

## Résultats annuels 2009

---

Résultat opérationnel courant de 206 millions d'euros, soit 7,3% de marge sur un chiffre d'affaires de 2,8 milliards (+6%)

Résultat net corrigé<sup>1</sup> de 104 millions d'euros

Désendettement net de 668 millions d'euros conduisant à une trésorerie nette positive de 105 millions d'euros

Bonne visibilité sur les activités

Proposition d'un dividende majoré à 1,6 euro par action

- Dépréciation des goodwill (pôle Services et Distribution) et impact d'Eurosic pour 154 millions d'euros, inscrivant le résultat net comptable à -50 millions d'euros
- Taux de marge opérationnelle de 7,3% pour le Groupe, dont, entre autres, 8,2% pour le pôle Logement (contre 9,8% en 2008) et 6,6% pour les activités d'administration de biens (contre 5,0% en 2008)
- Backlog : 2,6 milliards d'euros, soit 14 mois d'activité promotion<sup>2</sup>

## Perspectives 2010

- Résidentiel : 10% de part de marché sur la base d'un marché attendu autour de 90.000 logements neufs
- Tertiaire : reprise progressive des commandes attendue en 2010
- Chiffre d'affaires consolidé 2010 attendu autour de 2,5 mds€
- Objectif de marge opérationnelle courante de 7%
- L'hypothèse de l'atteinte d'un point bas des taux de marge en 2010, une bonne visibilité sur ses métiers et sur ses besoins financiers courants permettent d'ores et déjà à la Société d'envisager de proposer au titre de l'exercice 2010 un dividende de 1,6 euro par action

---

<sup>1</sup> Hors dépréciation des goodwill et impact d'Eurosic

<sup>2</sup> Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

SELON ALAIN DININ, PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :

*«L'année 2009 se conclut favorablement pour le Groupe. Avec des réservations de logements en forte hausse, un chiffre d'affaires en progression et une profitabilité satisfaisante, en ligne avec les attentes, le Groupe a bien résisté aux effets de la crise de 2008. L'année restera également marquée par le renforcement de notre structure financière. Sur l'année, le Groupe s'est désendetté de 668 millions, compte tenu de l'encaissement du produit de cession des titres du Crédit Foncier de France et de la génération de cash-flow des activités opérationnelles. Le Groupe dispose désormais d'une trésorerie nette positive de plus de 100 millions d'euros et de lignes de crédit disponibles importantes et à moyen terme. Le carnet de commandes, à 2,6 milliards d'euros, assure une bonne visibilité au Groupe.*

*L'ajustement des survaleurs relatives aux activités du pôle Services et Distribution, acquises ou reçues en apport entre 2006 et 2008, se traduit cette année par une charge importante. Ces dépréciations de valeurs comptables sont sans incidence sur la trésorerie du Groupe. Elles découlent, en application des normes IFRS, de l'évolution des taux et hypothèses retenues pour les tests de valeur, en adéquation avec les évolutions récentes des marchés. Notre vision des perspectives des entreprises concernées reste favorable et nos objectifs de rentabilité ne sont pas remis en cause.*

*En 2010, Nexity concentrera ses efforts sur le renouvellement de son offre commerciale dans le logement (lancements nombreux dans les grandes agglomérations, intégration complète de la problématique du développement durable, accompagnement des clients investisseurs) et sur la reprise progressive attendue des commandes dans le Tertiaire. Dans les activités de Services, l'effort d'amélioration de la profitabilité se poursuivra tandis que les activités de la Distribution devraient bénéficier de la reprise attendue des transactions.*

*Le développement du Groupe s'appuiera sur son excellente situation financière, autour des axes stratégiques suivants : focalisation sur les seuls métiers de l'immobilier, renforcement de la récurrence dans les activités, préférence pour la marge sur le volume, évolution maîtrisée du profil de risque de certaines opérations tertiaires ou d'acquisitions foncières.*

*Notre objectif de servir en 2011, comme en 2010, un niveau de dividende élevé traduit notre confiance dans les perspectives de notre Groupe. Toutes les forces du Groupe sont mobilisées pour retrouver un niveau de marge opérationnelle de 10% à moyen terme.»*

\* \* \*

Le mardi 23 février 2010, le Conseil d'administration de Nexity, réuni sous la présidence d'Alain DININ, a examiné et arrêté les comptes de l'exercice 2009. Le bilan et le compte de résultat consolidés figurant en pages 12 à 14 du présent communiqué ont été audités par les Commissaires aux comptes de la Société.

Le Groupe Nexity (NXI.PA) confirme avec ses résultats 2009 une bonne performance opérationnelle : le chiffre d'affaires s'établit à 2.838 millions d'euros, en hausse de 6%, et le résultat opérationnel courant ressort à 206 millions. Le résultat net part du Groupe, hors dépréciation des goodwill et impact d'Eurosic, s'élève à 104 millions d'euros.

Le Groupe Nexity enregistre un chiffre d'affaires de 2.838 M€ en 2009, en hausse de 6% par rapport à 2008. Le chiffre d'affaires progresse dans les activités de promotion du pôle Logement et du pôle Tertiaire. Il est stable dans les activités de Services et en repli dans les activités de Distribution.

Le Groupe dégage un résultat opérationnel courant de 206 millions d'euros, soit un taux de marge opérationnelle courante de 7,3%. Dans les activités de Logement, la marge opérationnelle courante s'établit à 8,2%, soit un résultat opérationnel de 149 millions d'euros. Le résultat opérationnel courant du pôle Tertiaire s'élève à 35 millions d'euros, soit un taux de marge de 7,4%. Dans les activités de Services et Distribution, le résultat opérationnel courant s'établit à 34 millions d'euros, en progression avec un taux de marge de 6,4% contre 5,8% en 2008.

Le résultat net part du groupe s'élève à 104 millions d'euros, hors dépréciation des goodwill et impact d'Eurosic. La dépréciation des goodwill relatifs aux activités de services et de distribution se traduit par une charge exceptionnelle de 122 millions dans le résultat opérationnel. La quote-part de résultat d'Eurosic, correspondant essentiellement à une dépréciation de la valeur de ses actifs immobiliers, représente une charge de 32 millions d'euros au niveau du résultat des sociétés mises en équivalence. Ces éléments conduisent à un résultat net part du groupe de -50 millions d'euros.

Le Groupe dispose d'une trésorerie nette de 105 millions d'euros au 31 décembre 2009. Cette situation, alors que le Groupe affichait un endettement net de 563 millions d'euros au 31 décembre 2008, résulte notamment de l'encaissement en début d'année de 539,6 millions d'euros au titre de la cession des titres détenus par le Groupe dans le Crédit Foncier de France et du cash-flow libre généré par le Groupe durant l'année.

Dans ce contexte, le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée Générale du 12 mai 2010 un dividende de 1,6 euro par action au titre de l'exercice 2009. Le dividende sera mis en paiement le 19 mai 2010.

Pour 2010, le Groupe prévoit un chiffre d'affaires autour de 2,5 milliards d'euros, et retient l'objectif d'une marge opérationnelle courante de 7%. Le Groupe a pour objectif de proposer le versement d'un dividende de 1,6 euro au titre de l'exercice 2010.

\* \* \*

## RESULTAT CONSOLIDE 2009

<i>En millions d'euros</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Ecart %</b>
Chiffre d'affaires	2.837,9	2.682,9	<b>+6%</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>206,4</b>	<b>245,8</b>	<b>-16%</b>
<i>Marge opérationnelle courante</i>	<b>7,3%</b>	<b>9,2%</b>	
Variation de valeur des goodwills	(121,7)	-	
Résultat opérationnel	84,7	245,8	ns
Résultat financier	(39,3)	(49,9)	-21%
Impôts sur les bénéfices	(59,8)	(60,9)	-2%
Mise en équivalence Eurosic	(32,4)	(48,3)	
Mise en équivalence Crédit Foncier de France	-	(58,5)	
Autres mises en équivalence	(1,7)	0,3	
Résultat net part du Groupe	(49,9)	24,8	
<b>Résultat net part du Groupe hors dépréciation des goodwills et impact Eurosic (et CFF en 2008)</b>	<b>104,2</b>	<b>131,6</b>	<b>-21%</b>
Bénéfice par action (€) <i>hors dépréciation des goodwills et impact Eurosic (et CFF en 2008)</i>	1,96	2,50	-22%

Le **résultat opérationnel courant** s'élève à **206,4 millions d'euros**. La **marge opérationnelle courante** s'établit à **7,3%**, en ligne avec les objectifs du Groupe.

La dépréciation des goodwills représente une charge de 121,7 millions d'euros et porte sur les activités de Services et Distribution du Groupe. Ces ajustements, de nature comptable, reflètent notamment l'évolution des taux et hypothèses retenues pour les tests de valeur (prime de risque, coût du capital, mise à jour des anticipations de croissance...) en adéquation avec les évolutions récentes des marchés. Les perspectives bénéficiaires de ces entreprises demeurent favorables et cohérentes avec les objectifs de rentabilité poursuivis par le Groupe.

Le **résultat financier** ressort à -39,3 millions d'euros contre -49,9 millions en 2008.

La charge d'**impôt sur les résultats** s'élève à 59,8 millions d'euros contre 60,9 millions en 2008.

La contribution des **participations consolidées par mise en équivalence** (principalement Eurosic) s'établit à -34,1 millions d'euros, qui s'expliquent principalement par la baisse sur la période de la valeur des immeubles détenus par Eurosic. Pour rappel, Nexity valorise sa participation dans Eurosic sur la base de l'Actif Net Réévalué de la foncière.

Le **résultat net part du Groupe**, hors dépréciation des goodwills et impact d'Eurosic, s'élève à **104,2 millions d'euros**.

## RESULTAT OPERATIONNEL COURANT PAR POLE

<i>En millions d'euros</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Ecart %</b>
Logement	149,0	173,7	-14%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	8,2%	9,8%	
Tertiaire	35,1	39,8	-12%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,4%	11,6%	
Services et Distribution	34,0	32,2	+6%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	6,4%	5,8%	
Autres activités	(11,8)	0,0	ns
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>206,4</b>	<b>245,8</b>	<b>-16%</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<b>7,3%</b>	<b>9,2%</b>	

Le résultat opérationnel courant du **pôle Logement** s'établit à 149,0 millions d'euros, soit un taux de marge opérationnelle de 8,2% contre 9,8% en 2008. Cette évolution est conforme aux anticipations du Groupe : elle s'explique, tant en logement qu'en lotissement, par la moindre contribution au résultat des opérations anciennes, plus génératrices de marges, car ayant bénéficié de la forte croissance du marché immobilier jusqu'en 2008.

Le résultat opérationnel courant du **pôle Tertiaire** s'établit à 35,1 millions d'euros, contre 39,8 millions en 2008. Le taux de marge opérationnelle atteint 7,4%, contre un taux particulièrement élevé de 11,6% en 2008. La marge des opérations en cours est moins élevée que celle des opérations signées avant 2008, dans un contexte de marché alors plus porteur.

Le résultat opérationnel courant du **pôle Services et Distribution** s'élève à 34,0 millions d'euros, contre 32,2 millions d'euros en 2008. Le taux de marge opérationnelle courante dégagé par l'activité d'administration de biens (Lamy-Saggel) s'élève à 6,6%, en ligne avec les objectifs du Groupe pour l'exercice. La réorganisation des activités permet une diminution des charges d'exploitation courante (rationalisation des locaux, mutualisation de certaines ressources, nouvel outil de gestion informatique, réorganisation du réseau d'agences). La maîtrise des frais généraux a ainsi permis, avec d'autres facteurs, de compenser la baisse des revenus de transaction enregistrée sur l'exercice. Le résultat opérationnel courant dégagé par les activités de Distribution s'élève à 7,3 millions, soit un taux de marge opérationnelle courante de 7,6%.

Le résultat opérationnel des **Autres activités** s'établit à -11,8 millions d'euros et comprend notamment les charges de holding, de Villes & Projets<sup>1</sup>, des activités d'investissement (Nexity-Reim) et les charges liées à la valorisation des actions gratuites et des stock-options. En 2008, une indemnité reçue sur une opération initiée par Villes & Projets avait permis de dégager un résultat à l'équilibre sur les Autres activités.

## RESULTAT FINANCIER

Le **résultat financier** ressort à -39,3 millions d'euros contre -49,9 millions en 2008.

Le coût de l'endettement financier net s'établit à -24,2 millions d'euros contre -39,3 millions en 2008. Cette évolution s'explique principalement par la baisse de l'endettement moyen brut sur l'exercice (722 millions d'euros en 2009 contre 956 millions en 2008) et la faible rémunération de la trésorerie à court terme dont dispose le Groupe, en raison du recul des taux.

<sup>1</sup> Le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel des opérations initiées par Villes et Projets sont constatés dans les pôles Logement et Tertiaire

Outre le coût de l'endettement financier net, le résultat financier enregistre également -15,1 millions d'autres charges et produits financiers comprenant notamment, à hauteur de 9 millions d'euros, l'impact des instruments financiers de couverture de transaction (provenant notamment de la déqualification de relations de couverture en raison du moindre tirage de lignes de crédit), et, à hauteur de 6,3 millions d'euros, la rémunération des avances clients du Tertiaire et du Logement.

## FLUX DE TRESORERIE GROUPE

<i>En millions d'euros</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts</b>	<b>207,2</b>	<b>259,0</b>
Variation du BFR d'exploitation	61,3	148,8
Paielement d'impôts & charges financières	(69,1)	(159,7)
<b>Flux de trésorerie générés par l'exploitation</b>	<b>199,4</b>	<b>248,2</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(8,1)	(13,3)
<b>Cash-flow libre</b>	<b>191,3</b>	<b>234,9</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	517,1	(167)
<i>dont dividendes reçus des sociétés mises en équivalence</i>	8,7	59,5
<i>dont produit de la cession des titres Crédit Foncier de France</i>	539,6	
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(466,4)	181,1
Dividende versé	(79,5)	(105)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>162,6</b>	<b>144,0</b>

La **capacité d'autofinancement** dégagée par le Groupe, avant coût du financement et impôts, s'élève à 207 millions d'euros, contre 259 millions d'euros en 2008.

La réduction du besoin en fonds de roulement d'exploitation (61 millions d'euros) compense pratiquement le paiement des impôts et des charges financières (69 millions). Les **flux de trésorerie générés par les activités opérationnelles** atteignent ainsi près de 200 millions d'euros.

Les **flux de trésorerie liés aux investissements financiers** comprennent principalement l'encaissement du prix de cession des titres du Crédit Foncier de France, à hauteur de 539,6 millions d'euros. Ils comprennent également le versement de 39,5 millions d'euros au titre de l'exécution des engagements antérieurs relatifs à l'acquisition des derniers intérêts minoritaires dans Lamy (désormais détenu à 100%), ainsi que les dividendes reçus des sociétés mises en équivalence (9 millions d'euros en 2009, contre près de 60 millions en 2008, dont 49,8 millions du Crédit Foncier de France).

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement correspondent principalement à la baisse des tirages sur les lignes de crédit corporate et au remboursement anticipé de 132 millions d'euros d'emprunts. Le paiement du dividende au titre de l'exercice 2008 représente un décaissement de 79,5 millions d'euros en 2009.

**BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT PAR POLE**

<i>En millions d'euros</i>	<b>31 déc. 2009</b>	<b>31 déc. 2008</b>	<b>Var. en M€</b>
Logement	559,5	698,3	(138,8)
Tertiaire	(48,8)	(119,5)	+70,7
Services et Distribution	(18,5)	(29,5)	+11,0
Autres activités & impôt	84,7	83,6	+1,1
<b>BFR total</b>	<b>576,9</b>	<b>632,9</b>	<b>-56,0</b>

Le **besoin en fonds de roulement** du Groupe, créances d'impôts incluses, s'élève à 576,9 millions d'euros au 31 décembre 2009, en baisse de 56,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2008.

Le BFR du **pôle Logement** s'établit à 560 millions d'euros, en baisse de près de 140 millions par rapport à fin décembre 2008. Cette baisse s'explique notamment par le nombre élevé de ventes de logements en cours de construction en 2009, et une moindre reconstitution des stocks. Le BFR du pôle Logement représente 31% du chiffre d'affaires du pôle contre 39% fin 2008.

Le BFR du **pôle Tertiaire** s'établit à -49 millions à fin décembre 2009, contre -120 millions à fin décembre 2008. Cette évolution correspond notamment à la correction partielle de la situation atypique de BFR négatif signalée fin décembre 2008.

Le BFR du **pôle Services et Distribution** est négatif à -18,5 millions d'euros, contre -29,5 millions à fin décembre 2008. Le BFR des **Autres activités et impôt** (84,7 millions d'euros) comprend principalement les capitaux engagés dans les opérations de Villes & Projets et de l'activité Investissement, ainsi qu'une créance d'impôts nette de 19,6 millions d'euros.

Le Groupe détient par ailleurs dans ses actifs courants et pour le compte de ses mandants dans le cadre de ses activités d'administrateur de biens, un encours de trésorerie de 581,4 millions d'euros au 31 décembre 2009. Cette position, neutralisée au passif par une dette de même montant, n'a pas d'incidence sur le BFR du Groupe.

**GOODWILL**

<i>En millions d'euros</i>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Pôle Logement	226,8	224,7
Pôle Tertiaire	51,9	51,9
Services	560,8	606,9
Distribution	207,4	285,0
<b>Goodwill total</b>	<b>1.046,9</b>	<b>1.168,5</b>

Les **goodwills** figurant à l'actif du bilan du Groupe s'élèvent à 1.047 millions d'euros, contre 1.169 millions d'euros au 31 décembre 2008. Ce montant comprend 279 millions au titre des activités de promotion et 768 millions au titre des activités de services et distribution, après un ajustement de valeur total de 122 millions d'euros sur les goodwills des activités de ce pôle. Ces ajustements, de nature comptable, reflètent notamment l'évolution des taux et hypothèses retenues pour les tests de valeur (prime de risque, coût du capital, hypothèses de levier financier, mise à jour des anticipations de croissance...) en adéquation avec les évolutions récentes des marchés.

Le goodwill des activités de Services s'établit à 561 millions contre 607 millions fin 2008. Cet écart correspond à l'ajustement de la survalueur des activités d'administration de biens (Lamy-Saggel). L'objectif de profitabilité du Groupe pour ce secteur d'activité reste inchangé, avec un objectif de marge opérationnelle courante de 10% à trois ans contre 6,6% en 2009.

Le goodwill des activités de Distribution (réseaux de franchises immobilières Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier, lselection) passe, après ajustement de valeur, de 285 millions à 207 millions d'euros.

Ces ajustements n'ont pas de conséquences sur la trésorerie du Groupe.

#### PARTICIPATIONS MISES EN EQUIVALENCE

La valeur des participations mises en équivalence s'établit à 179,1 millions d'euros, contre 228,2 millions d'euros au 31 décembre 2008. Cette évolution s'explique principalement par l'ajustement de valeur de la participation de 31,7% détenue par Nexity dans Eurosic, valorisée au bilan du Groupe sur la base de l'Actif Net Réévalué de la foncière.

La contribution d'Eurosic au résultat du Groupe s'établit pour l'année à -32,4 millions d'euros, correspondant principalement à l'impact sur la période de la baisse de la valeur d'expertise des immeubles détenus par Eurosic. L'impact négatif de cette contribution est plus faible au deuxième semestre (-7,2 millions d'euros) qu'au premier (-25,2 millions d'euros), et traduit une stabilisation progressive des valeurs des actifs immobiliers de la foncière.

#### STRUCTURE FINANCIERE

Les capitaux propres consolidés part du Groupe s'établissent à 1.891,4 millions d'euros au 31 décembre 2009. L'écart par rapport au 31 décembre 2008 est dû au versement du dividende au titre du résultat 2008 (79,5 millions d'euros) et au résultat 2009 (-49,9 millions d'euros après dépréciation des goodwills et impact d'Eurosic). Les capitaux propres consolidés du Groupe (y compris intérêts minoritaires) s'établissent à 1.896,6 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Le Groupe dispose au 31 décembre 2009 d'une trésorerie nette positive de 105 millions d'euros, contre un endettement net de 562,5 millions d'euros au 31 décembre 2008. Cette évolution s'explique principalement par l'encaissement du produit de cession de la participation dans le capital du Crédit Foncier de France (539,6 millions d'euros) et par le cash-flow libre dégagé par l'activité du Groupe.

<i>En millions d'euros</i>	<b>31 déc. 2009</b>	<b>31 déc. 2008</b>	<b>Var. en M€</b>
Emprunts sur établissements de crédit	500,9	905,7	(404,8)
Autres dettes et autres créances financières	9,3	8,0	1,3
Certificat de dépôt	(101,5)	-	(101,5)
Trésorerie & banques créditrices	(513,8)	(351,2)	(162,6)
<b>Endettement net (trésorerie nette)</b>	<b>(105,1)</b>	<b>562,5</b>	<b>(667,6)</b>
Capitaux propres*	1.896,6	2.024,0	(127,4)
<b>Ratio d'endettement</b>	<b>na</b>	<b>28%</b>	<b>-</b>

\* Y compris intérêts minoritaires



La trésorerie du Groupe a été affectée à hauteur d'environ 132 millions d'euros au remboursement de certains emprunts. Dans l'attente de la mise en œuvre d'un programme d'investissements, le solde de la trésorerie reçue a été affecté au financement des activités, placé sur des supports non risqués et a également été affecté de façon temporaire à un moindre tirage des lignes de crédit corporate. Ces dernières restent mobilisables à tout moment.

Le Groupe dispose ainsi notamment d'une ligne de crédit en trésorerie corporate d'un montant de 285 millions d'euros sur Nexity-Logement, octroyée par son pool bancaire historique, dont la durée vient d'être prorogée jusqu'à fin décembre 2013.

A fin 2009, le montant des emprunts auprès des établissements de crédit de 501 millions se décompose entre 261 millions d'emprunts corporate, 219 millions d'emprunts affectés à des opérations et 21 millions de mise à la juste valeur des dérivés et d'étalement des frais d'emprunts.

Le montant des ouvertures de crédit sur les lignes corporate du Groupe, non tirées et mobilisables au 31 décembre 2009, s'élève à **377 millions d'euros**.

Le Groupe respecte au 31 décembre 2009 l'ensemble des covenants financiers attachés à ses lignes de crédit.

Le Groupe entend utiliser ses fonds disponibles et sa capacité d'endettement pour le financement du développement de ses activités et de nouvelles activités dans le domaine de l'immobilier, dans les domaines de la promotion et des services, en France et en Europe continentale. Le Groupe étudie ainsi posément différentes opérations de développement ou de croissance externe et n'exclut pas la possibilité de faire évoluer, de façon maîtrisée, le profil de risque de certaines opérations de développement ou de certaines acquisitions foncières.

## PERSPECTIVES 2010

- Résidentiel : 10% de part de marché sur la base d'un marché attendu autour de 90.000 logements neufs
- Tertiaire : reprise progressive des commandes attendue en 2010
- Chiffre d'affaires consolidé 2010 attendu autour de 2,5 mds€
- Objectif de marge opérationnelle courante de 7%
- Objectif de proposer le versement d'un dividende de 1,6 euro par action au titre de l'exercice 2010

## CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Chiffre d'affaires et activité commerciale du T1 2010 - Mardi 11 mai 2010 post marché
- Assemblée Générale Mercredi 12 mai 2010
- Détachement du dividende Jeudi 13 mai 2010
- Mise en paiement du dividende Mercredi 19 mai 2010

- Une réunion d'analystes se tiendra le mercredi 24 février 2010 à 10h30 à Paris
- Une conférence téléphonique sur les résultats 2009 se tiendra en anglais à 15.00 CET le mercredi 24 février 2010, 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 98 22  | code : Nexity |

Possibilité de réécouter cette conférence téléphonique au numéro suivant :  
+44 (0) 20 7959 6720 (code : 142556#)

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :  
<http://www.thomson-webcast.net/uk/dispatching/?nexity240210>. Cette présentation sera disponible sur le site internet du Groupe à partir du 24 février 2010 à 9.00 CET.

## 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.09-0398 en date du 6 mai 2009 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.*

## *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 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](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)

## COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2009	31/12/2008
Chiffre d'affaires	2.837.915	2.682.929
Achats consommés	(1.978.299)	(1.722.484)
Charges de personnel	(396.308)	(431.562)
Charges externes & autres charges	(211.217)	(242.598)
Impôts et taxes	(32.015)	(27.712)
Amortissements & dépréciations des immobilisations	(13.683)	(12.813)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>206.393</b>	<b>245.760</b>
Variations de valeur des goodwill	(121.700)	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>84.693</b>	<b>245.760</b>
Charges financières	(51.641)	(70.355)
Produits financiers	12.320	20.457
<b>Résultat financier</b>	<b>(39.321)</b>	<b>(49.898)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>45.372</b>	<b>195.862</b>
Impôts sur les bénéfices	(59.775)	(60.935)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(34.088)	(2.595)
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence		(103.829)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>(48.491)</b>	<b>28.503</b>
Intérêts minoritaires	(1.367)	(3.716)
<b>Résultat net (part du Groupe)</b>	<b>(49.858)</b>	<b>24.787</b>

## BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2009

ACTIF EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2009	31/12/2008
<b>Actifs non courants</b>		
Goodwill	1.046.935	1.168.483
Autres immobilisations incorporelles	12.479	11.634
Immobilisations corporelles	31.114	37.472
Titres mis en équivalence	179.113	228.178
Autres actifs financiers	28.151	39.931
Impôts différés actifs	38.550	61.702
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.336.342</b>	<b>1.547.400</b>
<b>Actifs courants</b>		
Stocks et encours	1.107.988	1.397.608
Créances clients & autres débiteurs	390.747	216.364
Créances d'impôts	29.402	22.425
Autres actifs courants <sup>(1)</sup>	995.999	1.122.095
Actif financier courant		539.600
Autres créances financières	118.417	26.362
Trésorerie & équivalents de trésorerie	575.068	430.634
<b>Total actifs courants</b>	<b>3.217.621</b>	<b>3.755.088</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>4.553.963</b>	<b>5.302.488</b>
<sup>(1)</sup> dont Trésorerie des mandants (pôle Services)	581.421	609.783

## BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2009

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2009	31/12/2008
Capital apporté	267.909	264.908
Primes liées au capital	1.365.732	1.364.532
Actions propres	(2.101)	(2.158)
Réserves et résultats accumulés	309.718	366.474
Résultat de la période	(49.858)	24.787
<b>Capitaux propres part du groupe</b>	<b>1.891.400</b>	<b>2.018.543</b>
Intérêts minoritaires	5.214	5.410
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.896.614</b>	<b>2.023.953</b>
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts et dettes financières non courants	242.271	360.535
Avantages du personnel	18.562	17.112
Impôts différés passifs	292	1.780
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>261.125</b>	<b>379.427</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation <sup>(1)</sup>	346.096	658.963
Provisions courantes	102.857	114.518
Fournisseurs et autres créditeurs	670.949	713.725
Dettes d'impôts	9.793	8.986
Autres passifs courants <sup>(2)</sup>	1.266.529	1.402.916
<b>Total Passifs courants</b>	<b>2.396.224</b>	<b>2.899.108</b>
<b>TOTAL DU PASSIF et des CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4.553.963</b>	<b>5.302.488</b>
<sup>(1)</sup> dont Banques créditrices (découverts bancaires)	61.252	79.451
<sup>(2)</sup> dont Comptes mandants (pôle Services)	581.421	609.783

## Annexes

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

#### LOGEMENT

<i>En millions d'euros</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Ecart %</b>
Logement	1.683,3	1.606,3	+5%
Lots de terrains à bâtir	143,8	175,2	-18%
<b>Logement et lots de terrains</b>	<b>1.827,1</b>	<b>1.781,5</b>	<b>+3%</b>

#### TERTIAIRE

<i>En millions d'euros</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Ecart %</b>
Immeubles de bureau	377,3	274,6	+37%
Logistique et activité	28,4	30,2	-6%
International	70,3	39,6	+78%
<b>Tertiaire</b>	<b>475,9</b>	<b>344,3</b>	<b>+38%</b>

#### SERVICES & DISTRIBUTION

<i>En millions d'euros</i>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Ecart %</b>
Services	433,5	436,9	-1%
Distribution	96,6	114,8	-16%
<b>Services &amp; Distribution</b>	<b>530,1</b>	<b>551,7</b>	<b>-4%</b>

### SERIE TRIMESTRIELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

<i>En millions d'euros</i>	<b>2008</b>				<b>2009</b>			
	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>	<b>T1</b>	<b>T2</b>	<b>T3</b>	<b>T4</b>
Logement	421,0	483,0	407,7	469,8	329,0	477,4	417,9	602,8
Tertiaire	60,3	81,8	87,3	114,9	123,7	140,0	106,4	105,8
Services & Distribution	128,5	131,2	141,0	151,0	112,4	127,8	123,5	166,4
Autres activités	0,9	1,9	1,2	1,4	0,9	1,1	1,6	1,2
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>610,7</b>	<b>697,9</b>	<b>637,2</b>	<b>737,1</b>	<b>566,0</b>	<b>746,3</b>	<b>649,4</b>	<b>876,2</b>

## RESULTAT OPERATIONNEL COURANT PAR POLE

## LOGEMENT

<i>En millions d'euros</i>		<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Ecart %</b>
Logement		140,8	158,3	-11%
	<i>% du chiffre d'affaires</i>	8,4%	9,9%	
Lotissement		8,2	15,4	ns
	<i>% du chiffre d'affaires</i>	5,7%	8,8%	
<b>Logement</b>		<b>149,0</b>	<b>173,7</b>	<b>-14%</b>
	<b><i>% du chiffre d'affaires</i></b>	<b>8,2%</b>	<b>9,8%</b>	

## TERTIAIRE

<i>En millions d'euros</i>		<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Ecart %</b>
Immeubles de bureaux		36,5	49,6	-26%
	<i>% du chiffre d'affaires</i>	9,7%	18,1%	
Logistique et activité France		0,5	0,1	ns
	<i>% du chiffre d'affaires</i>	1,8%	0,3%	
International		(1,9)	(9,9)	ns
<b>Tertiaire</b>		<b>35,1</b>	<b>39,8</b>	<b>-12%</b>
	<b><i>% du chiffre d'affaires</i></b>	<b>7,4%</b>	<b>11,6%</b>	

## SERVICES &amp; DISTRIBUTION

<i>En millions d'euros</i>		<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Ecart %</b>
Services		26,7	19,3	+38%
	<i>% du chiffre d'affaires</i>	6,2%	4,4%	
Distribution		7,3	12,9	ns
	<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,6%	11,2%	
<b>Services &amp; Distribution</b>		<b>34,0</b>	<b>32,2</b>	<b>+5,6%</b>
	<b><i>% du chiffre d'affaires</i></b>	<b>6,4%</b>	<b>5,8%</b>	

## AUTRES ACTIVITES

<i>En millions d'euros</i>		<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>Ecart %</b>
<b>Autres activités</b>		<b>(11,8)</b>	<b>0,0</b>	<b>ns</b>