

# ACTIVITE COMMERCIALE ET RESULTATS 2011

Paris La Défense, le mardi 21 février 2012

**Forte progression du backlog (+21%) : gain de parts de marché dans le résidentiel et prises de commandes exceptionnelles en immobilier d'entreprise**

- **Immobilier résidentiel : 14.432 réservations nettes de logements et lots de terrains à bâtir pour 2.527 millions d'euros TTC, soit un niveau proche de celui de 2010 (14.885 unités pour 2.566 millions d'euros TTC), dans un marché estimé en retrait de 13%<sup>1</sup>**
- **Immobilier d'entreprise : 644 millions d'euros HT de prises de commandes**
- **Backlog à fin décembre : 3,3 milliards d'euros (+ 21% par rapport à fin décembre 2010), soit 19 mois d'activité de promotion<sup>2</sup>**

**Résultats conformes aux attentes et situation financière robuste**

- **Chiffre d'affaires en ligne avec les prévisions : 2.603 millions d'euros**
- **Résultat opérationnel courant (hors charges liées au projet Nexity Demain) : 212 millions d'euros, soit un taux de marge Groupe de 8,1%**
- **Trésorerie nette consolidée de 336 millions d'euros et 485 millions d'euros de lignes de crédit corporate disponibles et non tirées**

**Perspectives : 2012, année de creux pour le marché résidentiel ; sérénité sur le moyen terme**

- **Entrée en phase opérationnelle du projet « Nexity Demain » : passage à la marque unique (janvier), déploiement progressif sur 2012 de nouvelles offres et de nouveaux services**
- **Immobilier résidentiel : maintien de la part de marché dans un marché attendu entre 70.000 et 80.000 logements neufs**
- **Immobilier d'entreprise : objectif de l'ordre de 200 millions d'euros de prises de commandes**
- **Chiffre d'affaires consolidé 2012 attendu supérieur à 2,6 milliards d'euros**
- **Objectif de résultat opérationnel courant 2012 supérieur à 200 millions d'euros, hors charges liées au projet Nexity Demain**
- **Proposition de versement d'un dividende de 2 euros par action au titre de 2011**

<sup>1</sup> Estimation FPI (communiqué du 8 février 2012)

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

**SELON ALAIN DININ, PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL :**

*«L'année 2011 s'achève pour le Groupe avec des performances en tous points conformes à nos prévisions. Sur le plan commercial, Nexity a continué de progresser, avec une forte augmentation de sa part de marché en immobilier résidentiel tandis que les commandes de l'année ont atteint un niveau historique en immobilier d'entreprise. Le carnet de commandes de ces deux activités a ainsi rejoint son meilleur niveau passé. Dans les Services et les Réseaux, les performances sont solides, mais nous avons pris, avec le projet Nexity Demain, les mesures nécessaires pour faire mieux. Sur un plan financier, les résultats sont satisfaisants avec un bilan toujours très sain et de larges capacités de financement inutilisées.*

*Une conjonction de différents facteurs devrait faire de 2012 un point bas pour le marché résidentiel et marquer une contraction du marché tertiaire : incertitudes macro-économiques majeures sur l'évolution de la crise des dettes souveraines, entrée vraisemblable en récession, progression des taux de crédit immobilier, réduction des volumes de crédits bancaires, nouvelle réduction de l'avantage offert par le régime Scellier avant sa fin annoncée, modifications profondes du panorama fiscal (TVA, revenus, fiscalité patrimoniale...), attentisme avant les échéances électorales présidentielles et législatives et délai minimum de mise en œuvre de nouvelles mesures fortes en faveur du logement...*

*Pour autant, les principaux candidats à l'élection présidentielle s'accordent sur un objectif moyen de production annuelle de l'ordre de 500.000 logements neufs par an. Si l'on déduit de cet objectif la part du logement social et celle de la maison individuelle, l'objectif pour le marché résidentiel privé serait de l'ordre de 150.000 nouveaux logements par an, soit un niveau bien supérieur aux plus hauts niveaux enregistrés au cours des 15 dernières années. La refonte de la politique du logement et l'adoption des mesures structurantes fortes qui seront nécessaires pour atteindre ces objectifs nous rendent sereins pour l'avenir.*

*Le marché pourra certes connaître des mutations, parmi lesquelles le transfert probable d'une partie de l'effort d'investissement locatif des particuliers vers les institutionnels, mais la nécessité impérieuse d'accroître l'offre de logements pour les primo-accédants, les seniors et les étudiants et de répondre à la pression démographique et à la croissance du nombre de ménages dans les zones les plus dynamiques, constituent le socle de la progression future du marché.*

*Le Groupe est bien placé pour accompagner ces évolutions. La stratégie de positionnement que nous avons adoptée dans le passé porte déjà ses fruits : effort vis-à-vis des primo-accédants, développement d'une offre complémentaire de résidences gérées, conception d'une nouvelle offre à prix contenus (Access design). La mise en œuvre de notre projet d'entreprise (marque unique, nouvelle organisation, nouvelles offres) doit nous permettre, adossée à notre structure financière solide et aux moyens de financement dont nous disposons, de renforcer notre avantage concurrentiel et de gagner des parts de marché.»*

\* \* \*

Le mardi 21 février 2012, 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 2011. Le compte de résultat et le bilan consolidés figurant en pages 15 à 17 du présent communiqué ont été audités par les Commissaires aux comptes de la Société.

\* \* \*

## ACTIVITE COMMERCIALE 2011

### Immobilier résidentiel

Le mouvement de retrait d'ensemble qui a marqué le marché de l'immobilier résidentiel neuf en 2011 recouvre des tendances contrastées. Les ventes réalisées en accession ont progressé, portées notamment par la primo-accession. Ce segment de clientèle bénéficie en effet du nouveau Prêt à Taux Zéro renforcé (PTZ+) depuis début 2011. Plus ciblé, le PTZ+ augmente la capacité d'emprunt des clients primo-accédants dans les zones urbaines et joue désormais un rôle déterminant en primo-accession, avec 66% des clients primo-accédants de Nexity qui y ont eu recours en 2011, contre 55% en 2010 (avec l'ancien dispositif PTZ). Les ventes réalisées auprès des investisseurs particuliers s'inscrivent en retrait sur la période, du fait de la baisse progressive des avantages fiscaux associés aux investissements locatifs (régime Scellier), mais la demande des institutionnels continue de progresser. Les taux des crédits immobiliers sont restés attractifs sur la période à 3,80% en moyenne (hors assurances), en deçà de la moyenne connue sur la période 2006-2010 (4,06%) selon Crédit Logement.

**Dans un marché en net retrait (-13% selon les estimations de la FPI), les réservations nettes de logements neufs et de lots de terrains à bâtir enregistrées par le Groupe en 2011 (14.432 unités) restent proches de leur niveau de 2010 (14.885 unités).** Elles comprennent 174 compromis en Italie, et représentent 2.527 millions d'euros TTC (dont 61 millions en Italie).

Réservations de logements neufs et de lots de terrains à bâtir - FRANCE (lots et M€)	2011	2010	Ecart %
Logements (nombre de lots)	11.424	11.854	-4%
Terrains à bâtir (nombre de lots)	2.834	2.869	-1%
<b>Total réservations logements et terrains à bâtir (nombre de lots)</b>	<b>14.258</b>	<b>14.723</b>	<b>-3%</b>
Total réservations logements (M€ TTC)	2.251	2.295	-2%
Terrains à bâtir (M€ TTC)	215	219	-2%
<b>Total réservations logements et terrains à bâtir (M€ TTC)</b>	<b>2.466</b>	<b>2.514</b>	<b>-2%</b>

- Le recul des réservations de **logements neufs** sur un an résulte de tendances opposées. En primo-accession, après un repli des réservations de 9% au premier semestre 2011 par rapport au premier semestre 2010, ce segment progresse de 24% au deuxième semestre par rapport au deuxième semestre 2010. Cette évolution trouve notamment son origine dans le succès du PTZ+, progressivement adopté dans les réseaux bancaires. Le poids des ventes aux investisseurs particuliers revient en revanche à un niveau plus modéré (48%) après le pic atteint en 2010 (59%) du fait de la réduction de l'avantage fiscal attaché au régime Scellier en début d'année. Le segment des ventes de résidences pour seniors représente 1.013 lots, en hausse de 28% sur un an. Les réservations d'investisseurs institutionnels connaissent également une forte progression (+43%).

<i>Evolution des réservations Logement par clients – FRANCE</i>	<b>2011</b>		<b>2010</b>		<b>Ecart %</b>
Clients accédants (nombre de lots)	2.915	26%	2.802	24%	+4%
<i>Dont : - primo-accédants</i>	2.119	19%	2.060	17%	+3%
- autres accédants	796	7%	742	7%	+7%
Investisseurs privés (nombre de lots)	5.540	48%	6.972	59%	-21%
Investisseurs institutionnels (nombre de lots)	2.969	26%	2.080	17%	+43%
				100	
<b>Total réservations logements (nombre de lots)</b>	<b>11.424</b>	<b>100%</b>	<b>11.854</b>	<b>%</b>	<b>-4%</b>

La progression du prix moyen des logements vendus, hors ventes en bloc aux institutionnels et ventes d'Iselection<sup>1</sup>, s'explique en grande partie par les 148 ventes réalisées à Paris au cours de l'année, dont le prix moyen a atteint 728 k€. Hors ventes dans Paris intra muros, le prix moyen se serait élevé à 217 k€ (contre 205 k€ en 2010). En régions, le prix moyen s'établit à 196 k€.

<i>Prix moyen de vente &amp; Surface*</i>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Prix moyen TTC logement au m <sup>2</sup> (€)	3.848	3.601
Surface moyenne par logement (m <sup>2</sup> )	58,8	57,9
<b>Prix moyen TTC par logement (k€)</b>	<b>226,4</b>	<b>208,6</b>

\* hors ventes en bloc et Iselection

Le stock achevé détenu par le Groupe atteint un niveau particulièrement faible, à 59 logements à fin décembre 2011. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste très élevé (76% en moyenne).

Le potentiel d'activité logement<sup>2</sup> en France du pôle Immobilier résidentiel à fin 2011 représente 23.100 lots<sup>3</sup> contre 21.300 lots à fin 2010.

Les réservations de **terrains à bâtir** s'établissent à 2.834 unités, stables par rapport à 2010 en dépit de la suppression du Pass-Foncier®, effective depuis janvier 2011. Le prix moyen des réservations nettes pour les particuliers s'établit à 75 k€. Le potentiel d'activité du lotissement représente plus de 9.000 lots, stable par rapport à fin 2010.

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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Hors portefeuille d'opérations « Villes & Projets »

### **Immobilier d'entreprise**

- Les volumes engagés durant l'année 2011 sur le marché de l'investissement tertiaire en France se sont élevés à 15,1 milliards d'euros<sup>1</sup>, en hausse de 29% par rapport à 2010. Le marché a notamment bénéficié de l'attrait actuel de l'immobilier d'entreprise comme support d'investissement, face aux autres classes d'actifs. Les investisseurs ont privilégié les meilleures localisations et les actifs les plus qualitatifs, maintenant les rendements des actifs « prime » à des niveaux proches de 4,5% à 6% dans Paris QCA. La demande placée en Ile-de-France s'est élevée à 2,4 millions de mètres carrés (+14% par rapport à 2010), grâce à plusieurs transactions exceptionnelles. Les surfaces neuves sont absorbées au fur et à mesure des commercialisations, conduisant à une baisse de leur part dans l'offre disponible (23%, soit -5 points sur 2 ans). La dégradation du climat économique et la contraction attendue des financements bancaires devraient freiner les décisions d'investissement ou de prise à bail dans les prochains mois.
- Le Groupe a enregistré 644 millions d'euros de commandes nouvelles en 2011. Ce montant historique comprend notamment, outre les commandes déjà signalées au cours de l'exercice, une commande nouvelle pour un immeuble de bureaux de plus de 16.000 mètres carrés réalisé en co-promotion à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), pour une valeur en quote-part de 51,3 millions d'euros. Le Groupe poursuit par ailleurs ses démarches auprès des grands utilisateurs, en vue d'adapter son offre très en amont de leurs besoins. Les solutions développées par le Groupe pour la réhabilitation d'immeubles obsolètes rencontrent également un intérêt croissant, avec plusieurs immeubles en phase d'audit. Les activités Ywood Business, solutions de construction rapide en bois, aux normes BBC et adaptées à la demande commerciale en région, se développent bien, avec près de 30.000 mètres carrés de bâtiments à l'étude. Une nouvelle gamme de produits de type « business parks », aux coûts de développement compétitifs, Optimum, viendra compléter la gamme Ywood en 2012. Au 31 décembre 2011, le carnet de commandes des activités de promotion en immobilier d'entreprise atteint 709 millions d'euros, et apporte une grande visibilité pour les années à venir.

### **Services & Réseaux**

Dans les activités de **Services immobiliers**, le mouvement d'attrition du portefeuille de lots en gestion de copropriété a connu un point d'inflexion en 2011. Le portefeuille s'établit à 681.000 lots (dont 46.000 lots hors de France), soit un recul de 19.000 lots par rapport au 31 décembre 2010, contre une perte de 59.000 lots enregistrée l'année précédente. La refonte complète des conditions d'accueil dans les agences et l'amélioration de la qualité de service prévus dans le cadre du projet d'entreprise, doivent permettre de poursuivre ce mouvement d'amélioration. Le forfait syndic « tout compris », lancé en début d'année 2011, vise par ailleurs à relancer la conquête de nouveaux clients. En gérance locative, le portefeuille représente 189.000 lots contre 212.000 lots à fin 2010, essentiellement en raison de l'arrivée à échéance attendue du mandat d'un investisseur institutionnel portant sur un portefeuille de plus de 14.000 lots et de la sortie des 3.600 lots concernés par la cession de l'activité d'exploitation de résidences sous enseigne Citéa, réalisée au deuxième trimestre.

---

<sup>1</sup> Source : CBRE

En tertiaire, les surfaces sous gestion s'élèvent à 5,7 millions de mètres carrés contre 6,6 millions au 31 décembre 2010. Ce chiffre ne tient pas compte du portefeuille de 4,2 millions de mètres carrés apporté dans le cadre du rapprochement réalisé fin 2011 avec la Française AM dans ce métier. Cette opération place le Groupe aux premiers rangs du property management en France, et conforte sa position de 4<sup>e</sup> acteur en matière de conseil et de transaction tertiaire (Keops Colliers International). Ces deux métiers sont désormais exercés par une structure commune avec la Française AM, détenue à 75% par Nexity et 25% par La Française AM. Cette structure, qui a reçu en apports les activités de services immobiliers aux entreprises des deux groupes, a réalisé un chiffre d'affaires proforma de plus de 77 millions d'euros en 2011, dont 50 millions en property management et 27 millions en conseil. Aucun impact n'a été intégré en 2011 dans le compte de résultat du Groupe au titre des activités de services immobiliers apportées en fin d'année par la Française AM. Ces dernières ont représenté un chiffre d'affaires de 28 millions d'euros en 2011.

Dans les activités de **Réseaux**, le nombre d'agences appartenant aux réseaux de franchises animés par le Groupe est stable sur l'année avec 1.344 agences au 31 décembre 2011. Après une année 2011 qui devrait s'annoncer comme exceptionnelle par les volumes de transactions dans l'ancien (880.000 transactions estimées par les notaires), ceux-ci devraient être en baisse significative en 2012, compte tenu notamment de la suppression du PTZ+ pour l'ancien, ainsi que des récentes modifications du régime fiscal applicable aux plus-values immobilières. Les volumes de compromis enregistrés par les agences franchisées des réseaux du Groupe - qui constituent un bon indicateur avancé des transactions à venir - se sont ainsi inscrits en baisse de 6% en 2011 par rapport à 2010. L'activité d'Isélection au titre de son activité de vente de produits d'épargne immobilière pour le compte de promoteurs tiers s'inscrit en repli après la performance exceptionnelle de 2010 (1.686 réservations contre 2.039 en 2010).

Dans le cadre des solutions d'accompagnement proposées par le Groupe à destination de ses clients particuliers, l'offre interne de courtage de crédits immobiliers (Solutions crédit), qui a représenté environ 1.700 offres de prêts auprès de clients du Groupe en 2011, devrait s'avérer un avantage certain dans un contexte d'accès plus difficile aux prêts bancaires.

### **Régénération urbaine (Villes & Projets)**

A fin décembre 2011, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) s'élève à 787.000 mètres carrés<sup>1</sup>, répartis pour 37 % en régions et 63 % en Île-de-France. Ce potentiel est équilibré entre les projets à vocation résidentielle (51 %) et les projets d'immobilier d'entreprise (22 % en bureaux, 23 % en activités, et 4 % en commerces). L'année 2011 a vu notamment l'entrée en portefeuille d'une nouvelle opération située à Marseille pour 70.000 mètres carrés, à vocation principalement résidentielle.

Les opérations initiées par l'activité de régénération urbaine ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 192 millions d'euros en 2011, dont 136 millions d'euros en Immobilier résidentiel et 56 millions d'euros en Immobilier d'entreprise.

---

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

### Projet d'entreprise (Nexity Demain)

Le projet d'entreprise (Nexity Demain) est entré dans sa phase de mise en œuvre opérationnelle avec en point d'orgue le 18 janvier 2012 le passage sous une marque unique<sup>1</sup> de l'ensemble des activités du Groupe, et, symboliquement, la révélation de la nouvelle identité visuelle. Ce projet d'entreprise place le client au cœur de l'approche de chaque métier du Groupe. Nexity a pour volonté d'accompagner le client dans toutes ses vies immobilières, en lui proposant de nouvelles offres et des produits innovants, qui visent à lui simplifier l'immobilier et à lui apporter un meilleur niveau de service ou de garantie. Le Groupe a fait évoluer son organisation en conséquence, avec notamment la mise en place d'une direction marketing et relation client transverse pour les particuliers, à même de gérer les nouveaux outils mis en place (CRM, espace privé client, site internet, applications mobiles) et de favoriser les ventes croisées. En se démarquant de ses concurrents par cette approche et en s'appuyant sur une marque unique et renforcée, le Groupe, seul opérateur immobilier intégré, entend devenir la marque de référence dans le domaine de l'immobilier en France et gagner des parts de marché dans ses différents métiers.

### RESULTATS CONSOLIDES 2011

<i>En millions d'euros</i>	2011	2010	Ecart %
Chiffre d'affaires	2.602,9	2.747,2	-5%
<b>Résultat opérationnel courant (avant charges Nexity Demain)</b>	<b>211,6</b>	<b>205,3</b>	<b>+3%</b>
<i>Marge opérationnelle courante (hors Nexity Demain)</i>	8,1%	7,5%	
Résultat opérationnel courant	202,4	201,4	
<i>Marge opérationnelle courante</i>	7,8%	7,3%	
<b>Résultat financier</b>	<b>(7,5)</b>	<b>(22,2)</b>	
<b>Résultat courant après impôts</b>	<b>122,2</b>	<b>113,6</b>	<b>+8%</b>
Variation de valeur des goodwill	(88,9)	(35,4)	
Quote-part dans les résultats des mises en équivalence	24,9	43,9	
Résultat net part du Groupe	54,2	119,8	-55%
Bénéfice par action (€)	1,04	2,26	-54%

<sup>1</sup> A l'exception des marques des réseaux de franchise (Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier), de Keops et Iselection qui commercialisent des produits de tous les promoteurs du marché

## Chiffre d'affaires

Le **chiffre d'affaires** enregistré par le Groupe Nexity en 2011 s'établit à 2.603 millions d'euros, en repli de 4% à périmètre constant par rapport à 2010 (i.e. en retraitant l'impact de la sortie de l'activité d'exploitation de résidences sous enseigne Citéa). Outre cet effet de périmètre, l'écart par rapport à 2010 s'explique par l'impact du sinistre intervenu sur Basalte (en l'absence duquel le chiffre d'affaires de l'immobilier d'entreprise aurait progressé) et par un effet de base pour les Autres activités (cession d'un immeuble de bureau en 2010).

En millions d'euros	2011	2010	Ecart %
Immobilier résidentiel	1.732,2	1.731,7	-
Immobilier d'entreprise	320,9	375,0	-14%
Services & Réseaux	547,1	609,2	-10%
Autres activités	2,7	31,4	ns
<b>Chiffre d'affaires* Groupe</b>	<b>2.602,9</b>	<b>2.747,2</b>	<b>-5%</b>

\* Les chiffres d'affaires de l'Immobilier résidentiel (hors Italie) et de l'Immobilier d'entreprise 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.

- Le chiffre d'affaires du pôle **Immobilier résidentiel** s'élève à 1.732,2 millions d'euros, stable par rapport à 2010. Le léger repli des activités de promotion de logements en France (-1%) est compensé par le développement des activités de promotion en Italie, qui contribuent à hauteur de 30 millions d'euros au chiffre d'affaires.
- En **Immobilier d'entreprise**, le chiffre d'affaires de l'année a été fortement affecté par l'incendie survenu le 17 mars 2011 sur le chantier de l'immeuble Basalte, à La Défense. Celui-ci a en effet entraîné le report sur 2012 d'une partie significative du chiffre d'affaires initialement attendu sur l'année pour cette opération. D'autre part, les commandes importantes enregistrées durant l'année (644 millions d'euros) n'ont contribué à ce stade que faiblement au chiffre d'affaires du Groupe. A l'international, le chiffre d'affaires 2011 intègre le produit de la vente du 3<sup>ème</sup> bâtiment de l'opération Viale Edison Business Center près de Milan.
- Le chiffre d'affaires des activités de **Services immobiliers** (389,8 millions d'euros) tient compte d'un effet de périmètre, lié à la cession au cours du deuxième trimestre de l'activité d'exploitation de résidences sous enseigne Citéa (impact de l'ordre de 30 M€). Le chiffre d'affaires enregistre par ailleurs les effets de la baisse du portefeuille de lots en mandats enregistrée en 2010. Le chiffre d'affaires des activités des **Réseaux** (157,2 millions d'euros) reste à un niveau élevé, mais s'inscrit néanmoins en retrait après la performance exceptionnelle de 2010, où l'selection avait bénéficié d'une très forte accélération des signatures d'actes en fin d'année.



### Résultat opérationnel courant

Le **résultat opérationnel courant hors charges liées au projet Nexity Demain** s'élève à **211,6 millions d'euros** (202,4 millions après ces charges), soit une **marge opérationnelle courante de 8,1%** contre 7,5% un an plus tôt (respectivement 7,8% contre 7,3% après charges Nexity Demain).

<i>En millions d'euros</i>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Ecart %</b>
Immobilier résidentiel	173,9	136,9	+27%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	10,0%	7,9%	
Immobilier d'entreprise	10,6	15,7	-32%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	3,3%	4,2%	
Services et Réseaux	44,1	58,9	-25%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	8,1%	9,7%	
Autres activités	(26,2)	(10,0)	ns
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>202,4</b>	<b>201,4</b>	<b>+0%</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<b>7,8%</b>	<b>7,3%</b>	
<b>Dont charges Nexity Demain</b>	<b>(9,1)</b>	<b>(3,9)</b>	
<b>Résultat opérationnel courant (hors Nexity Demain)</b>	<b>211,6</b>	<b>205,3</b>	<b>+3%</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<b>8,1%</b>	<b>7,5%</b>	

Le taux de marge opérationnelle courante des activités d'**Immobilier résidentiel** atteint 10,0% sur l'année, avec un deuxième semestre à 10,5%. La progression du taux de marge constatée depuis 2010 s'est poursuivie, conformément aux anticipations du Groupe.

Le faible taux de marge opérationnelle courante de l'**Immobilier d'entreprise**, traduit l'impact de la prise en compte sur l'exercice des conséquences financières du sinistre survenu sur l'immeuble Basalte en mars 2011, telles que celles-ci sont appréciées à ce jour, après accord définitif des compagnies d'assurances et négociations avec les entreprises. Le résultat opérationnel de l'Immobilier d'entreprise intègre par ailleurs le résultat de cession du troisième immeuble de l'opération Viale Edison Business Center en Italie.

Le résultat opérationnel courant des activités de **Services et Réseaux** atteint 44,1 millions d'euros, avec une contribution des **Services immobiliers** de 27,1 millions d'euros. Ce dernier résultat, qui fait ressortir une marge de 7,0%, bénéficie de l'impact ponctuel de la cession de l'activité d'exploitation de résidences gérées sous l'enseigne Citéa. Le résultat des activités des **Réseaux** (17,0 millions contre 34,1 millions en 2010), représente un taux de marge de 10,8%, avec une contribution d'Isélection significativement moins forte que celle, exceptionnelle, enregistrée en 2010.

Le résultat opérationnel courant des **Autres activités** s'établit à -26,2 millions d'euros et comprend notamment les charges des holdings (dont une part significative des charges liées au projet Nexity Demain), des activités de régénération urbaine (Villes & Projets)<sup>1</sup>, les charges liées aux paiements en actions et les activités d'Investissements (co-investissement et asset management).

Le **résultat financier** ressort à -7,5 millions d'euros, contre -22,2 millions en 2010, sous l'effet principalement de la diminution de l'encours moyen de dettes utilisées sur l'exercice.

Le **résultat courant après impôts**, indicateur le plus pertinent pour comparer les évolutions d'une année sur l'autre compte tenu des évolutions contrastées des résultats des sociétés mises en équivalence ou des variations de valeur des goodwill, progresse de 8% et atteint 122,2 millions d'euros.

La contribution des **participations consolidées par mise en équivalence** intègre l'impact positif lié à la cession de la participation dans Eurosic en juin 2011 à hauteur de 21,7 millions d'euros.

Le **résultat net** de 54,2 millions d'euros intègre une dépréciation du goodwill à hauteur de 88,9 millions d'euros. Retraité de ce dernier élément, le résultat net consolidé (part du groupe) se serait élevé à 143,1 millions d'euros.

### **Besoin en Fonds de Roulement par métier**

<i>En millions d'euros</i>	<b>31 déc. 2011</b>	<b>31 déc. 2010</b>	<b>Var. en M€</b>
Immobilier résidentiel	365	383,6	(18,6)
Immobilier d'entreprise	(71,5)	(81,1)	9,6
Services et Réseaux	5,2	5,1	0,1
Autres activités	77,1	78	(0,9)
Impôt	10,9	(26,8)	37,7
<b>BFR total</b>	<b>386,7</b>	<b>358,7</b>	<b>28,0</b>

Le BFR consolidé du Groupe hors impôt (375,8 millions d'euros) reste stable par rapport au 31 décembre 2010 (385,5 millions d'euros) mais remonte significativement, conformément aux anticipations, par rapport au point bas constaté fin juin 2011 (273,6 millions d'euros). Malgré cette progression, le BFR consolidé du Groupe reste à un niveau peu élevé à fin 2011.

Le BFR de l'Immobilier résidentiel est en diminution (-18,6 millions d'euros) par rapport au 31 décembre 2010 mais s'inscrit en hausse par rapport au point bas constaté à fin juin 2011 (+50 millions d'euros). Cette hausse sur le second semestre traduit l'augmentation du nombre de chantiers en cours de construction et la reconstitution de l'offre commerciale. Le BFR de l'Immobilier résidentiel reste à fin 2011 à un niveau faible au regard des standards historiques, en raison des rythmes de commercialisation élevés enregistrés sur l'exercice. Le retour à des rythmes de commercialisation plus classiques devrait conduire celui-ci à progresser de nouveau en 2012.

<sup>1</sup> Le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel générés par les opérations initiées par Villes & Projets sont constatés dans les pôles Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise

Le BFR de l'Immobilier d'entreprise demeure négatif à 71,5 millions d'euros au 31 décembre 2011. Il intègre d'importantes avances clients reçues au démarrage de certaines opérations. La progression des travaux qui entraîne la consommation de ces avances clients se traduit par une réduction de ces niveaux de BFR négatifs. Le BFR de l'Immobilier d'entreprise devrait également revenir dans le futur à des niveaux plus proches des standards historiques (BFR positif).

Le BFR des Services et Réseaux, et celui Autres activités, qui provient essentiellement des opérations de régénération urbaine (Villes & Projets) et des activités d'Investissements, sont stables.

Le Groupe détient par ailleurs au 31 décembre 2011, 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 515,2 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>	<b>31 déc. 2011</b>	<b>31 déc. 2010</b>
Immobilier résidentiel	227,1	227,1
Immobilier d'entreprise	51,9	51,9
Services	522,8	524,5
Réseaux		
- Franchises	68,9	89,9
- Distribution en réseau	83,3	128,4
<b>Goodwill total</b>	<b>953,9</b>	<b>1.021,8</b>

Les goodwills des activités de Services et Réseaux ont fait l'objet d'ajustements de valeur pour un montant total de 88,9 millions d'euros en 2011. Pour les Services, cet ajustement résulte de l'effet mécanique dans le calcul des valeurs d'actifs de taux d'actualisation plus élevés (progression de la prime de risque constatée sur les marchés). Pour les activités des Réseaux, l'ajustement s'explique également par des taux d'actualisation plus élevés, mais aussi par la révision de l'estimation de la progression des capacités bénéficiaires à moyen terme de ces métiers, dans un contexte de marché dégradé.

### **Structure financière**

Les **capitaux propres** consolidés (part des actionnaires de la société mère) s'établissent à 1.659,0 millions d'euros au 31 décembre 2011. Le recul de 222 millions d'euros observé par rapport à fin décembre 2010 résulte principalement du versement cumulé de 6 euros de dividende par action sur l'exercice, soit près de 314 millions ; cet impact est partiellement compensé par le résultat de la période pour 54,2 millions.

**La trésorerie nette positive du Groupe s'établit à 336,2 millions d'euros, contre 291,1 millions au 31 décembre 2010.** La trésorerie dégagée par les activités opérationnelles a représenté 173 millions d'euros, dont 14 millions liés au recul du BFR d'exploitation. Les autres principaux flux ont été constitués par l'encaissement du prix de cession des titres Eurosic (195,7 millions), les deux décaissements correspondant aux dividendes normal et exceptionnel pour un total de près de 314 millions d'euros et le paiement de droits complémentaires relatifs à des intérêts minoritaires dans les Réseaux pour 34 millions. Au-delà des dépenses d'exploitation liées au projet Nexity Demain, les investissements d'exploitation liés à ce même projet (environ 10 millions d'euros) ont été pour la plupart engagés en 2011 mais ne donneront lieu à décaissement qu'en 2012.

<i>En millions d'euros</i>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	212,0	213,7
Variation du BFR d'exploitation	14,1	176,2
Paiement d'impôts et charges financières	(53,3)	(43,1)
<b>Flux de trésorerie générés par l'exploitation</b>	<b>172,7</b>	<b>346,8</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(10,7)	(10,1)
<b>Cash flow libre</b>	<b>162,0</b>	<b>336,7</b>
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	11,8	1,1
Produit de la cession de la participation dans Eurosic	195,7	
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers	(35,9)	(5,1)
Dividendes payés	(313,6)	(85,7)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividendes)	(185,2)	(103,0)
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>(165,1)</b>	<b>143,9</b>

La gestion dynamique de la dette opérée dans l'année a permis une forte diminution des emprunts sur établissements de crédit et autres (-305 millions d'euros) qui s'établissent à 154 millions au 31 décembre. Sur ce montant, 133 millions correspondent aux encours tirés sur les lignes de crédit du Groupe au titre des opérations de promotion et le solde aux crédits d'acquisition. Le Groupe dispose au total de 680 millions d'euros de lignes de crédit disponibles non tirées, dont notamment deux lignes de crédit corporate pour un montant total de 485 millions non tirées et mobilisables à tout moment.

Le niveau de trésorerie du Groupe, ses lignes de crédit disponibles, de même que l'enveloppe contractuelle de 840 millions d'euros accordée par le pool bancaire de la ligne corporate « résidentiel » au titre des engagements par signature, couvrant notamment l'émission des garanties financières d'achèvement, indispensables sur un plan légal pour la signature des actes de vente de logements, constituent un fort avantage concurrentiel pour le Groupe, dans un environnement de restriction générale du crédit bancaire.

<i>En millions d'euros</i>	<b>31 déc. 2011</b>	<b>31 déc. 2010</b>	<b>Var. en M€</b>
Emprunts sur établissements de crédit et autres	154,2	459,0	(304,8)
Autres dettes et autres créances financières	2,2	8,4	(6,1)
Placements à terme	-	(100,8)	100,8
Trésorerie et autres	(492,5)	(657,7)	165,2
<b>Endettement net (trésorerie nette)</b>	<b>(336,2)</b>	<b>(291,1)</b>	<b>(45,0)</b>

Le Groupe respecte au 31 décembre 2011 l'ensemble des covenants financiers attachés à ses lignes de crédit.

## BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 31 DECEMBRE 2011

<i>En millions d'euros, hors Taxes</i>	<b>31 déc. 2011</b>	<b>31 déc. 2010</b>	<b>Ecart %</b>
Immobilier résidentiel – Logement *	2.337	2.098	+ 11%
Immobilier résidentiel – Lots de terrains à bâtir	269	246	+ 9%
<b>Backlog Immobilier résidentiel</b>	<b>2.606</b>	<b>2.344</b>	<b>+11%</b>
Backlog Immobilier d'entreprise	709	390	+82%
<b>Total Backlog Groupe</b>	<b>3.315</b>	<b>2.734</b>	<b>+21%</b>

\* y compris Italie

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2011 est proche de ses plus hauts historiques. En hausse de 21% par rapport au 31 décembre 2010, il représente l'équivalent de 19 mois de l'activité de promotion de Nexity<sup>1</sup>. La progression enregistrée sur l'année s'explique notamment par les importantes commandes tertiaires signées au premier semestre.

## PERSPECTIVES 2012

- Immobilier résidentiel : maintien de la part de marché dans un marché attendu entre 70.000 et 80.000 logements neufs
- Immobilier d'entreprise : objectif de l'ordre de 200 millions d'euros de prises de commandes
- Chiffre d'affaires consolidé 2012 attendu supérieur à 2,6 milliards d'euros
- Objectif de résultat opérationnel courant 2012 supérieur à 200 millions d'euros, hors charges liées au projet Nexity Demain
- Proposition de versement d'un dividende de 2 euros par action au titre de 2011

\*\*\*

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

## CALENDRIER FINANCIER & INFORMATIONS PRATIQUES

- Chiffre d'affaires et Activité commerciale du T1 2012 Mercredi 9 mai 2012 post marché
  - Assemblée Générale Jeudi 10 mai 2012
  - Détachement du dividende Mardi 15 mai 2012
  - Mise en paiement du dividende Vendredi 18 mai 2012
- Une **conférence téléphonique** sur l'Activité commerciale et les résultats 2011 se tiendra en anglais à 15.00 CET le mercredi 22 février 2012, 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 96 73 code : Nexity

Possibilité de réécouter cette conférence téléphonique au numéro suivant :  
+44 (0) 20 79 59 67 20 (code : 4510591#)

La présentation accompagnant cette conférence pourra être suivie à l'adresse suivante :  
<http://www.media-server.com/m/p/6994r753>

Cette présentation sera disponible sur le site internet du Groupe à partir du 22 février 2012 à 9.00 CET.

## AVERTISSEMENT

*Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses 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.11-317 en date du 18 avril 2011 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.*

### ACCOMPAGNER TOUTES LES VIES IMMOBILIÈRES, C'EST L'AMBITION DE NEXITY

Pour les particuliers, les entreprises ou les collectivités, Nexity propose la plus large gamme de conseils et d'expertises, de produits, de services ou de solutions afin de mieux prendre en compte les besoins de nos clients et répondre à toutes leurs préoccupations.

Nos métiers - transaction, gestion, conception, promotion, aménagement, conseil et tous les services associés - sont désormais organisés pour les servir et les accompagner. Premier acteur de référence de notre secteur, nous sommes résolument engagés envers tous nos clients mais aussi vis-à-vis de notre environnement et de toute la société.

Nexity est coté au SRD et au Compartiment B d'Euronext  
Membre des Indices : SBF80, SBF120, CACMid60, CAC Mid & Small et CAC All Tradable  
Mnemo : NXI - Code Reuters : NXI.PA - Code Bloomberg : NXI FP  
Code ISIN : FR0010112524

### CONTACTS

Nexity :

Olivier Seux – Directeur des relations investisseurs / + 33(0)1 71 12 15 49 – [oseux@nexity.fr](mailto:oseux@nexity.fr)

Blandine Castarède - Directeur de la communication et de la marque / + 33 (0)1 71 12 15 52 - [bcastarede@nexity.fr](mailto:bcastarede@nexity.fr)

[www.nexity.fr](http://www.nexity.fr)

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2011

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2011	31/12/2010
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2.602.875</b>	<b>2.747.206</b>
Achats consommés	(1.720.625)	(1.860.083)
Charges de personnel	(421.973)	(414.862)
Charges externes & autres charges	(213.266)	(223.372)
Impôts et taxes	(33.805)	(33.713)
Amortissements & dépréciations des immobilisations	(10.772)	(13.767)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>202.434</b>	<b>201.409</b>
Variation de valeur des goodwill	(88.900)	(35.400)
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>113.534</b>	<b>166.009</b>
Charges financières	(18.495)	(31.850)
Produits financiers	10.988	9.670
<b>Résultat financier</b>	<b>(7.507)</b>	<b>(22.180)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>106.027</b>	<b>143.829</b>
Impôts sur les bénéfices	(72.760)	(65.611)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	24.888	43.919
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>58.155</b>	<b>122.137</b>
<b>Résultat net (part des actionnaires de la société-mère)</b>	<b>54.207</b>	<b>119.758</b>
Résultat net (intérêts minoritaires)	3.948	2.379

**BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2011**

<b>ACTIF EN MILLIERS D'EUROS</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
<b>Actifs non courants</b>		
Goodwill	953.949	1.021.802
Autres immobilisations incorporelles	16.940	12.493
Immobilisations corporelles	23.237	25.954
Titres mis en équivalence	23.252	219.739
Autres actifs financiers	27.161	28.279
Impôts différés actifs	20.594	47.522
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.065.133</b>	<b>1.355.789</b>
<b>Actifs courants</b>		
Stocks et travaux en cours	1.314.930	970.547
Créances clients & autres débiteurs	285.728	403.651
Créances d'impôts	13.571	2.023
Autres actifs courants <sup>(1)</sup>	1.023.334	995.796
Autres créances financières	25.240	119.361
Trésorerie & équivalents de trésorerie	545.452	702.941
<b>Total actifs courants</b>	<b>3.208.255</b>	<b>3.194.319</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>4.273.388</b>	<b>4.550.108</b>
<sup>(1)</sup> dont Trésorerie des mandants (métier Services)	515.240	550.866



## BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2011

<b>PASSIF ET CAPITAUX PROPRES EN MILLIERS D'EUROS</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Capital apporté	262.011	259.964
Primes liées au capital	1.150.887	1.254.510
Actions propres	(3.257)	(2.075)
Réserves et résultats accumulés	195.169	248.659
Résultat de la période	54.207	119.758
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.659.017</b>	<b>1.880.816</b>
Intérêts minoritaires	19.635	4.847
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.678.652</b>	<b>1.885.663</b>
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts et dettes financières non courants	10.029	214.635
Avantages du personnel	19.404	16.993
Impôts différés passifs	984	302
<b>Total Passifs non courants</b>	<b>30.417</b>	<b>231.930</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation <sup>(1)</sup>	224.493	316.545
Provisions courantes	88.946	102.645
Fournisseurs et autres crédateurs	876.232	664.162
Dettes d'impôts	2.681	28.836
Autres passifs courants <sup>(2)</sup>	1.371.967	1.320.327
<b>Total passifs courants</b>	<b>2.564.319</b>	<b>2.432.515</b>
<b>TOTAL DU PASSIF et des CAPITAUX PROPRES</b>	<b>4.273.388</b>	<b>4.550.108</b>
<sup>(1)</sup> dont Banques créditrices (découverts bancaires)	52.904	45.273
<sup>(2)</sup> dont Comptes mandants (métier Services)	515.240	550.866

## ANNEXES

### CHIFFRE D'AFFAIRES PAR METIER

#### IMMOBILIER RESIDENTIEL

<i>En millions d'euros</i>	2011	2010	Ecart %
Logement	1.541,4	1.560,1	-1%
Lots de terrains à bâtir	160,6	160,2	-
International	30,2	11,3	X 2,7
<b>Immobilier résidentiel</b>	<b>1.732,2</b>	<b>1.731,7</b>	<b>-</b>

#### IMMOBILIER D'ENTREPRISE

<i>En millions d'euros</i>	2011	2010	Ecart %
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>320,9</b>	<b>375,0</b>	<b>-14%</b>

#### SERVICES & RESEAUX

<i>En millions d'euros</i>	2011	2010	Ecart %
Services	389,8	429,0	-9%
Réseaux	157,2	180,2	-13%
<b>Services &amp; Réseaux</b>	<b>547,1</b>	<b>609,2</b>	<b>-10%</b>

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

<i>En millions d'euros</i>	2010				2011			
	T1	T2	T3	T4	T1	T2	T3	T4
Immobilier résidentiel	342,9	442,9	380,4	565,5	359,8	435,5	353,9	583,0
Immobilier d'entreprise	81,7	102,1	103,6	87,6	72,7	108,0	74,4	65,8
Services & Réseaux	130,3	134,4	133,6	210,9	126,3	111,8	128,3	180,7
Autres activités	1,0	0,9	1,1	28,3	0,5	0,5	0,8	0,9
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>555,9</b>	<b>680,3</b>	<b>618,7</b>	<b>892,3</b>	<b>559,3</b>	<b>655,8</b>	<b>557,4</b>	<b>830,4</b>

## RESULTAT OPERATIONNEL COURANT PAR METIER

### IMMOBILIER RESIDENTIEL

<i>En millions d'euros</i>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Ecart %</b>
Logement	162,1	125,3	+29%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	10,5%	8,0%	
Lots de terrains à bâtir	17,1	12,2	+40%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	10,6%	7,6%	
International	(5,2)	(0,6)	ns
<b>Immobilier résidentiel</b>	<b>173,9</b>	<b>136,9</b>	<b>+27%</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<b>10,0%</b>	<b>7,9%</b>	

### IMMOBILIER D'ENTREPRISE

<i>En millions d'euros</i>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Ecart %</b>
Immobilier d'entreprise	10,6	15,7	-32%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	3,3%	4,2%	

### SERVICES & RESEAUX

<i>En millions d'euros</i>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Ecart %</b>
Services	27,1	24,8	+9%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,0%	5,8%	
Réseaux	17,0	34,1	-50%
<i>% du chiffre d'affaires</i>	10,8%	18,9%	
<b>Services &amp; Réseaux</b>	<b>44,1</b>	<b>58,9</b>	<b>-25%</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<b>8,1%</b>	<b>9,7%</b>	

### AUTRES ACTIVITES

<i>En millions d'euros</i>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>Ecart %</b>
Autres activités	(26,2)	(10,0)	ns