

Activité commerciale et Résultats 2010

Activité commerciale 2010 supérieure aux objectifs

- Logement : 14.885 réservations nettes (+13% par rapport à 2009), dont 12.016 logements neufs, pour un montant total de 2,57 milliards d'euros TTC (soit + 19% par rapport à 2009)
- Tertiaire : 190 millions d'euros HT de prises de commandes
- Backlog à fin décembre : 2,7 milliards d'euros, soit 16 mois d'activité promotion¹, en progression de 5% par rapport à fin 2009 (+15% pour le logement)

Situation financière robuste et bonne visibilité : progression du dividende

- Chiffre d'affaires : 2.747 millions d'euros, en repli limité à 3% par rapport à 2009
- Résultat opérationnel courant : 201 millions d'euros, soit un taux de marge Groupe de 7,3% (7,9% pour le pôle Logement)
- Résultat net part du Groupe de 120 millions d'euros
- Point bas du BFR (359 millions d'euros) amenant à une trésorerie nette consolidée de 291 millions d'euros
- Augmentation du dividende proposé à 2 euros par action

Perspectives 2011 : rebond des commandes tertiaires et progression de la marge opérationnelle

- Résidentiel : objectif de part de marché de 10% dans un marché du logement neuf attendu autour de 105.000 unités
- Tertiaire : objectif de 500 millions d'euros de prises de commandes
- Chiffre d'affaires consolidé 2011 attendu autour de 2,7 milliards d'euros et marge opérationnelle courante supérieure à 8% en 2011 hors charges liées au projet Nexity Demain
- Maintien d'une politique de dividende adaptée à la situation financière de la société

¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

SELON ALAIN DININ, PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :

« En dépit des mesures de soutien adoptées début 2009, 2010 aura vu un nouveau renforcement des tensions sur le marché du logement en France. L'insuffisance des mises en chantier dans les grandes agglomérations se traduit par une hausse des prix et l'exclusion de nombreux ménages de l'accession. Conjugée à la remontée des taux d'emprunt immobilier, cette situation de pénurie exige désormais la mise en œuvre d'une politique de construction beaucoup plus énergique reposant sur la libération de fonciers, la densification des villes et la simplification du processus administratif. »

Pour le Groupe Nexity, 2010 aura été une très bonne année, avec des résultats commerciaux et un niveau d'activité supérieurs aux attentes. Compte tenu du décalage entre l'activité commerciale et la constatation des résultats, 2010 marquera, en contrecoup de l'effondrement des ventes de logements en 2008, un point bas du taux de marge opérationnelle qui sera amené à s'améliorer progressivement sur les prochains exercices.

L'objectif de taux de marge opérationnelle que nous nous fixons pour 2011 est donné avant prise en compte du coût de lancement du nouveau projet d'entreprise du Groupe, « Nexity Demain », qui pèsera de façon non récurrente sur le résultat opérationnel 2011. Ce projet pluri-annuel et ambitieux vise à pousser encore plus loin l'intégration de nos différentes activités, en capitalisant sur une marque unique, qui devra incarner les engagements de l'ensemble des activités pour être plus proche et plus à l'écoute de ses clients. En visant, avec de nouvelles solutions et de nouveaux produits, voire de nouvelles activités complémentaires, à accompagner nos clients dans leurs différentes vies immobilières, nous souhaitons que NEXITY devienne le réflexe en matière de besoins immobiliers et la marque de référence en termes de relation-client dans ce domaine. »

* * *

Le mardi 22 février 2011, le Conseil d'administration de Nexity, réuni sous la présidence d'Alain DININ, a examiné et arrêté les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2010. Le compte de résultat et le bilan consolidés figurant en pages 12 à 14 du présent communiqué ont été audités par les Commissaires aux comptes de la Société.

* * *

ACTIVITE COMMERCIALE 2010

Pôle Logement

Le marché français a été très actif durant l'année 2010 (115.051 logements neufs vendus par les promoteurs, soit +8,6% par rapport à 2009), grâce notamment à des taux de crédit immobilier à leurs plus bas niveaux historiques (3,42% en moyenne annuelle selon Crédit Logement), et aux dispositifs de soutien public destinés aux particuliers (aides à l'accession, incitation à l'investissement locatif à travers le régime Scellier-Carrez). La mise en œuvre en 2011 du nouveau PTZ+ (prêt à taux zéro renforcé), plus ciblé et qui augmente la capacité d'emprunt des clients dans les zones urbaines devrait soutenir le marché des primo-accédants. Le maintien du régime Scellier à des niveaux toujours attractifs (avantage fiscal ramené à 22%), pour les logements neufs répondant à la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation) devrait continuer de soutenir celui des investisseurs particuliers. Pour autant, la tendance à la remontée des taux des crédits immobiliers constatée depuis le début de l'année devrait peser sur la capacité de financement des acquéreurs.

Les réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir enregistrées par le Groupe Nexity se sont au total établies à 14.885 unités (dont 162 en Italie), en hausse de 13% par rapport à 2009, et représentent 2.566 millions d'euros (dont 52 millions en Italie).

<i>Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir - FRANCE (lots et M€)</i>	2010	2009	Ecart %
Logements (nombre de lots)	11.854	10.808	+10%
Terrains à bâtir (nombre de lots)	2.869	2.205	+30%
Total réservations logements et terrains à bâtir (nombre de lots)	14.723	13.013	+13%
Total réservations logements (M€ TTC)	2.295	1.972	+16%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	219	141	+55%
Total réservations logements et terrains à bâtir (M€ TTC)	2.514	2.113	+19%

- Les réservations de logements neufs s'élèvent en France à 11.854 unités, en hausse de 10% par rapport à 2009.

<i>Evolution des réservations Logement par clients - FRANCE</i>	2010		2009		Ecart %
Clients accédants (nombre de lots)	2.802	24%	2.874	26%	-2%
<i>Dont : - primo-accédants</i>	2.060	17%	2.139	20%	-4%
<i>- autres accédants</i>	742	7%	735	6%	+1%
Investisseurs privés (nombre de lots)	6.972	59%	5.691	53%	+22%
Investisseurs institutionnels (nombre de lots)	2.080	17%	2.243	21%	-7%
Total réservations logements (nombre de lots)	11.854	100%	10.808	100%	+10%

Hors ventes en bloc aux institutionnels et ventes d'Iselection¹, le prix moyen TTC des logements vendus s'établit à 209 k€ pour une surface moyenne de 58 m². L'augmentation de la surface moyenne des logements vendus, ainsi que la part croissante des ventes en zones tendues, participent à la progression du prix moyen des logements. La progression du prix moyen au m² (+6% par rapport à 2009) est en ligne avec l'évolution du marché du neuf en France en 2010.

<i>Prix moyen de vente & Surface*</i>	2010	2009
Prix moyen TTC logement au m ² (€)	3.601	3.393
Surface moyenne par logement (m ²)	57,9	57,7
Prix moyen TTC par logement (K€)	208,6	195,8

* hors ventes en bloc et Iselection

Le stock achevé détenu par le Groupe demeure très faible, à 103 logements à fin 2010. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste exceptionnellement élevé, et atteint 77% en moyenne sur l'année.

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

Les efforts menés par le Groupe en matière de développement ont été concrétisés : 10.382 nouveaux lots ont été mis sur le marché sur l'exercice, soit une progression de 44% par rapport à 2009. Le potentiel d'activité Logement¹ du Groupe à fin 2010 représente l'équivalent de 21.300 lots², en hausse de 12% par rapport au 31 décembre 2009. En Ile-de-France, les terrains sous promesse progressent de 57% sur un an.

Les réservations de terrains à bâtir s'établissent à 2.869 unités, en hausse de 30% par rapport à 2009. Cette hausse s'explique par une augmentation de 12% des ventes aux particuliers, et par le fort redressement des ventes groupées nettes réalisées auprès des promoteurs. Le prix moyen des réservations nettes des particuliers s'établit à 75 k€. Le potentiel de l'activité¹ de lots de terrains à bâtir s'élève à 9.400 lots, contre 8.700 lots au 31 décembre 2009.

Pôle Tertiaire

- L'année 2010 a vu un net redémarrage du marché de l'investissement en France, avec un total de 11 milliards d'euros engagés (+42% par rapport à 2009) dont 4,6 milliards d'euros³ au quatrième trimestre. La forte préférence pour les actifs de qualité s'est traduite par une forte baisse des rendements des actifs « prime » (de 4,75% à 6% dans Paris QCA), et une part élevée des investissements portant sur des immeubles neufs ou restructurés (50% des volumes). La rareté de ces types d'actifs a contribué à la relance des projets en VEFA, dont certains de taille significative « en blanc ». Les surfaces neuves ou restructurées disponibles se raréfient dans l'offre future certaine, conséquence du nombre limité de nouveauxancements de projets depuis la crise.
- Les prises de commandes enregistrées par Nexity en 2010 se sont élevées à 189,6 millions d'euros HT. Le quatrième trimestre a vu la conclusion de deux nouvelles commandes pour un total de 65,9 millions d'euros HT : une opération de bureaux de 16.000 m² au pied du métro à Genevilliers (92), et des locaux d'activité de près de 5.000 m² situés au Coudray-Montceaux (91). Le degré d'avancement de développement de nouveaux projets permet au Groupe d'afficher des objectifs ambitieux de prises de commandes pour 2011, revenant aux plus hauts niveaux historiques de cette activité.

Pôle Services & Distribution

Dans les activités de **Services**, le portefeuille de lots en gestion de copropriété a connu en 2010 une érosion significative (-8% en volume), qui justifie la mise en œuvre de nouveaux moyens visant à améliorer la qualité de service dans le cadre du nouveau projet d'entreprise, « Nexity Demain ». En gérance locative, le portefeuille du Groupe progresse légèrement sur un an à fin 2010. En transaction, les agences du Groupe enregistrent une forte reprise des volumes, en location comme en vente. En tertiaire, les surfaces sous gestion s'élèvent à un peu moins de 7 millions de mètres carrés au 31 décembre 2010.

Dans la **Distribution**, l'activité des agences des réseaux (1.343 agences fin décembre 2010 contre 1.405 fin décembre 2009) reste soutenue, grâce notamment à la faiblesse des taux de crédit immobilier. L'activité d'Isélection continue par ailleurs de bénéficier de l'extension du dispositif Scellier aux investissements réalisés sous le régime du loueur en meublé non professionnel (LMNP) : 2.039 lots ont été commercialisés en 2010 au titre de son activité de vente de produits d'épargne immobilière pour le compte de promoteurs tiers, en ligne avec 2009.

¹ Le potentiel d'activité comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non encore commercialisées sur des fonciers acquis, et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière

² Hors portefeuille d'opérations « Villes & Projets »

³ Source : CBRE

Régénération urbaine (Villes & Projets)

Le **potentiel foncier non commercialisé de Nexity Villes & Projets** atteint 835.000 mètres carrés¹ au 31 décembre 2010. L'année écoulée a vu la mise en commercialisation de plus de 130.000 m² issus d'opérations initiées par Villes & Projets, sur les sites de Nantes Tripode (44), Gennevilliers (92), Ermont Eaubonne (95), Boulogne-Billancourt (92) et Nanteuil le Haudouin (60). Deux opérations nouvelles sont par ailleurs entrées en portefeuille, à Strasbourg (67) pour près de 29.000 m², et Asnières (92) pour 123.000 m², ce dernier rentrant dans le cadre de la politique du Groupe de prises de positions foncières opportunistes ponctuelles, à haut potentiel.

Au 31 décembre 2010, la part des surfaces destinées à des opérations de logement s'élève désormais à 47% du total, contre 53% destinées à des bureaux, commerces et locaux d'activités.

Les opérations initiées par Villes & Projets ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 154 millions d'euros durant l'année 2010 (contre 238 millions en 2009) et ont représenté 70% du montant des prises de commandes de l'année du pôle Tertiaire.

RESULTATS CONSOLIDES 2010

<i>En millions d'euros</i>	2010	2009	Ecart %
Chiffre d'affaires	2.747,2	2.837,9	-3%
Résultat opérationnel courant	201,4	206,4	-2%
<i>Marge opérationnelle courante</i>	7,3%	7,3%	
Résultat financier	(22,2)	(39,3)	-
Impôts sur les bénéfices	(65,6)	(59,8)	
Résultat des activités courantes après impôts	113,6	107,3	+6%
Variation de valeur des goodwill	(35,4)	(121,7)	
Résultat des sociétés mises en équivalence	43,9	(34,1)	-
Résultat net part des intérêts minoritaires	(2,3)	(1,4)	
Résultat net part du Groupe	119,8	(49,9)	-
Bénéfice par action (€)	2,26	-	

Chiffre d'affaires

Le **chiffre d'affaires** enregistré par le Groupe Nexity en 2010 s'établit à 2.747 millions d'euros, en repli de 3% par rapport à 2009.

<i>En millions d'euros</i>	2010	2009	Ecart %
Logement	1.731,7	1.827,1	-5%
Tertiaire	375,0	475,9	-21%
Services & Distribution	609,2	530,1	+15%
Autres activités	31,3	4,8	-
Chiffre d'affaires* Groupe	2.747,2	2.837,9	-3%

* Les chiffres d'affaires des pôles Logement (hors Italie) et Tertiaire 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.

¹ Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustement lors de l'obtention des autorisations administratives

- Le chiffre d'affaires du **pôle Logement** s'établit à 1.731 millions d'euros se décomposant en 1.560 millions d'euros pour l'activité de promotion de logements en France, 160 millions d'euros pour les activités de lotissement et 11 millions d'euros pour les activités de promotion résidentielle en Italie avec la livraison d'une première opération à Turin. Le retrait de 7% du chiffre d'affaires de l'activité de promotion de logements neufs en France par rapport à 2009 reflète la baisse de l'activité commerciale enregistrée en 2008, dans des proportions moindres qu'escompté toutefois, compte tenu d'un très bon quatrième trimestre (566 millions d'euros, proche du record historique de 603 millions au quatrième trimestre 2009), durant lequel ont été signés 58% des actes notariés de l'exercice.
- Le recul du chiffre d'affaires du **pôle Tertiaire** de 21% par rapport à 2009 (à 375 millions d'euros), s'explique principalement par l'absence de chiffre d'affaires significatif à l'international. Les conditions très dégradées des marchés locaux (notamment en Espagne et en Italie) n'ont pas permis de lancer de nouvelles opérations significatives depuis deux ans, alors que l'achèvement d'opérations d'immeubles de bureaux à Barcelone et à Milan contribuait pour 70 M€ au chiffre d'affaires 2009. Les objectifs de prise de commandes que se fixe le Groupe pour 2011, supérieurs au montant du backlog tertiaire résiduel à fin 2010, devraient permettre de faire à nouveau croître en 2011 le backlog de cette activité pour la première fois depuis 2008.
- La progression de 15% du chiffre d'affaires du **pôle Services et Distribution** (609 millions d'euros) provient essentiellement des activités de Distribution alors que le chiffre d'affaires des Services (429 M€) reste stable. Dans les activités de Distribution, le Groupe enregistre un quasi-doublement du chiffre d'affaires (180 M€ contre 97 M€) en raison de la forte accélération de l'activité d'Isélection (147 M€ contre 65 M€). L'activité d'opérateur de logements neufs d'Isélection a progressé nettement en 2010, et a bénéficié en fin d'année d'une accélération des signatures d'actes de vente qui s'est directement traduite dans le chiffre d'affaires de l'année (61% des signatures d'actes de l'année réalisées sur le seul mois de décembre).
- La forte progression du niveau de chiffre d'affaires des **Autres activités** par rapport à 2009 s'explique par l'impact ponctuel de la cession d'un immeuble de bureau restructuré à Paris 13ème détenu en co-investissement.

Résultat opérationnel courant

Le **résultat opérationnel courant** s'élève à 201,4 millions d'euros, soit une **marge opérationnelle** courante de 7,3%, stable par rapport à 2009.

<i>En millions d'euros</i>	2010	2009	Ecart %
Logement	136,9	149,0	-8%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>7,9%</i>	<i>8,2%</i>	
Tertiaire	15,7	35,1	-55%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>4,2%</i>	<i>7,4%</i>	
Services et Distribution	58,9	34,0	+73%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>9,7%</i>	<i>6,4%</i>	
Autres activités	(10,0)	(11,8)	ns
Résultat opérationnel courant	201,4	206,4	-2%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<i>7,3%</i>	<i>7,3%</i>	

Le taux de marge opérationnelle courante du pôle Logement de 7,9% en 2010 (contre 8,2% en 2009) confirme les anticipations du Groupe. Il s'explique par le niveau réduit des marges des réservations enregistrées en 2008 qui se sont traduites par un point bas de la marge du logement à la fin du premier semestre 2010 (7,2%). La progression des marges attachées aux réservations enregistrées à compter de 2009 devrait se traduire par une amélioration progressive du taux de marge.

Le résultat opérationnel courant du pôle Tertiaire s'établit à 15,7 millions d'euros. La marge opérationnelle dégagée par les opérations en France atteint 24,7 millions, soit 7% du chiffre d'affaires, en raison du poids des opérations négociées durant la crise de 2008 et d'une moindre couverture des charges de structure en raison de la baisse du niveau d'activité. A l'international, la sous-couverture des charges de structure et la forte dépréciation d'un terrain résiduel en Espagne, expliquent le niveau de pertes enregistrées.

Le résultat opérationnel courant du pôle Services et Distribution atteint 58,9 millions d'euros, soit un taux de marge de 9,7%. La marge opérationnelle des Services s'élève à 5,8%, affectée notamment par l'érosion du portefeuille et le bas niveau des taux d'intérêt, qui réduit les produits financiers générés par la gestion des comptes mandants. Les activités de Distribution dégagent un résultat de 34,1 millions d'euros, en forte hausse par rapport à 2009 : la reprise de l'activité d'Iselection, tant en opérateur qu'en commercialisateur, se traduit immédiatement dans les comptes (comptabilisation des opérations en totalité à la signature des actes).

Le résultat opérationnel courant des Autres activités s'établit à -10,0 millions d'euros et comprend notamment les charges des holdings, de Villes & Projets¹, les charges liées aux paiements en actions et les activités de Nexity-Reim.

Le *résultat financier* ressort à -22,2 millions d'euros (contre -39,3 millions en 2009) dont -16,5 millions d'euros de coût de l'endettement financier net. Les instruments de couverture limitent l'avantage retiré de la baisse des taux d'intérêt sur les encours de dette brute, tandis que la rémunération de la trésorerie à court terme du Groupe se révèle très faible. Les autres produits et charges financiers pour un montant de -5,7 millions d'euros complètent le résultat financier, dont la rémunération des avances clients du Tertiaire et du Logement (-3,4 millions), l'impact en résultat des dérivés inefficaces ou déqualifiés (-7,3 millions), partiellement compensés par le stockage des coûts d'emprunt (+4,8 millions).

Le *résultat des activités courantes après impôts*, le plus pertinent pour comparer les résultats d'une année sur l'autre compte tenu des évolutions contrastées du résultat des sociétés consolidées par mise en équivalence et des évaluations de goodwill, atteint 113,6 millions contre 107,3 millions en 2009.

La contribution des participations consolidées par mise en équivalence s'élève à 43,9 millions d'euros dont 41,3 millions d'euros au titre de la contribution d'Eurosic (contre une charge de 32,4 millions d'euros en 2009). Cette évolution traduit essentiellement l'effet de l'appréciation de la juste valeur des immeubles détenus par la foncière sur la période. 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 s'élève à 119,8 millions d'euros.

¹ Le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel générés par les opérations initiées par Villes & Projets sont constatés dans les pôles Logement et Tertiaire

Flux de trésorerie Groupe

<i>En millions d'euros</i>	2010	2009
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	213,7	207,2
Variation du BFR d'exploitation	176,2	61,3
Paielement d'impôts & charges financières	(43,1)	(69,1)
Flux de trésorerie générés par l'exploitation	346,8	199,4
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(10,1)	(8,1)
Cash-flow libre	336,7	191,3
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financiers	(3,8)	517,1
<i>dont dividendes reçus des sociétés mises en équivalence</i>	1,1	8,7
<i>dont produit de la cession des titres Crédit Foncier de France</i>	-	539,6
Dividende payé	(85,7)	(79,5)
Programme de rachat d'actions	(65,9)	
Autres flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(37,4)	(466,4)
Variation de trésorerie	143,9	162,6

La capacité d'autofinancement dégagée par le Groupe (hors dividendes reçus des sociétés mises en équivalence), avant coût du financement et impôts, s'élève à 213,7 millions d'euros, stable par rapport à 2009 malgré la baisse du chiffre d'affaires.

Le cash-flow libre atteint 336,7 millions, correspondant principalement à l'autofinancement auquel s'ajoute l'effet de la forte baisse du BFR d'exploitation (en retrait de 176 millions sur un an). Les intérêts nets versés s'élèvent à 14 millions d'euros et la charge d'impôt effectivement payée atteint 29 millions d'euros, compte tenu du remboursement en 2010 d'une créance d'impôt de 27,4 millions constatée fin 2009.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers (décaissement net de 3,8 millions d'euros) comprennent notamment un investissement complémentaire dans le capital de la société Ægide (gestion de résidences non médicalisées pour personnes âgées).

Le financement du programme de rachat de ses propres titres par le Groupe représente un décaissement de 65,9 millions d'euros. Le paiement du dividende au titre de l'exercice 2009 s'élève à 85,7 millions d'euros. Les autres flux de trésorerie liés aux opérations de financement comprennent des remboursements nets d'emprunts et dettes financières (décaissement net de 48,2 millions d'euros), l'effet des augmentations de capital réservées aux salariés ou liées à l'exercice de stock-options (13,5 millions d'euros) et les dividendes payés aux minoritaires (2,7 millions d'euros).

Besoin en Fonds de Roulement par pôle

<i>En millions d'euros</i>	31 déc. 2010	31 déc. 2009	Var. en M€
Logement	383,6	559,5	(175,9)
Tertiaire	(81,1)	(48,8)	(32,3)
Services et Distribution	5,1	(18,5)	23,6
Autres activités & impôt	51,2	84,7	(33,5)
BFR total	358,7	576,9	(218,2)

Le besoin en fonds de roulement du Groupe marque un point bas à 358,7 millions d'euros, dettes d'impôts incluses, en baisse de 218,2 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2009.

La baisse du BFR du pôle Logement (en recul de 176 millions d'euros sur un an) est liée aux taux élevés d'écoulement commerciaux des programmes constatés en 2010.

Le BFR négatif du pôle Tertiaire reste à des niveaux atypiques compte tenu de l'échelonnement des paiements décalé par rapport au déroulement des travaux sur les opérations en cours.

La variation du BFR du pôle Services et Distribution par rapport à fin 2009 reflète principalement la reprise de l'activité d'Iselection. Le BFR des Autres activités et Impôts (51,2 millions) comprend notamment les capitaux engagés dans une opération de l'activité Investissement ainsi que les fonciers en cours de valorisation détenus par l'activité Villes & Projets.

Le Groupe détient par ailleurs au 31 décembre 2010, 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 550,9 millions d'euros. 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>	31 déc. 2010	31 déc. 2009
Logement	227,1	226,8
Tertiaire	51,9	51,9
Services	524,5	560,8
Franchises	89,9	91,1
Distribution en réseau	128,4	116,3
Goodwill total	1.021,8	1.046,9

Le goodwill des activités de Services a fait l'objet d'un ajustement de valeur de 35,4 millions d'euros en 2010. Cet ajustement, de nature comptable, reflète notamment l'anticipation d'une amélioration de la profitabilité plus progressive que celle attendue auparavant.

Participations mises en équivalence

La valeur des participations mises en équivalence s'établit à 219,7 millions d'euros, contre 179,1 millions d'euros au 31 décembre 2009. Cette progression s'explique principalement par l'augmentation de valeur de la participation détenue par Nexity dans Eurosic, enregistrée au bilan du Groupe sur la base de l'Actif Net Réévalué de la foncière. La revalorisation des actifs d'Eurosic effectuée au 31 décembre 2010 par des experts indépendants explique en grande partie l'enregistrement d'un gain de 41,3 millions sur l'année.

La participation du Groupe dans le capital de la foncière a par ailleurs été portée à 32,1% contre 31,7% au 31 décembre 2009, suite à l'option exercée par Nexity de recevoir le dividende versé par Eurosic au titre de 2009 en actions plutôt qu'en numéraire.

Structure financière

Les capitaux propres consolidés part du Groupe s'établissent à 1.880,8 millions d'euros au 31 décembre 2010, contre 1.891,4 fin décembre 2009. Cet écart s'explique principalement par le résultat de l'année (+119,8 millions), le versement du dividende au titre de l'exercice 2009 (impact de -85,7 millions) et le rachat de titres en vue de leur annulation intervenu entre juin et novembre

2010 (effet de -65,9 millions) qui a conduit à annuler le 24 novembre 2010 2.420.490 actions (soit 4,5% du capital de la société au 31 mai 2010).

Le Groupe dispose au 31 décembre 2010 d'une trésorerie nette positive de 291,1 millions d'euros.

<i>En millions d'euros</i>	31 déc. 2010	31 déc. 2009	Var. en M€
Emprunts sur établissements de crédit	459,0	500,9	(41,9)
Autres dettes et autres créances financières	8,3	9,3	(1,0)
Placements à terme	(100,8)	(101,5)	0,7
Trésorerie & banques créditrices	(657,7)	(513,8)	(143,9)
Endettement net (trésorerie nette)	(291,1)	(105,1)	(186,0)
Capitaux propres*	1.885,7	1.896,6	(10,9)

* Y compris intérêts minoritaires

Le montant des ouvertures de crédit sur les lignes corporate du Groupe, non tirées et mobilisables au 31 décembre 2010, s'élève à 262 millions d'euros.

Le Groupe respecte au 31 décembre 2010 l'ensemble des covenants financiers attachés à ses lignes de crédit.

BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 31 DECEMBRE 2010

<i>En millions d'euros, Hors Taxes</i>	31 déc. 2010	31 déc. 2009	Ecart %
Logement *	2.098	1.807	+16%
Lotissement	246	237	+4%
Backlog pôle Logement	2.344	2.044	+15%
Backlog pôle Tertiaire	390	556	-30%
Total Backlog Groupe	2.734	2.600	+5%

* y compris Italie

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2010 s'élève à 2.734 millions d'euros, en hausse de 5% par rapport au 31 décembre 2009 : la forte hausse du backlog du logement (+15%) est partiellement compensée par la baisse du backlog tertiaire. Le carnet de commandes représente l'équivalent de 16 mois de l'activité de promotion de Nexity¹.

PERSPECTIVES 2011

- Résidentiel : 10% de part de marché sur la base d'un marché attendu autour de 105.000 logements neufs
- Tertiaire : objectif de 500 millions d'euros de prises de commandes
- Chiffre d'affaires consolidé 2011 attendu autour de 2,7 milliards d'euros
- Marge opérationnelle courante 2011 attendue supérieure à 8% hors charges liées au projet Nexity Demain
- Proposition du versement d'un dividende de 2 euros par action au titre de 2010

¹ Base chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Chiffre d'affaires et Activité commerciale du T1 2011 - Mardi 10 mai 2011 post marché
 - Assemblée Générale Mercredi 11 mai 2011
 - Détachement du dividende Vendredi 13 mai 2011
 - Mise en paiement du dividende Mercredi 18 mai 2011
- Une conférence téléphonique sur l'Activité commerciale et les résultats 2010 se tiendra en anglais à 15.00 CET le mercredi 23 février 2011, 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 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 : 4403704#)

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :
<http://www.thomson-webcast.net/uk/dispatching/?nexity110223>

Cette présentation sera disponible sur le site internet du Groupe à partir du 23 février 2011 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.10-0398 en date du 03 mai 2010 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, logistique, hôtels 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

Presse

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

COMPTES DE RESULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DECEMBRE 2010

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2010	31/12/2009
Chiffre d'affaires	2.747.206	2.837.915
Achats consommés	(1.860.083)	(1.978.299)
Charges de personnel	(414.862)	(396.308)
Charges externes & autres charges	(223.372)	(211.217)
Impôts et taxes	(33.713)	(32.015)
Amortissements & dépréciations des immobilisations	(13.767)	(13.683)
Résultat opérationnel courant	201.409	206.393
Variation de valeur des goodwill	(35.400)	(121.700)
Résultat opérationnel	166.009	84.693
Charges financières	(31.850)	(51.641)
Produits financiers	9.670	12.320
Résultat financier	(22.180)	(39.321)
Résultat des activités courantes avant impôts	143.829	45.372
Impôts sur les bénéfices	(65.611)	(59.775)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	43.919	(34.088)
Résultat net de l'ensemble consolidé	122.137	(48.491)
Résultat net (part du Groupe)	119.758	(49.858)
Résultat net (Intérêts minoritaires)	2.379	1.367

BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2010

ACTIF EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2010	31/12/2009
Actifs non courants		
Goodwill	1.021.802	1.046.935
Autres immobilisations incorporelles	12.493	12.479
Immobilisations corporelles	25.954	31.114
Titres mis en équivalence	219.739	179.113
Autres actifs financiers	28.279	28.151
Impôts différés actifs	47.522	38.550
Total actifs non courants	1.355.789	1.336.342
Actifs courants		
Stocks et encours	970.547	1.107.988
Créances clients & autres débiteurs	403.651	390.747
Créances d'impôts	2.023	29.402
Autres actifs courants ⁽¹⁾	995.796	995.999
Autres créances financières	119.361	118.417
Trésorerie & équivalents de trésorerie	702.941	575.068
Total actifs courants	3.194.319	3.217.621
TOTAL DE L'ACTIF	4.550.108	4.553.963
⁽¹⁾ dont Trésorerie des mandants (pôle Services)	550.866	581.421

BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2010

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2010	31/12/2009
Capital apporté	259.964	267.909
Primes liées au capital	1.254.510	1.365.732
Actions propres	(2.075)	(2.101)
Réserves et résultats accumulés	248.659	309.718
Résultat de la période	119.758	(49.858)
Capitaux propres part du groupe	1.880.816	1.891.400
Intérêts minoritaires	4.847	5.214
Capitaux propres de l'ensemble	1.885.663	1.896.614
Passifs non courants		
Emprunts et dettes financières non courants	214.635	242.271
Avantages du personnel	16.993	18.562
Impôts différés passifs	302	292
Total Passifs non courants	231.930	261.125
Passifs courants		
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation ⁽¹⁾	316.545	346.096
Provisions courantes	102.645	102.857
Fournisseurs et autres créditeurs	664.162	670.949
Dettes d'impôts	28.836	9.793
Autres passifs courants ⁽²⁾	1.320.327	1.266.529
Total Passifs courants	2.432.515	2.396.224
TOTAL DU PASSIF et des CAPITAUX PROPRES	4.550.108	4.553.963
⁽¹⁾ dont Banques créditrices (découverts bancaires)	45.273	61.252
⁽²⁾ dont Comptes mandants (pôle Services)	550.866	581.421

Annexes

CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

LOGEMENT

<i>En millions d'euros</i>	2010	2009	Ecart %
Logement	1.560,1	1.682,7	-7%
Lots de terrains à bâtir	160,2	143,8	+11%
International	11,3	0,6	-
Logement et lots de terrains	1.731,7	1.827,1	-5%

TERTIAIRE

<i>En millions d'euros</i>	2010	2009	Ecart %
Immeubles de bureau	345,8	377,3	-8%
Logistique et activité	28,4	28,4	-
International	0,8	70,3	-
Tertiaire	375,0	475,9	-21%

SERVICES & DISTRIBUTION

<i>En millions d'euros</i>	2010	2009	Ecart %
Services	429,0	433,5	-1%
Distribution	180,2	96,6	X 1,9
Services & Distribution	609,2	530,1	+15%

SERIE TRIMESTRIELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES PAR POLE

<i>En millions d'euros</i>	2009				2010			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Logement	329,0	477,4	417,9	602,8	342,9	442,9	380,4	565,5
Tertiaire	123,7	140,0	106,4	105,8	81,7	102,1	103,6	87,6
Services & Distribution	112,4	127,8	123,5	166,4	130,3	134,4	133,6	210,9
Autres activités	0,9	1,1	1,6	1,2	1,0	0,9	1,1	28,3
Chiffre d'affaires	566,0	746,3	649,4	876,2	555,9	680,3	618,7	892,3

RESULTAT OPERATIONNEL COURANT PAR POLE

LOGEMENT

<i>En millions d'euros</i>	2010	2009	Ecart %
Logement	125,3	142,3	-12%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	8,0%	8,5%	
Lots de terrains à bâtir	12,2	8,2	+49%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,6%	5,7%	
International	(0,6)	(1,5)	ns
Logement	136,9	149,0	-8%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,9%	8,2%	

TERTIAIRE

<i>En millions d'euros</i>	2010	2009	Ecart %
Immeubles de bureaux	22,0	36,5	-40%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	6,4%	9,7%	
Logistique et activité	2,7	0,5	ns
<i>% du chiffre d'affaires</i>	9,6%	1,8%	
International	(9,0)	(1,9)	ns
Tertiaire	15,7	35,1	-55%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	4,2%	7,4%	

SERVICES & DISTRIBUTION

<i>En millions d'euros</i>	2010	2009	Ecart %
Services	24,8	26,7	-7%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	5,8%	6,2%	
Distribution	34,1	7,3	X 4,7
<i>% du chiffre d'affaires</i>	18,9%	7,6%	
Services & Distribution	58,9	34,0	+73%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	9,7%	6,4%	

AUTRES ACTIVITES

<i>En millions d'euros</i>	2010	2009	Ecart %
Autres activités	(10,0)	(11,8)	ns