b>562,5</b>	<b>561,2</b>	<b>1,3</b>
Capitaux propres*	2.024,0	2.109,4	(85,4)
<b>Ratio d'endettement</b>	<b>28%</b>	<b>27%</b>	<b>-</b>

\* Y compris intérêts minoritaires

<sup>1</sup> Ce résultat comprend la moins value réalisée sur les titres, à hauteur de 52 millions, ainsi que l'effet du transfert en compte de résultat de charges liées à la juste valeur des actifs du Crédit Foncier, et précédemment directement imputées sur les capitaux propres de Nexity (69 millions). A ces deux montants s'ajoute l'économie d'impôt attachée à la réalisation de l'opération, et les frais liés à la cession, soit 17 millions d'euros.

Les capitaux propres du Groupe s'élèvent à 2.024,0 millions d'euros au 31 décembre 2008, contre 2.109,4 millions d'euros fin 2007. Cette évolution résulte notamment du paiement en cours d'année du dividende au titre des résultats de l'exercice 2007 pour 105 millions d'euros.

L'endettement net du Groupe est stable par rapport au 31 décembre 2007, à 562,5 millions d'euros. Il s'inscrit en recul de 213,5 millions par rapport au 30 juin 2008. Le ratio d'endettement net du Groupe s'établit à 28% au 31 décembre 2008, contre 27% à fin décembre 2007.

## FINANCEMENT DU GROUPE

Au cours de l'année, le Groupe a poursuivi la structuration de son financement bancaire. Outre les crédits affectés aux opérations (603 millions autorisés, tirés à hauteur de 255 millions au 31 décembre 2008), le financement du Groupe comprend 636 millions d'euros d'endettement corporate moyen terme (dont 71 millions correspondant aux options de vente et différés de paiement sur acquisitions). Les autorisations des crédits de trésorerie corporate moyen terme pourraient permettre de monter ce niveau à 816 millions d'euros. Près de 90% des encours corporate tirés à fin décembre 2008 ont pour échéance 2012 ou au-delà.

Au 31 décembre, le profil d'amortissement de la dette corporate moyen terme est le suivant :

<i>En millions d'Euros</i>	Total	2009	2010	2011	2012	>2012
Amortissement	636	20	20	31	276	289
% de l'encours au 31 déc.		3%	3%	5%	43%	46%

Plusieurs des lignes de crédit corporate du Groupe sont par ailleurs assorties de l'obligation de respecter certains ratios financiers. Ces ratios, détaillés dans le document de référence du Groupe, sont respectés au 31 décembre 2008, avant même la prise en compte du produit de cession de la participation détenue dans le Crédit Foncier de France.

## PERSPECTIVES

### Perspectives 2009

- Résidentiel : objectif de 10% de part de marché dans un marché de la promotion résidentielle attendu entre 65.000 et 70.000 unités pour l'exercice (contre 79.400 unités en 2008)
- Tertiaire : réduction attendue du volume des prises de commandes compensée par le niveau élevé de backlog à fin 2008 (970 millions d'euros)
- Chiffre d'affaires consolidé attendu en repli de moins de 10% par rapport à 2008
- Objectif de marge opérationnelle supérieure à 7%
- 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



## A PROPOS DE NEXITY

Premier acteur immobilier intégré en France, Nexity réunit l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des entreprises et des collectivités locales. Leader sur les différents métiers de l'immobilier : promotion (logements, bureaux, commerces ou activités), services aux particuliers et aux entreprises, réseaux d'agences, régénération urbaine et gestion d'actifs, 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 B 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](mailto:investorrelations@nexity.fr)

### **Presse**

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

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE 2008

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2008	31/12/2007
Chiffre d'affaires	2.682.929	2.394.686
Achats consommés	(1.722.484)	(1.548.033)
Charges de personnel	(431.562)	(302.875)
Charges externes & autres charges	(242.598)	(172.358)
Impôts et taxes	(27.712)	(22.697)
Amortissements, provisions & dépréciations	(12.813)	(18.301)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>245.760</b>	<b>330.422</b>
Charges financières	(70.355)	(44.107)
Produits financiers	20.457	17.861
<b>Résultat financier</b>	<b>(49.898)</b>	<b>(26.246)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>195.862</b>	<b>304.176</b>
Impôts sur les bénéfices	(60.935)	(99.503)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(2.595)	12.980
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	(103.829)	
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>28.503</b>	<b>217.652</b>
Part du Groupe	24.787	211.956
Intérêts minoritaires	3.716	5.696

## BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2008

ACTIF EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2008	31/12/2007
<b>Actifs non courants</b>		
Goodwill	1.168.483	984.476
Autres immobilisations incorporelles	11.634	10.829
Immobilisations corporelles	37.472	36.379
Participations mises en équivalence	228.178	1.017.183
Autres actifs financiers	39.931	49.846
Impôts différés actifs	61.702	35.201
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.547.400</b>	<b>2.133.914</b>
<b>Actifs courants</b>		
Stocks et encours	1.397.608	1.083.959
Créances clients & autres débiteurs	216.364	554.630
Créances d'impôts	22.425	3.692
Autres actifs courants <sup>(1)</sup>	1.122.095	1.089.945
Actif financier courant	539.600	
Autres créances financières	26.362	36.612
Trésorerie & équivalents de trésorerie	430.634	273.300
<b>Total actifs courants</b>	<b>3.755.088</b>	<b>3.042.138</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>5.302.488</b>	<b>5.176.052</b>
<sup>(1)</sup> dont Trésorerie des mandants (pôle Services)	609.783	631.102

## BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2008

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2008	31/12/2007
Capital apporté	264.908	262.811
Primes liées au capital	1.364.532	1.364.412
Actions propres	(2.158)	(3.798)
Réserves et résultats accumulés	366.474	268.671
Résultat de la période	24.787	211.956
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>2.018.543</b>	<b>2.104.052</b>
Intérêts minoritaires	5.410	5.381
<b>Capitaux propres consolidés de l'ensemble</b>	<b>2.023.953</b>	<b>2.109.433</b>
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts et dettes financières non courants (long terme)	360.535	170.249
Avantages du personnel	17.112	17.121
Autres provisions non courantes	-	8.232
Impôts différés passifs	1.780	15.287
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>379.427</b>	<b>210.889</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation <sup>(2)</sup>	658.963	700.819
Provisions courantes	114.518	110.044
Fournisseurs et autres créditeurs	713.725	792.536
Dettes d'impôts	8.986	27.440
Autres passifs courants <sup>(1)</sup>	1.402.916	1.224.890
<b>Total Passifs courants</b>	<b>2.899.108</b>	<b>2.855.729</b>
<b>TOTAL DU PASSIF et des CAPITAUX PROPRES</b>	<b>5.302.488</b>	<b>5.176.052</b>
<sup>(1)</sup> dont Comptes mandants (pôle Services)	609.783	631.102
<sup>(2)</sup> dont Banques créditrices (découverts bancaires)	79.451	66.129

## Annexes

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

#### LOGEMENT

<i>En millions d'euros</i>	2008	2007	Ecart %
Logements	1.606,3	1.565,9	+3%
Lots de terrains à bâtir	175,2	175,8	-
<b>Logements et lots de terrains</b>	<b>1.781,5</b>	<b>1.741,7</b>	<b>+2%</b>

#### TERTIAIRE

<i>En millions d'euros</i>	2008	2007	Ecart %
Immeubles de bureau	274,6	280,1	-2%
Logistique et activité	30,2	48,3	-37%
International	39,6	27,3	+45%
<b>Tertiaire</b>	<b>344,3</b>	<b>355,7</b>	<b>-3%</b>

#### SERVICES & DISTRIBUTION

<i>En millions d'euros</i>	2008	2007	Ecart
Services	436,9	255,3	ns
Distribution	114,8	33,8	ns
<b>Services &amp; Distribution</b>	<b>551,7</b>	<b>289,1</b>	<b>ns</b>

### 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	469,8
Tertiaire	98,8	106,4	77,7	72,8	60,3	81,8	87,3	114,9
Services & Distribution	21,3	23,7	124,3	119,8	128,5	131,2	141,0	151,0
Autres activités	0,5	0,6	1,6	5,5	0,9	1,9	1,2	1,4
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>493,4</b>	<b>534,0</b>	<b>595,3</b>	<b>772,0</b>	<b>610,7</b>	<b>697,9</b>	<b>637,2</b>	<b>737,1</b>

## RESULTAT OPERATIONNEL PAR POLE

## LOGEMENT

<i>En millions d'euros</i>	2008	2007	Ecart %
Logement	161,7	246,7	-34%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	10,1%	15,8%	
Lotissement	15,4	28,0	-45%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	8,8%	15,9%	
International	(3,4)	(2,1)	
Logement	173,7	272,6	-36%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	9,8%	15,6%	

## TERTIAIRE

<i>En millions d'euros</i>	2008	2007	Ecart %
Immeubles de bureaux	49,6	31,4	+58%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	18,1%	11,2%	
Logistique et activité	0,1	5,6	ns
<i>% du chiffre d'affaires</i>	0,3%	11,5%	
International	(9,9)	1,7	ns
<i>% du chiffre d'affaires</i>	ns	6,2%	
Tertiaire	39,8	38,7	+8%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	11,6%	10,9%	

## SERVICES &amp; DISTRIBUTION

<i>En millions d'euros</i>	2008	2007	Ecart %
Services	19,3	20,3	ns
<i>% du chiffre d'affaires</i>	4,4%	8,0%	
Distribution	12,9	5,7	ns
<i>% du chiffre d'affaires</i>	11,2%	16,9%	
Services & Distribution	32,2	26,0	ns
<i>% du chiffre d'affaires</i>	5,8%	9,0%	

## AUTRES ACTIVITES

<i>En millions d'euros</i>	2008	2007	Ecart %
Autres activités	0,0	(6,8)	ns