

RAPPORT financier 2008

nexity

Sommaire

Attestation du responsable

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées.

Paris, le 8 avril 2009
Alain Dinin
Président Directeur général

A. RAPPORT DE GESTION

Page 3 I. Rapport de gestion sur les comptes sociaux clos le 31 décembre 2008

Page 13 II. Rapport de gestion sur les comptes consolidés clos le 31 décembre 2008

B. COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

Page 31 I. Comptes consolidés

Page 79 II. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Page 81 III. Comptes sociaux

Page 99 IV. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux



Le Belved'air - Villemomble (93)

A. RAPPORT DE GESTION

I. SUR LES COMPTES SOCIAUX

clos le 31 décembre 2008

Page 4	I.1 – Activité de la Société
Page 4	I.2 – Activité des filiales et participations
Page 4	I.2.1 Principales filiales
Page 4	I.3 – Résultats de l'activité de la Société
Page 4	I.3.1 Compte de résultat
Page 4	I.3.2 Charges non déductibles fiscalement
Page 5	I.3.3 Tableau des résultats des cinq derniers exercices
Page 5	I.3.4 Événements postérieurs à la clôture
Page 5	I.4 – Situation financière de la Société
Page 5	I.4.1 Évolution des capitaux propres
Page 5	I.4.2 Situation d'endettement net
Page 5	I.4.3 Engagements hors bilan
Page 5	I.5 – Évolution et perspectives d'avenir de la Société
Page 5	I.6 – Proposition d'affectation du résultat
Page 6	I.7 – Gouvernement d'entreprise et capital social
Page 6	I.7.1 Composition des organes d'administration et de direction et mandats exercés
Page 7	I.7.2 Rémunération des organes d'administration et de direction
Page 8	I.7.3 Actionnariat salarié
Page 8	I.7.4 Capital social et opérations sur titres
Page 11	I.8 – Autres informations
Page 11	I.8.1 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposée la Société
Page 11	I.8.2 Recherche et développement
Page 11	I.8.3 Ressources humaines
Page 11	I.8.4 Informations environnementales
Page 11	I.8.5 Conventions passées par la Société

I. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2008

I.1 ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

La Société est la holding de tête du Groupe Nexity. Nexity est un groupe immobilier intégré, qui allie l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des investisseurs institutionnels et des collectivités locales. La palette inégalée de métiers dont dispose le Groupe en fait l'un des principaux acteurs de l'immobilier en France : ensemblier urbain, promotion (logements, bureaux et activités), services immobiliers aux particuliers et aux investisseurs institutionnels, réseaux de distribution et gestion d'actifs.

Le Groupe est implanté sur l'ensemble du territoire national et est également présent en Europe.

L'activité du Groupe s'organise autour des pôles suivants :

- Logement, comprenant la promotion de logements neufs et de lots de terrains à bâtir (lotissement);
- Tertiaire, orienté principalement sur la promotion d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques et d'hôtels;
- Services et Distribution, comprenant principalement l'administration de biens de logements et de bureaux, et la transaction, tant avec des clients particuliers qu'avec des investisseurs institutionnels, la commercialisation de produits immobiliers d'investissement locatif, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières, et;
- les autres activités qui regroupent notamment l'activité d'ensemblier urbain (Nexity-Villes & Projets), les activités d'investissements (Nexity-Reim), et les participations dans le Crédit Foncier de France et Eurosic.

I.2 ACTIVITÉ DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

I.2.1 PRINCIPALES FILIALES

La Société exerce une activité de holding et contrôle les principales filiales opérationnelles du Groupe :

- la société Nexity-Logement, holding du pôle Logement, regroupant l'activité de promotion de logements neufs et de lots de terrains à bâtir (lotissement);
- les sociétés Nexity-Entreprises, Nexity-Gepim, qui regroupent directement ou indirectement les activités du pôle Tertiaire;
- les sociétés Saggel Holding, Nexity-Franchises, Iselection et GCE Immobilier, regroupant les filiales du pôle Services et Distribution;
- la société Nexity-Villes & Projets qui intervient en partenariat avec les collectivités locales sur des projets de renouvellement urbain, et;
- les participations financières dans les sociétés mises en équivalence Crédit Foncier de France et Eurosic.

En 2008, la Société a acquis les participations suivantes pour un prix total de 233 millions d'euros :

- 46% d'Iselection (portant ainsi la participation du Groupe à 80% compte tenu de la participation déjà détenue par GCE Immobilier);
- 21,14% de GCE Holding Pierre, holding de tête de Lamy (portant ainsi la participation du Groupe à 88,65% compte tenu de la participation déjà détenue par GCE Immobilier), et;
- 64% du capital et 30% des droits de vote de Neximmo 39, holding de tête de Century 21 France (portant ainsi la participation du

Groupe à 100% compte tenu de la participation déjà détenue par Nexity-Franchises).

Ces acquisitions ont été financées par deux crédits moyen terme utilisés à hauteur de 201,5 millions d'euros au 31 décembre 2008.

I.3 RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

I.3.1 COMPTE DE RÉSULTAT

I.3.1.1 Résultat d'exploitation

La Société a réalisé un chiffre d'affaires de 66,6 millions d'euros en 2008, contre un chiffre d'affaires de 52,5 millions d'euros en 2007. Le chiffre d'affaires correspond principalement aux honoraires d'assistance et à la redevance de marque que facture Nexity aux filiales du Groupe.

Les charges d'exploitation, nettes des reprises de provisions, qui s'élèvent à 68,6 millions d'euros en 2008, contre 55,8 millions d'euros en 2007, correspondent aux frais généraux de la holding. L'effectif moyen est passé de 157 personnes en 2007 à 185 personnes en 2008.

Le résultat d'exploitation s'établit à - 2,0 millions d'euros, contre - 3,2 millions d'euros en 2007.

I.3.1.2 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à - 8,9 millions d'euros en 2008, contre 74,3 millions d'euros en 2007.

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 196,8 millions d'euros au titre des dividendes et quotes-parts de résultats reçus des filiales du Groupe contre 111,3 millions d'euros en 2007. Les dividendes 2008 comprennent 49,9 millions d'euros de dividendes versés par le Crédit Foncier de France et 9,2 millions d'euros de dividendes versés par Eurosic;
- - 204,1 millions d'euros au titre des différents mouvements de dotations et reprises sur les comptes courants et titres de participation, contre - 37,7 millions d'euros en 2007. Les dotations aux provisions incluent notamment les dépréciations des titres Crédit Foncier de France pour 104,1 millions d'euros et Eurosic pour 67,9 millions d'euros;
- - 1,6 million d'euros au titre du coût de l'endettement net, résultant de 19,4 millions d'euros de charges financières pour les intérêts sur les concours bancaires et les comptes courants des filiales prêteuses à Nexity, et de 17,8 millions d'euros de produits financiers pour les produits nets de VMP et les intérêts sur les comptes courants prêtés aux filiales, contre un solde positif de 0,7 million d'euros en 2007.

I.3.1.3 Résultat net

Le résultat exceptionnel, qui correspond principalement aux moins-values de cession sur les titres autodétenus, aux honoraires de cession du Crédit Foncier de France et aux dotations nettes aux provisions, s'élève à - 7,1 millions d'euros en 2008. Le résultat exceptionnel de 2007 atteignait 8,3 millions d'euros en 2007 et tenait compte de la cession de la participation de 25 % dans Parcoval.

L'impôt sur les sociétés correspond essentiellement au produit d'intégration fiscale pour 21,8 millions d'euros, contre 14,1 millions d'euros en 2007.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net de la Société s'élève à 3,8 millions d'euros (contre 93,5 millions d'euros en 2007).

I.3.2 CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

En 2008, la Société a réalisé 71 milliers d'euros de dépenses visées à l'article 39.4 du Code général des impôts.

1.3.3 TABLEAU DES RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES

Conformément aux dispositions de l'article 148 du décret du 23 mars 1967, les résultats de la Société au cours des cinq derniers exercices sont repris dans un tableau annexé au présent rapport.

1.3.4 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

L'opération de cession de la participation de 23,40% détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France a été finalisée et a donné lieu à encaissement en date du 20 février 2009, selon les termes communiqués au marché le 29 janvier 2009.

1.4 SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

1.4.1 ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres au 31 décembre 2008 s'élèvent à 2398,4 millions d'euros, en diminution de 98,8 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2007.

L'évolution des capitaux propres correspond aux principaux éléments suivants :

- Augmentation de capital liée à la souscription d'actions issues de la levée de stock-options (y compris primes d'émission) : 2,2 millions d'euros
- Résultat de l'exercice : 3,8 millions d'euros
- Dividendes versés au cours de l'exercice : - 105,1 millions d'euros

1.4.2 SITUATION D'ENDETTEMENT NET

Les dettes financières s'élèvent à 273,8 millions d'euros, contre 36,3 millions d'euros au 31 décembre 2007. Elles comprennent 202 millions d'euros de dettes bancaires liées aux crédits moyen terme de financement des opérations de croissance externe et 71,8 millions d'euros de solde net des comptes courants, qui se décomposent en 281 millions d'euros de comptes courants prêtés par les filiales nets de 209,2 millions d'euros de comptes courants prêtés aux filiales.

La trésorerie progresse de 102,7 millions d'euros au 31 décembre 2007 à 125,8 millions d'euros au 31 décembre 2008, soit une augmentation de 23,1 millions d'euros.

Le solde, qui correspondait à un excédent positif de 66,4 millions d'euros au 31 décembre 2007, s'élève à un endettement net de 148 millions d'euros au 31 décembre 2008. L'évolution de 214,4 millions d'euros résulte principalement du financement des opérations de croissance externe.

Le crédit corporate, d'une autorisation maximale de 112,5 millions d'euros, ne faisait l'objet d'aucun tirage au 31 décembre 2008.

1.4.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

La Société a mis en place des couvertures de taux sur ses contrats de crédit à taux variable. Ces couvertures garantissent un Euribor à 3 mois entre 3,15% et 5,20%. Au 31 décembre 2008, le montant couvert des dettes financières s'élevait à 201,5 millions d'euros.

1.5 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIÉTÉ

La Société a vocation à maintenir ses participations dans ses filiales opérationnelles. L'évolution récente et les perspectives d'avenir du Groupe sont décrites partie II.4.

1.6 PROPOSITION D'AFFECTATION DU RÉSULTAT

Il est proposé à l'Assemblée générale d'affecter le bénéfice de l'exercice clos au 31 décembre 2008, soit 3 824 963,96 euros, comme suit :

- sur le bénéfice de l'exercice qui s'élève à 3 824 963,96 euros, doter la réserve légale à hauteur de 191 248,20 euros;
- constater que le bénéfice distribuable de l'exercice, après prise en compte de la dotation à la réserve légale et du report à nouveau créditeur de 135 018 773,28 euros, s'établit à 138 652 489,04 euros;
- décider de verser aux actionnaires, à titre de dividende, la somme de 1,50 euro par action, soit un montant global de 79 472 314,50 euros;
- constater que le report à nouveau s'élève alors à 59 180 174,54 euros. Le montant des revenus ainsi distribués ouvrirait droit pour les personnes physiques fiscalement domiciliées en France à la réfaction de 40% prévue à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, mais il ne donnerait lieu à aucune réfaction pour les actionnaires personnes morales.

Les personnes physiques pourront, conformément aux dispositions de l'article 117 quater du Code général des impôts, exercer l'option pour le prélèvement libératoire forfaitaire dans les conditions prévues par la loi.

Si, lors de la mise en paiement du dividende, la Société détenait certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant aux dividendes non versés en raison de ces actions serait affecté au compte « Report à nouveau ».

Le dividende serait mis en paiement à compter du 20 mai 2009. Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 2318 927 238,42 euros après distribution, pour un capital social de 265 698 565 euros (après constatation, le 24 février 2009, de l'augmentation de capital de 790 850 euros liée à l'exercice d'options de souscription et à l'attribution définitive d'actions gratuites).

Afin de se conformer aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, le rappel des dividendes distribués au cours des trois derniers exercices est détaillé ci-dessous :

Exercice	Nombre d'actions	Dividende par action ⁽¹⁾	Distribution globale
2005	32 145 114	1,60 euro	51 432 182
2006	32 338 567	1,90 euro	61 443 277
2007	52 562 213	2,00 euros	105 124 426

(1) Pour les actionnaires personnes physiques, le montant du dividende perçu est éligible à la réfaction de 40% prévue à l'article 158-3-2° du Code général des impôts, mais il ne donne lieu à aucune réfaction pour les actionnaires personnes morales.

**DIVIDENDE PROPOSÉ
À L'ASSEMBLÉE
1,50 euro**

I.7 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CAPITAL SOCIAL

I.7.1 COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION ET MANDATS EXERCÉS

Sont exposés ci-dessous les noms des membres du Conseil d'administration de la Société en fonction au cours de l'exercice 2008. Sont en outre indiqués pour chacun d'entre eux la date de leur entrée en fonction, la date d'expiration de leur mandat et les principaux mandats exercés dans les filiales autres que les filiales du Groupe. L'ensemble des mandats exercés par chacun d'eux figure au chapitre 14 du document de référence.

Monsieur Alain Dinin (*Président du Conseil d'administration et Directeur général depuis le 28 septembre 2004*), **58 ans, de nationalité française.**

Ses mandats d'administrateur ainsi que de Président du Conseil d'administration et de Directeur général ont été renouvelés respectivement lors de l'Assemblée générale et du Conseil d'administration du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Par ailleurs, il est Président du Comité d'investissement.

Principaux mandats et fonctions exercés en dehors du Groupe : administrateur de l'École supérieure de commerce de Lille; administrateur de l'ORF (Observatoire régional du foncier en Île-de-France); administrateur et membre du Bureau exécutif de la FPC (Fédération des promoteurs constructeurs).

Monsieur Hervé Denize (*Directeur général délégué depuis le 28 septembre 2004*), **55 ans, de nationalité française.**

Ses mandats d'administrateur et de Directeur général délégué ont été renouvelés respectivement lors de l'Assemblée générale et du Conseil d'administration du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Par ailleurs, il est membre du Comité d'investissement.

Principaux mandats et fonctions exercés en dehors du Groupe : Cogérant Avenir SCI; Cogérant de Futur Antérieur SCI.

Monsieur Pascal Oddo, **57 ans, de nationalité française.**

Administrateur depuis le 10 mai 2005. Son mandat d'administrateur a été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Par ailleurs, il est Président du Comité des comptes.

Principales fonctions exercées en dehors de la Société : Président d'Atlante SAS; membre du Directoire de LBO France (Gestion).

Madame Anne-Marie de Chalambert, **65 ans, de nationalité française.**

Administrateur depuis le 26 octobre 2004. Son mandat d'administrateur a été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Par ailleurs, elle est membre du Comité d'investissement et membre du Comité des rémunérations.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Représentant permanent de Generali Assurances IARD; administrateur de SILIC; représentant permanent de Generali Vie; membre du Conseil de surveillance de Foncière des Régions; membre du Conseil de surveillance de Foncière des Logements; gérant de SCI Generali Logistique.

Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel, *représentant la Caisse des Dépôts et Consignations*, **51 ans, de nationalité française.**

Administrateur depuis le 31 mai 2005. Son mandat expirera à l'issue de la prochaine Assemblée générale de la Société qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008. Il sera proposé à l'Assemblée générale de renouveler son mandat d'administrateur. Il est par ailleurs membre du Comité des investissements.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Directeur général adjoint de CNP Assurances; Directeur général et administrateur de CNP International; Président de la Commission vie du Comité européen des Assurances.

Monsieur Miguel Sieler, **59 ans, de nationalité française.**

Administrateur depuis le 10 mai 2005. Son mandat d'administrateur a été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Par ailleurs, il est membre du Comité des comptes et Président du Comité des rémunérations.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société au cours de l'exercice 2008 : Président du Directoire de Bayer SAS.

Madame Martine Carette, **58 ans, de nationalité française.**

Administrateur représentant les salariés actionnaires, depuis le 31 mai 2005. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale de la Société qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008. Le renouvellement du mandat de Madame Martine Carette en tant qu'administrateur sera proposé à ladite assemblée.

Elle n'exerce aucun autre mandat.

Monsieur Guy Cotret, *représentant permanent de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne*, **59 ans, de nationalité française.**

Administrateur, coopté depuis le 23 juillet 2007, en remplacement de Monsieur Jacques Brion, démissionnaire. Son mandat a été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012.

Il a également été nommé Directeur général délégué de Nexity en charge des synergies, membre et Vice-Président du Comité des investissements et membre du Comité des rémunérations.

Principaux mandats et fonctions exercés en dehors du Groupe : membre du Directoire de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne (CNCE).

Monsieur Alain Lacroix, **56 ans, de nationalité française.**

Administrateur, coopté depuis le 23 juillet 2007, en remplacement de Monsieur Antoine Zacharias, démissionnaire. Son mandat a été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans qui prendra fin à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Il est par ailleurs membre du Comité des investissements.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : membre du Directoire de la CNCE.

Monsieur Charles-Henri Filippi, **56 ans, de nationalité française.**

Censeur, coopté depuis le 23 juillet 2007, en remplacement de Monsieur Robert Daussun, démissionnaire. Son mandat expirera à l'issue de l'Assemblée générale de la Société qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009. Il est par ailleurs membre du Comité des investissements.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société au cours de l'exercice 2008 : Président du Conseil d'administration de HSBC France.

Les administrateurs suivants ont démissionné en 2008 :

Monsieur Charles Milhaud, 65 ans, de nationalité française.

Administrateur, coopté depuis le 23 juillet 2007, en remplacement de Monsieur François Couchou Meillot, démissionnaire. Son mandat avait été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Il avait également été nommé Vice-Président du Conseil d'administration. Il a démissionné de ses fonctions le 31 octobre 2008.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société au cours de l'exercice 2008 : Président du Directoire de la CNCE.

Monsieur Nicolas Mérindol, 47 ans, de nationalité française.

Administrateur, coopté depuis le 23 juillet 2007, en remplacement de Monsieur Christian de Labriffe, démissionnaire. Son mandat avait été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Il était par ailleurs Coprésident du Comité des comptes, et membre du Comité des rémunérations. Il a démissionné de ses fonctions le 31 octobre 2008.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société au cours de l'exercice 2008 : Directeur général et membre du Directoire de la CNCE.

Les administrateurs suivants ont été nommés en 2008 :

Monsieur Bernard Comolet, 62 ans, de nationalité française.

Administrateur, coopté le 5 novembre 2008 en remplacement de Monsieur Charles Milhaud, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Il sera proposé à l'Assemblée générale de ratifier sa cooptation. Il a également été nommé Vice-Président du Conseil d'administration.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Président du Directoire de la CNCE; Président du Directoire de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance d'Île-de-France.

Monsieur Alain Lemaire, 59 ans, de nationalité française.

Administrateur, coopté le 5 novembre 2008 en remplacement de Monsieur Nicolas Mérindol, démissionnaire, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale annuelle statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011 et se tenant au cours de l'année 2012. Il sera proposé à l'Assemblée générale de ratifier sa cooptation. Il est par ailleurs Coprésident du Comité des comptes.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Directeur général et membre du Directoire de la CNCE; Président du Directoire de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance de Provence-Alpes-Corse.

Les membres du Conseil d'administration peuvent être contactés au siège de la Société Tour Initiale – 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris-La Défense Cedex.

Modalités de nomination et de révocation des administrateurs

Les statuts de la Société, qui ne peuvent être modifiés que par décision de l'Assemblée générale extraordinaire des actionnaires, prévoient que les administrateurs sont nommés conformément aux dispositions légales régissant les sociétés anonymes. Ils peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. La durée des fonctions des membres du Conseil est de quatre ans et les administrateurs sont toujours rééligibles. Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée générale.

Représentation de l'actionariat salarié

Le FCPE détenant plus de 3% du capital de la Société au 31 décembre

2004, un administrateur représentant les actionnaires salariés du Groupe a été nommé par l'Assemblée générale du 31 mai 2005 pour une durée expirant à l'issue de l'Assemblée générale de la Société qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008. Au 31 décembre 2008, le FCPE ne détenant plus que 629514 actions, soit 1,19% du capital social, il n'est pas proposé à l'Assemblée générale de nommer un administrateur représentant les salariés.

Le fonctionnement des organes de direction est détaillé dans le chapitre 16.1 du document de référence.

I.7.2 RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

Le montant des jetons de présence versé aux membres du Conseil d'administration au titre de leurs mandats au sein de la Société en 2008 s'est élevé à 208 813 euros (le versement des jetons de présence a été fait au 31 octobre 2008, un solde de 69 875 euros reste à répartir et à verser aux membres du Conseil au titre de l'année 2008), et résulte des règles suivantes :

- 6500 euros par an pour chaque administrateur ou censeur;
- 6500 euros supplémentaires par an pour chaque administrateur ayant assisté à toutes les séances du Conseil d'administration, ces jetons de présence étant réduits à due proportion des absences supérieures à une;
- 6500 euros par an pour chaque membre d'un comité du Conseil;
- 6500 euros supplémentaires par an pour chaque Président d'un comité du Conseil;
- avec un maximum de 26 000 euros par membre du Conseil, ou 32 500 euros si le dépassement est lié à la présidence d'un Comité ou aux fonctions de Vice-Président.

Les montants individuels versés au 31 décembre 2008 au titre de 2008 se détaillent comme suit :

M ^{me} Martine Carette	9 750 €
M ^{me} Anne-Marie de Chalambert	19 500 €
M. Bernard Comolet ⁽²⁾	0 €
M. Guy Cotret (rep. CNCE)	14 625 €
M. Hervé Denize	14 625 €
M. Alain Dinin	19 500 €
M. Charles-Henri Filippi	9 750 €
M. Alain Lacroix	14 625 €
M. Xavier Larnaudie-Eiffel (rep. CDC)	13 813 €
M. Alain Lemaire ⁽²⁾	0 €
M. Nicolas Mérindol ⁽¹⁾	24 375 €
M. Charles Milhaud ⁽¹⁾	24 375 €
M. Pascal Oddo	19 500 €
M. Miguel Sieler	24 375 €

Les rémunérations de messieurs Alain Dinin et Hervé Denize au titre de l'exercice 2008 sont les suivantes :

- pour **Monsieur Alain Dinin** : une rémunération brute globale de 1185 000 euros (contre 1850 000 euros au titre de l'exercice 2007) comprenant une rémunération brute fixe d'un montant de 650 000 euros (contre 650 000 euros en 2007) et une rémunération variable d'un montant de 535 000 euros. Les rémunérations versées par la Société et les sociétés du Groupe (définies comme les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce) au cours de l'exercice 2008 à Monsieur Alain Dinin au titre de ses mandats au sein de la Société et des sociétés du Groupe se composent d'un montant de 650 000 euros au titre de rémunération fixe et d'un montant de 1210 000 euros à titre de rémunération variable (se décomposant en 525 000 euros constituant le solde de rémunération variable dû au titre de l'année 2007, une prime exceptionnelle de 150 000 euros au titre de l'année 2007 et 535 000 euros constituant une avance sur la rémunération variable due au titre de l'année 2008). La rémunération variable est

(1) Administrateur jusqu'au 31 octobre 2008.

(2) Administrateur depuis le 5 novembre 2008.

fixée principalement en fonction de l'atteinte d'un objectif de résultat d'exploitation consolidé du Groupe;

- pour **Monsieur Hervé Denize** : une rémunération brute globale de 650 000 euros (contre 900 000 euros au titre de l'exercice 2007) comprenant une rémunération brute fixe d'un montant de 400 000 euros (contre 400 000 euros au titre de l'exercice 2007) et une rémunération variable due au titre de l'année 2008 d'un montant de 250 000 euros. Les rémunérations versées par la Société et les sociétés du Groupe (définies comme les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce) au cours de l'exercice 2008 à Monsieur Hervé Denize au titre de ses mandats au sein de la Société et des sociétés du Groupe se composent d'un montant de 400 000 euros au titre de rémunération fixe et d'un montant de 600 000 euros à titre de rémunération variable, (se décomposant en 250 000 euros constituant le solde de rémunération variable dû au titre de l'année 2007, une prime exceptionnelle de 100 000 euros au titre de l'année 2007 et 250 000 euros constituant une avance sur la rémunération variable due au titre de l'année 2008). La rémunération variable est fixée principalement en fonction de l'atteinte d'un objectif de résultat d'exploitation consolidé du Groupe.

Ces deux mandataires sociaux, et eux seuls, bénéficient d'indemnités spécifiques en cas de cessation de leurs fonctions de mandataires sociaux. En application de la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 (loi TEPA), l'Assemblée générale du 30 avril 2008 a ratifié un dispositif d'indemnisation fondé sur des critères de performance liés à l'évolution du cours de Bourse et au respect des informations financières prospectives données au marché, ainsi qu'à l'existence d'un résultat bénéficiaire de la Société. Dans ce cadre, les montants d'indemnité (hors clause de non-concurrence) ont été portés, en cas de réalisation à 100% des critères retenus,

(a) pour **Monsieur Alain Dinin**, à la valeur la plus élevée entre (i) une fois et demi la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées à ce dernier par l'ensemble des sociétés du Groupe Nexity au cours des trois années précédant la date effective de son départ et (ii) la somme de 1800 000 euros, et

(b) pour **Monsieur Hervé Denize**, à la valeur la plus élevée entre (i) une fois et demi la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées à ce dernier par l'ensemble des sociétés du Groupe Nexity au cours des trois années précédant la date effective de son départ et (ii) la somme de 1100 000 euros.

Sous les mêmes conditions de performance, ces derniers bénéficieraient par ailleurs du maintien des options de souscription et/ou d'actions gratuites attribuées au cours de leur mandat. L'ensemble de ce dispositif ne pourrait jouer qu'en dehors de toute faute grave ou lourde des dirigeants concernés.

Conformément aux recommandations Afep-Medef du 6 octobre 2008, ce dispositif a été amendé afin de plafonner, en tout état de cause, les indemnités susceptibles d'être dues à Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize à, respectivement, 20 et 22 mois de rémunération, incluant les indemnités à leur verser en application d'une clause de non-concurrence. Cet amendement est proposé à la ratification de l'Assemblée générale;

- pour **Monsieur Guy Cotret** : une rémunération brute globale, versée par la Société, d'un montant de 60 000 euros au titre de ses fonctions de Directeur général délégué de Nexity en charge des synergies

- pour **Madame Martine Carette** : une rémunération brute globale, versée par la Société, d'un montant de 189 994 euros, dont 40 000 euros à titre de rémunération variable fixée principalement en fonction de l'atteinte d'objectifs de résultat d'exploitation et de

résultat net consolidés du Groupe due au titre de 2007, versée par la Société au titre de ses fonctions de Directeur des ressources humaines au sein de la Société et des sociétés du Groupe.

Les autres membres du Conseil d'administration n'ont perçu aucune autre rémunération que les jetons de présence, au titre de l'exercice 2008, de la part de la Société et des sociétés du Groupe.

Des rapports spéciaux détaillent les attributions d'options de souscription et d'actions gratuites réalisées par la Société.

En 2008, dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites autorisés par l'Assemblée générale de la Société, 882 000 actions gratuites ont été attribuées à des collaborateurs du Groupe, dont 25 000 à Monsieur Hervé Denize, 8 000 à Monsieur Guy Cotret, et 13 000 à Madame Martine Carette. L'attribution définitive de ces actions gratuites aux mandataires sociaux et administrateurs n'interviendra qu'après un délai de trois ans sous condition de performances opérationnelles (fondées sur le résultat opérationnel), de niveau minimum du cours de bourse de l'action Nexity et de présence du bénéficiaire dans le Groupe au jour de l'attribution définitive. Conformément aux dispositions légales, l'attribution d'actions gratuites au profit des mandataires sociaux est assortie d'une obligation de conservation de ces actions à hauteur d'un minimum de 50% pendant toute la durée de leur mandat. En outre, l'attribution d'actions gratuites au profit de Monsieur Hervé Denize en date du 19 décembre 2008 a été, conformément aux recommandations Afep-Medef du 6 octobre 2008, assortie de l'obligation d'acquiescer, lors de l'attribution définitive d'actions gratuites, le même nombre d'actions au prix du marché.

Les éléments de rémunération versés par Nexity à Messieurs Guy Cotret, Alain Lacroix, Bernard Comolet, Alain Lemaire, Nicolas Mérindol et Charles Milhaud ne tiennent pas compte des autres rémunérations et avantages qu'ils perçoivent ou ont perçus le cas échéant au titre de leur fonction au sein de la CNCE et de son Groupe.

1.7.3 ACTIONNARIAT SALARIÉ

Depuis le 27 janvier 2005, date de l'absorption du FCPE Nexity -Actionnariat par le FCPE Nexity Actions, ce dernier regroupe l'ensemble des avoirs détenus par les salariés du Groupe au titre des augmentations de capital qui leur ont été réservées.

Au 31 décembre 2008, il détenait 629 514 actions de la Société, représentant 1,19% du capital.

1.7.4 CAPITAL SOCIAL ET OPÉRATIONS SUR TITRES

1.7.4.1 Répartition du capital social

Au 31 décembre 2008, le capital social était détenu dans les proportions suivantes :

Actionnaires (au 31 décembre 2008)	Nombre d'actions	Capital en %
Monsieur Alain Dinin	1970296	3,72
Autres dirigeants	3025772	5,71
Autres salariés	513840	0,97
FCPE Nexity Actions (salariés)	629514	1,19
Public	20228040	38,18
CNCE	20935899	39,52
Caisse des Dépôts et Consignations	2985900	5,64
Generali ⁽¹⁾	2692282	5,08
Titres autodétenus	0	0,00
Total	52981543	100,00

(1) Nombre d'actions basé sur la déclaration de franchissement de seuil en date du 19 novembre 2008.

Le droit de vote attaché aux actions est proportionnel à la quotité du capital qu'elles représentent et chaque action donne droit à une voix, sauf les titres autodétenus, qui n'ont pas de droit de vote pendant la période d'autodétention.

Franchissements de seuils

Au cours de l'exercice 2008, la Société a été informée d'un franchissement de seuil à la hausse le 17 novembre 2008 : seuil de 5% du capital par Generali France Assurances (capital : 5,09%; droits de vote : 5,09%).

Accord entre actionnaires

Certains dirigeants actuels et certains cadres supérieurs du Groupe anciennement actionnaires de Terre-Neuve ont conclu, lors de l'introduction en Bourse de la Société, un pacte d'actionnaires d'une durée de cinq ans à compter du 28 septembre 2004, modifié par un avenant en date du 12 juillet 2006. Ce pacte modifié prévoit notamment que Monsieur Alain Dinin représentera les parties au pacte dans leurs relations avec la Société et les actionnaires de cette dernière qui ne sont pas parties au pacte. Le pacte prévoit un droit de préemption conféré à chacune des parties au pacte et pouvant être exercé, en cas de cession par une partie au pacte de tout ou partie de ses actions, au prorata de sa participation dans la Société par rapport à la participation des autres parties non cédantes, moyennant un prix par action égal au cours de Bourse lors de la réalisation de la cession (pour autant que celui-ci soit compris dans la fourchette de variation maxi-

male des cours cotés aux dix séances de Bourse précédant la date de notification de la cession envisagée). Des exceptions au droit de préemption sont prévues, à savoir : en cas de cession collective proposée par l'ensemble des parties au pacte; en cas de cession individuelle ne dépassant pas, par mois calendaire, 3% du nombre total de titres détenus au 12 juillet 2006; en cas de donation à des ascendants ou descendants dans la mesure où ces derniers adhèrent à toutes les dispositions du pacte. Les parties au pacte ne peuvent pas effectuer d'opérations sur titres lorsqu'ils disposent d'une information privilégiée et dans une période de dix jours de Bourse précédant les annonces du chiffre d'affaires et de vingt jours de Bourse précédant les résultats annuels et semestriels. Cet accord et son avenant constitutif d'une action de concert au sens de l'article L. 233-10-I du Code de commerce, ont été transmis à l'Autorité des marchés financiers conformément à la réglementation boursière en vigueur. Par ailleurs, les signataires du pacte se sont engagés vis-à-vis de la Caisse Nationale des Caisses d'Épargne à s'abstenir jusqu'au 28 septembre 2009 de former toute action de concert avec des tiers, cet engagement étant prolongé jusqu'au 23 juillet 2012 pour Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize.

1.7.4.2 Délégations relatives aux augmentations de capital

Tableau récapitulatif des délégations de pouvoir et de compétence accordées par l'Assemblée générale au Conseil d'administration relatives aux augmentations de capital :

Titres concernés	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 23 juillet 2007 14 mois, soit 22 septembre 2008 Autorisation caduque depuis l'AG du 30 avril 2008*	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 369 500 actions lors du CA du 28 janvier 2008 et 139 500 actions lors du CA du 30 avril 2008
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 30 avril 2008 14 mois, soit 30 juin 2009	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 373 000 actions lors du CA du 19 décembre 2008
Émissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	70 millions d'euros**	Non utilisé
Émissions sans droit préférentiel Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	60 millions d'euros***	Non utilisé
Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	70 millions d'euros**	Non utilisé
Émissions réservées aux salariés	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	1 % du capital dilué au jour de l'AG du 30 avril 2008	Non utilisé
Émission en vue de rémunérer des apports de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	60 millions d'euros***	Non utilisé
Émission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres ou valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	10 % du capital à la date d'utilisation de la délégation**	Non utilisé

* Autorisation remplacée par une nouvelle autorisation à l'Assemblée générale du 30 avril 2008.

** Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximal de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription. Dans le cas particulier d'une émission de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 300 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 70 millions d'euros (montant de l'augmentation de capital à imputer sur le montant global de 70 millions d'euros).

*** Ce montant vient s'imputer sur le montant global maximal de 60 millions d'euros des émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription. Dans le cas particulier d'une émission de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 250 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 60 millions d'euros (montant de l'augmentation de capital à imputer sur le montant global de 60 millions d'euros).

1.7.4.3 Opérations effectuées par la Société sur ses propres actions

L'Assemblée générale du 30 avril 2008 a adopté une résolution autorisant le Conseil d'administration, pendant une période de dix-huit mois, à faire acheter ses propres actions par la Société dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce et dans le respect des conditions définies dans les articles 241-1 à 241-6 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers et du règlement européen n° 2273/2003 pris en application de la directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003.

Aux termes de cette autorisation, l'acquisition, la cession et le transfert des actions de la Société peuvent être effectués, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur, à tout moment, sauf en période d'offre publique d'achat ou d'échange initiée par la Société ou visant les titres de celle-ci, ainsi que de garantie de cours et par tous moyens, selon la réglementation en vigueur, en une ou plusieurs fois, par intervention sur le marché ou de gré à gré, notamment par transactions de blocs d'actions (qui pourront atteindre la totalité du programme), par le recours à des instruments financiers dérivés (négociés sur un marché réglementé ou de gré à gré) ou à des bons ou valeurs mobilières donnant droit à des actions de la Société, ou par la mise en place de stratégies optionnelles (pour autant que ces moyens ne concourent pas à accroître de façon significative la volatilité du titre), ou par l'émission de valeurs mobilières donnant droit par conversion, échange, remboursement, exercice d'un bon ou de toute autre manière à des actions de la Société détenues par cette dernière, dans la limite de détention de 10 % du capital; ce seuil étant, le cas échéant, ajusté pour prendre en compte les opérations affectant le capital social postérieurement à l'Assemblée générale du 30 avril 2008.

Cette autorisation est destinée à permettre à la Société :

- de conserver les actions acquises et de les remettre ultérieurement en paiement ou en échange dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, dans le respect des pratiques de marché admises par l'AMF;
- de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'AMF;
- d'attribuer les actions acquises aux mandataires sociaux ou aux salariés de la Société et/ou des sociétés de son Groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par les dispositions légales et réglementaires applicables dans le cadre (i) de la participation aux fruits de l'expansion de l'entreprise, (ii) du régime des options d'achat d'actions prévu par les articles L. 225-179 et suivants du Code de commerce, (iii) du régime de l'attribution gratuite d'actions prévu par les articles L. 225-197-1 à L. 225-197-3 du Code de commerce et (iv) d'un plan d'épargne d'entreprise, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture afférentes à ces opérations, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera;
- de remettre les actions acquises lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit, immédiatement ou à terme, par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière à l'attribution d'actions de la Société, ainsi que de réaliser toutes opérations de couverture en relation avec l'émission

de telles valeurs mobilières, dans les conditions prévues par les autorités de marché et aux époques que le Conseil d'administration ou la personne agissant sur la délégation du Conseil d'administration appréciera, ou;

- d'annuler les actions acquises totalement ou partiellement par voie de réduction du capital social (notamment en vue d'optimiser la gestion de la trésorerie, la rentabilité des fonds propres ou le résultat par action);

- d'opérer sur ses propres actions en vue de toute autre finalité autorisée ou qui viendrait à être autorisée par les dispositions légales et réglementaires applicables ou qui viendrait à être reconnue comme pratique de marché par l'AMF. Dans une telle hypothèse, la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

La Société avait lancé un premier programme de rachat d'actions le 12 décembre 2005 avec pour objectif d'assurer la liquidité et d'animer le marché des actions de la Société par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement intervenant en toute indépendance dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'Afeï, devenue l'Amafi, reconnue par l'Autorité des marchés financiers. Le 22 mai 2007, la Société a publié un descriptif de programme de rachat d'actions avec le même objectif.

Le 6 mai 2008, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, la Société a lancé un programme de rachat d'actions avec pour premier objectif de favoriser la liquidité des transactions et la régularité des cotations des titres de la Société ou d'éviter des décalages de cours non justifiés par la tendance du marché dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec un prestataire de services d'investissement intervenant en toute indépendance, dans le respect des pratiques de marché admises par l'Autorité des marchés financiers.

La totalité des actions acquises par la Société l'a été dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec la société de Bourse Cheuvreux puis, à compter du 26 novembre 2008, avec la société Rothschild et Compagnie Banque. Aucune action n'a été acquise par la Société autrement que dans le cadre de ces contrats de liquidité successifs. Un montant de 2 millions d'euros a été affecté au compte de liquidité pour la mise en œuvre du contrat avec la société Rothschild et Compagnie Banque à qui le contrat a été transféré le 26 novembre 2008.

Informations cumulées 2008	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme lancé le 6 mai 2008	52 562 213	100,00
Capital autodétenu de manière directe et indirecte au début du programme	67 524	0,13
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2007	83 930	
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2008	0	0,00
Nombre de titres achetés dans l'année	111 010	
Nombre de titres vendus dans l'année	194 940	
Cours moyen des achats, y compris frais de transaction (euros)	15,54	
Cours moyen des ventes, y compris frais de transaction (euros)	12,18	
Frais de transaction (euros)	0	
Valeur comptable du portefeuille (euros)	0	
Valeur nominale du portefeuille (euros) ⁽¹⁾	0	

(1) Sur la base du cours au 31 décembre 2008.

I.7.4.4 Opérations sur titres réalisées par les dirigeants

Prénom/Nom	Qualité	Nature de l'opération	Description de l'instrument financier	Nombre de titres	Prix unitaire moyen (euros)
M. Alain Dinin	Président-Directeur général	Acquisition	Action	140 000	7,22
M ^{me} Martine Carette	Membre du Comité exécutif Administrateur	Souscription	Action	20 000	5,65
M ^{me} Martine Carette	Membre du Comité exécutif Administrateur	Vente	Action	10 500	20,6
M ^{me} Anne Lalou	Membre du Comité exécutif	Souscription	Action	20 000	5,65
M ^{me} Anne Lalou	Membre du Comité exécutif	Vente	Action	1 425	28,77
M ^{me} Catherine Stéphanoff	Membre du Comité exécutif	Souscription	Action	20 000	5,65
M. Jean-Philippe Ruggieri	Membre du Comité exécutif	Acquisition	Action	13 475	8,27
M. Jean-Eric Vimont	Membre du Comité exécutif	Vente	Action	2 500	27,69
M. Charles-Henri Filippi	Censeur	Acquisition	Action	36 000	11,53
M. Nicolas Mérindol	Administrateur	Acquisition	Action	510	27,23

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou à la Société.

I.7.4.5 Ajustements effectués sur les valeurs mobilières composées

Néant.

I.8 AUTRES INFORMATIONS

I.8.1 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉE LA SOCIÉTÉ

Les différentes informations sur les risques et incertitudes auxquels la Société doit faire face sont détaillées dans le chapitre II.7.

I.8.2 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Compte tenu de sa nature de holding, les coûts de recherche et développement ne sont pas significatifs pour la Société (cf. chapitre II.5).

I.8.3 RESSOURCES HUMAINES

Fin décembre 2008, la Société employait 189 salariés.

Les informations sur les ressources humaines du Groupe sont détaillées dans le chapitre 17 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org) et www.nexity.fr.

I.8.4 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

L'activité de la Société a consisté au cours de l'exercice en la détention et la gestion de participations. Il n'y a ni conséquence environnementale ni risque technologique lié à cette activité.

I.8.5 CONVENTIONS PASSÉES PAR LA SOCIÉTÉ

Les conventions soumises aux dispositions des articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce font l'objet d'un rapport spécial des Commissaires aux comptes.



C3 - Saint Ouen (93)

A. RAPPORT DE GESTION

II. SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

clos le 31 décembre 2008

Page 14

Page 14

Page 17

Page 18

Page 19

Page 19

Page 20

II.1 - Activité du Groupe

II.1.1 Logement

II.1.2 Tertiaire

II.1.3 Services et Distribution

II.1.4 Nexity-Villes & Projets

II.1.5 Activités d'investissements

II.1.6 Croissance externe

Page 20

Page 20

Page 22

Page 23

II.2 - Résultats de l'activité du Groupe

II.2.1 Chiffre d'affaires

II.2.2 Résultat opérationnel

II.2.3 Résultat net

Page 24

Page 24

Page 25

Page 26

II.3 - Situation financière du Groupe

II.3.1 Flux de trésorerie

II.3.2 Situation d'endettement net

II.3.3 Engagements hors bilan

Page 26

Page 26

Page 26

II.4 - Évolution et perspectives d'avenir

II.4.1 Événements postérieurs à la clôture

II.4.2 Perspectives d'avenir

Page 27

II.5 - Recherche et développement

Page 27

II.6 - Informations environnementales

Page 27

Page 27

Page 27

Page 27

II.7 - Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe

II.7.1 Risque de liquidité

II.7.2 Risque de taux d'intérêt

II.7.3 Risque de change

Annexes

Page 28

Page 29

I. Résultats des cinq derniers exercices

II. Inventaire des valeurs mobilières

II. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2008

II.1 ACTIVITÉ DU GROUPE

Nexity est un acteur majeur dans les principaux segments du marché immobilier en France. L'activité du Groupe s'organise autour de quatre pôles : Logement, Tertiaire, Services et Distribution et autres activités (ensemblier urbain et investissements).

L'exercice 2008 a été marqué par un retournement violent des marchés de l'immobilier en France amorcé début 2008 et qui s'est accéléré à compter du second semestre. Nexity a détaillé le 8 octobre 2008 les différentes mesures d'adaptation que le Groupe mettait en œuvre pour adapter son offre commerciale et ses structures, en complément des premières mesures annoncées le 30 juillet 2008.

II.1.1 LOGEMENT

II.1.1.1 Performance commerciale

L'activité du pôle Logement en 2008 s'inscrit en net repli par rapport à 2007. La tendance négative observée au premier semestre s'est clairement accentuée au second semestre, renforcée par un nombre élevé d'annulations portant sur des réservations de 2007. Le contexte économique général de 2008 a en effet fortement pesé sur la dynamique des réservations : nette dégradation du moral des ménages, remontée des taux d'intérêt, politique de crédit restrictive menée par les banques. À ces éléments s'est ajoutée à la rentrée une inquiétude nouvelle sur la stabilité du système financier et sur l'évolution du marché de l'emploi. Ces éléments ont constitué un frein psychologique puissant à la décision d'achat, prévalant sur les facteurs structurels de soutien de la demande de logements : croissance démographique et déficit de logements, dans un contexte d'aspiration à la propriété et de faible endettement des ménages.

Les réservations de logements neufs s'élèvent à 7 307 unités, en recul de 33% par rapport à 2007 ⁽¹⁾. Cette baisse marquée des réservations nettes s'explique par la conjugaison de la baisse des réservations brutes (- 24% hors ventes en bloc) d'une part, et la forte progression des annulations (+ 29%) d'autre part. Outre la dégradation des conditions économiques générales, la progression des annulations en valeur absolue trouve son origine dans le nombre élevé de réservations brutes enregistrées en 2007.

Le marché français de logements neufs développés par les promoteurs privés chute très fortement par rapport à 2007, avec 79 400 unités, contre 127 400 unités en 2007 (source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de l'Aménagement du territoire). Avec 9,2% de part de marché, Nexity voit sa part de marché nationale progresser de plus d'un demi-point sur un an (8,6% en 2007).

La gamme de produits offerte par le Groupe est essentiellement constituée d'appartements dans des immeubles résidentiels collectifs (86% des réservations en 2008) auxquels s'ajoutent des maisons individuelles groupées et des résidences-services.

En complément, Nexity a réalisé 1 754 réservations de lots de terrains, en baisse de 53,6% par rapport à 2007 (3 784 réservations). Ce segment est très affecté par la tendance actuelle favorisant le retour vers les centres-villes, en lien avec la hausse du coût des transports. Négative pour les activités de terrains à bâtir, cette dynamique est bénéfique aux activités de logements neufs. L'activité a aussi été particulièrement affectée par la réduction très marquée des réservations faites par les promoteurs privés.

(1) 36% hors Iselection

Les 9 061 réservations au total ne tiennent pas compte de l'accord de pré-réservation de 422 logements signé fin 2008 avec la SNI, dans la mesure où la concrétisation effective de ces réservations reste subordonnée, entre autres, à l'accord des communes dans lesquelles les opérations concernées sont localisées.

Réservations France

	2008	2007	Écart 2008/2007
(en nombre)			
Nexity-Logement	6 975	10 919	(36,1) %
Iselection	332	-	-
Lots de terrains	1 754	3 784	(53,6) %
Total nombre de réservations	9 061	14 703	(38,4) %
(en millions d'euros TTC)			
Nexity-Logement	1 305	2 202	(40,7) %
Iselection	56	-	-
Lots de terrains	114	317	(63,9) %
Total montant des réservations	1 475	2 519	(41,4) %

Le montant des réservations du pôle Logement ressort à 1 475 millions d'euros TTC, en baisse de 41,4% par rapport à 2007.

Le montant des réservations de logements est en baisse de 40,7% à 1 305 millions d'euros TTC, en cohérence avec l'évolution du nombre des ventes.

Les réservations de lotissement atteignent 114 millions d'euros TTC, en forte chute de 63,9% par rapport à 2007.

La baisse du chiffre d'affaires est plus forte que celle du nombre de ventes du fait de prix moyens en baisse de 22%.

II.1.1.2 Ventilation géographique

Les réservations de logements neufs du Groupe en France en 2008 se répartissent (en nombre) à raison de 70% en régions et de 30% en Île-de-France. Cette répartition est similaire à celle constatée en 2007.

Le tableau suivant présente la répartition géographique des réservations en France en 2007 et 2008 :

Réservations logements - Nexity-Logement

	2008	2007	Écart 2008/2007
(en nombre)			
Île-de-France	2 104	3 176	(33,8) %
Régions	4 871	7 743	(37,1) %
Total	6 975	10 919	(36,1) %

En lotissement, la part des lots de terrains réservés en 2008 en Île-de-France est en légère baisse, à 13% des réservations (en nombre) contre 15% en 2007.

Le Groupe exerce ses activités de promotion et de lotissement sur l'ensemble du territoire français.

À l'étranger, le Groupe n'est significativement présent dans le domaine de la promotion de logements neufs qu'en Italie du Nord, à travers sa filiale Nexity-Residenziale, dont le développement a été initié en 2007 en joint-venture avec un promoteur local. Dans un marché du logement neuf moins affecté que celui d'autres pays européens, Nexity-Residenziale a réussi à prendre sa place dans son marché avec le succès des premiers lancements commerciaux réalisés en 2008. Au total, huit opérations ont été lancées commercialement, essentiellement dans les zones de Milan et de Turin,

représentant une offre commerciale de 462 logements. Sur l'exercice 2008, 284 options (*proposte d'acquisto*) et 91 compromis de vente (*compromessi*), pour un chiffre d'affaires TTC total de respectivement 53 millions d'euros et 18 millions d'euros, ont été enregistrés.

Ventilation par clients

Le Groupe dispose d'une clientèle équilibrée entre des accédants à la propriété (résidences principales et secondaires) et des investisseurs particuliers qui font l'acquisition d'un logement en vue de le louer. Ces derniers bénéficient d'avantages fiscaux accordés régulièrement en France depuis de nombreuses années (régimes Robien, Borloo et nouvellement la loi Scellier). Ces régimes présentent un attrait significatif pour les investisseurs particuliers, qui approchent le produit immobilier comme un produit d'épargne à long terme bénéficiant d'un effet de levier important pour son financement.

L'activité de lotissement permet au Groupe d'être présent sur le segment des maisons individuelles en diffus et d'élargir la gamme de produits offerts à ses clients particuliers.

En complément, le Groupe conclut des réservations auprès d'investisseurs institutionnels tels que la Foncière Logement ou des organismes de logement social.

II.1.1.2.1 Les clients de l'activité logement

L'exercice 2008 se caractérise par la part prépondérante prise par les investisseurs institutionnels (+4,7% en volume par rapport à 2007), qui représentent en 2008 36% du total des ventes, contre 22% en 2007. Les logements réservés par les investisseurs institutionnels dépassent en nombre le total des réservations faites auprès des accédants.

L'augmentation depuis 2006 des ventes aux investisseurs institutionnels, essentiellement des opérateurs sociaux, confirme le retour de ceux-ci vers l'investissement immobilier notamment en régions, et est rendue possible par les relations privilégiées que le Groupe noue avec les opérateurs dès le montage des opérations.

Les ventes réalisées auprès des particuliers, accédants et investisseurs, s'établissent à 4456 unités, en très forte baisse par rapport à 2007 (- 4057 unités). Cette baisse marquée des réservations nettes s'explique par la conjugaion de la baisse des réservations brutes (- 24% hors ventes en bloc) d'une part, et la forte progression des annulations (+ 29%)⁽¹⁾ d'autre part. Outre la dégradation des conditions économiques générales, la progression des annulations en valeur absolue trouve son origine dans le nombre élevé de réservations brutes enregistrées en 2007. Le second semestre a connu une accentuation très nette de ces tendances, avec 3929 réservations brutes et 2951 annulations. Ce résultat s'explique aussi en partie par les annulations et les gels de programmes décidés par le Groupe, lesquels ont conduit à enregistrer 367 annulations. Hors ces 367 annulations, le recul des réservations nettes de logement aurait été limité à 30%.

Les clients accédants, qui représentent 34% du total des réservations 2008, tout comme les investisseurs particuliers (30% du total des réservations) sont quasiment deux fois moins nombreux qu'en 2007.

Les primo-accédants représentent toujours la majorité des clients accédants. Le développement de la production en zone ANRU permet de proposer des logements à des prix attractifs grâce au taux de TVA réduit à 5,5%.

Répartition des ventes - Nexity-Logement

(en nombre de logements)	2008	Ventilation (en %)	2007	Ventilation (en %)	Écart 2008/2007
Résidence principale					
Primo-accédants	1 347	19 %	2 419	22 %	(44,3) %
Autres accédants	796	11 %	1 554	14 %	(48,8) %
Résidence secondaire	220	3 %	453	4 %	(51,4) %
Total accédants	2 363	34 %	4 426	41 %	(46,6) %
Investisseurs particuliers	2 093	30 %	4 087	37 %	(48,8) %
Investisseurs institutionnels	2 519	36 %	2 406	22 %	4,7 %
Total	6 975	100 %	10 919	100 %	(36,1) %

Source : déclarations des clients acquéreurs

Le prix moyen TTC par logement réservé (hors vente en bloc aux institutionnels) baisse à 199,6 milliers d'euros en 2008, contre 208,8 milliers d'euros en 2007. La taille moyenne des logements est pratiquement inchangée à 60,4 mètres carrés contre 61 en 2007, ce qui conduit à un prix moyen au mètre carré en régression de 3,4% (3306 euros par mètre carré en 2008 contre 3421 euros en 2007).

Le prix des logements acquis par les accédants en résidence principale chute de 6,2% en 2008 par rapport à 2007. Cette baisse est due pour un tiers à la moindre surface des logements vendus et pour deux tiers à un prix au mètre carré inférieur.

Malgré une taille de logements similaires à 2007 en termes de surface, le prix des logements acquis par les investisseurs particuliers est en retrait (- 3,2% par rapport à 2007), compte tenu de la baisse du prix moyen au mètre carré (- 2,9% par rapport à 2007).

(1) Pour rappel, les chiffres de réservations publiés par le Groupe correspondent à des réservations nettes; ce chiffre représente le nombre de réservations brutes enregistrées au cours de la période concernée, duquel est déduit le nombre des annulations enregistrées au cours de la même période, même si celles-ci se rapportent à des réservations brutes enregistrées au cours de périodes antérieures.

Les prix moyens et les surfaces s'établissent comme suit selon les principaux types de clients (hors vente en bloc aux institutionnels) :

Prix moyens et surfaces - Nexity-Logement

	2008	2007	Écart 2008/2007
Ensemble des ventes			
Prix moyen par m ² (€)	3 306	3 421	(3,4) %
Taille moyenne (m ²)	60,4	61,0	(1,0) %
Prix moyen par logement (k€)	199,6	208,8	(4,4) %
dont accédants - résidence principale			
Prix moyen par m ² (€)	3 259	3 397	(4,1) %
Taille moyenne (m ²)	70,5	72,0	(2,1) %
Prix moyen par logement (k€)	229,7	245,0	(6,2) %
dont investisseurs particuliers			
Prix moyen par m ² (€)	3 226	3 321	(2,9) %
Taille moyenne (m ²)	50,3	50,0	0,5 %
Prix moyen par logement (k€)	162,2	167,6	(3,2) %

Source : déclarations des clients acquéreurs, hors vente en bloc aux institutionnels

II.1.1.2 Les clients de l'activité lotissement

Les particuliers constituent la très grande majorité des réservations de lots de terrains à bâtir du Groupe en 2008 (88% des réservations). Le solde est composé essentiellement de promoteurs (éventuellement du Groupe) acheteurs de plusieurs lots à bâtir.

Le prix moyen TTC des lots de terrains s'élève à 65,2 milliers d'euros, contre 84 milliers d'euros en 2007, en baisse de 28,8% du fait de l'évolution géographique des ventes et de l'adaptation des prix aux évolutions du marché.

II.1.1.3 Renouveau de l'offre

Face à la forte dégradation du marché immobilier, le Groupe a décidé d'un premier plan d'adaptation en juillet 2008. Celui-ci a été renforcé en octobre du fait de l'accentuation de la chute des ventes durant l'été. Ce plan, figurant dans le communiqué publié par le Groupe le 8 octobre 2008, prévoyait notamment :

- l'adaptation de l'offre et de la politique commerciale pour chaque opération de logement, en fonction des spécificités locales;
- une baisse des effectifs du Groupe sur l'exercice, sur la base de diverses mesures (départs non remplacés, fin de période d'essai, absence de recours aux intérimaires et CDD...) ainsi que la mise en œuvre d'un plan social dans les activités de promotion;
- une réduction très forte des lancements d'opérations;
- la réduction de la taille moyenne des tranches de chaque programme;
- l'abandon d'opérations aux rythmes de commercialisation insuffisants;
- le gel de 19 terrains, placés en réserve foncière;
- la renégociation des charges foncières chaque fois que cela est possible;
- la fermeture ou le regroupement régional d'agences pour l'activité de logement et de lotissement;
- la fermeture de l'implantation en République Tchèque.

La mise en œuvre de ce plan a notamment conduit à l'annulation de 367 réservations au quatrième trimestre et à l'abandon de 35 opérations déjà lancées commercialement. Durant l'année, 90 programmes de logements ont été lancés commercialement

et n'ont pas fait l'objet d'un abandon ultérieur en 2008, soit une baisse des lancements de près de la moitié par rapport aux 177 lancements réalisés en 2007. Au 31 décembre 2008, 280 programmes, représentant 6 988 lots, étaient en cours de commercialisation.

Parallèlement, afin de limiter son exposition, le Groupe a conservé son approche prudente de précommercialisation. Le niveau moyen de précommercialisation des opérations constaté au lancement des travaux s'élevait en moyenne à 59% en 2008 (67% en 2007).

L'ensemble de ces mesures a notamment permis de maintenir à un niveau très faible le stock de lots achevés invendus : celui-ci se limitait à 173 logements au 31 décembre 2008 (contre 53 logements à fin décembre 2007).

Programmes de logements en cours de commercialisation - Nexity-Logement

(en nombre)	2008	2007	Écart 2008/2007
Île-de-France	55	58	(5,2) %
Régions	225	247	(8,9) %
Total	280	305	(8,2) %

Compte tenu des abandons de programmes et du niveau de sélectivité accru des opérations, le potentiel d'activité du Groupe a diminué pour la promotion de logements neufs en 2008 (-16,4%). Au 31 décembre 2008, le potentiel d'activité logement représente plus de 22 800 lots, et correspond à 3,3 années de réservations sur la base de l'activité de 2008. La diminution du potentiel est homogène entre l'Île-de-France (-14,6%) et les régions (-17,1%). Le potentiel d'activité est principalement situé en régions (72% du potentiel total, contre 73% au 31 décembre 2007).

L'offre commerciale représente une année d'activité. Ce stock de lots disponibles à la commercialisation inclut les logements terminés (173 logements à fin 2008), les logements en cours de construction, et les logements non démarrés.

Potentiel d'activité logement ⁽¹⁾

(en nombre de logements)	2008	2007	Écart 2008/2007
Offre commerciale	6 988	8 665	(19,4) %
Potentiel sous promesse	15 836	18 638	(15,0) %
Total	22 824	27 303	(16,4) %
dont Île-de-France	6 381	7 469	(14,6) %
dont Régions	16 443	19 834	(17,1) %
Nombre d'années de réservations en offre commerciale	1,0	0,8	
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	3,3	2,5	

(1) Hors terrains sous promesse dans le cadre des opérations de Nexity-Villes & Projets

Dans l'activité de lotissement, 52 programmes totalisant 1923 lots ont été lancés en 2008 (contre 101 en 2007). Au 31 décembre 2008, 144 programmes étaient en cours de commercialisation (par rapport à 137 à fin 2007), répartis à hauteur de 131 en régions (+8 programmes) et 13 en Île-de-France.

L'abandon de nombreux projets a entraîné une réduction du potentiel d'activité dans le lotissement en 2008 (-10,6%). Au 31 décembre 2008, le potentiel d'activité lotissement représente plus de 11 000 lots, soit 6,3 années de réservations sur la base de

l'activité 2008. La part en régions a diminué en 2008 (-12,5%) et représente 87% du potentiel total (contre 89% au 31 décembre 2007). L'offre commerciale représente 1,2 année de réservations.

Potentiel d'activité lotissement

(en nombre de lots)	2008	2007	Écart 2008/2007
Offre commerciale	2 065	1 494	38,2%
Potentiel sous promesse	8 976	10 850	(17,3) %
Total	11 041	12 344	(10,6) %
dont Île-de-France	1 441	1 368	5,3%
dont Régions	9 600	10 976	(12,5) %
Nombre d'années de réservations en offre commerciale	1,2	0,4	
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	6,3	3,3	

II.1.1.4 Livraisons

Le Groupe a livré 11151 logements neufs en 2008, contre 8816 en 2007. Ce nombre élevé de logements livrés en 2008 est le reflet du niveau d'activité commerciale très élevé des exercices précédents.

II.1.2 TERTIAIRE

Le contexte général du marché de l'investissement tertiaire en France s'est nettement dégradé en 2008. Les montants investis se sont limités à 12,5 milliards d'euros (source CBRE), soit un recul de 55% par rapport à 2007. L'investissement retrouve ainsi le niveau atteint en 2004. La taille moyenne des opérations s'est significativement réduite, et les opérations supérieures à 100 millions d'euros sont beaucoup moins nombreuses. La part des fonds d'investissement et des foncières dans les volumes d'investissement est en net retrait.

La demande placée de bureaux en Île-de-France s'inscrit en recul de 14% par rapport à 2007, avec 2,4 millions de m² placés (source CBRE). Soutenu par quelques grandes transactions au troisième trimestre, le marché a vu un quatrième trimestre en net repli. La part du neuf/restructuré atteint 44% des surfaces placées, confirmant l'intérêt des utilisateurs pour les surfaces de bonne qualité. Le taux de vacance reste très faible, à 5% en Île-de-France, avec une offre immédiate de 2,7 millions de m², en hausse de 13% par rapport à fin 2007. Les loyers moyens sont en recul de 1% sur l'année.

Nexity intervient en immobilier d'entreprise selon trois axes : la promotion d'immeubles de bureaux en France (Nexity-Entreprises), la promotion de plates-formes logistiques et de parcs d'activité (Nexity-Gepim), et la promotion d'immeubles de bureaux hors de France (filiales à l'étranger).

Nexity réalise la part la plus importante de son activité d'immobilier d'entreprise en Île-de-France mais est également présent dans le Sud-Est (Lyon, Aix/Marseille). En outre, le Groupe développe son activité hors de France dans de grandes métropoles européennes où les investisseurs institutionnels et internationaux sont présents (Madrid, Bruxelles et Milan, et plus récemment Varsovie). L'implantation du Portugal a été fermée au cours de l'année 2008.

Les programmes d'immobilier d'entreprise du Groupe sont pour l'essentiel prévus à de grands investisseurs institutionnels et internationaux et, dans une moindre mesure, à des utilisateurs.

II.1.2.1 Prises de commandes

Les prises de commandes nettes enregistrées par Nexity durant l'année 2008 atteignent 578,9 millions d'euros HT pour la quote-part Nexity (+13,5% par rapport à 2007) et représentent plus de 87000 m². Ces commandes comprennent notamment l'immeuble Marchés (43200 m²), construit pour la Société Générale à La Défense, dont les travaux ont débuté durant l'été.

Les bâtiments de logistique et d'activités représentent 44% des surfaces commercialisées avec 38800 m².

Les opérations prises en commande en 2008 sont :

Nom (hors maîtrises d'ouvrage déléguées)	Localisation	Type d'ouvrage	Type de contrat ⁽¹⁾	Taille (m ² HON)	Date de livraison prévue
Opérations immeubles de bureaux				68 400	
52, rue Hoche ⁽³⁾	Paris (75)	Bureaux	CPI	12 000	1 ^{er} semestre 2010
Boulogne B2 ^{(2) (3)}	Boulogne (92)	Bureaux	VEFA	8 100	2 nd semestre 2009
Immeuble Marchés	La Défense (92)	Bureaux	VEFA	43 200	1 ^{er} semestre 2011
7-13 Gerland	Lyon (69)	Bureaux	VEFA	5 100	1 ^{er} semestre 2010
Opérations logistique et activités				38 800	
Isle-d'Abeau (bât D)	L'Isle-d'Abeau (38)	Logistique	CPI	31 600	1 ^{er} semestre 2009
Parc de l'Espace (Bât. CEE et INCM)	Le Bourget (93)	Activités	VEFA	7 200	1 ^{er} semestre 2009
Opérations à l'international				(20 000)	
Walkiria	Madrid (Espagne)	Bureaux	CPI	(20 000)	n/d
Total				87 200	

(1) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement; CPI : contrat de promotion immobilière.

(2) Opération issue du portefeuille Nexity-Villes & Projets.

(3) Opérations vendues à Eurosic.

II.1.2.2 livraisons

En 2008, le Groupe a livré neuf opérations représentant environ 227 800 m² hors œuvre nette (HON), dont 171 300 m² de bureaux et 56 500 m² de plates-formes logistiques et locaux d'activités.

Nom (hors maîtrises d'ouvrage déléguées)	Localisation	Type d'ouvrage	Type de contrat ⁽¹⁾	Taille (m ² HON)	Date de livraison
Opérations immeubles de bureaux				171 300	
Le Delage (Gennevilliers HI) ⁽²⁾	Gennevilliers (93)	Bureaux	VEFA	51 300	mars 2008
Granite ⁽³⁾	La Défense (92)	Bureaux	CPI	70 000	octobre 2008
Porte des Lilas ⁽⁴⁾	Paris (75)	Bureaux	VEFA	13 000	octobre 2008
La Poste Italie ⁽⁵⁾	Paris (75)	Bureaux	CPI	20 000	novembre 2008
Alstom C3 ⁽²⁾	Saint-Ouen (93)	Bureaux	VEFA	17 000	décembre 2008
Opérations logistique et activités				56 500	
Montélimar Actilogis (Bât. B)	Montélimar (26)	Logistique	CPI	36 100	février 2008
SCI L'Écrin	Limonest (69)	Bureaux	VEFA	2 200	février 2008
Parc de l'Espace	Le Bourget (93)	Activités	CPI	9 600	juin 2008
Parc des Chesnes	L'Isle-d'Abeau (38)	Activités	CPI	8 600	juin 2008
Total				227 800	

(1) VEFA : vente en l'état futur d'achèvement; CPI : contrat de promotion immobilière.

(2) Opération issue du portefeuille Nexity-Villes & Projets.

(3) Opération en copromotion (quote-part Nexity 50%).

(4) Prise de participation de 10% de Nexibel-Investissement.

(5) Prise de participation de 40% de Nexibel-Investissement.

II.1.3 SERVICES ET DISTRIBUTION

II.1.3.1 Services

En 2008, l'activité du pôle Services affiche une grande stabilité. Le nombre de lots gérés en résidentiel au 31 décembre 2008 est inchangé sur un an à plus de 1 million, dont 84 000 lots hors de France (essentiellement en Allemagne, en Belgique et en Pologne). En tertiaire, les surfaces sous gestion s'élèvent à 8,8 millions de m², en hausse de 19% grâce au gain de nouveaux mandats et à des acquisitions de portefeuilles.

Keops, spécialiste en transaction d'immobilier tertiaire, a connu une année commerciale similaire à 2007 avec près de 600 transactions, représentant 450 000 m² commercialisés dans l'exercice.

Le Groupe poursuit la réorganisation des activités d'administration de biens par type de clientèle autour des principales marques, Lamy, Saggel et Richardière. L'objectif de porter la rentabilité opérationnelle moyenne des activités de services à un niveau minimal de 10% dans les prochaines années est confirmé.

Services

(en nombre)	2008	2007	Écart 2008/2007
m² tertiaire en gérance locative	8 804 100	7 422 800	18,6%
Nombre de lots habitation gérés	1 007 000	1 002 600	0,4%
Dont en gérance locative	216 000	208 500	3,6%
Dont en copropriété	791 000	794 100	(0,4)%

II.1.3.2 Distribution

Au sein du pôle Distribution, les réseaux de franchises du Groupe sont en léger recul, avec 1599 agences fin 2008, contre 1642 fin 2007 ⁽¹⁾. L'évolution nette du nombre d'agences du réseau Century 21 est marquée par la sortie en début d'exercice d'un groupe de 31 agences à l'occasion de leur vente par le propriétaire. L'activité des

agences des réseaux de franchises résiste mieux que le marché, avec un repli des transactions négociées de 15% (hors Keops Résidentiel) contre 20% pour le marché ⁽²⁾.

Distribution

(en nombre)	2008	2007	Écart 2008/2007
Agences Century 21 France	917	943	(2,8)%
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	632	627	0,8%
Agences Keops Résidentiel	50	-	-
Total nombre d'agences	1 599	1 570	1,8%
Transactions Century 21 France	39 750	47 900	(17,0)%
Transactions Guy Hoquet l'Immobilier	18 500	20 600	(10,2)%
Total nombre de transactions	58 250	68 500	(15,0)%

Les propositions foncières des réseaux transmises au Groupe se poursuivent à un rythme proche de deux propositions par jour ouvré. Parallèlement, les actions de formation à la vente de neuf se poursuivent : près de 23% des agences du réseau sont aujourd'hui habilitées.

La plate-forme de services créée en 2007 baptisée « Solutions clés Nexity », afin de développer une offre unique de services facilitant le parcours résidentiel des acquéreurs, en se concentrant dans un premier temps sur le courtage de crédits immobiliers, monte progressivement en puissance avec près de 3 000 offres de prêts signées par ses clients en 2008. Cette offre de services a également été étendue courant 2008 avec l'envoi, aux clients particuliers du Groupe, de plus de 44 000 guides contenant des conseils

⁽¹⁾ Y compris le réseau Keops Résidentiel, apporté par le Groupe Caisse d'Épargne dans le cadre des opérations de juillet 2007.

⁽²⁾ Source : Century 21 France.

et des offres de réduction de prix dans les domaines des services liés à l'habitat et à la personne, dont notamment, les services d'emménagement, les travaux courants et l'aide à domicile.

II.1.4 NEXITY-VILLES & PROJETS

Avec son activité Nexity-Villes & Projets, le Groupe intervient dans le domaine de la régénération urbaine aux côtés des acteurs du secteur public dans le cadre de partenariats. La régénération urbaine, qui constitue l'axe majeur de la politique induite par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, consiste en la requalification et la restructuration de zones déjà construites (telles que des friches industrielles) ou le réinvestissement de quartiers traditionnels, et porte aussi bien sur de l'immobilier d'entreprise (bureaux ou parcs d'activité) que sur des logements en accession ou des logements sociaux, des équipements publics, et des produits divers tels que des hôtels, des résidences services, ou encore des commerces. Nexity, par la multiplicité de ses produits et sa culture de transversalité, se positionne naturellement comme un ensemblier urbain capable de fournir les moyens et les compétences pour la mise en œuvre de ces projets. À travers Nexity-Villes & Projets, Nexity développe ainsi un courant d'affaires qui assure des maîtrises foncières à moyen et long terme. L'exploitation des droits à construire développés sur ces opérations est assurée par les filiales de promotion du Groupe (Logement et Tertiaire).

À fin décembre 2008, le potentiel foncier de Nexity-Villes & Projets atteint 890 000 m², répartis pour 39% en régions et 61% en Île-de-France. Ce potentiel est équilibré entre le Logement (55%), et le Tertiaire (18% en bureaux, 17% en activités, et 10% en commerces).

Répartition du potentiel foncier Nexity-Villes & Projets

(surfaces en m ²) ⁽¹⁾	2008	Île-de-France	Régions
Logements	493 000	318 700	174 300
Bureaux	157 600	138 500	19 100
Activités	153 800	15 800	138 000
Commerces	85 600	67 000	18 600
Total	890 000	540 000	350 000

(1) Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustements lors de l'obtention des autorisations administratives.

La commercialisation de l'opération de Boulogne (Hauts-de-Seine) sur les terrains Renault Trucks initiée par Nexity-Villes & Projets et démarrée par le pôle Logement en 2007 s'est poursuivie en 2008, avec la signature d'une VEFA par Nexity-Entreprises à Eurosic (8 000 m² de bureaux) ainsi que la commercialisation de 19 500 m² de logements.

Les opérations initiées par Nexity-Villes & Projets ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 211,8 millions d'euros en 2008 (principalement dans le pôle Tertiaire : 124,0 millions d'euros), contre 158,5 millions d'euros en 2007.

II.1.5 ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENTS

Le pôle Investissements regroupe les activités de conseil et de gestion en investissements d'immobilier tertiaire (Nexity-Reim), et la participation détenue dans la société de gestion de portefeuille de « pierre-papier » Ciloger (45%).

Nexity-Reim

Nexity-Reim est issu du rapprochement réalisé en 2008 de Nexity-Investissement et de Nexity-Asset. Outre la gestion des investissements réalisés par Nexibel-Investissement, la société réalise aussi des missions de conseil et de gestion d'actifs pour le compte de tiers.

Nexibel-Investissement a pour principal objectif de prendre des participations minoritaires dans des tours de table avec d'autres investisseurs institutionnels réunis dans une structure juridique dédiée sur des opérations à forte création de valeur, qu'elles soient de développement ou de restructuration lourde, et dont Nexity-Reim assure le montage, puis la gestion immobilière, administrative et financière. La principale classe d'actif visée est celle des bureaux.

Nexibel-Investissement détient ainsi au 31 décembre 2008 des participations dans un patrimoine estimé en volume d'acquisition à plus de 315 millions d'euros répartis sur cinq opérations de bureaux situées à Paris et en région parisienne. Le montant de fonds propres engagés correspondant s'élève en quote-part à 17 millions d'euros environ.

En 2008, Nexibel-Investissement a pris des participations dans deux nouvelles opérations.

Sur le premier semestre 2008, Nexibel-Investissement, avec son partenaire Captiva Capital Partners, a créé le premier OPCI dédié aux opérations de *sale and leaseback* partiel. CAPNEXI OPCI est une SPPICAV aux règles de fonctionnement allégées (RFA), avec effet de levier, gérée par Ciloger, et détenue à 40% par Nexity. CAPNEXI OPCI a acquis en juin 2008 un ensemble de trois immeubles de bureaux de près de 20 000 m² utiles, situé à proximité de La Défense, qui était détenu jusqu'alors par le groupe chimique et pharmaceutique Bayer. Ce dernier reste locataire de deux immeubles, soit 40% des surfaces. Le troisième immeuble, dénommé Aviso, situé en bord de Seine, fera l'objet d'une rénovation lourde et sera mis en location. Ce premier investissement s'élève au total à environ 99 millions d'euros.

Nexibel-Investissement a également conclu, avec son partenaire Lexin Capital, par l'intermédiaire d'une société commune détenue respectivement à 20% et 80%, l'acquisition d'un immeuble de bureaux en état futur d'achèvement de 16 700 m² utiles auprès de Nexity-Entreprises. Cet immeuble est situé à Alforville (94) à proximité de la Seine. Le montant total de l'investissement s'élève à environ 56 millions d'euros.

Ciloger

En 2008, Ciloger a obtenu l'agrément des deux premiers OPCI à destination des particuliers. Ces OPCI sont commercialisés par les Caisses d'Épargne et La Banque Postale auprès de leurs clientèles respectives. Adossés à de l'immobilier physique, ils bénéficient du régime fiscal des valeurs mobilières et viennent, aux côtés des SCPI, élargir l'offre de pierre-papier pour les particuliers.

Ciloger assure déjà, pour le compte d'investisseurs institutionnels, la gestion de six OPCI à règles de fonctionnement allégées (OPCI RFA). Avec huit OPCI gérés, Ciloger devient un acteur de référence dans la conception et la gestion d'OPCI.

Ciloger est consolidée par mise en équivalence dans les comptes du Groupe.

II.1.6 CROISSANCE EXTERNE

L'ensemble des acquisitions et des prises de participation réalisées en 2008 représente un prix d'achat cumulé de 264,8 millions d'euros et ne concerne que le pôle Services et Distribution.

Le Groupe a notamment pris une participation complémentaire de 46% dans la société Iselection. Nexity détenait déjà 34% de la société à l'issue des opérations d'apports d'actifs réalisées par le Groupe Caisse d'Épargne en juillet 2007. En intégrant les engagements de rachat des 20% restant aux minoritaires, le goodwill généré en 2008 par l'acquisition est de 108,0 millions d'euros.

Les activités de services à l'immobilier ont poursuivi leur développement en France, avec principalement les acquisitions de sociétés intervenant à Grenoble (Pelissier Ronzino) et à Nantes (Parcomie), et à l'international, l'acquisition par Gestrim Deutschland de la société allemande Catella PM. Keops a fait l'acquisition de deux sociétés (Espace Consultant intervenant à Paris et ASM Conseil à Lyon). L'ensemble de ces acquisitions a généré un goodwill de 22,6 millions d'euros.

En outre, le Groupe a acquis 21,14% de Holding Pierre, portant sa participation dans Lamy à 88,65%, et 64% du capital (30% des droits de vote) de Neximmo 39, portant sa participation dans Century 21 France à 100%.

II.2 RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE

Les activités apportées par la CNCE ont été consolidées à partir du 1^{er} juillet 2007. Pour donner une image du Groupe en année pleine, un compte de résultat pro forma 2007 a été établi en simulant l'effet de l'acquisition des activités apportées par la CNCE à compter du 1^{er} janvier 2007.

Le compte de résultat pro forma 2007 a ainsi été élaboré à partir des comptes de Nexity auxquels a été ajoutée l'activité du premier semestre apportée par la CNCE, sur la base des comptes établis par les différentes entités dans le cadre de la consolidation dans les comptes de la CNCE.

Les participations dans le Crédit Foncier de France et Eurosic sont consolidées par mise en équivalence. Au 31 décembre 2008, la participation dans le Crédit Foncier de France a été déconsolidée.

II.2.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 2682,9 millions d'euros en 2008, en augmentation de 4,1% par rapport à 2007 pro forma. Cette progression provient principalement des pôles Logement (+40 millions d'euros) et Distribution (+81 millions d'euros). La hausse du chiffre d'affaires du pôle Distribution est due à la comptabilisation en intégration globale des activités d'Iselection depuis le 1^{er} janvier 2008 (comptabilisées par mise en équivalence en 2007).

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2008	2007	2007 Pro forma	Écart 2008/2007 Pro forma
Logement	1 781,5	1 741,7	1 741,7	2,3%
Tertiaire	344,3	355,7	355,7	(3,2) %
Services et Distribution	551,7	289,1	467,8	17,9%
Autres activités	5,4	8,2	11,1	(51,3) %
Total	2 682,9	2 394,7	2 576,3	4,1%

Le chiffre d'affaires 2008 progresse de 12,0% par rapport au chiffre d'affaires 2007.

II.2.1.1 Logement

Le chiffre d'affaires du pôle Logement a progressé de 2,3% en 2008 et atteint 1781,5 millions d'euros.

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2008	2007	Écart 2008/2007
Île-de-France	603,5	594,3	1,5%
Régions	1 002,8	971,6	3,2%
Logement	1 606,3	1 565,9	2,6%
Lotissement	175,2	175,8	(0,3) %
Total Logement	1 781,5	1 741,7	2,3%

Le chiffre d'affaires est reconnu selon la méthode de l'avancement, c'est-à-dire calculé sur les ventes notariées au prorata des coûts de construction réalisés. Le chiffre d'affaires résulte ainsi essentiellement du degré d'avancement des différents chantiers en cours.

Compte tenu des délais liés à la prise en compte de l'avancement des constructions dans la reconnaissance du chiffre d'affaires, les forts niveaux de chiffre d'affaires 2007 et 2008 résultent du volume important des réservations enregistrées dans un marché haussier entre 2006 et 2007. La baisse du backlog, donc du chiffre d'affaires futur, due aux moindres réservations 2008, se traduira, toutes choses égales par ailleurs, par un chiffre d'affaires en retrait sur les années 2009 et 2010.

Logement

	2008	2007	2006	2005	2008/2007	2007/2006	2006/2005
Nombre de réservations net							
Île-de-France	2 104	3 176	3 716	3 530	(33,8) %	(14,5) %	5,3 %
Régions	4 871	7 743	6 837	5 516	(37,1) %	13,3 %	23,9 %
Total	6 975	10 919	10 553	9 046	(36,1) %	3,5 %	16,7 %
Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)							
Île-de-France	496	765	846	730	(35,2) %	(9,6) %	15,9 %
Régions	809	1 437	1 288	1 021	(43,7) %	11,6 %	26,2 %
Total	1 305	2 202	2 134	1 751	(40,7) %	3,2 %	21,9 %
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
Île-de-France	694	843	830	652	(17,7) %	1,6 %	27,3 %
Régions	1 171	1 473	1 279	948	(20,5) %	15,2 %	34,9 %
Total	1 865	2 316	2 109	1 600	(19,5) %	9,8 %	31,8 %

Le chiffre d'affaires du lotissement reste stable en 2008 et résulte des réservations enregistrées entre 2006 et 2007. Le backlog, intégrant les réservations 2008, est affecté dès cette année par les effets de la dégradation du marché immobilier.

Lotissement

	2008	2007	2006	2005	2008/2007	2007/2006	2006/2005
Nombre de réservations net							
Total	1 754	3 784	3 446	3 047	(53,6) %	9,8 %	13,1 %
Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)							
Total	114	317	261	231	(64,0) %	21,5 %	13,0 %
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
Total	265	329	260	208	(19,5) %	26,5 %	25,0 %

II.2.1.2 Tertiaire

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire a légèrement baissé en 2008, et atteint 344,3 millions d'euros, contre 355,7 millions d'euros en 2007 (-3,2%).

L'évolution est contrastée selon les secteurs d'activité. L'activité bureaux en France est stable à 274,6 millions d'euros (contre 280,1 millions d'euros en 2007), mais en fort retrait pour les immeubles logistiques. Le chiffre d'affaires de l'international est en forte évolution de +44,9% grâce au bon avancement de deux opérations en Espagne et en Italie.

Le chiffre d'affaires de l'activité bureaux est concentré sur un faible nombre de programmes : les opérations Granite (tour Société Générale à La Défense), Saint-Ouen C1 (Generali) et Saint-Ouen C3 (Hines), immeuble Marchés (salle des marchés Société Générale à La Défense) et Clichy 4 (Kanam) représentent environ 71% du chiffre d'affaires.

L'activité logistique, dont le cycle de production est plus court, subit pleinement l'attentisme des investisseurs et voit son activité fortement réduite en 2008 (-37,5%).

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2008	2007	Écart 2008/2007
Immeubles de bureaux France	274,6	280,1	(2,0) %
Logistique et activité France	30,2	48,3	(37,5) %
International	39,6	27,3	44,9 %
Total Tertiaire	344,3	355,7	(3,2) %

La progression du backlog entre 2006 et 2008 est importante compte tenu des fortes prises de commandes. Cette variation ne se répercute pas complètement sur le chiffre d'affaires 2008 du fait de la mise en production progressive de certaines opérations dont la construction s'étalera sur plusieurs exercices.

Tertiaire

	2008	2007	2006	2005	2008/2007	2007/2006	2006/2005
Nombre de m²							
France	107 200	191 000	148 700	312 200	(43,9) %	28,4 %	(52,4) %
International	(20 000)	40 600	20 000	66 000	na	103,0 %	(69,7) %
Total	87 200	231 600	168 700	378 200	(62,4) %	37,3 %	(55,4) %
Prises de commandes (en millions d'euros HT)							
France	614	401	360	318	53,2%	11,3%	13,2%
International	(35)	109	35	39	na	212,3%	(10,3) %
Total	579	510	395	357	13,5%	29,1%	10,6%
Backlog en valeur (en millions d'euros HT)							
France	903	628	528	431	43,9%	18,9%	22,5%
International	67	140	60	74	(52,2) %	133,3 %	(18,9) %
Total	970	768	588	505	26,3%	30,6%	16,4%

II.2.1.3 Services et Distribution

Le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution s'élève à 551,7 millions d'euros (+18% par rapport à 2007 pro forma).

Le chiffre d'affaires de l'activité Services reste stable (+0,7%) du fait de la récurrence de ses métiers.

L'activité Distribution voit son chiffre d'affaires multiplié par 3,4 du fait de la prise en compte de l'isélection en intégration globale.

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2008	2007	2007 pro forma	Écart 2008/2007 pro forma
Activité France	412,3	243,4	413,6	(0,3) %
Activité International	24,7	11,9	20,4	21,2%
Services	436,9	255,3	434,0	0,7%
Réseaux de franchisés	32,8	33,8	33,8	(3,0) %
Iselection ⁽¹⁾	82,0	-	-	
Distribution	114,8	33,8	33,8	239,4%
Total Services et Distribution	551,7	289,1	467,8	17,9%

(1) Iselection est consolidé depuis le 1^{er} janvier 2008

II.2.1.4 Autres activités

Le chiffre d'affaires des autres activités, pour 5,4 millions d'euros, correspond essentiellement à des honoraires (asset management et conseil immobilier). En 2007, les autres activités représentaient un chiffre d'affaires de 8,2 millions d'euros, qui intégrait 2,7 millions d'euros de loyers.

Eurosic et Crédit Foncier de France sont consolidées par mise en équivalence, et ne contribuent donc pas au chiffre d'affaires du Groupe.

II.2.2 RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel atteint 245,8 millions d'euros, soit un taux de marge de 9,2%, en retrait par rapport à celui constaté en 2007 : 13,8%.

L'évolution des taux de marge montre une forte baisse du pôle Logement, directement affecté par les mesures de restructuration mises en place pour faire face à la crise immobilière, une progression du Tertiaire (+0,7 point de marge) liée à l'avancement d'opérations génératrices de fortes marges, alors que le faible taux de marge des Services et Distribution tient compte du poids des charges de restructuration. Les autres activités sont à l'équilibre.

Résultat opérationnel

(en millions d'euros)	2008	2007	Écart 2008/2007
Logement	173,7	272,6	(36,3) %
% du chiffre d'affaires	9,8%	15,6%	
Tertiaire	39,8	38,7	3,0%
% du chiffre d'affaires	11,6%	10,9%	
Services et Distribution	32,2	26,0	23,8%
% du chiffre d'affaires	5,8%	9,0%	
Autres activités	0,0	(6,8)	na
Total	245,8	330,4	(25,6) %
% du chiffre d'affaires	9,2%	13,8%	

Le résultat opérationnel affiche une diminution en 2008 de 84,6 millions d'euros par rapport à 2007, dont 83,8 millions d'euros directement liés aux charges non récurrentes consécutives à la mise en œuvre des mesures de restructuration décidées par le Groupe au second semestre 2008.

II.2.2.1 Logement

Le résultat opérationnel du pôle Logement, qui traduit la marge nette des opérations avant frais financiers et impôts, est réduit d'un tiers en 2008 par rapport à 2007, soit une diminution en valeur de 98,9 millions d'euros, principalement due au coût des mesures de restructuration. Ces mesures représentent une charge dans les comptes 2008 de 69,8 millions d'euros pour le seul pôle Logement.

À l'international, les dépenses d'investissement liées à la montée en puissance de la structure opérationnelle et au lancement commercial des premières opérations en Italie du Nord, ainsi que le coût de fermeture de l'implantation en République Tchèque font apparaître

un résultat négatif de 3,4 millions d'euros sur la période. La constatation du chiffre d'affaires et de la marge se faisant à l'achèvement en Italie, les premiers résultats significatifs sur les opérations commercialisées en 2008 ne seront pas constatés avant 2010.

Résultat opérationnel

(en millions d'euros)	2008	2007	Écart 2008/2007
Logement	161,7	246,7	(34,4) %
% du chiffre d'affaires	10,1%	15,8%	
Lotissement	15,4	28,0	(44,9) %
% du chiffre d'affaires	8,8%	15,9%	
International	(3,4)	(2,1)	63,0 %
Total Logement	173,7	272,6	(36,3) %
% du chiffre d'affaires	9,8 %	15,6 %	

II.2.2.2 Tertiaire

Le résultat opérationnel du pôle Tertiaire s'élève à 39,8 millions d'euros en 2008, en progression de 3,0% par rapport à 2007. Le taux de marge s'élève à 11,6%, contre 10,9% en 2007.

La progression est particulièrement importante pour les immeubles de bureaux en France, et tient compte des bonnes conditions commerciales dans lesquelles les opérations en cours de construction ont été signées en 2006.

La baisse du secteur logistique et activités France est directement liée au moindre volume d'activité et à l'attentisme des investisseurs sur ce marché en 2008. Les difficultés rencontrées dans le secteur de la logistique ont amené le Groupe à prendre des mesures impactant le résultat opérationnel pour un montant total de 3,8 millions d'euros.

La marge de l'activité International tient compte de charges non récurrentes au titre de la dépréciation de terrains, compte tenu de l'évolution des marchés locaux, de frais d'études sur opérations abandonnées et de coûts de fermeture de l'activité au Portugal pour un total de 7,9 millions d'euros, et des dépenses de développement liées aux implantations locales pour 3,2 millions d'euros.

Résultat opérationnel

(en millions d'euros)	2008	2007	Écart 2008/2007
Immeubles de bureaux France	49,6	31,4	58,2 %
% du chiffre d'affaires	18,1%	11,2%	
Logistique et activité France	0,1	5,6	ns
% du chiffre d'affaires	0,3%	11,5%	
International	(9,9)	1,7	ns
% du chiffre d'affaires	-	6,3%	
Total Tertiaire	39,8	38,7	2,9 %
% du chiffre d'affaires	11,6 %	10,9 %	

II.2.2.3 Services et Distribution

La contribution du pôle Services et Distribution au résultat opérationnel s'élève à 32,2 millions d'euros, contre 26,0 millions d'euros en 2007 (33,1 millions d'euros en pro forma).

Sur la base 2007 pro forma, le résultat de l'activité Services s'élevait à 27,4 millions d'euros, soit 6,3% du chiffre d'affaires. En 2008, le résultat de l'activité Services atteint 19,3 millions d'euros, soit 4,4% du chiffre d'affaires. Cette évolution s'explique surtout par le poids important des mesures prises pour réorganiser l'activité administration de biens afin d'accroître sa productivité. Ces mesu-

res, qui concernent principalement la rationalisation des locaux et le déploiement d'un nouvel outil de gestion, ont généré un coût de 10,4 millions d'euros sur l'année. Retraité de ces éléments non récurrents, le taux de marge des Services s'afficherait à 6,8%.

La dégradation marquée de l'activité de transaction (Keops et, dans une moindre mesure, Lamy) a été partiellement compensée par les rémunérations obtenues sur les produits de la trésorerie gérée pour le compte des mandants, compte tenu des taux d'intérêts plus élevés en 2008 qu'en 2007.

La marge de la Distribution est en nette progression par rapport à 2007 (+125,5%), compte tenu principalement de l'intégration d'Iselection en 2008.

Résultat opérationnel

(en millions d'euros)	2008	2007	Écart 2008/2007
Activité France	18,5	19,0	(2,7) %
Activité International	0,8	1,3	(34,2) %
Services	19,3	20,3	(4,7) %
% du chiffre d'affaires	4,4 %	7,9 %	
Distribution	12,9	5,7	125,5 %
% du chiffre d'affaires	11,2 %	16,9 %	
Total Services et Distribution	32,2	26,0	23,8 %
% du chiffre d'affaires	5,8 %	9,0 %	

II.2.2.4 Autres activités

Le résultat opérationnel des autres activités comprend notamment les résultats sur l'activité d'investissements, le résultat des holdings, les frais d'études et de structure de Nexity-Villes & Projets et les charges liées aux paiements en actions.

Ce résultat est nul au 31 décembre 2008 (contre -6,8 millions d'euros en 2007).

Une indemnité compensatrice du manque à gagner lié à l'abandon volontaire d'une opération initiée par Nexity-Villes & Projets au profit d'un concurrent a généré un profit de 8,1 millions d'euros, qui compense l'ensemble des charges des autres activités.

II.2.3 RÉSULTAT NET

Les postes qui contribuent à la formation du résultat net au-delà du résultat opérationnel sont les suivants :

II.2.3.1 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -49,9 millions d'euros, contre -26,2 millions d'euros en 2007. Son évolution s'analyse ainsi :

Résultat financier

(en millions d'euros)	2008	2007	Écart 2008/2007
Charges d'intérêts	(55,3)	(32,8)	68,7 %
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	16,0	9,1	75,5 %
Coût de l'endettement financier net	(39,3)	(23,7)	66,1 %
Autres charges et produits financiers	(10,6)	(2,6)	313,5 %
Total	(49,9)	(26,2)	90,2 %

Le coût de l'endettement financier net passe de -23,7 millions d'euros en 2007 à -39,3 millions d'euros en 2008, compte tenu d'un endettement net moyen plus élevé.

Les autres produits et frais financiers s'élevaient à -10,6 millions d'euros, contre -2,6 millions d'euros en 2007. Ces autres produits

et frais financiers comprennent principalement des rémunérations des avances clients du Tertiaire et du Logement (-7,5 millions d'euros en 2008 comparés à -2,8 millions d'euros en 2007), des cessions et dépréciations de participations financières (-0,8 million d'euros en 2008 comparés à -3,4 millions d'euros en 2007) et l'impact en résultat de la juste valeur des instruments dérivés (-2,6 millions d'euros en 2008 comparés à +2,0 millions d'euros en 2007).

II.2.3.2 Impôts sur les résultats

La charge d'impôts sur les résultats s'élève à 60,9 millions d'euros en 2008, contre 99,5 millions d'euros en 2007. Le taux effectif d'imposition s'élève à 31,1%, bien inférieur au taux d'imposition théorique (33,3%), principalement en raison de la reprise de provisions suite au dénouement favorable de contentieux fiscaux.

II.2.3.3 Résultat des mises en équivalence

Le résultat sur les sociétés mises en équivalence s'élève à -2,6 millions d'euros en 2008 (contre 13,0 millions d'euros en 2007). Ce résultat provient principalement des sociétés suivantes :

- 45,3 millions d'euros pour le Crédit Foncier de France au titre de la quote-part de résultat de l'exercice;
- -48,3 millions d'euros pour Eurosic au titre de la quote-part de résultat de l'exercice et qui tient compte d'une charge de 48,0 millions d'euros d'ajustement de la valeur de la participation au niveau de l'actif net réévalué de la société (en raison essentiellement de la baisse de valeur des actifs détenus par cette foncière, environ 39 euros par action au 31 décembre 2008, contre environ 52 euros par action au 31 décembre 2007).

II.2.3.4 Résultat de déconsolidation des mises en équivalence

Le résultat de -103,8 millions d'euros correspond à l'impact de la déconsolidation, diminué des coûts de vente, et net d'impôt de la participation dans le Crédit Foncier de France, sur la base d'une valorisation à 539,6 millions d'euros.

II.2.3.5 Résultat hors Groupe

Le résultat hors Groupe, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, s'élève à 3,7 millions d'euros en 2008, contre 5,7 millions d'euros en 2007. Les principaux intérêts minoritaires sont des participations détenues dans des opérations en copromotion du pôle Logement.

II.2.3.6 Résultat net part du Groupe

Le résultat net du Groupe s'élève à 24,8 millions d'euros en 2008. Hors impact de la cession du Crédit Foncier de France (-103,8 millions d'euros) et de la dégradation de la valorisation de la participation détenue dans Eurosic (-48,0 millions d'euros), le résultat net ressort à 176,7 millions d'euros, contre 226,3 millions d'euros en 2007 (avant dépréciation Eurosic de 14,3 millions d'euros), soit -21,9% (-30,9% comparé au pro forma 2007 avant dépréciation Eurosic).

II.3 SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

II.3.1 FLUX DE TRÉSORERIE

L'exercice 2008 se caractérise par une capacité d'autofinancement élevée après coût du financement et impôts (210,3 millions d'euros). Compte tenu d'une forte décru du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (hors impôts) sur l'année (148,8 millions d'euros), contre une progression de 352,7 millions d'euros l'an dernier, le flux de trésorerie lié aux activités opérationnelles représente 307,7 millions d'euros, contre -98,7 millions d'euros en 2007. La trésorerie s'élève à 351,2 millions d'euros (variation de 144,0 millions d'euros).

Tableau des flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2008	2007
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	210,3	229,3
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	148,8	(352,7)
Variation du BFR d'impôts et autres	(51,4)	24,8
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	307,7	(98,7)
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(226,5)	98,9
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(13,3)	(11,8)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	181,1	147,3
Dividende versé par Nexity SA	(105,0)	(61,4)
Variations de trésorerie de période	144,0	74,4

II.3.1.1 Flux de trésorerie liés à l'activité

Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts

La marge brute d'autofinancement du Groupe passe de 229,3 millions d'euros en 2007 à 210,3 millions d'euros en 2008. Elle correspond au résultat, corrigé principalement des dépréciations liées aux participations détenues dans le Crédit Foncier de France et Eurosic, ajusté des dividendes reçus de ces participations.

Variation des besoins en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement (BFR) du Groupe correspond à la somme des stocks et des créances d'exploitation nets des dépréciations diminuée des dettes d'exploitation, y compris les variations de périmètre. La variation bilantielle du BFR inclut notamment la variation présentée dans le tableau des flux de trésorerie (-148,8 millions d'euros), augmentée de l'impact des variations de périmètre (60,6 millions d'euros), et des variations de créances d'impôt société (37,2 millions d'euros).

L'évolution du BFR par pôle est la suivante :

Besoin en fonds de roulement

(en millions d'euros)	2008	2007	Écart
Logement	698,3	655,9	42,4
Tertiaire	(119,5)	74,6	(194,1)
Services et Distribution	(29,5)	(49,5)	20,0
Autres activités	70,1	30,0	40,1
Total BFR hors impôt	619,4	711,1	(91,7)
Impôt société	13,4	(23,7)	37,2
Total	632,9	687,4	(54,5)

Le BFR diminue de 54,5 millions d'euros en 2008 pour atteindre 632,9 millions d'euros au 31 décembre; cette baisse est principalement générée par l'évolution ponctuelle du pôle Tertiaire, dont le BFR diminue de 194,1 millions d'euros pour atteindre -119,5 millions d'euros à fin 2008.

L'évolution du BFR du pôle Logement est maîtrisée (+42,4 millions d'euros), malgré la baisse des taux d'écoulement commerciaux constatée en 2008, grâce aux mesures d'adaptation prises par le Groupe. Le ratio sur le chiffre d'affaires du pôle est passé de 38% à 39% entre 2007 et 2008.

De manière atypique, le BFR du Tertiaire affiche ponctuellement à fin 2008 un montant négatif de 119,5 millions d'euros en fonction des caractéristiques des opérations et de leur niveau d'avance-

ment. Il tient compte des encaissements clients liés à des étapes clés dans les travaux de construction et au crédit fournisseur sur les travaux et les différés de paiement sur certains fonciers. À l'opposé, fin 2007, le BFR était particulièrement élevé du fait de l'avancement des encours de construction sur un programme vendu et livré en 2008 à un investisseur avec paiement à la livraison.

Le BFR des Services et Distribution est négatif à -29,5 millions d'euros, compte tenu du crédit fournisseurs et des dettes sociales et fiscales. L'augmentation du BFR correspond à l'intégration globale d'Iselection, dont le BFR correspond à son activité d'opérateur.

Le BFR des autres activités, qui provient essentiellement des opérations de Nexity-Villes & Projets, notamment Boulogne et Saint-Ouen, et des opérations d'investissement de Nexity-Reim consolidées par intégration proportionnelle, augmente de 40,1 millions d'euros suite à l'acquisition des immeubles Bayer à proximité de La Défense.

Le BFR impôt société (13,4 millions d'euros) correspond à une créance fiscale dont le remboursement interviendra au premier semestre 2009.

II.3.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financier s'élevaient à -226,5 millions d'euros et correspondent principalement aux opérations de croissance externe décrites dans la partie II-1-6. Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements opérationnels s'élevaient à -13,3 millions d'euros (-11,8 millions d'euros en 2007).

II.3.1.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors flux liés aux variations de périmètre) s'élevaient à 181,0 millions d'euros, et correspondent principalement aux mises en place d'emprunts permettant de financer les opérations de croissance externe. Les dividendes versés par Nexity ont représenté 105,0 millions d'euros en 2008 contre 61,4 millions d'euros en 2007.

II.3.2 SITUATION D'ENDETTEMENT NET

L'endettement net au 31 décembre se décompose comme suit :

Endettement net

(en millions d'euros)	2008	2007
Emprunts non courants	360,5	170,2
Emprunts courants	545,2	591,0
Total emprunts sur établissements de crédit et autres	905,7	761,3
Comptes courants passifs	34,3	43,7
Autres créances financières	(26,4)	(36,6)
Endettement brut	913,7	768,3
Trésorerie	(430,6)	(273,3)
Banques créditrices	79,5	66,1
Trésorerie nette	(351,2)	(207,2)
Total	562,5	561,2

L'endettement net de 562,5 millions d'euros est stable par rapport au 31 décembre 2007 (561,2 millions d'euros). Le ratio dettes sur fonds propres (gearing) reste à un niveau très faible (28%).

L'endettement brut augmente de 145 millions d'euros sous l'effet de la mise en place d'emprunts bancaires destinés à refinancer les acquisitions réalisées en 2008.

La décomposition par nature des emprunts sur établissements de crédit et autres, sur la base des montants contractuels, est la suivante :

Emprunts sur établissements de crédit et autres

(en millions d'euros)	2008	2007
Crédit corporate Nexity	-	-
Crédit sur croissance externe	201,5	-
Crédit sur acquisitions de cabinets d'ADB	137,9	127,2
Crédit sur acquisitions minoritaires	71,1	181,6
Crédit non affecté Logement	225,0	145,0
Total dettes corporate	635,5	453,8
Crédits affectés aux opérations Logement	160,5	161,6
Crédits affectés aux opérations Tertiaire	34,1	118,8
Crédits affectés aux opérations autres activités	60,1	27,1
Total dettes projets	254,7	307,5
Total	890,2	761,3
Retraitements IFRS ⁽¹⁾	15,5	-
Total emprunts sur établissements de crédit et autres	905,7	761,3

(1) Les retraitements IFRS intègrent la mise à la juste valeur des dérivés, l'étalement des frais d'emprunts et le retraitement du crédit-bail

Le crédit corporate Nexity est constitué d'une ligne de crédit revolving d'un montant autorisé total de 112,5 millions d'euros. Au 31 décembre 2008, cette ligne de crédit n'était pas tirée.

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- un crédit sur croissance externe d'un montant de 211 millions d'euros, tiré à hauteur de 171 millions d'euros à fin décembre 2008, qui a été mis en place au premier semestre 2008, à échéance 31 mai 2013, amortissable à hauteur de 5% en 2011, 15% en 2012 et le solde in fine;
- un crédit destiné à financer la croissance externe d'un montant de 30,5 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2008, mis en place au second semestre 2008, à échéance juillet 2013, amortissable annuellement à hauteur de 10%, le solde étant dû in fine;
- des crédits spécifiques liés aux acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par le Groupe Lamy. Sur un total de 137,9 millions d'euros, 56 millions d'euros sont remboursables à plus de cinq ans;
- des dettes relatives aux options de ventes et différés de paiement sur acquisitions de sociétés et concernant principalement les engagements de rachat sur le solde des actions GCE Holding Pierre (Lamy) et Iselection pour 71 millions d'euros. Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

Dans le Logement, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours bancaire non affecté porté à 285 millions d'euros à l'occasion d'un avenant signé en juin 2008, et prolongeant l'échéance au 30 juin 2012. Ce concours bancaire est utilisé à hauteur de 225 millions d'euros au 31 décembre 2008. Des crédits spécifiques sont également mis en place pour les grandes opérations excédant 15 millions d'euros de chiffre d'affaires, pour les opérations réalisées en copromotion et en Italie.

En Tertiaire, des concours bancaires adossés sont en place pour les opérations dont le financement n'est pas assuré par l'investisseur au fur et à mesure de l'avancement.

Sur les autres activités, l'endettement est lié au financement des terrains Areva-Alstom à Saint-Ouen, des opérations du pôle

Investissements (notamment l'immeuble La Poste Porte d'Italie et l'immeuble Aviso à proximité de La Défense), et d'Iselection.

À fin décembre 2008, les emprunts et dettes financières de 890,2 millions (hors retraitements IFRS) comprennent 635,5 millions d'euros d'endettement corporate moyen terme et 254,7 millions d'endettement bancaire liés à des dettes projets.

66% des 890,2 millions d'euros d'endettement corporate moyen terme sont échancés à plus de trois ans (remboursables après 2011). Les principaux covenants financiers des contrats sont décrits à la note 28 des états financiers.

L'ensemble des ratios financiers est respecté au 31 décembre 2008.

11.3.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe au titre de l'exploitation courante (hors sociétés mises en équivalence) étaient les suivants au 31 décembre :

Engagements donnés

(en millions d'euros)	2008	2007
Contre-garanties sur les :		
Garanties financières d'achèvement	1 604,6	1 310,2
Indemnités d'immobilisation	21,5	28,4
Nantissements	360,0	155,5
Engagements rachat titres sociétés mises en équivalence	2,5	146,0
Autres engagements donnés	273,3	126,7
Total	2 261,9	1 766,8

Le poste le plus important concerne les contre-garanties de GFA que le Groupe est amené à délivrer dans le cours normal des affaires sur les garanties financières d'achèvement émises par les banques sur les contrats de promotion au profit des acquéreurs, conformément aux dispositions légales. Le pôle Logement représente 900 millions d'euros au 31 décembre 2008, contre 1021 millions d'euros au 31 décembre 2007. Cette évolution traduit les variations des travaux restant à réaliser sur les chantiers déjà commencés. Le pôle Tertiaire passe de 289 millions d'euros au 31 décembre 2007 à 704 millions d'euros au 31 décembre 2008 sous l'effet principalement de la mise en place d'une GFA sur l'opération Immeuble Marchés à La Défense. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé.

Symétriquement, les garanties de versement des contrats de promotion reçues des clients pour les opérations du tertiaire s'élèvent à 552 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Les nantissements sont accordés aux établissements bancaires en garantie de certains emprunts. Ils progressent en 2008 suite à la mise en place des crédits finançant la croissance externe.

Les engagements de rachat sur titre de sociétés consolidées par mise en équivalence correspondent aux prix des titres dans le cadre de promesses d'achat consenties aux actionnaires (principalement Iselection au 31 décembre 2007).

Les autres postes sont essentiellement des engagements donnés en garanties de paiement sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et à des taxes d'urbanisme.

Au-delà des engagements donnés au titre de l'exploitation courante, le Groupe a consenti des garanties de passif essentiellement liées à l'augmentation de capital souscrite par la CNCE en 2007 en rémunération des apports d'actifs, aux cessions en 2003 de Coteba et de la société portant une opération située à Prague. Les garanties de passif en place au 31 décembre 2008 s'élèvent à 189,2 millions d'euros.

Les engagements reçus au titre des garanties de passif s'élèvent à

276,5 millions d'euros, compte tenu des garanties données par la CNCE sur Crédit Foncier de France, Eurosic, GCEI et ses filiales.

Les cautions professionnelles requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer la profession d'agent immobilier et gérer les fonds des mandants dans le cadre de l'activité du pôle Services s'élèvent à 684,8 millions d'euros au 31 décembre 2008.

11.4 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

11.4.1 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

L'opération de cession de la participation de 23,40% détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France a été finalisée et a donné lieu à encaissement en date du 20 février 2009, selon les termes communiqués au marché le 29 janvier 2009.

11.4.2 PERSPECTIVES D'AVENIR

Le carnet de commandes (backlog) correspond aux réservations effectuées qui n'ont pas encore donné lieu à constatation de chiffre d'affaires.

Backlog

(en millions d'euros)	2008	2007	Écart
Logement	1 865	2 316	(19,5) %
Lotissement	265	329	(19,5) %
Pôle Logement	2 130	2 645	(19,5) %
Pôle Tertiaire	970	768	26,3 %
Total Groupe	3 100	3 413	(9,2) %

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2008 s'élève à 3100 millions d'euros, en baisse de 9,2% par rapport à fin décembre 2007. Ce carnet représente 17 mois d'activité de promotion (base chiffre d'affaires 2008 pôle Logement et pôle Tertiaire) et confère une très grande visibilité à l'activité de Nexity.

● Le carnet de commandes du pôle Logement s'établit à 2130 millions d'euros, en diminution de 19,5% sur un an. Ce carnet représente 14 mois d'activité (base chiffre d'affaires pôle Logement 2008).

● Le carnet de commandes du pôle Tertiaire s'élève à 970 millions d'euros au 31 décembre 2008, contre 768 millions un an plus tôt. Cette hausse s'explique par le niveau élevé des prises de commandes en 2008, qui ont excédé la valeur des avancements de chantiers. Ce carnet représente l'équivalent de près de trois années d'activité (base chiffre d'affaires pôle Tertiaire 2008);

Sur ces bases, et compte tenu des performances commerciales réalisées en 2008, ainsi que la visibilité offerte par son carnet de commandes, le Groupe anticipe les perspectives suivantes pour 2009 :

● Résidentiel : objectif de 10% de part de marché dans un marché de la promotion résidentielle attendu entre 65 000 et 70 000 unités pour l'exercice (contre 79 400 unités en 2008);

● Tertiaire : réduction attendue du volume des prises de commandes compensée par le niveau élevé de backlog à fin 2008 (970 millions d'euros);

● chiffre d'affaires consolidé attendu en repli de moins de 10% par rapport à 2008;

● objectif de marge opérationnelle supérieure à 7%;

● taux de distribution minimum de 35% du résultat net part du Groupe.

II.5 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Compte tenu de la nature des secteurs d'activité où intervient le Groupe, les coûts de Recherche et Développement ne sont pas significatifs (cf. chapitre 11.1 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org et www.nexity.fr)).

II.6 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les informations sur les conséquences environnementales de l'activité du Groupe sont détaillées dans le chapitre 6.7 du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org et www.nexity.fr).

II.7 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE

Les différentes informations sur les risques et incertitudes auquel le Groupe doit faire face sont détaillées dans le chapitre IV – Facteurs de risques du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org et www.nexity.fr). Les principaux risques de nature financière sont décrits ci-dessous.

II.7.1 RISQUE DE LIQUIDITÉ

L'encours des emprunts et dettes financières hors comptes courants passif s'élève à 890,2 millions d'euros au 31 décembre 2008 (dont 83% supérieurs à un an et 66% supérieurs à trois ans). Les autorisations de crédit négociées avec les établissements bancaires s'élèvent à 1418 millions d'euros au 31 décembre 2008. Le détail de l'échéancier est présenté dans la note 28 des états financiers.

Avec les concours bancaires en place et la trésorerie disponible, le Groupe considère qu'il a les ressources nécessaires pour faire face à ses engagements financiers et pour financer ses besoins quotidiens en liquidité prévus pour 2009.

II.7.2 RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Le Groupe emprunte essentiellement à taux variable. La trésorerie et équivalents de trésorerie sont placés à taux variables. Le Groupe a mis en place des instruments de couverture de taux pour se protéger contre de trop fortes fluctuations des taux d'intérêt, qui font l'objet d'une comptabilité de couverture quand leur efficacité est démontrée.

Le taux de financement du Groupe s'établit à 5,4% en 2008 (5,15% en 2007).

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 75% de l'endettement total au 31 décembre 2008.

Une analyse de sensibilité au risque de taux est présentée en note 28 des états financiers.

II.7.3 RISQUE DE CHANGE

Le Groupe n'est pas exposé de manière significative au risque de taux de change car l'activité en dehors de la zone euro n'est pas significative.

Pour le Conseil d'administration

Annexe I

Résultats des cinq derniers exercices

Date d'arrêté	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005	31/12/2004
Durée de l'exercice (mois)	12	12	12	12	12
Capital en fin d'exercice					
Capital social	264 907 715	262 811 065	161 692 835	149 294 990	149 294 990
Nombre d'actions					
- ordinaires	52 981 543	52 562 213	32 338 567	29 858 998	29 858 998
Nombre maximal d'actions à créer					
- par droit de souscription	2 330 460	1 969 470	2 173 434	1 787 700	1 463 800
Opérations et résultats					
Chiffre d'affaires hors taxes	66 584 415	52 521 083	46 510 415	3 475 619	
Résultat avant impôt, dotations amortissements et provisions	182 196 353	103 102 695	187 766 985	86 047 321	68 845 617
Impôts sur les bénéfices	(21 819 360)	(14 086 927)	(12 061 329)		
Dotations amortissements et provisions	200 290 749	23 681 780	39 220 741	2 333 094	89 534
Résultat net	3 824 964	93 507 843	160 607 574	83 714 226	68 756 083
Résultat distribué	79 472 315	105 124 426	61 443 277	47 774 397	29 858 998
Résultat par action					
Résultat après impôt, participation, avant dotations amortissements et provisions	3,85	2,23	6,18	2,88	2,31
Résultat après impôt, participation, dotations amortissements et provisions	0,07	1,78	4,97	2,80	2,30
Dividende distribué	1,50	2,00	1,90	1,60	1,00
Personnel					
Effectif moyen	185	157	134	5	
Masse salariale	18 088 870	13 666 790	11 900 941	2 323 965	1 724 702
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)	8 260 853	6 344 986	5 821 204	1 736 753	948 157

Annexe II

Inventaire des valeurs mobilières

(en milliers d'euros)					
Dénomination Siège social	Capital Capitaux propres autres que capital	Quote-part détenue Dividendes encaissés.	Val. brute titres Val. nette titres	Prêts, avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
1 - Filiales (plus de 50 %)					
Nexity-Logement	6 562	100,00%	969 558	40 621	0
1, terrasse Bellini - TSA 48200 - 92919 Paris-La Défense	223 683	90 030	969 558	0	129 105
GCE Immobilier	167 890	100,00%	432 079	0	54
1, terrasse Bellini - TSA 48200 - 92919 Paris-La Défense	125 192	0	432 079	0	2 985
Gepprim	2 000	100,00%	8 208	0	4 131
1, terrasse Bellini - TSA 48200 - 92919 Paris-La Défense	(4 390)	0	0	0	(3 191)
Saggel Holding	2 411	100,00%	70 609	5 906	6 840
61, rue Lafayette - 75009 Paris	4 242	3 004	70 609	0	178
Nexity-Solutions	37	100,00%	9 037	0	4 508
1, terrasse Bellini - TSA 48200 - 92919 Paris-La Défense	(2 653)	0	0	0	(7 372)
Nexity-Entreprises	150	99,62%	15 907	661	19 215
1, terrasse Bellini - TSA 48200 - 92919 Paris-La Défense	2 030	0	2 179	0	1 558
Neximmo 39	88 016	64,15%	61 374	860	0
1, terrasse Bellini - TSA 48200 - 92919 Paris-La Défense	6 021	0	61 374	0	6 681
Nexibel Investissement	16 062	99,84%	16 062	2 116	0
53-55, rue Vilain XlIII - 1000 Bruxelles - Belgique	(1 377)	0	16 062	5 286	(1 377)
2 - Participations (de 10 % à 50 %)					
Iselection	2 578	w	100 655	0	31 647
400, promenade des Anglais - 06200 Nice	9 333	0	100 655	0	3 151
Eurosic	266 055	31,74%	290 000	0	72 825
105, avenue Raymond-Poincaré - 75016 Paris	413 657	9 236	207 869	0	(104 335)
Crédit Foncier de France	682 088	23,40%	643 750	0	1 036 570
19, rue des Capucines - 75001 Paris	1 625 168	49 849	539 604	0	220 400
GCE Holding Pierre	219 388	21,14%	71 000	0	310
22, rue d'Aumale - 75009 Paris	5 635	0	71 000	0	65
3 - Filiales non reprises § 1					
Françaises			10 636	60 259 ⁽³⁾	
		7 667 ⁽¹⁾	6 581	143 174 ⁽⁴⁾	
Étrangères			2 272	22 767 ⁽⁵⁾	
		2 654 ⁽²⁾	1 406	24 395 ⁽⁶⁾	
4 - Participations non reprises § 2					
Françaises			24	75	
		500	24	7 305 ⁽⁷⁾	
5 - Autres titres (moins de 10 %)					
Françaises			5 878	1 778	
		1	4 244		
Étrangères			20	21	
		0	0	578	
6 - Renseignements globaux					
Filiales françaises			1 577 408	108 306	
		100 701	1 542 380	143 174	
Filiales étrangères			18 334	24 883	
		2 654	17 468	29 681	
Participations dans sociétés françaises			1 111 307	1 853	
		59 586	923 396	7 305	
Participations dans sociétés étrangères			20	21	
		0	0	578	

(1) Dont dividendes encaissés : Sari Investissement : 4 600 / Neximmo 3:1 163.

(2) Dont dividendes encaissés : Nexibel 1:1 094 / Nexity-Biandrate : 900.

(3) Dont Nexim 5:1 064 / Nexity-Franchises : 47150 / Neximmo 42 : 3 293 / Neximmo 44 : 2 389 / Neximmo 47 : 2 134 / Nexity-Reim : 1049.

(4) Dont garantie de passif Delcis : 80 000.

(5) Dont Domus Sorolla : 1873 / Nexity-Antica Fornace : 6101 / Nexity-Chinotto : 2819 / Nexity-Rescaldina : 3 525 / Nexity-Grugliasco : 2 582. Nexity-Montcalieri : 1 132 / Nexity-Airasca : 1 208 / Nexity-Induno : 1 117 / Nexity Residenziale : 1 357.

(6) Dont Sesto Edison 1:16 350 / Eurosofia : 2 000 / Nexity-Biandrate : 5 000.

(7) Dont Neximmo 5:7 305.



B. COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

I. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

AU 31 DÉCEMBRE 2008

Page

32	Compte de résultat consolidé
33	Bilan consolidé
34	Variation des capitaux propres consolidés
35	Tableau des flux de trésorerie consolidés
	Généralités
36	Note 1 Présentation
36	Note 2 Principes comptables
41	Note 3 Périmètre de consolidation
42	Note 4 Regroupement d'entreprises
45	Note 5 Informations sectorielles et données chiffrées
	Compte de résultat
48	Note 6 Charges de personnel
48	Note 7 Charges externes et autres charges
48	Note 8 Amortissements, provisions et dépréciations
49	Note 9 Résultat financier
49	Note 10 Impôts
51	Note 11 Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence
51	Note 12 Résultats par action
	Bilan - Actif
52	Note 13 Immobilisations
53	Note 14 Participations mises en équivalence
53	Note 15 Autres actifs financiers
54	Note 16 Stocks et encours
54	Note 17 Créances clients et autres débiteurs
54	Note 18 Autres actifs courants
54	Note 19 Actif financier courant
54	Note 20 Autres créances financières
55	Note 21 Trésorerie et équivalents de trésorerie
	Bilan - Passif
55	Note 22 Capitaux propres consolidés
58	Note 23 Emprunts et dettes financières
58	Note 24 Provisions courantes et non courantes
59	Note 25 Autres passifs courants
	Informations complémentaires
59	Note 26 Tableau des flux de trésorerie consolidés
59	Note 27 Besoin en fonds de roulement
60	Note 28 Endettement net, lignes de crédit, instruments dérivés
63	Note 29 Engagements hors bilan
65	Note 30 Effectifs du Groupe
66	Note 31 Avantages du personnel
67	Note 32 Honoraires des contrôleurs légaux des comptes et des membres de leur réseau
67	Note 33 Information relative aux sociétés consolidées par intégration proportionnelle
68	Note 34 Information relative aux sociétés consolidées par mise en équivalence
68	Note 35 Informations relatives aux parties liées
69	Note 36 Événements postérieurs à la clôture
	Annexes
70	A - Liste des sociétés consolidées intégrées globalement (hors SCI)
76	B - Liste des sociétés consolidées intégrées proportionnellement
78	C - Liste des sociétés consolidées par mise en équivalence

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2008

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Chiffre d'affaires		2 682 929	2 394 686
Achats consommés		(1 722 484)	(1 548 033)
Charges de personnel	6	(431 562)	(302 875)
Charges externes et autres charges	7	(242 598)	(172 358)
Impôts et taxes		(27 712)	(22 697)
Amortissements, provisions et dépréciations	8	(12 813)	(18 301)
Résultat opérationnel		245 760	330 422
Charges financières	9	(70 355)	(44 107)
Produits financiers	9	20 457	17 861
Résultat financier		(49 898)	(26 246)
Résultat des activités courantes avant impôts		195 862	304 176
Impôts sur les bénéfices	10.1	(60 935)	(99 503)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		(2 595)	12 980
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	11	(103 829)	
Résultat net de l'ensemble consolidé		28 503	217 652
Part du Groupe		24 787	211 956
Intérêts minoritaires		3 716	5 696
(en euros)			
Résultat de base par action	12	0,47	5,00
Résultat dilué par action	12	0,46	4,84

BILAN CONSOLIDÉ

AU 31 DÉCEMBRE 2008

ACTIF			
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Actifs non courants			
Goodwill	13.1	1 168 483	984 476
Autres immobilisations incorporelles	13.3	11 634	10 829
Immobilisations corporelles	13.3	37 472	36 379
Participations mises en équivalence	14	228 178	1 017 183
Autres actifs financiers	15	39 931	49 846
Impôts différés actifs	10.2	61 702	35 201
Total actifs non courants		1 547 400	2 133 914
Actifs courants			
Stocks et encours	16	1 397 608	1 083 959
Créances clients et autres débiteurs	17	216 364	554 630
Créances d'impôts	10.2	22 425	3 692
Autres actifs courants	18	1 122 095	1 089 945
Actif financier courant	19	539 600	
Autres créances financières	20	26 362	36 612
Trésorerie et équivalents de trésorerie	21	430 634	273 300
Total actifs courants		3 755 088	3 042 138
TOTAL DE L'ACTIF		5 302 488	5 176 052

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES			
(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2008	31/12/2007
Capital apporté		264 908	262 811
Primes liées au capital		1 364 532	1 364 412
Actions propres		(2 158)	(3 798)
Réserves et résultats accumulés		366 474	268 671
Résultat de la période		24 787	211 956
Capitaux propres part du Groupe	22	2 018 543	2 104 052
Intérêts minoritaires		5 410	5 381
Capitaux propres de l'ensemble		2 023 953	2 109 433
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	23	360 535	170 249
Avantages du personnel	31	17 112	17 121
Autres provisions non courantes	24	-	8 232
Impôts différés passifs	10.2	1 780	15 287
Total passifs non courants		379 427	210 889
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	23	658 963	700 819
Provisions courantes	24	114 518	110 044
Fournisseurs et autres créditeurs		713 725	792 536
Dettes d'impôts	10.2	8 986	27 440
Autres passifs courants	25	1 402 916	1 224 890
Total passifs courants		2 899 108	2 855 729
TOTAL DU PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		5 302 488	5 176 052

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2008

(en milliers d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves et résultats accumulés	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres de l'ensemble
<i>- Rappel de l'exercice précédent</i>							
Capitaux propres au 1^{er} janvier 2007	161 693	105 128	(1 173)	337 929	603 577	5 647	609 224
Résultat de la période				211 956	211 956	5 696	217 652
Écart de conversion				22	22	3	25
<i>Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres</i>							
<i>Sur filiales consolidées par mise en équivalence :</i>							
Ajustement à la juste valeur des instruments financiers de Eurosic				(552)	(552)		(552)
Ajustement à la juste valeur des instruments financiers du Crédit Foncier de France				(13 785)	(13 785)		(13 785)
Total produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres				(14 337)	(14 337)	-	(14 337)
Total des produits et charges de la période :				197 641	197 641	5 699	203 340
Paiements en actions				6 447	6 447		6 447
Mouvements sur actions propres			(2 625)		(2 625)		(2 625)
Dividendes versés par Nexity (1,9 euro par action)				(61 390)	(61 390)		(61 390)
Dividendes versés par les filiales					-	(5 549)	(5 549)
Augmentation de capital	101 118	1 259 284			1 360 402		1 360 402
Impact des mouvements de périmètre					-	(416)	(416)
Au 31 décembre 2007	262 811	1 364 412	(3 798)	480 627	2 104 052	5 381	2 109 433
<i>- Mouvements de l'année 2008</i>							
Au 31 décembre 2007	262 811	1 364 412	(3 798)	480 627	2 104 052	5 381	2 109 433
Résultat de la période				24 787	24 787	3 717	28 504
Écart de conversion				245	245	(2)	243
<i>Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres</i>							
<i>Sur filiales consolidées par intégration globale :</i>							
Ajustement à la juste valeur des instruments financiers				(19 037)	(19 037)		(19 037)
Impôts différés sur ajustement à la juste valeur des instruments financiers				6 243	6 243		6 243
<i>Sur filiales consolidées par mise en équivalence :</i>							
Ajustement à la juste valeur des instruments financiers de Eurosic				(10 406)	(10 406)		(10 406)
Ajustement à la juste valeur des instruments financiers du Crédit Foncier de France				(55 297)	(55 297)		(55 297)
Transfert en résultat des produits et charges comptabilisés en capitaux propres lié à la déconsolidation du Crédit Foncier de France				69 083	69 083		69 083
Total produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres				(9 414)	(9 414)		(9 414)
Total des produits et charges de la période :				15 618	15 618	3 715	19 333
Paiements en actions				5 578	5 578		5 578
Mouvements sur actions propres			1 640		1 640		1 640
Dividendes versés par Nexity (2 euros par action)				(104 990)	(104 990)		(104 990)
Dividendes versés par les filiales					-	(3 344)	(3 344)
Augmentation de capital	2 097	120			2 217		2 217
Impact des mouvements de périmètre				(5 572)	(5 572)	(342)	(5 914)
Au 31 décembre 2008	264 908	1 364 532	(2 158)	391 261	2 018 543	5 410	2 023 953

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2008

(en milliers d'euros)	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Résultat net part du Groupe	24 787	211 956
Résultat net part revenant aux intérêts minoritaires	3 716	5 696
Résultat net des sociétés intégrées	28 503	217 652
Dividendes reçus des mises en équivalence	59 547	-
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :		
Élimination des amortissements et provisions	7 130	24 144
Élimination des plus ou moins-values de cession	537	(5 584)
Élimination impact des variations de juste valeur	2 630	(391)
Élimination du résultat des mises en équivalence	2 595	(12 980)
Élimination du résultat de déconsolidation des mises en équivalence	103 829	-
Élimination impact des paiements en actions	5 578	6 447
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	210 349	229 288
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes	39 328	23 680
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)	68 895	93 863
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	318 572	346 831
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	148 816	(352 737)
Intérêts versés	(33 874)	(19 637)
Impôts payés	(125 814)	(73 139)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	307 700	(98 682)
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite (note 4.2)	(220 815)	97 221
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée (note 4.3)	(635)	6 047
Incidence des autres variations de périmètre	(1 827)	253
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles	(15 676)	(12 460)
Acquisition d'actifs financiers	(8 914)	(13 333)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles	2 346	703
Cession et remboursement d'actifs financiers	5 689	8 673
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(239 832)	87 104
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère	2 217	1 130
Augmentation de capital souscrite par les minoritaires dans les sociétés intégrées	-	51
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère	(104 990)	(61 390)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées	(3 344)	(5 549)
Acquisition et cession d'actions propres	648	(2 809)
Émission d'emprunts	507 956	310 032
Remboursement d'emprunts	(300 395)	(159 661)
Variation nette des créances et dettes financières court terme	(26 140)	4 136
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	75 952	85 940
Incidence de la variation des taux de change	192	7
Variation de trésorerie	144 012	74 369
Trésorerie d'ouverture	207 170	132 801
Trésorerie de clôture (note 26)	351 182	207 170

Généralités

NOTE 1. PRÉSENTATION

Le Groupe Nexity regroupe des activités de promotion immobilière et de services dans la gestion d'actifs immobiliers.

Nexity est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

L'exercice 2008 a été marqué par un retournement violent des marchés de l'immobilier en France amorcé début 2008 et qui s'est accéléré à compter du second semestre. Nexity a communiqué le 8 octobre sur les différentes mesures d'adaptation que le Groupe mettait en œuvre pour adapter son offre commerciale et ses structures en complément des premières mesures annoncées le 30 juillet 2008.

Nexity et la CNCE (qui détient 39,5% du capital de Nexity) ont annoncé le 12 décembre 2008 qu'ils étaient entrés en discussion sur l'acquisition en numéraire par la CNCE de la participation de 23,4% détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France. Le 29 janvier 2009, Nexity et la CNCE ont signé un accord pour la cession de cette participation à un prix de 539,6 millions d'euros réglé en numéraire. L'opération a été dénouée et le prix de cession a été encaissé en date du 20 février 2009. L'incidence de cette opération est intégrée dans le compte de résultat 2008.

NOTE 2. PRINCIPES COMPTABLES

2.1 DÉCLARATION DE CONFORMITÉ

Les états financiers consolidés du Groupe Nexity au 31 décembre 2008 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne et les normes IFRS telles que publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board).

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 31 décembre 2008 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2007, à l'exception des normes, amendements et interprétations IFRS d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2008 et qui n'avaient pas été appliquées par anticipation par le Groupe. Leur application n'a pas d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2008.

Les normes, interprétations et amendements publiés, mais dont l'application n'est obligatoire dans l'Union européenne qu'à compter du 1^{er} janvier 2009, devraient avoir une incidence limitée sur les comptes consolidés du Groupe ouverts à compter de cette date :

- La norme IFRS 8, relative à l'information sectorielle, est entrée en vigueur, et sera d'application obligatoire à compter de l'exercice 2009. Le Groupe ne l'a pas appliquée par anticipation. Cette norme remplace la norme IAS 14 et converge vers la norme américaine FAS 131. Cette norme ne devrait pas avoir d'impact sur les comptes du Groupe.

- L'interprétation IFRIC 15 – accords pour la construction de biens immobiliers, d'application obligatoire à compter de l'exercice 2009, n'est pas encore entrée en vigueur et n'a pas été adoptée par anticipation. Cette interprétation qui précise les conditions de reconnaissance du revenu pour les ventes immobilières, ne devrait pas avoir d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

- La norme IAS 23 révisée relative aux coûts d'emprunt, est entrée en vigueur, et sera d'application obligatoire à compter de l'exercice 2009. Le Groupe ne l'a pas appliquée par anticipation. Cette norme supprime le traitement préférentiel de comptabilisation immédiate en charges des coûts d'emprunt relatifs au financement des actifs qualifiés. Dorénavant, les coûts d'emprunt directement

attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié devront être incorporés dans le coût de cet actif. Cette norme, qui constituera un changement de méthode comptable, aura un impact limité sur les comptes du Groupe, d'autant plus que l'absence de rétroactivité et la mise en place de cette règle sur les seules opérations immobilières démarrant à compter du 1^{er} janvier 2009 devraient rendre plus progressif son impact. La présentation des comptes sera modifiée : le stockage des frais financiers améliorera le résultat financier pendant la période de stockage, augmentera le montant des stocks pendant la période d'incorporation, et diminuera le résultat opérationnel pendant la période de déstockage au fur et à mesure de l'avancement de la construction et des signatures d'actes notariés.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 24 février 2009 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 13 mai 2009.

2.2 UTILISATION D'ESTIMATIONS

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non couvrants, de la détermination des provisions pour risques et charges, pour dépréciation des stocks, des charges à payer. D'autres postes nécessitent aussi l'utilisation d'estimations en fonction d'hypothèses sur l'évolution des plans d'affaires, ou de l'évolution des taux prévisionnels retenus : dettes liées aux engagements de rachat d'intérêts minoritaires, évaluation des provisions pour risques et charges, et avantages au personnel, estimations liées au goodwill.

Ces hypothèses, estimations ou appréciations, sont établies et revues de manière constante sur la base d'informations ou de situations existantes à la date d'établissement des comptes, et en fonction de l'expérience passée ou de divers autres facteurs jugés raisonnables. Les résultats réels peuvent différer sensiblement de ces estimations en fonction de l'évolution différente des hypothèses et conditions.

Suite à la crise financière et au retournement des marchés immobiliers, les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un contexte de forte volatilité des marchés, et avec une difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

2.3 MODALITÉS DE CONSOLIDATION

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe a le pouvoir de diriger directement ou indirectement les politiques financières et opérationnelles de l'entité afin d'obtenir des avantages de ses activités.

Pour apprécier le contrôle, les droits de vote potentiels qui sont actuellement exerçables ou convertibles sont pris en considération.

Les états financiers des filiales sont inclus dans les états financiers consolidés à partir de la date à laquelle le contrôle est obtenu jusqu'à la date à laquelle le contrôle cesse.

Entreprises associées

Les entreprises associées sont les entités dans lesquelles le Groupe a une influence notable sur les politiques financières et opérationnelles sans en avoir le contrôle. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans le montant total des profits et pertes comptabilisés par les entreprises associées, selon la méthode de la mise en équivalence, à partir de la date à laquelle l'influence notable est exercée jusqu'à la date à laquelle elle prend fin.

Si la quote-part du Groupe dans les pertes d'une entreprise associée est supérieure à sa participation dans celle-ci, la valeur comptable des titres mis en équivalence est ramenée à zéro et le Groupe cesse de comptabiliser sa quote-part dans les pertes à venir, à moins que le Groupe n'ait une obligation légale ou implicite de participer aux pertes ou d'effectuer des paiements au nom de l'entreprise associée.

Coentreprises

Les coentreprises sont les entités sur les activités desquelles le Groupe exerce un contrôle conjoint en vertu d'un accord contractuel. Les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les actifs, passifs, produits et charges regroupés, ligne à ligne, avec les éléments similaires de ses états financiers, à compter de la date à laquelle le contrôle conjoint est obtenu jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Il est procédé à l'élimination :

- des comptes réciproques de créances et de dettes;
- des opérations internes au Groupe (achats, ventes, dividendes, marges internes, etc.);
- des plus-values sur cessions internes;
- des provisions constituées au titre de sociétés consolidées.

2.4 DATE DE CLÔTURE

La consolidation est réalisée à partir des comptes des sociétés du Groupe arrêtés au 31 décembre 2008.

2.5 PRISE EN COMPTE DU CHIFFRE D'AFFAIRES ET DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité de promotion logement et tertiaire et des activités de prestations de services après élimination des opérations intragroupe.

Les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice sont comptabilisées suivant la méthode de l'avancement sur la base des derniers budgets d'opérations actualisés à la clôture. Le pourcentage d'avancement est déterminé en fonction du pourcentage d'avancement des travaux sur la base d'évaluations du montant de travaux réalisés à la date de l'arrêté.

Le chiffre d'affaires et la marge des secteurs Logement et Tertiaire sont dégagés sur les produits vendus au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction.

Le chiffre d'affaires des activités de prestations de services est comptabilisé sur la durée de réalisation de la prestation et au moment de la signature de la transaction.

Lorsque le résultat de l'opération ne peut être estimé de façon fiable, les produits ne sont comptabilisés qu'à hauteur des charges comptabilisées qui sont recouvrables.

Le dégagement des marges opérationnelles pour les opérations de promotion tient compte de l'ensemble des coûts affectables aux contrats :

- l'acquisition des terrains;
- les travaux d'aménagement et de construction;
- les taxes d'urbanisme;
- les études préalables qui sont stockées seulement si l'obtention de l'opération est probable;
- les coûts de maîtrise d'ouvrage de l'opération;
- les frais commerciaux affectables (commissions des vendeurs internes et externes, bulles de vente...).

2.6 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Goodwill

La différence entre le prix d'acquisition et la juste valeur des éléments acquis est constatée en goodwill, si elle est positive. Si elle est négative, elle est immédiatement comptabilisée au compte de résultat.

La juste valeur des éléments acquis est évaluée à la date de prise de contrôle et inclut les éléments actifs, passifs et passifs éventuels. La juste valeur est estimée au mieux des connaissances à la date de clôture, et peut être ajustée dans les douze mois suivant le regroupement.

Les goodwills sont affectés à des unités génératrices de trésorerie et ne sont pas amortis mais font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur (voir note 2.22).

Autres immobilisations incorporelles

Les autres immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur. Elles sont composées pour l'essentiel de logiciels.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité prévue de chaque immobilisation (entre un et cinq ans).

2.7 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production diminué du cumul des amortissements et du cumul des pertes de valeur.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire en fonction de la durée d'utilité des composants de chaque immobilisation. Les durées généralement utilisées sont les suivantes :

- | | |
|--|--------------------|
| ● constructions | entre 15 et 40 ans |
| ● agencements, aménagements et installations | entre 3 et 10 ans |
| ● matériel de bureau et informatique | entre 3 et 10 ans |
| ● mobilier de bureau | entre 3 et 10 ans |

2.8 PARTICIPATION DANS LES SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE

Les participations du Groupe consolidées selon la méthode de la mise en équivalence sont initialement enregistrées au coût d'acquisition, comprenant le cas échéant le goodwill dégagé. Leur valeur comptable est, par la suite, augmentée et diminuée pour prendre en compte la part du Groupe dans les bénéfices ou les pertes, réalisés après la date d'acquisition. Lorsque les pertes sont supérieures à la valeur de l'investissement net du Groupe dans l'entreprise mise en équivalence, ces pertes ne sont pas reconnues, à moins que le Groupe n'ait contracté un engagement de recapitalisation ou effectué des paiements pour le compte de l'entreprise associée. S'il existe un indice de perte de valeur, la valeur recouvrable des participations consolidées par mise en équivalence est testée selon les modalités décrites dans la note 2.22 « Dépréciation ».

2.9 AUTRES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

Les titres de participation non consolidés sont des titres de sociétés non cotées classés dans la catégorie actifs financiers disponibles à la vente et, de ce fait, évalués en juste valeur par contrepartie des capitaux propres. En cas de perte de valeur significative ou durable, une dépréciation est comptabilisée en résultat.

De manière générale, un indicateur de perte de valeur est la dépréciation d'un actif d'au moins 30% pendant deux arrêts semestriels consécutifs (c'est-à-dire au-delà d'une période de six mois), mais cette règle n'est qu'une présomption et les dépréciations sont faites au cas par cas, ligne à ligne.

Dans la pratique, les titres disponibles à la vente sont essentiellement les titres des sociétés non consolidées. Les sociétés non consolidées sont principalement des sociétés non cotées qui ont porté la réalisation de programmes immobiliers aujourd'hui terminés. Pour celles-ci, la juste valeur de ces titres est égale à leur situation nette, et toute dégradation de la situation nette est considérée comme une perte de valeur durable puisque ces sociétés n'ont plus d'activité opérationnelle qui permettrait une amélioration de leurs perspectives.

2.10 STOCKS ET TRAVAUX EN COURS

Les stocks et travaux en cours sont constitués des terrains évalués à leur coût d'acquisition, de travaux en cours (coûts d'aménagement et de construction), et de produits finis évalués au prix de revient.

Les coûts d'emprunt ne sont pas inclus dans le coût des stocks.

Les études préalables au lancement des opérations de promotion sont incluses dans les stocks si la probabilité de réalisation de l'opération est élevée. Dans le cas contraire, ces frais sont constatés en charges de l'exercice.

Lorsque la valeur nette de réalisation des stocks et des travaux en cours est inférieure à leur prix de revient, des dépréciations sont comptabilisées.

2.11 CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS

2.11.A CONTRATS EN COURS À LA CLÔTURE

Les contrats en cours à la clôture sont comptabilisés au coût augmenté du montant des profits comptabilisés jusqu'à présent, diminué des pertes attendues et des factures intermédiaires émises.

2.11.B AUTRES CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS

Les autres créances clients et autres débiteurs sont évalués à leur juste valeur lors de la comptabilisation initiale, puis au coût amorti diminué du montant des pertes de valeur.

2.12 AUTRES ACTIFS COURANTS

2.12.A CHARGES COMMERCIALES

Les charges commerciales directement affectables aux contrats (commissions des vendeurs internes et externes, publicité des programmes, bulles de vente...) sont comptabilisées en charges constatées d'avance, et font l'objet de reprises au fur et à mesure de la reconnaissance des revenus.

2.12.B FONDS MANDANTS

L'activité de Services immobiliers s'exerce au travers de mandats signés avec les clients. Au titre de ces mandats, le Groupe détient des fonds mandants. En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes mandants et leur présentation dans son propre bilan au travers de comptes spécifiques dans les postes « Autres actifs courants » et « Autres passifs courants ».

Les produits financiers générés par cette activité sont directement appréhendés en chiffre d'affaires dans les comptes consolidés.

2.13 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

La trésorerie et équivalents de trésorerie inclut les soldes bancaires ainsi que les placements monétaires offrant une grande liquidité et dont la valeur n'est pas soumise à l'évolution des cours boursiers. Elle inclut également les dépôts des réservataires de l'activité Logement. Les placements monétaires sont évalués à leur juste valeur appréciée à la valeur de marché à la date de clôture. Les placements monétaires sont comptabilisés à la date de transaction. Les variations de valeur sont enregistrées en résultat financier.

La trésorerie des comptes mandants de l'activité Services est classée sur une ligne spécifique du bilan en autres actifs courants.

2.14 ACTIFS NON COURANTS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS

Un actif immobilisé, ou un groupe d'actifs et de passifs, est détenu en vue de la vente quand sa valeur comptable sera recouvrée principalement par le biais d'une vente et non d'une utilisation continue. Pour que tel soit le cas, l'actif doit être disponible en vue de sa vente immédiate et sa vente doit être hautement probable. Les actifs et passifs concernés sont reclassés sur une ligne distincte sans possibilité de compensation et évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur nette des frais de cession. Les immobilisations ainsi reclassées ne sont plus amorties.

2.15 PAIEMENTS FONDÉS SUR DES ACTIONS

Des options de souscription d'actions et des actions gratuites sont accordées aux dirigeants et à certains salariés du Groupe. Les options et les actions gratuites sont évaluées à la date d'octroi à leur juste valeur en utilisant le modèle de Black et Scholes. Les évolutions de valeur postérieures à la date d'octroi n'ont pas d'effet sur la valorisation initiale.

La valeur calculée des options et des actions gratuites est enregistrée en charges de personnel linéairement sur la période d'acquisition des droits, avec une contrepartie directe en capitaux propres. Conformément aux dispositions transitoires, l'évaluation concerne seulement les plans accordés après le 7 novembre 2002 et dont les droits ne sont pas acquis au 1^{er} janvier 2005.

2.16 ACTIONS PROPRES

Les titres de la Société Nexity détenus par elle-même sont enregistrés à leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Le produit de la cession éventuelle des actions propres (déterminé suivant la méthode du premier entré premier sorti) est imputé directement en augmentation des capitaux propres, de sorte que les plus ou moins-values de cession n'affectent pas le résultat de l'exercice.

2.17 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et, lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif.

2.18 AVANTAGES DU PERSONNEL

Les avantages du personnel relèvent du régime à prestations définies et à cotisations définies. Ils concernent les engagements de retraite (non couverts par un contrat d'assurance), les indemnités de fin de carrière et les jubilés, diminués de l'évaluation à la juste valeur des fonds de couverture (actifs du régime à prestations définies). Ces estimations, effectuées annuellement, tiennent compte notamment d'hypothèses d'espérance de vie, de rotation d'effectifs, d'évolution des salaires et d'une actualisation des sommes à verser. Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les écarts actuariels ne font pas l'objet d'étalement et sont comptabilisés directement au compte de résultat. Les hypothèses d'évaluation sont détaillées en note 31.

2.19 DETTES FINANCIÈRES ET INSTRUMENTS FINANCIERS

Les dettes financières sont ventilées entre :

- emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à un an finançant des éléments de l'actif non courant), qui sont classés en passifs non courants;
- emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation, qui sont classés en passifs courants.

Les dettes financières sont valorisées au coût amorti, net des frais d'émission connexes qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dettes financières comprennent également les instruments financiers dérivés.

Le Groupe est exposé aux risques de marché, notamment en ce qui concerne le risque de taux d'intérêt. Pour y faire face, le Groupe a recours à un certain nombre d'instruments financiers dérivés (swaps, caps, collars). L'objectif est de réduire, là où cela lui semble approprié, les fluctuations des flux de trésorerie suite à des variations des taux d'intérêts.

Évaluation et comptabilisation des instruments dérivés

Les instruments dérivés sont évalués à leur juste valeur au bilan sur la base de valorisations externes. La variation de juste valeur des instruments dérivés est toujours enregistrée en contrepartie du compte de résultat, sauf dans les cas de couverture tels qu'indiqués ci-dessous.

Instruments de couverture

Les instruments dérivés peuvent être désignés comme instruments de couverture dans une relation de couverture de flux futurs de trésorerie :

- La couverture de flux de trésorerie est une couverture de l'exposition aux variations de flux de trésorerie qui sont attribuables à un risque particulier associé à un actif ou passif comptabilisé ou à une

transaction prévue (par exemple une vente ou un achat attendu) et qui affecterait le résultat net présenté.

La comptabilité de couverture est applicable si :

- la relation de couverture est clairement définie et documentée à la date de sa mise en place;
- l'efficacité de la relation de couverture est démontrée dès son origine, et tant qu'elle perdure, c'est-à-dire si au début de la couverture et pendant toute sa durée, l'entreprise peut s'attendre à ce que les variations de flux de trésorerie de l'élément couvert soient presque intégralement compensées par les variations de flux de trésorerie de l'instrument de couverture, et si les résultats se situent dans un intervalle compris entre 80% et 125%.

L'application de la comptabilité de couverture a les conséquences suivantes :

- la partie efficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture des flux futurs de trésorerie est enregistrée directement en contrepartie des capitaux propres;
 - la partie inefficace de la variation de juste valeur de l'instrument de couverture est comptabilisée quant à elle en résultat.
- L'endettement net comprend les emprunts et dettes financières, diminués des autres créances financières et de la trésorerie et équivalents de trésorerie.

2.20 OPTIONS DE VENTE ACCORDÉES AUX ACTIONNAIRES MINORITAIRES

En application de l'IAS 32, lorsque des actionnaires minoritaires disposent d'options de vente de leur participation, leur quote-part dans l'actif net des filiales est reclassée du poste « Intérêts minoritaires » vers un poste de dettes financières dans le bilan consolidé, cette dette financière étant mesurée au prix d'exercice de l'option. En l'état actuel des normes et des interprétations existantes, il existe une incertitude quant à l'affectation au bilan consolidé du différentiel entre le prix d'exercice des options accordées et la valeur historique des intérêts minoritaires qui doivent être reclassés en dettes financières. En l'absence de précisions de l'IFRIC, le Groupe a choisi de présenter ce différentiel en augmentation des écarts d'acquisition, ces derniers étant ajustés en fin de période en fonction de l'évolution du prix d'exercice des options et de la valeur comptable des intérêts minoritaires.

La dette est estimée en fonction du prix ou des formules définies dans les contrats. Lorsque les formules sont basées sur un multiple d'un élément du compte de résultat après déduction de la dette, le montant de l'option est estimé en fonction des éléments prévisionnels du compte de résultat et de la dette à la date la plus probable de la levée d'options.

Aucun impact lié à la valorisation de ces options n'est enregistré en compte de résultat consolidé.

**CESSION EN DATE DU
20 FÉVRIER 2009**
de la participation du Crédit
Foncier de France pour
539,6 M€

2.21 IMPÔTS DIFFÉRÉS

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporelles entre les valeurs fiscales et comptables des actifs et passifs au bilan consolidé et sont déterminés selon la méthode du report variable et dans la conception dite « étendue ». Les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est voté par le Parlement.

Les impôts différés actifs résultant des différences temporelles, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont comptabilisés que si leur réalisation future est probable. Cette probabilité est appréciée à la clôture de l'exercice, en fonction des prévisions de résultat des entités fiscales concernées.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau du Groupe d'intégration fiscale, à l'actif ou au passif du bilan consolidé.

2.22 DÉPRÉCIATION

Les valeurs comptables des actifs du Groupe, autres que les stocks et les actifs d'impôts différés sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif a subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, la valeur recouvrable de l'actif est estimée.

Pour les goodwill, la valeur recouvrable est estimée à chaque date de clôture.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable d'un actif ou de son unité génératrice de trésorerie (UGT) est supérieure à sa valeur recouvrable. Les pertes de valeur sont comptabilisées au compte de résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'une UGT est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'UGT, puis à la réduction de la valeur comptable des autres actifs de l'unité au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'unité.

Lorsqu'une diminution de la juste valeur d'un actif financier disponible à la vente a été comptabilisée directement en capitaux propres et qu'il existe une indication objective de la dépréciation de cet actif, la perte cumulée qui a été comptabilisée directement en capitaux propres est comptabilisée au compte de résultat même si l'actif financier n'a pas été décomptabilisé. Le montant de la perte cumulée comptabilisée au compte de résultat est égal à la différence entre le coût d'acquisition et la juste valeur actuelle, diminuée de toute perte de valeur sur cet actif financier préalablement comptabilisée au compte de résultat.

2.22.A CALCUL DE LA VALEUR RECOUVRABLE

La valeur recouvrable des placements détenus par le Groupe jusqu'à l'échéance et des créances comptabilisées au coût amorti est égale à la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine des actifs financiers (c'est-à-dire au taux d'intérêt effectif calculé lors de la comptabilisation initiale). Les créances dont l'échéance est proche ne sont pas actualisées. La valeur recouvrable des autres actifs est la valeur la plus élevée entre leur juste valeur diminuée des coûts de la vente et leur valeur d'utilité. Pour apprécier la valeur d'utilité, les flux de trésorerie futurs estimés sont actualisés au taux, avant impôt, qui reflète l'appréciation courante du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif. Pour un actif qui ne génère pas d'entrées de trésorerie largement indépendantes, la valeur recouvrable est déterminée pour l'UGT à laquelle l'actif appartient.

2.22.B REPRISE DE LA PERTE DE VALEUR

La perte de valeur au titre de prêts et créances ou de placements détenus jusqu'à l'échéance comptabilisés au coût amorti est reprise au compte de résultat si l'augmentation de la valeur recouvrable peut être objectivement liée à un événement survenant après la comptabilisation de la dépréciation.

La perte de valeur au titre d'un instrument de capitaux propres classé comme disponible à la vente n'est pas reprise par le compte de résultat. Si la juste valeur d'un instrument d'emprunt classé comme disponible à la vente augmente et que cette augmentation peut être objectivement reliée à un événement survenant après la comptabilisation au compte de résultat de la perte de valeur, cette dernière est reprise et le montant de la reprise est comptabilisé au compte de résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise. Une perte de valeur comptabilisée pour un autre actif est reprise au compte de résultat s'il y a eu un changement dans les estimations utilisées pour déterminer la valeur recouvrable.

La valeur comptable d'un actif, augmentée en raison de la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée.

NOTE 3. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le Groupe comprend 1692 sociétés consolidées :

- 1570 sociétés intégrées globalement;
- 112 sociétés consolidées selon le mode proportionnel;
- 10 sociétés consolidées en mise en équivalence.

Exercice 2008

	Forme juridique	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Total au 31/12/2008
Intégration globale	SA, SAS et autres	331	86	45	26	488
	SCI	1 067	14	0	1	1 082
Total intégration globale		1 398	100	45	27	1 570
Intégration proportionnelle	SA, SAS et autres	22	5	3	12	42
	SCI	61	9	0	0	70
Total intégration proportionnelle		83	14	3	12	112
Mise en équivalence	SA, SAS et autres	1	0	2	5	8
	SCI	0	0	0	2	2
Total mise en équivalence		1	0	2	7	10
Total SA, SAS et autres		354	91	50	43	538
Total SCI		1 128	23	0	3	1 154
Total périmètre de consolidation		1 482	114	50	46	1 692

Les sociétés consolidées selon le mode proportionnel sont principalement des sociétés support de programmes immobiliers réalisés en co-promotion.

Les principales variations de périmètre de la période sont les suivantes :

- sociétés entrantes :
 - 151 sociétés intégrées globalement (dont Iselection),
 - 20 sociétés consolidées selon le mode proportionnel;
- sociétés sortantes :
 - 52 sociétés intégrées globalement,
 - 8 sociétés intégrées selon le mode proportionnel,
 - 2 sociétés consolidées en mise en équivalence (dont changement de méthode Iselection).

Les sociétés entrantes concernent principalement des sociétés créées pour servir de supports de programme aux opérations immobilières du Groupe.

Les principales sociétés acquises au cours de l'exercice, dans le cadre de la croissance externe, sont indiquées à la note 4.

Les sociétés sortantes sont principalement des sociétés supports de programmes terminés, ou éventuellement des sociétés cédées au client lors de la livraison du programme.

Le Crédit Foncier de France est consolidé par mise en équivalence jusqu'au 31 décembre 2008, date à laquelle la participation est sortie du périmètre.

La liste des sociétés consolidées (hors SCI consolidées par intégration globale) est présentée en annexe.

TAUX DE MARGE OPÉRATIONNELLE

Logement	9,8 %
Tertiaire	11,6 %
Services et Distribution	5,8 %

NOTE 4. REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

4.1 CROISSANCE EXTERNE

L'ensemble des acquisitions de l'exercice représente un prix d'achat de 124 110 milliers d'euros et ne concerne que le pôle Services et Distribution.

Le Groupe a pris une participation complémentaire de 46% dans la société Iselection. Nexity détenait déjà 34% de la société à l'issue des opérations d'apports d'actifs réalisées par le Groupe Caisse d'Épargne en juillet 2007. En intégrant les engagements de rachat des 20% restant aux minoritaires, le goodwill généré en 2008 par l'acquisition est de 107 978 milliers d'euros.

Les activités de Services à l'immobilier ont poursuivi leur développement en France, avec principalement les acquisitions de sociétés intervenant à Grenoble (Pelissier Ronzino), à Nantes (Parcomie) et, à l'international, l'acquisition par Gestrim Deutschland de la société allemande Catella PM. Keops a fait l'acquisition de deux sociétés (Espace Consultant intervenant à Paris et ASM Conseil à Lyon). L'ensemble de ces acquisitions a généré un goodwill de 22 578 milliers d'euros.

La croissance externe a été comptabilisée selon la méthode de l'acquisition « purchase accounting ». Néanmoins, les travaux de « purchase accounting » sont susceptibles d'être revus dans le délai d'affectation de douze mois. La juste valeur provisoire des actifs retenue à la clôture, ainsi que le changement de mode de consolidation d'Iselection, sont détaillés ci-dessous :

	Situation au 31/12/2007 Iselection		Acquisitions 2008			
	Mise en équivalence au 31/12/2007	Passage à l'intégration globale	Valeur comptable Iselection	Autres croissances du pôle Services et Distribution	Ajustements de juste valeur	Juste valeur
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Actif :						
Actifs immobilisés			567	3 602	(1 985)	2 184
Participations mises en équivalence	76 388	(76 388)				
<i>Dont :</i>						
- QP situation nette (yc résultat)	9 457					
- Goodwill	66 931					
Actifs financiers non courants			83	203	-	286
Impôts différés actifs					403	403
BFR actif (hors comptes mandants)			92 965	3 356	2 062	98 383
Comptes mandants à l'actif			-	684	-	684
Actifs financiers courants			-	410	-	410
Trésorerie			41 972	2 037	-	44 009
Passif :						
Réserves et résultats accumulés	(2 476)		(9 457)			(9 457)
Intérêts minoritaires			-			
Dettes financières non courantes			(27 069)	(2 651)		(29 720)
Provisions non courantes			(86)	(227)	11	(302)
Impôts différés passifs					(651)	(651)
Dettes financières courantes			(60 768)	(683)	-	(61 451)
Provisions courantes			(564)	(71)	-	(635)
BFR passif (hors comptes mandants)			(46 632)	(3 273)		(49 905)
Comptes mandants au passif			-	(684)		(684)
Actif net total	73 912	(76 388)	(8 989)	2 703	(160)	(6 446)
Goodwill :						
Iselection		66 931				107 978
Autres croissances du pôle Services et Distribution						22 578
Total goodwill						130 556
Valeur d'acquisition des titres :						
Iselection						100 655
Autres croissances du pôle Services et Distribution						23 455
Total valeur d'acquisition des titres						124 110

4.2 DÉTAIL DES ACQUISITIONS DE SOCIÉTÉS DANS LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Acquisitions 2008
Prix d'achat	124 110
Trésorerie filiales acquises	(44 012)
Paie ment acquisitions complémentaires de titres suite d'acquisitions antérieures	140 717
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	220 815

Le montant de 140 717 milliers d'euros correspond principalement à l'acquisition d'intérêts minoritaires conformément aux engagements contractuels et concerne :

- 64% du capital de Neximmo 39 (30% des droits de vote) permettant au Groupe de détenir 100% de Century 21 France;
- 21,14% des actions GCE Holding Pierre permettant au Groupe de détenir 88,65% de Lamy.

En outre, les acquisitions de sociétés portant des actifs servant de supports aux activités de promotion sont retraitées en mouvements de l'activité dans les comptes, et apparaissent en variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie.

4.3 DÉTAIL DES CESSIIONS DE SOCIÉTÉS DANS LE TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	Cessions 2008
Prix de cession	50
Trésorerie filiales vendues	(685)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	(635)

En outre, les cessions de sociétés portant des actifs servant de supports aux activités de promotion sont retraitées en mouvements de l'activité dans les comptes, et apparaissent en variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie.

4.4 INFORMATIONS PRO FORMA

Les activités apportées par la CNCE ont été consolidées à partir du 1^{er} juillet 2007. Les acquisitions impactent donc uniquement l'activité du second semestre 2007.

Pour donner une image du Groupe en année pleine, un compte de résultat pro forma 2007 a été établi en simulant l'effet de l'acquisition des activités apportées par la CNCE à compter du 1^{er} janvier 2007.

Le compte de résultat pro forma 2007 a ainsi été élaboré à partir des comptes de Nexity auxquels a été ajoutée l'activité du 1^{er} semestre 2007 apportée par la CNCE sur la base des comptes établis par les différentes entités dans la cadre de la consolidation dans les comptes de la CNCE. Ces comptes ont fait l'objet d'une revue limitée par les commissaires aux comptes des différentes sociétés.

Les retraitements de mise à la juste valeur ont été pris en compte le cas échéant à compter de la date d'acquisition simulée au 1^{er} janvier 2007.

L'activité pro forma du premier semestre 2007 englobe donc les sociétés suivantes :

- les activités de GCEI consolidées en intégration globale : Lamy et Keops augmentent l'activité du pôle Services et Distribution alors que les holdings de GCEI et les activités d'investissement sont classées en « Autres activités »;
- les participations consolidées par mise en équivalence : Crédit Foncier de France (25%), Eurosic (31,9%) et Iselection (détenue à 34% en 2007). Depuis le 1^{er} janvier 2008, le Groupe consolide Iselection en intégration globale suite à la prise de participation complémentaire (voir note 4.1).

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ PRO FORMA 2007

(en milliers d'euros)	31/12/2007	Apports CNCE pro forma	31/12/2007 pro forma
Chiffre d'affaires	2 394 686	181 615	2 576 301
Achats consommés	(1 548 033)	(23 130)	(1 571 163)
Charges de personnel	(302 875)	(96 429)	(399 304)
Charges externes et autres charges	(172 358)	(50 098)	(222 456)
Impôts et taxes	(22 697)	(6 191)	(28 888)
Amortissements, provisions et dépréciations	(18 301)	(3 881)	(22 182)
Résultat opérationnel	330 422	1 885	332 307
Charges financières	(44 107)	(5 491)	(49 598)
Produits financiers	17 861	3 435	21 296
Résultat financier	(26 246)	(2 055)	(28 301)
Résultat des activités courantes avant impôts	304 176	(170)	304 006
Impôts sur les bénéfices	(99 503)	(2 805)	(102 309)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	12 980	32 274	45 253
Résultat net de l'ensemble consolidé	217 652	29 299	246 951
Part du Groupe	211 956	29 309	241 265
Intérêts minoritaires	5 696	(10)	5 686
(en euros)			
Résultat de base par action	5,00	2,94	4,61
Résultat dilué par action	4,84	2,94	4,49

NOTE 5. INFORMATIONS SECTORIELLES ET DONNÉES CHIFFRÉES

5.1 DÉFINITION DES SECTEURS

Un pôle d'activité est un sous-ensemble d'une entreprise pour lequel une information financière distincte est disponible et régulièrement revue par la direction de l'entreprise, en vue de lui affecter des ressources et d'évaluer sa performance économique.

L'ensemble des activités du Groupe Nexity s'articule autour des pôles suivants :

Le pôle Logement

Composé principalement de Nexity-Logement, de Foncier Conseil, et des sociétés supports de programmes, il a comme activités principales :

- la promotion immobilière de logements ;
- l'aménagement de terrains à bâtir.

Le pôle Tertiaire

Formé principalement des sociétés Nexity-Entreprises, Geprim, et des sociétés supports de programmes, il a comme activités principales :

- la promotion immobilière de bureaux, de centres commerciaux et d'hôtels ;
- la promotion immobilière de locaux d'activité et logistique.

Le pôle Services et Distribution

Comprenant principalement les sociétés Lamy et ses filiales, Saggel Holding et ses filiales, Keops ainsi que les filiales de Nexity-Franchises et, depuis le 1^{er} janvier 2008, Iselection, il a comme activités principales :

- les Services dans la gestion d'actifs immobiliers pour les investisseurs institutionnels et les particuliers : gestion locative, transaction, valorisation d'actifs, syndicats de copropriété ;
- la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières sous les marques Century 21 France, Guy Hoquet l'Immobilier et Keops Résidentiel ;
- la Distribution pour compte propre et compte de tiers de produits d'investissement résidentiels locatifs.

Autres activités

Constituées principalement des sociétés suivantes :

- Nexity-Villes & Projets, et les opérations de renouvellement urbain que cette société développe dans leur phase de prépromotion (développement des terrains Renault à Boulogne, Areva-Alstom à Saint-Ouen...);
- la participation dans Eurosic ;
- la participation dans Crédit Foncier de France jusqu'au 31 décembre 2008 ;
- Nexity-Reim ainsi que les participations dans des véhicules d'investissement ;
- et les différentes holdings et notamment la holding Nexity.

Un second axe d'analyse est effectué en distinguant les activités réalisées en France et hors de France (International). L'activité internationale s'exerce en Europe.

5.2 RÉSULTATS PAR PÔLE

Exercice 2008

(en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Éliminations intersecteur	Total au 31/12/2008
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	1 781 472	344 333	551 719	5 404		2 682 929
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			2 897	915	(3 812)	-
Chiffre d'affaires	1 781 472	344 333	554 616	6 319	(3 812)	2 682 929
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(1 593 734)	(289 149)	(510 417)	(3 924)	3 812	(2 393 412)
Amortissements incorporels et corporels	(826)	(208)	(10 265)	(1 513)	-	(12 813)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(13 190)	(15 146)	(1 764)	(843)	-	(30 944)
Résultat opérationnel	173 723	39 830	32 170	38	-	245 760
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(28 203)	(3 928)	(7 086)	(7 077)	-	(46 294)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	188	(427)	78	(3 443)	-	(3 604)
Résultat financier	(28 015)	(4 355)	(7 008)	(10 520)	-	(49 898)
Résultat des activités courantes	145 708	35 475	25 162	(10 482)	-	195 862
Impôts sur les bénéfices	(45 331)	(11 037)	(7 828)	3 261	-	(60 935)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	381	-	18	(2 994)	-	(2 595)
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	-	-	-	(103 829)	-	(103 829)
Résultat net de l'ensemble consolidé	100 758	24 438	17 352	(114 044)	-	28 503
Part du Groupe	96 959	24 438	17 435	(114 044)	-	24 787
Intérêts minoritaires	3 799		(83)	-		3 716

Exercice 2007

(en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Éliminations intersecteur	Total au 31/12/2007
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	1 741 724	355 702	289 062	8 199		2 394 686
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			573	568	(1 141)	-
Chiffre d'affaires	1 741 724	355 702	289 635	8 767	(1 141)	2 394 686
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(1 467 744)	(318 670)	(253 138)	(772)	1 141	(2 039 182)
Amortissements incorporels et corporels	(856)	(139)	(5 022)	(1 072)	-	(7 089)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(569)	1 771	(5 473)	(13 722)	-	(17 993)
Résultat opérationnel	272 556	38 663	26 002	(6 799)	-	330 422
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(15 614)	(2 774)	(2 104)	(4 346)	-	(24 838)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(2 224)	(235)	220	831	-	(1 408)
Résultat financier	(17 838)	(3 009)	(1 884)	(3 515)	-	(26 246)
Résultat des activités courantes	254 717	35 655	24 117	(10 314)	-	304 176
Impôts sur les bénéfices	(83 324)	(11 664)	(7 889)	3 374	-	(99 503)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	736	-	2 458	9 785	-	12 980
Résultat net de l'ensemble consolidé	172 130	23 991	18 686	2 845	-	217 652
Part du Groupe	166 505	23 991	18 614	2 846	-	211 956
Intérêts minoritaires	5 625	-	72	(1)	-	5 696

Exercice 2007 pro forma

(en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Éliminations intersecteur	Total au 31/12/2007
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	1 741 724	355 702	467 776	11 100	-	2 576 302
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles	-	-	861	853	(1 714)	-
Chiffre d'affaires	1 741 724	355 702	468 637	11 953	(1 714)	2 576 302
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(1 467 744)	(318 670)	(421 280)	(9 052)	1 714	(2 215 031)
Amortissements incorporels et corporels	(856)	(139)	(6 900)	(1 156)	-	(9 051)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(569)	1 771	(7 388)	(13 726)	-	(19 912)
Résultat opérationnel	272 556	38 663	33 069	(11 981)	-	332 307
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(15 614)	(2 774)	(4 263)	(5 035)	-	(27 686)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(2 224)	(235)	269	1 575	-	(615)
Résultat financier	(17 838)	(3 009)	(3 994)	(3 460)	-	(28 301)
Résultat des activités courantes	254 717	35 655	29 075	(15 441)	-	304 006
Impôts sur les bénéfices	(83 324)	(11 664)	(10 569)	3 248	-	(102 309)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	746	-	3 352	41 155	-	45 254
Résultat net de l'ensemble consolidé	172 140	23 991	21 858	28 962	-	246 951
Part du Groupe	166 515	23 991	21 796	28 963	-	241 265
Intérêts minoritaires	5 625	-	62	(1)	-	5 686

5.3 DÉCOMPOSITION PAR PÔLE DES ACTIFS ET DES PASSIFS

Exercice 2008

(en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Éliminations intersecteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2008
Actif							
Actifs sectoriels	1 860 580	753 374	1 743 793	1 283 395	(422 781)		5 218 361
Impôts différés actifs						61 702	61 702
Créances d'impôts						22 425	22 425
Total actif	1 860 580	753 374	1 743 793	1 283 395	(422 781)	84 127	5 302 488
Passif							
Passifs sectoriels	1 356 743	672 290	1 014 688	646 831	(422 781)		3 267 770
Capitaux propres consolidés						2 023 952	2 023 952
Impôts différés passifs						1 780	1 780
Dettes d'impôts						8 986	8 986
Total passif	1 356 743	672 290	1 014 688	646 831	(422 781)	2 034 718	5 302 488
Besoin en fonds de roulement	698 260	(119 480)	(29 473)	70 120	-	13 439	632 865

Coûts encourus pour l'acquisition d'actifs							
(en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Éliminations intersecteur		Total au 31/12/2008
Immobilisations incorporelles et corporelles	1 530	481	11 124	1 918	-		15 052
Total	1 530	481	11 124	1 918	0		15 052

Exercice 2007

(en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Éliminations intersecteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2007
Actif							
Actifs sectoriels	1 982 346	542 933	1 585 301	1 333 980	(307 401)	-	5 137 159
Impôts différés actifs	-	-	-	-	-	35 201	35 201
Créances d'impôts	-	-	-	-	-	3 692	3 692
Total actif	1 982 346	542 933	1 585 301	1 333 980	(307 401)	38 892	5 176 052
Passif							
Passifs sectoriels	1 417 634	449 230	981 416	483 012	(307 401)	-	3 023 891
Capitaux propres consolidés	-	-	-	-	-	2 109 434	2 109 434
Impôts différés passifs	-	-	-	-	-	15 287	15 287
Dettes d'impôts	-	-	-	-	-	27 440	27 440
Total passif	1 417 634	449 230	981 416	483 012	(307 401)	2 152 161	5 176 052
Besoin en fonds de roulement	655 919	74 627	(49 485)	30 047	-	(23 748)	687 360

Coûts encourus pour l'acquisition d'actifs							
(en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services et Distribution	Autres activités	Éliminations intersecteur		Total au 31/12/2007
Immobilisations incorporelles et corporelles	1 485	411	8 116	3 107	-		13 120
Total	1 485	411	8 116	3 107	-		13 120

5.4 RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Exercice 2008

(en milliers d'euros)	France	International	Total au 31/12/2008
Logement	1 781 472	-	1 781 472
Tertiaire	304 762	39 571	344 333
Services et Distribution	527 035	24 684	551 719
Autres activités	5 404	-	5 404
Chiffre d'affaires	2 618 673	64 255	2 682 929

Exercice 2007

(en milliers d'euros)	France	International	Total au 31/12/2007
Logement	1 741 724	-	1 741 724
Tertiaire	328 406	27 296	355 702
Services et Distribution	277 211	11 850	289 062
Autres activités	8 199	-	8 199
Chiffre d'affaires	2 355 540	39 146	2 394 686

Compte de résultat

NOTE 6. CHARGES DE PERSONNEL

(en milliers d'euros)	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Masse salariale	(415 796)	(285 658)
Intéressement et participation	(10 188)	(10 769)
Charges sur paiement en actions	(5 578)	(6 448)
Total charges de personnel	(431 562)	(302 875)

NOTE 7. CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES

(en milliers d'euros)	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Locations et charges locatives	(53 814)	(37 662)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(51 399)	(43 855)
Autres services extérieurs	(134 177)	(105 651)
Autres produits et charges	(3 208)	14 810
Total charges externes et autres charges	(242 598)	(172 358)

En 2007, les autres produits et charges concernaient principalement la cession de la participation de 25 % dans Parcoval pour 9002 milliers d'euros.

NOTE 8. AMORTISSEMENTS, PROVISIONS ET DÉPRÉCIATIONS

(en milliers d'euros)	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Amortissements	(12 813)	(7 810)
Provisions et dépréciations	-	(35 253)
Reprises de provisions et de perte de valeur	-	24 762
Total amortissements, provisions et dépréciations	(12 813)	(18 301)

À compter de l'exercice 2008, les dépréciations nettes de l'actif circulant et les provisions nettes au passif sont affectées par nature sur les postes appropriés du compte de résultat. Le tableau ci-après récapitule ce qu'aurait donné cette répartition si elle avait été appliquée au titre de 2007.

31 décembre 2007 - 12 mois			
(en milliers d'euros)	Avant reclassement	Reclassement	Après reclassement
Chiffre d'affaires	2 394 686		2 394 686
Achats consommés	(1 548 033)	1 247	(1 546 786)
Charges de personnel	(302 875)	(3 075)	(305 950)
Charges externes et autres charges	(172 358)	(8 647)	(181 005)
Impôts et taxes	(22 697)	(16)	(22 713)
Amortissements, provisions et dépréciations	(18 301)	10 491	(7 810)
Résultat opérationnel	330 422	-	330 422

NOTE 9. RÉSULTAT FINANCIER

9.1 DÉTAIL DU RÉSULTAT FINANCIER

(en milliers d'euros)	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Charges d'intérêts et sur cessions de VMP	(55 330)	(32 802)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	16 002	9 122
Coût de l'endettement financier net	(39 328)	(23 680)
Autres charges financières	(15 025)	(11 305)
Autres produits financiers	4 455	8 739
Autres charges et produits financiers nets	(10 570)	(2 566)
Total charges financières	(70 355)	(44 107)
Total produits financiers	20 457	17 861
Total résultat financier	(49 898)	(26 246)

9.2 DÉTAIL DES AUTRES CHARGES ET PRODUITS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Autres charges financières	(9 997)	(6 295)
Autres produits financiers	3 032	3 859
Résultat sur instruments dérivés	(2 603)	1 976
Dotations financières nettes	(1 001)	(2 105)
Autres charges et produits financiers nets	(10 570)	(2 566)

NOTE 10. IMPÔTS

Le Groupe comprend notamment 127 sociétés de capitaux intégrées fiscalement au niveau de Nexity.

10.1 IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

(en milliers d'euros)	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Impôt sur les sociétés	(82 627)	(96 421)
Impôts différés	13 732	2 558
Dotations nettes pour impôts	7 960	(5 640)
Total impôts sur les bénéfices	(60 935)	(99 503)

10.2 ÉVOLUTION DES POSTES D'IMPÔTS AU BILAN

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2007	Charge	Situation nette et autres	Règlements	Solde au 31/12/2008
Impôts courants					
Créances d'impôts	3 692				22 425
Dettes d'impôts	(27 440)				(8 986)
Total impôts courants	(23 748)	(82 627)	(6 000)	125 814	13 439
Impôts différés					
Actif	35 201				61 702
Passif	(15 287)				(1 780)
Total impôts différés	19 914	13 732	26 276	-	59 922

Le montant de 26 276 milliers d'euros sur la ligne « Impôts différés » comprend principalement l'impôt sur le résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence (note 11) pour 18 701 milliers d'euros, et l'impôt sur les produits et charges directement comptabilisés en capitaux propres pour 6 243 milliers d'euros.

10.3 PREUVE DE L'IMPÔT

Rapprochement entre taux d'impôt théorique et réel au compte de résultat consolidé

Les différences constatées entre le taux d'imposition théorique de droit commun en vigueur en France et les taux effectifs constatés en charge sont les suivantes:

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Base imposable		
Résultat net	24 787	211 956
Dotations des écarts d'acquisition		111
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	2 595	(12 980)
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	103 829	
Part revenant aux intérêts minoritaires	3 716	5 696
Impôts sur les bénéfices	60 935	99 503
Résultat des activités courantes avant impôts	195 862	304 286
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	33,33 %	33,33 %
Taux d'imposition réel	31,11 %	32,70 %
Charge d'impôt théorique	(65 281)	(101 419)
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	4 346	1 916
Cet écart s'explique comme suit:		
Incidence des taux d'impôts	(2 370)	(910)
Effet des différences permanentes	3 552	(1 471)
Effet net des impôts différés non constatés	3 164	4 297
Écart net	4 346	1 916

10.4 VENTILATION DES IMPÔTS DIFFÉRÉS COMPTABILISÉS PAR NATURE

Les impôts différés comptabilisés proviennent des différences entre les valeurs comptables et fiscales des actifs et passifs. Leur solde s'analyse comme suit:

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Avantages du personnel	4 517	4 240
Reports déficitaires	4 114	12 307
Part du résultat lié à l'avancement	169	(28 629)
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	51 123	31 996
Impôts différés nets	59 922	19 914
Dont:		
Impôts différés actif	61 702	35 201
Impôts différés passif	(1 780)	(15 287)

10.5 VENTILATION PAR NATURE DES BASES SANS CALCUL D'IMPÔT

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Reports déficitaires	31 798	29 348
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	8 294	28 515
Total des bases sans impôts	40 092	57 863

Ces bases n'ont pas fait l'objet de calcul d'impôts différés en raison du caractère peu probable de leur récupération et/ou de la détermination d'une échéance de retournement insuffisamment fiable ou trop lointaine.

NOTE 11. RÉSULTAT DE DÉCONSOLIDATION DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE

Le résultat correspond à l'impact de la déconsolidation diminué des coûts de vente, et net d'impôt de la participation dans le Crédit Foncier de France sur la base d'une valorisation à 539,6 millions d'euros.

Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence

(en milliers d'euros)	31/12/2008
Valeur déconsolidation titres de participation	(591 247)
Prix de vente	539 600
Moins-value de cession	(51 647)
Transfert en résultat des produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(69 083)
Frais de cession	(1 800)
Impôt	18 701
Total résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	(103 829)

NOTE 12. RÉSULTATS PAR ACTION

Le résultat de base par action présenté au compte de résultat est calculé en faisant le rapport entre le résultat net de l'exercice (part du Groupe) et le nombre moyen d'actions en circulation au cours de l'exercice, après déduction du nombre moyen d'actions propres détenues au cours de l'exercice.

Le résultat dilué par action est calculé par application de la méthode du rachat d'actions sur la base de la moyenne du cours de Bourse sur la période en tenant compte du prix de l'option et de la valeur des services à recevoir. La dilution provient des plans de souscription d'actions décrits dans la note 22.2. Le nombre moyen d'actions est calculé en moyenne annuelle pondérée en fonction de la date d'attribution des plans au cours de l'exercice. Le nombre d'actions dilutives potentielles ne prend en compte que les plans dont le prix ou les critères d'octrois sont inférieurs au cours moyen de l'action sur la période.

(en nombre d'actions)	31/12/2008	31/12/2007
Nombre d'actions en fin de période	52 981 543	52 562 213
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	52 691 557	42 353 817
Effet dilutif des plans de souscription suivant la méthode du rachat d'actions	781 335	1 398 365
Nombre moyen d'actions après dilution	53 472 892	43 752 182

Bilan - Actif

NOTE 13. IMMOBILISATIONS

13.1 GOODWILL

(en milliers d'euros)	Brut	Perte de valeur	Solde au 31/12/2008	Brut	Perte de valeur	Solde au 31/12/2007
Logement	224 655		224 655	224 655		224 655
Tertiaire	52 670	(727)	51 943	52 670	(727)	51 943
Services	606 889		606 889	596 595		596 595
Distribution	284 996	-	284 996	111 283	-	111 283
Total goodwill	1 169 209	(727)	1 168 483	985 203	(727)	984 476

Ces goodwills correspondent notamment au savoir-faire et aux synergies attendues des sociétés acquises.

La perte de valeur cumulée à 727 milliers d'euros concerne un complément de prix payé à un minoritaire sur une opération terminée.

13.2 DÉTAIL DES MOUVEMENTS DE L'EXERCICE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2007	Acquisitions	Ajustement acquisitions antérieures	Perte de valeur	Solde au 31/12/2008
Logement	224 655	-	-	-	224 655
Tertiaire	51 943		-		51 943
Services	596 595	22 578	(12 284)		606 889
Distribution	111 283	107 978	65 735	-	284 996
Total goodwill	984 476	130 556	53 451		1 168 483

Suite aux apports effectués par la CNCE en juillet 2007, le Groupe disposait d'un délai de 12 mois pour affecter définitivement les goodwills; dans ce cadre, les survaleurs des activités de Services ont été diminuées de 12061 milliers d'euros au profit de la valeur des titres mis en équivalence.

L'ajustement de 65 735 milliers d'euros sur le pôle Distribution concerne pour l'essentiel le reclassement de la survaleur d'Iselection suite au changement de mode de consolidation de cette filiale.

L'augmentation du goodwill de 130 556 milliers d'euros sur le pôle Services et Distribution est détaillée en note 4.1.

Les goodwills font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Pour ce test, les goodwills sont ventilés par unités génératrices de trésorerie (UGT), qui correspondent à des ensembles homogènes générant des flux de trésorerie identifiables. Un test de valeur consiste à comparer la valeur nette comptable de chaque UGT avec la projection de cash-flows futurs actualisés. En cas de perte de valeur, la charge cor-

respondante est comptabilisée au compte de résultat. La méthode des flux futurs actualisés est la plus adaptée compte tenu de l'absence de transactions récentes comparables.

Les UGT correspondent aux secteurs d'activité du Groupe (Logement, Tertiaire, Services, Distribution). Les tests de valeur utilisent le plan d'affaires à 5 ans établi par la direction en décembre 2008. Les cashs-flows sont extrapolés avec un taux de croissance de 2,5 % pour la détermination de la valeur terminale.

Le taux d'actualisation des cash-flows futurs est calculé à partir du coût moyen pondéré du capital en ajustant ce dernier pour obtenir un taux avant impôt, soit 10,4 % pour le Logement, 10,0 % pour le Tertiaire, 9,2 % pour les Services et 9,4 % pour la Distribution. Ces taux ont été calculés par un expert indépendant.

Aucune perte de valeur n'a été comptabilisée au 31 décembre 2008. Une analyse de sensibilité de + 1 % sur les taux d'actualisation et de - 1 % sur le taux de croissance pour la détermination de la valeur terminale n'a pas montré de pertes de valeur.

13.3 AUTRES IMMOBILISATIONS

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation et amortissement	Solde au 31/12/2008	Brut	Dépréciation et amortissement	Solde au 31/12/2007
Autres immobilisations incorporelles	26 236	(14 602)	11 634	23 796	(12 967)	10 829
Immobilisations corporelles	111 722	(74 249)	37 472	103 720	(67 341)	36 379
Total immobilisations de l'actif non courant	137 957	(88 851)	49 106	127 516	(80 308)	47 208

Détail des mouvements de l'exercice

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2007	Mouvements bruts ou acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2008
Autres immobilisations incorporelles	10 827	3 145	(2 286)	(52)	11 634
Immobilisations corporelles	36 381	9 986	(10 527)	1 633	37 472
Total immobilisations de l'actif non courant	47 208	13 131	(12 813)	1 581	49 106

NOTE 14. PARTICIPATIONS MISES EN ÉQUIVALENCE

Variation au cours de la période (en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
Valeur des titres en début d'exercice	1 017 183	-
Variations de périmètre et écarts de conversion	(5 586)	1 018 540
Changement de méthode de consolidation	(76 388)	-
Part du Groupe dans les résultats de l'exercice	(2 595)	12 980
Dividendes distribués	(59 547)	-
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(65 703)	(14 337)
Reclassements	12 061	-
Déconsolidation	(591 247)	-
Valeur des titres en fin d'exercice	228 178	1 017 183

Les variations de périmètre sont liées à la diminution du taux de détention dans le Crédit Foncier de France de 25 % à 23,4 %. En effet, le Crédit Foncier de France a proposé que la distribution du dividende 2007 s'effectue, au choix de chaque actionnaire, soit en numéraire, soit par émission de nouvelles actions. Nexity a opté pour le paiement en numéraire, tandis que l'autre actionnaire optait pour le paiement du dividende en actions.

Le changement de mode de consolidation est lié à la prise de contrôle d'Iselection qui est consolidée en intégration globale à compter du 1^{er} janvier 2008 (voir note 4.1).

Suite aux apports effectués par la CNCE en juillet 2007, le Groupe disposait d'un délai de douze mois pour affecter définitivement les goodwill; dans ce cadre, les survaleurs du pôle Services ont été diminuées de 12061 milliers d'euros au profit de la valeur des titres mis en équivalence.

La déconsolidation correspond aux titres du Crédit Foncier de France (voir notes 11 et 19).

NOTE 15. AUTRES ACTIFS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2007	Mouvements bruts acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2008
Titres de participation non consolidés	12 191	2 068	(1 612)	(1 261)	11 386
Autres créances immobilisées	37 655	1 677	155	(10 942)	28 545
Total autres actifs financiers	49 846	3 745	(1 457)	(12 203)	39 931

Les autres actifs financiers sont principalement échéancés à plus de un an.

Au 31 décembre 2007, les autres créances immobilisées pour un montant net de 37655 milliers d'euros comprennent principalement les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) pour 12832 milliers d'euros, dont 2155 milliers d'euros à moins de un an, et une avance auprès d'Iselection pour 11696 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2008, les autres créances immobilisées pour un montant net de 28545 milliers d'euros comprennent notamment les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) pour 9511 milliers d'euros, dont 2200 milliers d'euros à moins de un an.

Valeur nette des titres de participation non consolidés au bilan de clôture

(en milliers d'euros)	Forme juridique	Valeurs nettes au 31/12/2008	Valeurs nettes au 31/12/2007	% d'intérêts	Capitaux Propres	Résultat de l'exercice
ESCE	SAS	170	170	100,00 %	172	-
Foncière de Paris Ouest (FPO)	SCI	95	95	44,30 %	213	(219)
Domaine de la pinède	SA	159	744	70,68 %	267	(42)
Danton hôtel	SNC	-	153	100,00 %	-	-
Îlot 1/4	SCI	3 996	3 996	10,00 %	45 839	1 414
Oterom	SAS	4 233	3 007	5,00 %	ND	ND
Patrimoniale de Levallois	SCI	52	52	34,82 %	150	(524)
Divers	NA	2 681	3 974		NA	NA
Total titres nets		11 386	12 191			

NA: non applicable.

ND: non disponible.

NOTE 16. STOCKS ET ENCOURS

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2007
Total stocks et encours	1 428 620	(31 012)	1 397 608	1 089 256	(5 297)	1 083 959

NOTE 17. CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2007
Total créances clients et autres débiteurs	228 196	(11 832)	216 364	566 442	(11 813)	554 630

Le Groupe considère que le risque de crédit est non significatif, car l'essentiel de son activité s'exerce dans un cadre réglementaire, qui sécurise le paiement des créances clients.

NOTE 18. AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2007
Fournisseurs: avances et acomptes versés	82 085	(30)	82 055	48 738	(30)	48 708
Créances sur l'État	319 038	-	319 038	297 289	-	297 289
Charges constatées d'avance	92 770	-	92 770	87 656	-	87 656
Autres créances	22 570	(4 120)	18 449	29 412	(4 220)	25 191
Trésorerie des comptes mandants	609 783	-	609 783	631 102	-	631 102
Total autres actifs courants	1 126 245	(4 150)	1 122 095	1 094 197	(4 250)	1 089 946

NOTE 19. ACTIF FINANCIER COURANT

Ce poste correspond à la valeur attendue de la cession de la participation détenue dans le Crédit Foncier de France.

NOTE 20. AUTRES CRÉANCES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2007
Comptes courants - actif	18 739	(1 147)	17 592	19 669	(1 136)	18 533
Juste valeur des dérivés	63	-	63	3 012	-	3 012
Autres créances financières	8 707	-	8 707	15 067	-	15 067
Total autres créances financières	27 509	(1 147)	26 362	37 748	(1 136)	36 612

NOTE 21. TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
VMP - Équivalents de trésorerie	323 797	171 745
Disponibilités	87 377	76 316
Trésorerie des réservataires	19 459	25 239
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	430 634	273 300

Les dépôts des réservataires du Logement sont placés sur des comptes bancaires bloqués au moment de la réservation (poste « Trésorerie des réservataires »). Ces dépôts sont libérés, et donc disponibles lors de la signature des actes chez le notaire.

Bilan - Passif

NOTE 22. CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

22.1 CAPITAL SOCIAL

Au 31 décembre 2008, le capital de la société mère est composé de 52981543 actions au nominal de 5 euros, contre 52562213 actions au 31 décembre 2007. Le capital a augmenté de 419330 actions suite à la souscription de 419330 options.

L'encours des délégations faites au Conseil d'administration pour augmenter le capital se décompose de la manière suivante:

Titres concernés	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 23 juillet 2007 14 mois, soit 22 septembre 2008 Autorisation caduque depuis l'AG du 30 avril 2008*	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 369 500 actions lors du CA du 28 janvier 2008 et 139 500 actions lors du CA du 30 avril 2008
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 30 avril 2008 14 mois, soit 30 juin 2009	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 373 000 actions lors du CA du 19 décembre 2008
Émissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	70 millions d'euros**	Non utilisé
Émissions sans droit préférentiel Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	60 millions d'euros***	Non utilisé
Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	70 millions d'euros**	Non utilisé
Émissions réservées aux salariés	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	1 % du capital dilué au jour de l'AG du 30 avril 2008	Non utilisé
Émission en vue de rémunérer des apports de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	60 millions d'euros***	Non utilisé
Émission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres ou valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	10 % du capital à la date d'utilisation de la délégation**	Non utilisé

* Autorisation remplacée par une nouvelle autorisation à l'Assemblée générale du 30 avril 2008.

** Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximal de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription. Dans le cas particulier d'une émission de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 300 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 70 millions d'euros (montant de l'augmentation de capital à imputer sur le montant global de 70 millions d'euros).

*** Ce montant vient s'imputer sur le montant global maximal de 60 millions d'euros des émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription. Dans le cas particulier d'une émission de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 250 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 60 millions d'euros (montant de l'augmentation de capital à imputer sur le montant global de 60 millions d'euros).

22.2 PLANS D'OPTIONS DE SOUSCRIPTIONS ET D'ATTRIBUTION GRATUITES D'ACTIONS

Nexity a mis en place des plans d'intéressement du personnel dont les caractéristiques sont les suivantes:

Plans Nexity	Nombre d'options ou d'actions attribuées	Nombre d'options ou d'actions annulées	Nombre d'options ou d'actions exercées	Nombre d'options ou d'actions attribuées, non annulées et non exercées	Échéance normale (sauf si exercice anticipé)
Plan 2002*	499 478	103 261	396 217	-	À partir de juin 2006
Plan 2003*	135 455	35 932	71 363	28 160	À partir de juin 2007
Plans fév. et mai 2004	720 400	102 600	376 100	241 700	À partir de février 2008
Plans oct. et déc. 2004	750 000	90 200	-	659 800	À partir d'octobre 2008
Plan oct. 2005	200 000	7 500	-	192 500	À partir d'octobre 2009
Plan déc. 2005	184 500	18 000	-	166 500	À partir du 1 ^{er} trimestre 2009
Plan mars 2006	55 000	-	-	55 000	À partir du 1 ^{er} trimestre 2009
Plan sept. 2006	15 000	3 000	-	12 000	À partir du 1 ^{er} trimestre 2010
Plan déc. 2006	85 500	12 400	-	73 100	À partir du 1 ^{er} trimestre 2010
Plan juin 2007	53 500	5 800	-	47 700	À partir du 1 ^{er} trimestre 2010
Plan janv. 2008	369 500	23 500	-	346 000	À partir du 1 ^{er} trimestre 2011
Plan avril 2008	139 500	4 500	-	135 000	À partir du 2 nd trimestre 2011
Plan déc. 2008	373 000	-	-	373 000	À partir du 1 ^{er} trimestre 2012
Total Plans Nexity	3 580 833	406 693	843 680	2 330 460	

* Après fusion de Nexity-Initiale, et substitution par des options Nexity.

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'en juin 2009 pour attribuer 1 % du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins deux ans en fonction de la réalisation de certains objectifs). 373 000 actions gratuites ont déjà été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

En cas d'exercice de toutes les options de souscription et actions gratuites attribuées et attribuables, la dilution potentielle maximale ressortirait à 4,5 %.

Valorisation des plans d'options et d'actions gratuites Nexity

La valorisation des plans d'options et d'actions gratuites ressort à 27 080 milliers d'euros, représentant une charge de 5 578 milliers d'euros en 2008.

Plan d'options

Les plans accordés après le 7 novembre 2002 ont été évalués pour un montant de 9 212 milliers d'euros, représentant une charge de 949 milliers d'euros en 2008.

(en milliers d'euros)	Plan février 2004	Plan mai 2004	Plan 4 ^e trim. 2004	Plan octobre 2005
Valorisation globale	3 691	2 896	1 630	995
Charges 2008	77	241	382	249
Hypothèses				
Prix de l'action à la date d'octroi (euros)	17,9	17,9	17,9	39,2
Volatilité ⁽¹⁾	20 %	20 %	20 %	20 %
Taux sans risque ⁽²⁾	3,10 %	3,37 %	2,88 %	2,74 %
Prix d'exercice (euros)	5	5,65	17,9	37,21
Durée de l'option (nombre d'années)	4	4	4	4
Taux de dividende ⁽¹⁾	3 %	3 %	3 %	3 %

(1) Sur la base du sous-jacent Nexity et de l'évolution de son cours de Bourse.

(2) OAT de la durée de plan.

Plan d'actions gratuites

Les plans d'actions gratuites sont valorisés pour un montant de 17 868 milliers d'euros, représentant une charge de 4 629 milliers d'euros en 2008.

Plans d'actions gratuites attribués avant 2008

(en milliers d'euros)	Plan décembre 2005	Plan mars 2006	Plan septembre 2006	Plan décembre 2006	Plan juin 2007
Valorisation globale	5 420	2 611	80	1 311	1 032
Charges 2008	1 851	1 004	(58)	(27)	202
Hypothèses					
Prix de l'action à la date d'octroi (euros)	39,5	55,3	46,2	52,7	58,9
Volatilité ⁽¹⁾	20 %	20 %	30 %	30 %	30 %
Taux sans risque ⁽²⁾	2,88 %	3,37 %	3,67 %	3,74 %	4,51 %
Durée de l'option (nombre d'années)	3	3	3	3	3
Taux de dividende ⁽¹⁾	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

(1) Sur la base du sous-jacent Nexity et de l'évolution de son cours de Bourse.

(2) OAT de la durée de plan.

Plans d'actions gratuites attribués en 2008

(en milliers d'euros)	Plan janvier 2008	Plan avril 2008	Plan décembre 2008
Valorisation globale	4 682	1 013	1 718
Charges 2008	1 431	225	0
Hypothèses			
Prix de l'action à la date d'octroi (euros)	27,2	27,7	8,9
Volatilité ⁽¹⁾	30 %	30 %	60 %
Taux sans risque ⁽²⁾	3,51 %	3,88 %	2,42 %
Durée de l'option (nombre d'années)	3	3	3
Taux de dividende ⁽¹⁾	7 %	7 %	8 %

(1) Sur la base du sous-jacent Nexity et de l'évolution de son cours de Bourse.

(2) OAT de la durée de plan.

La valorisation globale des plans est déterminée sur la base du modèle de Black et Scholes, et modulée par la probabilité de réussite des conditions d'attribution pour chaque plan en fonction des critères suivants :

- conditions de marché (niveau minimum de cours de Bourse Nexity à l'issue du plan);
- conditions de performance (atteinte du niveau minimum de marge opérationnelle cumulée sur la durée du plan), et;
- conditions de présence dans l'entreprise à l'issue du plan.

22.3 MOUVEMENTS SUR ACTIONS PROPRES

(en nombre d'actions)	Autorisations	Détention
Position au 31 décembre 2007	5 256 221	83 930
Achat d'actions :		
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 30 avril 2008	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution	(83 930)
Position au 31 décembre 2008	5 298 154	-

NOTE 23. EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008		Solde au 31/12/2007	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts sur établissements de crédit et autres	360 535	545 186	170 249	591 033
Comptes courants - passif	-	34 326	-	43 657
Banques créditrices (découverts bancaires)	-	79 451	-	66 129
Total emprunts et dettes financières	360 535	658 963	170 249	700 819

En 2008, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 71099 milliers d'euros au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires et des différés de paiements sur acquisitions de sociétés répartis en 40340 milliers d'euros en courant et 30759 milliers d'euros en non courant.

En 2007, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 181637 milliers d'euros au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires et des différés de paiements sur acquisitions de sociétés répartis en 127764 milliers d'euros en courant et 53873 milliers d'euros en non courant.

NOTE 24. PROVISIONS COURANTES ET NON COURANTES

Détail sur les mouvements

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2007	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2008
Avantages du personnel	17 121	1 558	(1 997)	-	430	17 112
Risques fiscaux, participations et autres	8 232	-	-	(8 232)	-	-
Total provisions non courantes	25 353	1 558	(1 997)	(8 232)	430	17 112
Litiges	29 313	13 244	(6 813)	(1 572)	2 488	36 659
Risques fiscaux et participations	20 469	1 308	(3 429)	(8 098)	(11)	10 239
Garantie locative	36 063	-	(5 210)	(2 347)	-	28 506
Avantages du personnel (part < 1 an)	1 163	-	(458)	-	(19)	686
Autres provisions	23 036	24 885	(8 711)	(1 267)	486	38 428
Total provisions courantes	110 044	39 437	(24 621)	(13 284)	2 944	114 518
Total des provisions risques et charges	135 397	40 995	(26 618)	(21 516)	3 374	131 630

Détail par niveau de résultat

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2007	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2008
Avantages du personnel	17 121	(439)	-	-	430	17 112
Risques fiscaux, participations et autres	8 232	(2 963)	-	(5 269)	-	-
Total provisions non courantes	25 353	(3 402)	-	(5 269)	430	17 112
Litiges	29 313	4 859	-	-	5 938	40 109
Risques fiscaux et participations	20 469	(7 097)	(431)	(2 691)	(11)	10 239
Garantie locative	36 063	(7 557)	-	-	-	28 506
Avantages du personnel (part < 1 an)	1 163	(458)	-	-	(19)	686
Autres provisions	23 036	14 993	(86)	-	(2 964)	34 978
Total provisions courantes	110 044	4 740	(517)	(2 691)	2 944	114 518
Total des provisions risques et charges	135 397	1 338	(517)	(7 960)	3 374	131 630

Les provisions sont ventilées en provisions non courantes et provisions courantes :

- Les provisions non courantes comprennent notamment (pour leur partie à plus de un an) les provisions pour avantages du personnel, pour des risques fiscaux ou contentieux non liés à l'exploitation, et pour des risques liés à des sociétés non consolidées. Le montant de la provision fait l'objet d'un calcul actualisé. Leur échéance dépend de l'issue des procédures contentieuses ou d'un éventuel règlement amiable.

● Les provisions courantes comprennent notamment :

- les provisions destinées à couvrir les risques contentieux connus à la date d'arrêté des comptes. Leur évaluation est effectuée en fonction de l'état des procédures en cours et de l'estimation des risques encourus à la date d'arrêté des comptes;
- les provisions pour impôts destinées à couvrir les risques encourus au titre des contrôles fiscaux. Les redressements fiscaux sont pris en charge dans l'exercice lorsqu'ils sont acceptés. Lorsqu'ils sont contestés, ils peuvent faire éventuellement l'objet d'une provision pour risques;
- les provisions pour garantie locative couvrant la vacance sur les engagements de versement de loyers liés aux baux sur une durée initiale de 9 ans, consentis sur l'activité de Lamy Résidences. Ce montant est déterminé à partir de l'historique des taux d'occupation sur chaque résidence;
- la partie à moins de un an des provisions non courantes; et
- les autres provisions incluant les charges à payer liées au plan de sauvegarde de l'emploi mis en œuvre en 2008, et les coûts induits par les fermetures de sites.

NOTE 25. AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Dettes fiscales et sociales	173 875	219 464
Autres dettes	34 802	35 723
Produits constatés d'avance et autres comptes de régularisation	10 611	6 820
Clients - avances et acomptes reçus	554 385	306 541
Comptes mandants	609 783	631 102
Comptes des réservataires	19 459	25 239
Total autres passifs courants	1 402 916	1 224 890

Informations complémentaires

NOTE 26. TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS

La trésorerie de clôture figurant dans le tableau des flux de trésorerie correspond à l'agrégat suivant :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Trésorerie et équivalents de trésorerie	430 634	273 300
Banques créditrices (découverts bancaires)	(79 451)	(66 130)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	351 182	207 170

NOTE 27. BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Actifs courants		
Stocks et encours	1 397 608	1 083 959
Créances clients et autres débiteurs	216 364	554 630
Autres actifs courants	1 122 095	1 089 945
Passifs courants		
Fournisseurs et autres créditeurs	(713 725)	(792 536)
Autres passifs courants	(1 402 916)	(1 224 890)
Besoin en fonds de roulement sectorisé	619 426	711 108
Créances d'impôts	22 425	3 692
Dettes d'impôts	(8 986)	(27 440)
Total besoin en fonds de roulement	632 865	687 360

NOTE 28. ENDETTEMENT NET, LIGNES DE CRÉDIT, INSTRUMENTS DÉRIVÉS

28.1 ENDETTEMENT NET

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Emprunts et dettes financières non courants	360 535	170 249
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	545 186	591 033
Emprunts sur établissements de crédit et autres	905 721	761 282
Comptes courants - passif	34 326	43 658
Autres créances financières	(26 362)	(36 612)
Endettement brut	913 684	768 328
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(430 634)	(273 300)
Banques créditrices (découverts bancaires)	79 451	66 129
Trésorerie nette	(351 182)	(207 171)
Total endettement net	562 502	561 157

L'impact de la mise à la juste valeur des dettes n'a pas été mesuré, compte tenu de la structure de l'endettement (voir note 28.5).

28.2 LIGNES DE CRÉDIT

Les lignes de crédit utilisées sont présentées à partir des montants contractuels des contrats de crédit. Au 31 décembre 2008, le montant de 890,2 millions d'euros diffère de la valeur consolidée (905,7 millions d'euros), compte tenu des retraitements relatifs à la mise à la juste valeur des dérivés, l'étalement des frais d'emprunts, et la correction de l'éventuelle actualisation des dettes.

Autorisations et utilisations

(en millions d'euros)	31/12/2008				31/12/2007	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes	Autorisation	Utilisation	Autorisation
Crédit corporate Nexity	-	-	-	112,5	-	150,0
Crédit non affecté du pôle Logement	-	225,0	225,0	285,0	145,0	200,0
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	30,8	40,3	71,1	71,1	181,6	181,6
Crédit sur croissance externe	198,5	3,0	201,5	201,5	-	-
Crédit sur acquisition d'administrateurs de biens	121,6	16,3	137,9	145,5	127,2	127,2
Total dette corporate	350,9	284,6	635,5	815,6	453,8	658,8
Crédits affectés aux opérations	-	254,7	254,7	602,8	307,5	414,7
Total lignes de crédit	350,9	539,3	890,2	1 418,4	761,3	1 073,5

L'encours des emprunts et dettes financières s'élève à 890,2 millions d'euros au 31 décembre 2008. Les autorisations de crédit négociées avec les établissements bancaires s'élèvent à 1418,4 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Le Groupe bénéficie de capacités d'emprunt dans le cadre de lignes de crédits renouvelables ou affectées à des programmes immobiliers. Les emprunts et dettes financières sont pour l'essentiel en euros et à taux variables indexés sur l'Euribor 3 mois.

De façon classique, les contrats d'emprunts sont assortis de l'engagement par l'emprunteur au respect d'un certain nombre de conditions, essentiellement financières, telles que résumées ci-après :

Crédit corporate Nexity

La dette corporate du Groupe est constituée d'une ligne de crédit revolving d'un montant de 112,5 millions d'euros, qui s'amortit linéairement de 37,5 millions d'euros par an jusqu'à son échéance du 30 juin 2011. Cette ligne de crédit n'était pas utilisée au 31 décembre 2008.

Le Groupe s'est engagé à respecter certains ratios financiers, dont les suivants, calculés chaque semestre sur douze mois glissants :

	Situations semestrielles
Ratio Dette Nette Consolidée/Fonds Propres Consolidés	≤ 2
Ratio Dette Nette Consolidée hors dettes projets/EBITDA *	≤ 3
EBITDA */montant des frais financiers nets	≥ 2,5

*L'EBITDA est égal au résultat opérationnel majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions et diminué des reprises de provision opérationnelles.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2008.

Le crédit bancaire oblige à consentir aux banques les mêmes sûretés réelles que celles qui pourraient être données à d'autres tiers.

Il stipule des cas de remboursement anticipé obligatoire, en particulier :

- en cas de cession hors Groupe des titres de Nexity-Logement et/ou de Foncier Conseil;
- si un actionnaire autre que les dirigeants ou la CNCE venait à détenir plus de 33,33 % du capital et des droits de vote de la Société, sauf en cas de renonciation par la majorité des banques du pool prêteur.

Crédit non affecté du pôle Logement

Pour le pôle Logement, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours bancaire non affecté porté, en juin 2008, à un montant maximum de 285 millions d'euros et prorogé au 30 juin 2012.

La ligne de crédit était utilisée à hauteur de 225 millions d'euros au 31 décembre 2008. Dans le cadre de ce crédit, Nexity-Logement et ses filiales se sont engagés à respecter certains ratios financiers, dont les suivants, calculés chaque semestre sur douze mois glissants :

	Situations semestrielles
Ratio Endettement financier net/Fonds Propres Consolidés	≤ 2
Ratio endettement financier net/EBITDA *	≤ 3
EBITDA */coût de l'endettement financier net	≥ 2,5

* L'EBITDA est égal au résultat opérationnel majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions et diminué des reprises de provision opérationnelles.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2008.

Options de vente et différés de paiement sur acquisitions de sociétés

Les dettes relatives aux options de vente et différés de paiement sur acquisitions de sociétés concernent principalement les engagements de rachat sur le solde des actions GCE Holding Pierre (Lamy), et Iselection pour 71 millions d'euros. Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

Crédits sur croissance externe

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- un crédit destiné à financer la croissance externe d'un montant de 211 millions d'euros, tiré à hauteur de 171 millions d'euros au 31 décembre 2008, mis en place au premier semestre 2008, à échéance 31 mai 2013, amortissable à hauteur de 5 % en 2011, 15 % en 2012, le solde étant dû in fine.

Le Groupe s'est engagé à respecter les mêmes ratios que ceux du crédit corporate Nexity;

- un crédit destiné à financer la croissance externe d'un montant de 30,5 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2008, mis en place au second semestre 2008, à échéance juillet 2013, amortissable annuellement à hauteur de 10 %, le solde étant dû in fine.

Le Groupe s'est engagé à respecter les mêmes ratios que ceux du crédit corporate Nexity.

Crédits sur acquisitions d'administrateurs de biens

Des crédits spécifiques liés aux acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par le Groupe Lamy ont été mis en place au fur et à mesure des différentes acquisitions d'agences immobilières. Sur un total de 137,9 millions d'euros, 56 millions d'euros sont remboursables à plus de cinq ans.

Crédits affectés aux opérations

● Pôle Logement

Les programmes dont le chiffre d'affaires excède 15 millions d'euros TTC font l'objet de financements spécifiques octroyés par des membres du pool bancaire du crédit non affecté du pôle Logement. Les opérations réalisées en copromotion et en Italie font également l'objet de crédits adossés.

● Pôle Tertiaire

Pour le pôle Tertiaire, des concours bancaires adossés sont mis en place pour les opérations dont le financement n'est pas assuré par l'investisseur au fur et à mesure de l'avancement du programme. Ces concours sont la plupart du temps garantis par des cessions de créances sur les investisseurs et la délégation des garanties bancaires y afférentes.

● Autres activités

Des crédits immobiliers adossés sont mis en place pour le financement d'actifs immobiliers acquis dans le cadre de l'activité Villes & Projets (terrain Areva-Alstom à Saint-Ouen) et de l'activité Investissements initiée par Nexity-Reim (immeuble La Poste Italie à Paris, immeuble Aviso à proximité de La Défense).

28.3 RISQUE DE LIQUIDITÉ

Échéancier des dettes utilisées

(en millions d'euros)	Utilisation 31/12/2008	Amortissement					
		2009	2010	2011	2012	2013	> 5 ans
Crédit corporate Nexity	-						
Crédit non affecté du pôle Logement	225,0				225,0		
Options de vente et différés de paiement sur acquisitions de sociétés	71,1	1,6	0,3	2,3	5,8	59,2	1,9
Crédit sur croissance externe	201,5	3,0	3,0	11,6	28,7	155,2	
Crédit sur acquisition de cabinets d'administrateurs de biens	137,9	15,4	16,9	16,6	16,5	16,4	56,1
Total dette corporate	635,5	20,0	20,2	30,5	276,0	230,8	58,0
Crédits affectés aux opérations	254,7	129,4	68,0	37,1	20,2		
Total amortissement		149,4	88,2	67,6	296,2	230,8	58,0
Total lignes de crédit utilisées	890,2	740,8	652,6	585,0	288,8	58,0	0,0

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 28.1 sont à court terme.

La maturité des emprunts utilisés au 31 décembre 2008 est à 83 % supérieure à un an et à 66 % supérieure à trois ans.

Avec les concours bancaires en place, la trésorerie disponible, le Groupe considère qu'il a les ressources nécessaires pour faire face à ses engagements financiers et pour financer ses besoins quotidiens en liquidité prévus pour 2009.

28.4 INSTRUMENTS DÉRIVÉS

La juste valeur des instruments dérivés jugés non efficaces et comptabilisés en transaction provient des instruments suivants:

Dettes couvertes	Instrument	Montant couvert au 31/12/2008	Indice	Début	Fin
Crédit corporate Nexity	Collar @ 3,25 % - 4 %	55,0 M€	E3M	30/06/2006	30/06/2011
Neximmo 17	Swap @ 3,193 %	0,0 M€	E1M	03/04/2006	02/05/2008

La juste valeur des instruments financiers est la suivante:

(en milliers d'euros)						
Dettes couvertes	Instrument	Montant couvert au 31/12/2008	Juste valeur positive 12/2008	Juste valeur négative 12/2008	Juste valeur positive 12/2007	Juste valeur négative 12/2007
Crédit corporate Nexity	Collar @ 3,25 % - 4 %	55,0 M€		(740)	851	
Neximmo 17	Swap @ 3,193 %	-			366	
Instruments efficaces		-	63	(17 400)	1 795	
Total juste valeur			63	(18 140)	3 012	

L'échéancier de la juste valeur des instruments financiers est la suivante:

(en millions d'euros)	Juste valeur			Amortissement			
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	> 5 ans
Crédit corporate Nexity	(0,7)	(0,1)	(0,4)	(0,2)			
Instruments efficaces	(17,4)	(5,9)	(6,6)	(3,0)	(1,6)	(0,3)	
Total juste valeur	(18,1)	(6,0)	(7,0)	(3,2)	(1,6)	(0,3)	-

28.5 RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT

Exposition au risque de taux

Le Groupe emprunte essentiellement à taux variable. La trésorerie et équivalents de trésorerie sont placés à taux variables.

Le taux de financement du Groupe s'établit à 5,4 % en 2008 (5,15 % en 2007).

Le Groupe a mis en place des instruments de couverture de taux pour se protéger contre de trop fortes fluctuations des taux d'intérêts, qui font l'objet d'une comptabilité de couverture. Ces instruments sont souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang.

Couverture du risque de taux d'intérêts (couvertures efficaces)

(en millions d'euros)	2009	2010	2011	2012	2013	> 5 ans
Encours moyen dette à taux fixe	113,6	85,3	78,3	71,3	38,6	32,5
Encours moyen dette à taux variable	692,4	607,5	542,0	372,2	104,6	25,5
Dont dette avec relation de couverture	515,8	473,5	304,7	159,8	34,2	0,0
Encours moyen de dette tirée jusqu'à l'échéance	806,0	692,8	620,3	443,5	143,2	58,0
Part de la dette à taux fixe ou avec couverture de taux	78 %	81 %	62 %	52 %	51 %	56 %
Taux de référence moyen annuel maximum plafond	4,5 %	4,6 %	4,7 %	4,7 %	4,4 %	3,7 %
Taux de référence moyen annuel minimum plancher	3,9 %	4,0 %	4,1 %	4,3 %	4,1 %	3,7 %

Analyse de sensibilité au risque de taux

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 75 % de l'endettement total au 31 décembre 2008. L'exposition du Groupe au risque de taux exclut les dettes à taux fixes ou couvertes par des swaps, mais porte :

- pour l'endettement, sur l'ensemble des dettes à taux variable, faisant ou non l'objet d'une couverture de taux d'intérêt sous forme de caps ou de floors ;
- pour les produits financiers, sur la trésorerie et équivalents de trésorerie ;
- pour le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution, sur la rémunération de la trésorerie des comptes mandants ;
- pour la situation nette, sur l'impact de la valorisation de la juste valeur des instruments financiers.

Sensibilité au 31 décembre 2007

Une hausse instantanée de 1 % des taux d'intérêt à court terme appliquée aux actifs et passifs financiers à taux variable au 31 décembre 2007 (y compris la trésorerie des comptes mandants), après prise en compte des produits dérivés et après impôts, fait ressortir un impact positif après impôts de l'ordre de 2 millions d'euros sur le résultat consolidé du Groupe.

Symétriquement, une diminution instantanée de 1 % des taux d'intérêt à court terme appliquée aux actifs et passifs financiers à taux variable au 31 décembre 2007 (y compris la trésorerie des comptes mandants), après prise en compte des produits dérivés et après impôts, fait ressortir un impact négatif après impôts de l'ordre de 2 millions d'euros sur le résultat consolidé du Groupe.

Sensibilité au 31 décembre 2008

Une hausse instantanée de 1 % des taux d'intérêt à court terme appliquée aux actifs et passifs financiers à taux variable au 31 décembre 2008 (y compris la trésorerie des comptes mandants), après prise en compte des produits dérivés et après impôts, fait ressortir un impact positif après impôts de l'ordre de 6 millions d'euros sur le résultat consolidé du Groupe.

Symétriquement, une diminution instantanée de 1 % des taux d'intérêt à court terme appliquée aux actifs et passifs financiers à taux variable au 31 décembre 2008 (y compris la trésorerie des comptes mandants), après prise en compte des produits dérivés et après impôts, fait ressortir un impact négatif après impôts de l'ordre de 7 millions d'euros sur le résultat consolidé du Groupe.

Une hausse instantanée de 1 % des taux d'intérêt appliquée aux instruments de couverture efficaces jusqu'à leur échéance fait ressortir un impact positif après impôts de l'ordre de 6 millions d'euros sur les capitaux propres du Groupe.

Symétriquement, une diminution instantanée de 1 % des taux d'intérêt appliquée aux instruments de couverture efficaces jusqu'à leur échéance fait ressortir un impact négatif après impôts de l'ordre de 6 millions d'euros sur les capitaux propres du Groupe.

28.6 RISQUE DE CHANGE

Le Groupe n'est pas exposé de manière significative au risque de taux de change car l'activité en dehors de la zone euro n'est pas significative.

NOTE 29. ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les éléments hors bilan détaillés ci-dessous concernent le cadre normal de l'activité.

29.1 ENGAGEMENTS REÇUS

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2008	Total au 31/12/2007
Engagements reçus liés à l'exploitation courante		
Garanties de versement des contrats de promotion reçues des clients	552 144	310 187
Autres engagements	2 162	17 012
Total engagements reçus	554 306	327 199

Les garanties de versement des contrats de promotion concernent principalement l'activité Tertiaire. Ces garanties sont émises par des établissements financiers. Leur montant est calculé semestriellement par rapport au total du solde restant dû par le client.

Les autres engagements concernent principalement la garantie de versement de diverses indemnités.

En outre, dans le cadre de son activité courante en France, le Groupe reçoit de la part des entreprises des cautions sur les marchés de travaux, qui couvrent (dans la limite de 5 % du montant des travaux) les retenues de garanties.

29.2 ENGAGEMENTS DONNÉS

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2008	Total au 31/12/2007
Engagements donnés liés à l'exploitation courante		
Contre-garantie des garanties financières d'achèvement	1 604 603	1 310 170
Contre-garantie des indemnités d'immobilisation	21 545	28 343
Nantissements	359 981	155 516
Engagements de rachat sur titres de sociétés en équivalence	2 540	146 040
Autres engagements donnés	273 270	126 743
Total engagements donnés	2 261 939	1 766 812

Les garanties financières d'achèvement sont délivrées par les établissements financiers, opération par opération, au profit des clients dans le cadre de leur acquisition. En contrepartie, Nexity accorde aux établissements financiers une promesse d'affectation hypothécaire et un engagement de non-cession de parts.

Une valorisation trimestrielle des garanties financières d'achèvement est réalisée en interne, puis fait l'objet d'un rapprochement et d'une mise à jour en fonction des valorisations retenues par les établissements financiers pour la mise à jour de leurs propres engagements.

Les indemnités d'immobilisation sont des cautions bancaires qui peuvent éventuellement remplacer les versements en numéraire sur les promesses d'achat de terrains (voir paragraphe sur les engagements réciproques).

Les nantissements sont accordés aux établissements bancaires en garantie de certains emprunts. Ils sont détaillés dans la note 29.5.

Les engagements de rachat sur titres de sociétés mises en équivalence correspondent aux prix des titres dans le cadre de promesses d'achat consenties à des actionnaires. Ils diminuent fortement en 2008 suite à la prise de contrôle d'Iselection (voir note 4.1).

Les autres engagements donnés concernent principalement des garanties de paiements sur des différés de paiement relatifs à des achats de terrains et des taxes d'urbanisme.

29.3 ENGAGEMENTS RÉCIPROQUES

Dans le cadre normal de son activité, le Groupe est amené à contracter les engagements réciproques suivants :

Pour assurer la maîtrise foncière des futures opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des promesses de vente unilatérales ou synallagmatiques avec les propriétaires de terrains.

Dans le cas d'une promesse de vente unilatérale, le propriétaire s'engage à vendre son terrain. En contrepartie, le Groupe peut s'engager à verser une indemnité d'immobilisation, qui sera acquise au propriétaire si l'opération ne se réalise pas.

Dans le cas d'une promesse de vente synallagmatique, le propriétaire s'engage à vendre son terrain, et le Groupe s'engage à l'acheter si les conditions suspensives sont levées. Le Groupe s'engage à payer une indemnité, ou clause pénale, s'il renonce à acheter le terrain malgré la levée de l'ensemble des conditions suspensives.

À la signature des promesses, les indemnités d'immobilisation soit sont versées par le Groupe et séquestrées chez le notaire, soit font l'objet d'une caution bancaire (voir note 29.2).

Pour réaliser la commercialisation de ses opérations de promotion et de lotissement, le Groupe signe des contrats de réservation ou des promesses de vente avec ses clients.

La transformation en actes authentiques de vente est conditionnée par la levée ou non de conditions en faveur des clients (notamment liées à l'obtention de leurs financements).

En contrepartie de l'immobilisation du bien, les clients versent un dépôt de garantie (ou remettent une caution) qui leur est restitué si la vente ne se réalise pas.

Des cautions professionnelles sont requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer les professions d'administrateur de biens et d'agent immobiliers (gestion des fonds des mandants) dans le cadre de l'activité du pôle Services. Le montant garanti par ces cautions s'élève à 684 791 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

29.4 GARANTIES DE PASSIF

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2008	Total au 31/12/2007
Garanties de passif		
Garanties de passif reçues	276 476	293 036
Garanties de passif données	189 200	189 550

Les garanties d'actif et de passif reçues sont liées aux acquisitions de sociétés.

Les garanties d'actif et de passif données sont dues pour l'essentiel à la cession en 2003 de Coteba et de DCR (opération en République Tchèque).

29.5 NANTISSEMENTS, GARANTIES ET SÛRETÉS

Type de garantie

(en milliers d'euros)	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nanti
Sur immobilisations incorporelles:			171 000	1 180 117	14,5 %
Nantissement des titres GCE Holding Pierre et Iselection en garantie du crédit sur acquisition des titres	30/05/2008	31/05/2013	171 000		
Sur immobilisations corporelles:			1 420	37 472	3,8 %
Hypothèques sur locaux Mulhouse et Bordeaux chez Lamy			1 420		
Sur actifs financiers:			-	39 931	0,0%
Sur stocks:			187 561	1 397 608	13,4 %
Garantie du crédit sur l'immeuble La poste Italie par privilège du prêteur de deniers sur cet immeuble dans la société Nexis 1	28/04/2006	28/04/2009	15 763		
Hypothèque de 1 ^{er} rang sur terrain et immeuble Sesto 1	31/12/2007	31/07/2012	20 230		
Garantie de différents crédits syndiqués de trésorerie et engagements par signature octroyés à Nexity-Logement et Foncier Conseil par nantissements des titres Foncier Conseil	30/06/2007	30/06/2011	105 412		
Garantie des crédits accordés par LRP à Capnexi par nantissement des titres Capnexi 1	30/05/2008	31/05/2011	23 853		
Hypothèques sur lots A et C chez Domus Sorrolla	25/04/2007	25/04/2009	9 276		
Garantie du crédit sur terrain Areva Alstom Saint-Ouen par privilège du prêteur de deniers sur ce terrain et nantissement des titres Neximmo 12	19/03/2004	31/03/2009	13 027		
Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé			359 981	5 302 488	6,8 %

29.6 ÉCHÉANCIER DES ENGAGEMENTS ET OBLIGATIONS CONTRACTUELLES

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2008	Position au 31 décembre 2008		
		À moins de 1 an	De 1 à 5 ans	À plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	350 890		292 900	57 990
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	539 335	149 400	389 935	
Contrats de locations simples	485 765	110 968	272 409	102 388
GFA	1 604 603	781 761	822 842	
Engagements de rachat sur titres de sociétés en équivalence	2 540		2 540	
Autres engagements hors bilan	273 270	109 234	158 937	5 099
Total engagements et obligations contractuelles	3 256 403	1 151 363	1 939 563	165 477

NOTE 30. EFFECTIFS DU GROUPE

L'effectif global du Groupe inscrit au 31 décembre 2008 est réparti de la manière suivante:

	Collège cadres		Collège etam et employés		Total		Total
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
Effectif global au 31 décembre 2008	1 497	1 020	921	3 334	2 418	4 354	6 772
Effectif global au 31 décembre 2007	1 520	948	873	3 312	2 393	4 260	6 653

NOTE 31. AVANTAGES DU PERSONNEL

31.1 AVANTAGES DU PERSONNEL

Le tableau suivant rapproche l'engagement net concernant les plans de retraite, les indemnités de fin de carrière et les jubilés avec les montants reconnus dans les états financiers du Groupe, aux 31 décembre 2008 et 2007 :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007
Évaluation des engagements :		
Obligations à l'ouverture de l'exercice	19 074	9 013
Coût net d'une année de service additionnelle	1 220	830
Charge d'intérêt	664	374
Prestations payées	(1 163)	(392)
Cessions		(10)
Acquisitions	411	9 547
Valeur attendue à la fin de l'exercice	20 206	19 362
Valeur actuelle à la clôture de l'exercice	18 207	19 074
Perte ou gain actuariel	1 999	287
Changements d'hypothèses	1 999	287
Valeur de marché des actifs de couverture :		
Valeur à l'ouverture de l'exercice	790	839
Rendement attendu sur les actifs de couverture	(59)	20
Prestations payées	(317)	(59)
Prestations dues, remboursées en N+1	(5)	(10)
Obligations à la clôture de l'exercice	409	790
Valeur actuelle à la clôture de l'exercice	409	790
Perte ou gain actuariel	-	-
Réconciliation de la situation financière (fin d'année) :		
Valeur actuelle de la dette actuarielle	18 207	19 074
Valeur de marché des actifs de couverture	(409)	(790)
Solde net au passif	17 798	18 284
Charges de l'année :		
Coût net d'une année de service additionnelle	1 220	830
Charge d'intérêt	664	374
Amortissement des écarts actuariels	(1 999)	(287)
Rendement attendu sur les actifs de couverture	59	(20)
Charge totale de l'exercice en résultat opérationnel	(56)	897
Dont dotations nettes avantages du personnel	(897)	572
Dont charges incluses dans charges de personnel	841	325
Hypothèses :		
Taux d'actualisation à la fin de l'année	5,50 %	5,00 %
Augmentation des salaires (fin de l'année)	3,50 %	3,50 %
Rendement attendu sur les actifs de couverture (année en cours)	(9,80) %	4,00 %
Rendement attendu sur les actifs de couverture (année prochaine)	2,00 %	4,00 %

Les actifs de couverture ont été versés en une seule fois lors de la signature des contrats. Ils sont constitués de Sicav, de FCP et d'actions. Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 62 ans pour les non-cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de turnover moyen de 10 % et un taux de charges sociales de 45 %. La table de mortalité utilisée est celle de l'Insee 2006. Le taux d'actualisation est déterminé par référence au taux des obligations privées AA (taux composite AA de l'eurozone) suivant l'indice Bloomberg.

31.2 DROIT INDIVIDUEL À LA FORMATION

En application de la loi n° 2004-391 du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle et de l'accord de branche promotion construction correspondant du 10 novembre 2005, les salariés bénéficient d'un droit individuel à la formation d'une durée de 20 heures par an, cumulable sur une durée de six ans. Le cumul des droits ouverts est plafonné à 120 heures, au terme de cette durée. Ces droits peuvent être utilisés pendant le temps de travail en cas d'accord écrit entre l'entreprise et le salarié. Au 31 décembre 2008, le nombre d'heures accumulées pour les droits individuels à la formation s'élève à 400 000 heures. 3880 heures ont été utilisées en 2008 pour des coûts de formation de 163 milliers d'euros.

NOTE 32. HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEUR RÉSEAU

Exercices couverts: 2008 et 2007 ⁽¹⁾

(en milliers d'euros HT)	Conseil Audit & Synthèse		KPMG		Mazars	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007 6 mois
Audit						
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾						
Émetteur: Nexity SA	276	348	582	646	261	
Filiales intégrées globalement			1 429	1 295	589	329
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes ⁽³⁾						
Émetteur: Nexity SA diligences relatives aux apports CNCE		107		248		
Filiales intégrées globalement			34			
Sous-total	276	455	2 044	2 189	850	329
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement ⁽⁴⁾						
Sous-total	0	0	0	0	0	0
TOTAL	276	455	2 044	2 189	850	329

(1) Concernant la période à considérer, il s'agit des prestations effectuées au titre d'un exercice comptable prises en charge au compte de résultat.

(2) Y compris les prestations des experts indépendants ou membres du réseau du commissaire aux comptes, auxquels celui-ci a recours dans le cadre de la certification des comptes.

(3) Cette rubrique reprend les diligences et prestations directement liées rendues à l'émetteur ou à ses filiales:

- par le commissaire aux comptes dans le respect des dispositions de l'article 10 du Code de déontologie,
- par un membre du réseau dans le respect des dispositions des articles 23 et 24 du Code de déontologie.

(4) Il s'agit des prestations hors audit rendues, dans le respect des dispositions de l'article 24 du Code de déontologie, par un membre du réseau aux filiales de l'émetteur dont les comptes sont certifiés.

Les honoraires des autres commissaires aux comptes sur les filiales intégrées globalement représentent 606 milliers d'euros en 2008, et 437 milliers d'euros en 2007.

NOTE 33. INFORMATION RELATIVE AUX SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION PROPORTIONNELLE

(en milliers d'euros)	31/12/2008		
	Total part du Groupe	Total part hors Groupe	Total des sociétés consolidées en IP
Chiffre d'affaires	228 319	210 928	439 247
Autres produits et charges courantes	(199 129)	(184 178)	(383 308)
Actifs non courants	(15 882)	(21 203)	(37 085)
Actifs courants	331 942	356 925	688 867
Passifs non courants	10 795	9 836	20 631
Passifs courants	282 315	308 646	590 962

La liste des sociétés consolidées par intégration proportionnelle est indiquée en annexe B.

NOTE 34. INFORMATION RELATIVE AUX SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

La liste des sociétés consolidées par mise en équivalence est indiquée en annexe C.

Données financières à 100 % sur les principales sociétés mises en équivalence pour l'exercice 2008

(en milliers d'euros)	CFF	Eurosic
% détention Nexity	23,4 % *	31,74 % **
Compte de résultat annuel		
Chiffre d'affaires/Produit net bancaire	1 036 570	72 825
Résultat net	220 400	(104 335)
Bilan		
Capitaux propres part du Groupe	2 321 740	679 712
Total actif/passif	133 029 000	1 523 431
Endettement financier net (+ endettement/- désendettement)	NA	769 900
Valeur boursière des participations		241 112

*Jusqu'au 31 décembre 2008 – date de déconsolidation.

**Le taux de participation dans Eurosic diminue de 31,88 % à 31,74 % au 31 décembre 2008 suite à la fusion-absorption de Vectrane par Eurosic.

Détail des principales valeurs de titres mis en équivalence sur l'exercice 2008

(en milliers d'euros)	CFF	Eurosic	Iselection
Valeur des titres à la date d'acquisition	646 135	291 074	73 912
Dont quote-part de la situation nette des mises en équivalence	593 097	283 782	6 981
Dont mise à la juste valeur des actifs et des passifs	2 650	7 292	
Dont goodwill	50 388		66 931
Quote-part de résultat second semestre 2007 (après mise à la juste valeur)	24 289	(14 705)	2 476
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(13 785)	(551)	
Valeur des titres mis en équivalence au 31 décembre 2007	656 639	275 818	76 388
Variations de périmètre et écarts de conversion	(5 536)	(55)	
Changement de méthode de consolidation			(76 388)
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence			
Quote-part de résultat 2008 (après mise à la juste valeur)	45 290	(48 252)	
Dividendes distribués	(49 849)	(9 236)	
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(55 297)	(10 406)	
Déconsolidation	(591 247)		
Valeur des titres mis en équivalence au 31 décembre 2008	-	207 869	-
Dont quote-part de la situation nette des mises en équivalence		207 869	
Dont mise à la juste valeur des actifs et des passifs			
Dont goodwill			

NOTE 35. INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

35.1 PRESTATIONS ENTRE PARTIES LIÉES

Le Groupe est consolidé par intégration globale dans les comptes de la CNCE (Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance).

Les principales conventions entre les deux Groupes sont présentées ci-dessous :

Conventions de garantie sur les apports d'actifs de la CNCE à Nexity

Un contrat de garantie pour un montant maximum de 100 millions d'euros à échéance juin 2009 lie de manière réciproque Nexity et la CNCE pour :

- garantir Nexity sur la nature des apports tels que présentés en *data room* par la CNCE;
- garantir la CNCE sur les informations présentées en *data room* par Nexity;
- dans le cadre de ce contrat, Nexity a reçu en 2008 de la part de la CNCE une indemnité de 7500 milliers d'euros.

● Contrats de crédit

- Différents emprunts bancaires sont en cours avec des établissements de la CNCE. Le détail figure ci-dessous

Établissement (en milliers d'euros)	Montant autorisé	Encours utilisé au 31/12/2008	Charges financières (12 mois)	Objet
CE ALSACE	1 360	566	175	Crédit promotion immobilière
CE CÔTE D'AZUR	140 000	600	830	Crédit promotion immobilière
CFF	86 795	86 795	4 279	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
CFF	2 600	-	-	Crédit promotion immobilière
CNCE	24 461	24 461	1 273	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
NATIXIS	11 250	-	271	Quote-part du crédit corporate Nexity
NATIXIS	30 500	30 500	526	Financement acquisition de sociétés
NATIXIS	38 475	30 375	2 055	Quote-part du crédit non affecté Logement
NATIXIS	25 430	25 882	1 863	Crédit promotion immobilière
PALATINE	211 000	171 000	6 881	Financement acquisition de sociétés
PALATINE	27 375	19 919	401	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
SOCFIM	42 750	33 750	1 347	Quote-part du crédit non affecté Logement
SOCFIM	6 700	2 236	13	Crédit promotion immobilière

● Opérations de promotion tertiaire vendues à Eurosic

Un contrat de promotion immobilière (CPI) a été signé au premier semestre 2008 portant sur la réalisation d'un ensemble immobilier à usage bureaux et commerces au 52, avenue Hoche à Paris (8^e).

Une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA) a été signée au premier semestre 2008 portant sur la construction d'un immeuble de bureaux situé dans la zone ouest du Trapèze de Boulogne-Billancourt (92).

Ces deux opérations ont représenté un chiffre d'affaires de 17,5 millions d'euros en 2008.

● Cession de participation

Nexity et la CNCE (qui détient 39,5 % du capital de Nexity) ont annoncé le 12 décembre 2008 qu'ils étaient entrés en discussion sur l'acquisition en numéraire par la CNCE de la participation de 23,4 % détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France. Le 29 janvier 2009, Nexity et la CNCE ont signé un accord pour la cession de cette participation à un prix de 539,6 millions d'euros réglé en numéraire. L'opération a été dénouée et le prix de cession a été encaissé en date du 20 février 2009. L'incidence de cette opération est intégrée dans le compte de résultat 2008.

● Rétrocessions des honoraires de commercialisation

Dans le cadre de son activité de Distribution de produits d'investissement résidentiel auprès des clients de la Caisse d'Épargne, l'selection a rétrocédé 5,9 millions d'euros d'honoraires aux caisses régionales de la CNCE en 2008.

35.2 RÉMUNÉRATION DES ORGANES DE DIRECTION ET D'ADMINISTRATION

La rémunération des organes de direction concerne les mandataires sociaux de Nexity.

(en milliers d'euros)	31/12/2008 12 mois	31/12/2007 12 mois
Avantages à court terme		
Rémunérations fixes	1 110	1 071
Rémunérations variables	785	1 550
Complément de rémunérations variables sur exercice antérieur	250	-
Avantages postérieurs à l'emploi	NA	NA
Avantages à long terme	NA	NA
Indemnités de fin de contrat		
Plafond pour 100 % des critères	4 865	4 094
Païement en actions		
Charges de la période (sur attributions des exercices antérieurs)	1 222	1 174
Juste valeur actions gratuites attribuées sur la période	225	389
Actions gratuites attribuées sur la période (nombre)	33 000	9 000

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 280 milliers d'euros au titre de l'exercice 2008.

NOTE 36. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

L'opération de cession de la participation de 23,40 % détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France a été dénouée et encaissée en date du 20 février 2009 selon les termes communiqués au marché le 29 janvier 2009.

Aucun autre événement significatif ne s'est produit jusqu'au Conseil d'administration arrêtant les comptes au 31 décembre 2008.

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 1,50 euro par action.

Annexe A

LISTE DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

INTÉGRATION GLOBALE (HORS SCI)

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Achères ZAC de la Petite-Arche	100,00 %	428 073 134	SNC
Actifoncier	100,00 %	502 582 893	SNC
Actilogis Fos Distriport	100,00 %	489 085 662	SNC
Allée de l'Europe	100,00 %	350 227 112	SAS
Aménagement Charras (d')	100,00 %	380 637 991	SNC
Aménagement Jules Ferry (Société d')	100,00 %	382 503 159	SARL
Aménagement ZAC Victoire	100,00 %	492 642 830	SNC
Amiens Paul Claudel	100,00 %	450 614 193	SNC
Ancienne Lorette	100,00 %	493 945 984	SNC
Anglet Domaine de l'Ermite	100,00 %	497 683 383	SNC
Anglet Résidence Baratza	100,00 %	479 269 698	SNC
Anzin rue Faidherbe	100,00 %	493 513 022	SNC
Apollonia	100,00 %	332 540 087	SAS
Arradon la Brèche	100,00 %	499 530 483	SNC
Arras Hospice Saint-Pierre	100,00 %	487 800 799	SNC
Arras rue Caisse-d'Épargne	100,00 %	450 749 155	SNC
ASM Conseil	100,00 %	410 074 223	SAS
Athis Mons RN7	100,00 %	484 648 084	SNC
Aubert Égalité	100,00 %	422 790 238	SNC
Azay les Côteaux	100,00 %	481 704 286	SNC
Azur Immobilier	100,00 %	418 504 551	SAS
Bagnols la Rouquaire	100,00 %	484 308 820	SNC
Baie de Somme	100,00 %	429 244 932	SNC
Bailleul rue du Musée	100,00 %	487 640 468	SNC
Ballainvilliers les Grands Champs	100,00 %	432 388 940	SNC
Bandol les Terrasses	100,00 %	440 672 749	SNC
Bandol l'Escourche	100,00 %	440 266 492	SNC
Baraqueville Vallée du Viaur	100,00 %	495 063 000	SNC
Bâti Atlantique	100,00 %	398 191 700	SARL
Bâti Cap	100,00 %	392 033 783	SNC
Belleville Rosselli	100,00 %	483 006 276	SNC
Bernes Domaines	100,00 %	451 298 905	SNC
Berri Investissements	100,00 %	479 920 506	SAS
Binic Sainte-Marguerite	100,00 %	443 924 550	SNC
Bitch Courbevoie	100,00 %	421 608 415	SNC
Blois Cellettes	100,00 %	489 720 367	SNC

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Blois Croix-Chevalier	100,00 %	500 156 211	SNC
Bm Immobilier	100,00 %	384 915 245	SARL
Bois-Colombes 40 Raspail	100,00 %	441 896 578	SNC
Bois-Colombes 47 Victor-Hugo	100,00 %	441 881 851	SNC
Bonne Leman	100,00 %	482 067 675	SNC
Bonnières 2 Domaines	100,00 %	500 048 699	SNC
Bordeaux Cité Mondiale	100,00 %	483 208 468	SNC
Boulogne place Lumière	100,00 %	491 466 777	SNC
Bourg-des-Comptes Pré Landel	100,00 %	497 641 142	SNC
Brest Saint-Martin Église	100,00 %	488 251 588	SNC
Bron av. Mendès-France	100,00 %	487 641 821	SNC
Bron Roosevelt	100,00 %	440 814 168	SNC
Buchelay Domaines	100,00 %	489 206 284	SNC
Cabourg Brèche Buhot	100,00 %	481 632 495	SNC
Cali	100,00 %	499 163 111	SAS
Cannes avenue Maurice-Chevalier	100,00 %	434 923 231	SNC
Cannes bd d'Alsace	100,00 %	443 146 949	SNC
Cannes rue Ricord-Laty	100,00 %	439 711 268	SNC
Canton 1	100,00 %	442 254 975	SAS
Canton 10	100,00 %	445 308 489	SAS
Canton 3	100,00 %	442 255 352	SAS
Canton 4	100,00 %	442 255 444	SAS
Castelmaurou	100,00 %	489 206 375	SNC
Cavalaire avenue des Canissons	100,00 %	484 287 305	SNC
Centre National de Recommandations (C21 Entreprise & Commerce)	100,00 %	399 349 729	SA
Century 21 France	100,00 %	339 510 695	SAS
Ceyzeriat Treconnas	100,00 %	489 211 342	SNC
Cfi Orizon	100,00 %	321 202 079	SARL
Chable-Beaumont	100,00 %	454 040 643	SNC
Chalets de la Toussuire (Les)	100,00 %	433 681 731	SNC
Chamonix l'Androsace	100,00 %	488 251 604	SNC
Chantepie le Clos du Cormier	100,00 %	494 591 977	SNC

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Chantiers Navals de l'Estérel	100,00 %	695 620 203	SA
Château-d'Oléron Glacière (Le)	100,00 %	508 639 937	SNC
Châtillon Domaines	100,00 %	480 178 003	SNC
Chêne Brûlé (Le)	100,00 %	424 231 124	SNC
Choisy-le-Roi la Seine	100,00 %	478 593 288	SNC
Cie Fin. de Patr. et de Particip.-Cofipa	100,00 %	353 360 829	SAS
Cie Foncière Financière et Immobilière	100,00 %	392 185 096	SA
Ciph Patrimoine	100,00 %	383 388 501	SNC
City Garden Real Estate	100,00 %	Belgique - Bruxelles 463 639 214	SA
Clamart Bourgogne Général-de-Gaulle	100,00 %	453 921 041	SNC
Clamart Jaurès	100,00 %	444 106 744	SNC
Clermont Grande Bretagne	100,00 %	489 440 669	SNC
Clos de la Fontaine (Le)	100,00 %	485 037 634	SARL
Clos de la Reine Mathilde	100,00 %	492 082 433	SARL
Clos des Étudiants (Le)	100,00 %	492 082 458	SARL
Companhia Imobiliara do Sena	100,00 %	Portugal - Lisbonne 465/91403	SADRL
Conviviales de Thiais (Les)	100,00 %	420 458 499	SNC
Coudraie (La)	100,00 %	421 516 261	SNC
Coudray Actilogis	100,00 %	497 641 621	SNC
Courbes Royes (Les)	100,00 %	479 288 656	SARL
Courbevoie 4	100,00 %	424 514 339	SNC
Cours Tolstoi (132)	100,00 %	378 815 302	SNC
Crécy-la-Chapelle Bel Air	100,00 %	489 473 629	SNC
Crédit Financier Lillois	100,00 %	455 500 868	SA
Creil Boufflette	100,00 %	487 667 396	SNC
Critère	100,00 %	328 051 198	SARL
Croisette Maubourg	100,00 %	331 364 588	SARL
Croix aux Biches (La)	100,00 %	451 069 660	SNC
Croix Valmer-Mas Magnanerie	100,00 %	442 335 295	SNC
Crottoy chemin des Dignes	100,00 %	448 867 804	SNC
Deatoris Lyon Saint-Priest	100,00 %	489 085 571	SNC
Decines Immobilier	100,00 %	306 606 732	SAS
Delcis	100,00 %	407 842 848	SA
Deutsche Immobilien Management	100,00 %	Allemagne - Charlottenburg HRB 96939B	GmbH
Dinard Matignon	100,00 %	432 522 902	SNC
Domaines Fereal	100,00 %	415 120 955	SNC

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Domus Sorolla	100,00 %	Espagne - Madrid Tomo 18946, Folio 26, Sección 8ª, Hoja M-330.824	SRL
Domuslex	100,00 %	Pologne - Varsovie 40400	SPZOO
Dreux le Louvet	100,00 %	481 704 484	SNC
Duchere Résidence	100,00 %	490 188 299	SNC
Élancourt Sorel	100,00 %	452 623 416	SNC
Émerainville Parc	100,00 %	448 196 154	SNC
Ensisheim rue des Allies	100,00 %	448 806 505	SNC
Épinay Première	100,00 %	382 520 385	SNC
Eprim Ouest	100,00 %	388 602 963	SAS
Estramadure (L')	100,00 %	411 930 340	SNC
Euro Nantes Aménagement	100,00 %	492 285 283	SNC
Eurobarajas	100,00 %	Espagne - Madrid Tomo 14722, Folio 60, Sección 8ª, Hoja M-244.354	SRL
Eurogoya	100,00 %	Espagne - Madrid Tomo 17056, Folio 117, Sección 8ª, Hoja M-291.871	SRL
Europe PE	100,00 %	383 909 751	SNC
Eurosofia	100,00 %	Espagne - Madrid Tomo 19311, Folio 170, Sección 8ª, Hoja M-338.373	SRL
Ézanville-les-Ouches	100,00 %	452 391 642	SNC
Fenuillet le Bocage	100,00 %	499 071 017	SNC
Fereal	100,00 %	334 850 690	SA
Feucherets (Des)	100,00 %	384 124 285	SNC
Fh Ingénierie	100,00 %	381 488 824	SNC
Fhp	100,00 %	399 575 695	SNC
Fi Développement	100,00 %	380 375 196	SNC
Financière Guy Hoquet l'Immobilier	100,00 %	478 793 698	SAS
Fleury-Mérogis Domaines	100,00 %	440 121 010	SNC
Flore (Le)	100,00 %	605 920 321	SARL
Foncier Conseil	100,00 %	732 014 964	SNC
Foncière Colysée	100,00 %	379 982 325	SNC
Foncière d'Aménagement Francilienne	100,00 %	326 128 808	SARL
Foncière la Lagune Saint-Cyprien Sud	100,00 %	340 436 930	SNC
Foncyel 78	100,00 %	328 712 427	SNC
Fontaine Valois	100,00 %	492 292 990	SNC
Française de Bâtiment (Société)	100,00 %	310 227 137	SARL
France Bâtiments - Frabat	100,00 %	327 286 977	SARL
Fréjus rue Aubenas	100,00 %	505 110 973	SNC

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Frouzins Mailheaux Cendère	100,00 %	477 951 321	SNC
Garges Domaines	100,00 %	483 253 464	SNC
GCE Holding Pierre	100,00 %	487 530 099	SA
GCE Immobilier	100,00 %	379 722 853	SA
GCE Services Immobiliers	100,00 %	412 974 875	SA
GCEI Conseil Immobilier	100,00 %	433 767 092	SA
GCEI Reim	100,00 %	493 118 434	SA
Général Foy Investissement	100,00 %	392 460 325	SNC
Générale d'Aménagement Foncier (Société) - Sogamef	100,00 %	313 886 665	SNC
George V Aquitaine	100,00 %	433 999 703	SNC
George V Atlantique	100,00 %	433 946 423	SNC
George V Bretagne	100,00 %	488 298 134	SNC
George V Centre	100,00 %	434 000 014	SNC
George V Consultel	100,00 %	433 022 142	SARL
George V Côte-d'Azur	100,00 %	351 039 193	SNC
George V Drôme-Isère	100,00 %	433 740 016	SNC
George V Est	100,00 %	383 910 056	SNC
George V Gestion	100,00 %	327 256 947	SAS
George V Ingénierie	100,00 %	319 618 393	SARL
George V Languedoc-Roussillon	100,00 %	433 740 040	SAS
George V Normandie	100,00 %	433 946 258	SNC
George V Provence	100,00 %	343 088 209	SNC
George V Région Nord	100,00 %	380 353 029	SAS
George V Régions	100,00 %	423 559 673	SARL
George V Rhône-Loire-Auvergne	100,00 %	385 116 025	SAS
George V Savoie-Léman	100,00 %	433 807 732	SAS
Gepprim	100,00 %	400 254 462	SAS
Gepprim Construction	100,00 %	379 971 146	SAS
Gerzat Jules-Ferry	100,00 %	487 996 738	SNC
Gerzat les Résidentielles	100,00 %	453 987 612	SNC
Gestor	100,00 %	Pologne - Lodz 36288	SPZOO
Gestrim Belgium	100,00 %	Belgique - Uccle 873 284 961	SA
Gestrim Berlin Immobilien Management	100,00 %	Allemagne - Charlottenburg HRB 43003B	GmbH
Gestrim Deutschland Ag	100,00 %	Allemagne - Charlottenburg HRB 99865B	AG
Gestrim Deutschland Immobilien Management	100,00 %	Allemagne - Charlottenburg HRA 37065B	AG & Co. KG
Goéland	100,00 %	411 644 008	SNC
Golfe-Juan Chemin des Clos	100,00 %	442 266 060	SNC
Gonesse Actilogis	100,00 %	440 407 153	SNC

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Grand Cottignies	100,00 %	481 027 589	SNC
Grands Chênes (Les)	100,00 %	492 976 899	SARL
Grenoble Bonne Facotel	100,00 %	492 985 502	SNC
Guy Hoquet l'Immobilier	100,00 %	389 011 537	SA
Hameau du Moulin 2	100,00 %	439 109 133	SNC
Hauts du Bailly (Les)	100,00 %	391 696 739	SNC
Herblay 2 Domaines	100,00 %	482 945 334	SNC
Horizon 2	100,00 %	352 517 221	SNC
Hourtin les Marines	100,00 %	449 743 426	SNC
Housing Beheer NV	100,00 %	Belgique - Deurne 427 342 903	SA
Hyères avenue Alphonse-Denis	100,00 %	442 245 528	SNC
I Invest	100,00 %	479 020 893	SAS
Île-de-France République	100,00 %	377 810 056	SNC
Iris Lyon Saint-Priest	100,00 %	479 685 281	SNC
Iselection	100,00 %	432 316 032	SA
Issoire Lavaure	100,00 %	487 684 144	SNC
Jardins de la Hotoie (Les)	100,00 %	442 245 585	SNC
Jizni Svahy (Beroun)	100,00 %	République Tchèque - Prague Oddil B, vložka 10137 - 273 744 67	SA
Juan Flore	100,00 %	449 476 894	SNC
Juvisy Parc Montessy	100,00 %	452 794 977	SNC
Keops	100,00 %	431 315 159	SA
Keops Résidentiel	100,00 %	500 299 102	SAS
Kollner	100,00 %	Allemagne - Gütersloh HRB 1503	GmbH
La Seyne avenue Fraysse	100,00 %	485 308 340	SNC
Laille le Chemin Vert	100,00 %	497 800 201	SNC
Lamy Assurances	100,00 %	352 414 643	SAS
Lamy Belgium	100,00 %	Belgique - Anvers 430 800 556	SA
Lamy France	100,00 %	303 336 119	SA
Lamy International	100,00 %	452 947 450	SA
Lamy Résidences	100,00 %	342 090 834	SAS
Lamy Résidences (Suisse)	100,00 %	Suisse - Genève CH 600-234003-8	SA
Le Bourget Parc de l'Espace	100,00 %	484 151 923	SNC
Le Crotoy rue des Prés	100,00 %	488 262 536	SNC
Le Havre Faure	100,00 %	440 178 689	SNC
Le Havre Hilaire Colombel	100,00 %	477 623 938	SNC
Le Havre Observatoire	100,00 %	487 652 406	SNC
Le Havre rue Bellot	100,00 %	481 678 217	SNC
Libourne Garderose	100,00 %	501 370 118	SNC

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Lieusaint Parc du Levant A2	100,00 %	442 904 892	SNC
Lion-sur-Mer Rue Bellin	100,00 %	442 917 704	SNC
Lisses Domaines	100,00 %	481 686 970	SNC
Lissieu Semanet	100,00 %	443 382 726	SNC
Locosud	100,00 %	322 458 241	SAS
Lorette Passage Gandin	100,00 %	319 616 967	SNC
Lorient Kerfichant	100,00 %	453 920 415	SNC
Lotir	100,00 %	402 009 062	SARL
Mâcon Grand Sud	100,00 %	488 432 998	SNC
Magny-le-Hongre Courtalin	100,00 %	481 815 504	SNC
Magny-le-Hongre les Conviviales	100,00 %	429 244 650	SNC
Malakoff Peri Michelin	100,00 %	479 079 378	SNC
Marquises	100,00 %	421 380 635	SNC
Marseille Comtesse	100,00 %	480 281 765	SNC
Marseille Davin	100,00 %	478 257 884	SNC
Marseille Fontfrede	100,00 %	485 331 052	SNC
Marseille la Serance	100,00 %	477 542 492	SNC
Marseille les Catalans	100,00 %	430 362 012	SNC
Marseille les Olives	100,00 %	438 983 843	SNC
Marseille Prado City	100,00 %	432 612 430	SNC
Massena Paris 13	100,00 %	433 087 152	SAS
Massy Ampère Îlot F	100,00 %	414 717 595	SNC
Maxim Nexity	100,00 %	422 328 591	SAS
Menton rue Magenta	100,00 %	442 606 596	SNC
Mers-les-Bains	100,00 %	489 391 961	SNC
Méru Domaines	100,00 %	490 454 956	SNC
Mêze Port	100,00 %	775 588 395	SA
Mimosa	100,00 %	418 670 758	SNC
Moissy Maulois	100,00 %	437 665 219	SNC
Molène	100,00 %	421 322 355	SNC
Molières Domaines (Les)	100,00 %	451 365 225	SNC
Mont-Saint-Aignan Lenepveu	100,00 %	499 047 975	SNC
Montargis Saint-Firmin	100,00 %	494 317 274	SNC
Montélimar Actilogis	100,00 %	488 793 530	SNC
Montélimar Actilogis 2	100,00 %	497 640 979	SNC
Montereau Domaines	100,00 %	493 823 272	SNC
Montmagny Domaines	100,00 %	477 804 785	SNC
Montpellier Euromédecine	100,00 %	491 843 850	SNC
Mormant Logistique	100,00 %	500 832 330	SNC
Mulhouse Trois Rois	100,00 %	423 348 234	SNC
Munchner Grund Immobilien Management	100,00 %	Allemagne - München HRB 135262 B	GmbH
Nangis ZAC des Roches	100,00 %	482 975 513	SNC

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Nanterre Liberté	100,00 %	495 298 572	SNC
Nanterre Sadi-Carnot	100,00 %	489 856 096	SNC
Nantes Michelet	100,00 %	480 716 786	SNC
Nantes rue des Hauts-Pavés	100,00 %	477 836 860	SNC
Nantes Tripode	100,00 %	493 425 284	SNC
Nanteuil Gambetta	100,00 %	498 191 162	SNC
Naxos	100,00 %	392 913 661	SAS
Neuborg	100,00 %	572 074 748	SNC
Neuilly Borghèse	100,00 %	437 843 154	SNC
Nexibel 1	100,00 %	Belgique - Bruxelles 865 038 476	SA
Nexibel 2	100,00 %	Belgique - Bruxelles 865 107 465	SA
Nexibel 3	100,00 %	Belgique - Bruxelles 872 756 807	SA
Nexibel 5	100,00 %	Belgique - Bruxelles 877 936 310	SA
Nexibel 6	100,00 %	Belgique - Bruxelles 879 894 819	SA
Nexibel Investissement	100,00 %	Belgique - Bruxelles 872 755 619	SA
Nexim 1	100,00 %	422 328 302	SAS
Nexim 2	100,00 %	422 331 173	SAS
Nexim 3	100,00 %	423 375 849	SAS
Nexim 4	100,00 %	422 328 617	SAS
Nexim 5	100,00 %	422 327 759	SAS
Nexim 6	100,00 %	422 329 144	SAS
Neximmo 1	100,00 %	433 326 592	SAS
Neximmo 10	100,00 %	433 304 235	SAS
Neximmo 11	100,00 %	433 688 009	SAS
Neximmo 12	100,00 %	433 717 766	SAS
Neximmo 14	100,00 %	433 717 873	SAS
Neximmo 16	100,00 %	433 704 350	SAS
Neximmo 17	100,00 %	433 740 032	SAS
Neximmo 19	100,00 %	433 740 057	SAS
Neximmo 3	100,00 %	433 359 270	SAS
Neximmo 31	100,00 %	453 428 963	SAS
Neximmo 32	100,00 %	453 429 045	SAS
Neximmo 33	100,00 %	453 429 078	SAS
Neximmo 34	100,00 %	453 429 144	SAS
Neximmo 35	100,00 %	488 017 344	SAS
Neximmo 36	100,00 %	488 017 179	SAS
Neximmo 37	100,00 %	488 044 751	SAS
Neximmo 38	100,00 %	498 710 534	SAS
Neximmo 39	100,00 %	488 710 567	SAS
Neximmo 4	100,00 %	433 320 553	SAS

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Neximmo 41	100,00 %	491 345 286	SAS
Neximmo 42	100,00 %	491 345 294	SAS
Neximmo 44	100,00 %	492 729 017	SAS
Neximmo 45	100,00 %	492 728 969	SAS
Neximmo 46	100,00 %	492 920 699	SAS
Neximmo 47	100,00 %	492 841 366	SAS
Neximmo 48	100,00 %	492 715 362	SAS
Neximmo 51	100,00 %	498 610 443	SAS
Neximmo 53	100,00 %	498 610 740	SAS
Neximmo 54	100,00 %	500 325 352	SAS
Neximmo 55	100,00 %	500 325 196	SAS
Neximmo 56	100,00 %	500 325 253	SAS
Neximmo 6	100,00 %	433 326 378	SAS
Neximmo 8	100,00 %	433 304 045	SAS
Neximmo 9	100,00 %	433 303 815	SAS
Neximur	100,00 %	Belgique - Bruxelles 898 828 328	SARL
Nexity	100,00 %	444 346 795	SA
Nexity-Airasca	100,00 %	Italie - Turin 987 726 0019	SRL
Nexity-Antica Fornace (Albenga)	100,00 %	Italie - Turin 973 247 0019	SRL
Nexity-Belgium	100,00 %	Belgique - Bruxelles 478 308 681	SA
Nexity-Biandrate	100,00 %	Italie - Milan 495 090 0961	SRL
Nexity-Castellaro	100,00 %	Italie - Turin 987 727 0018	SRL
Nexity-Chinotto 26	100,00 %	Italie - Turin 974 436 0018	SRL
Nexity-Commerces	100,00 %	712 038 439	SAS
Nexity-Commerces Transactions	100,00 %	423 135 250	SNC
Nexity-Conca Verde	100,00 %	Italie - Turin 974 437 0017	SRL
Nexity-Consulting	100,00 %	315 564 781	SA
Nexity-CZ	100,00 %	République Tchèque - Prague Oddil C, Vlozka 124619 - 278 918 28	SRO
Nexity-Dieci	100,00 %	Italie - Turin 987 730 0013	SRL
Nexity-Entreprises	100,00 %	332 335 769	SA
Nexity-España	100,00 %	Espagne - Madrid Tomo 862, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M-17.224	SA
Nexity-Franchises	100,00 %	488 710 740	SAS
Nexity-Grugliasco Stampalia	100,00 %	Italie - Turin 973 346 0010	SRL
Nexity-Ig	100,00 %	Belgique - Bruxelles 477 717 674	SA
Nexity-Induno	100,00 %	Italie - Turin 987 729 0016	SRL
Nexity-Italia	100,00 %	Italie - Milan 495 089 0964	SRL

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Nexity-Logement	100,00 %	399 381 821	SAS
Nexity-Moncalieri	100,00 %	Italie - Turin 987 728 0017	SRL
Nexity-Patrimoine	100,00 %	329 087 118	SNC
Nexity-Polska	100,00 %	Pologne - Varsovie 281 618	SPZOO
Nexity-Portugal	100,00 %	Portugal - Lisbonne 6603/960315	SPQDRL
Nexity-Régions	100,00 %	433 938 958	SNC
Nexity-Régions I	100,00 %	423 559 582	SARL
Nexity-Régions II	100,00 %	423 559 459	SARL
Nexity-Régions III	100,00 %	488 450 156	SNC
Nexity-Régions IV	100,00 %	492 430 350	SNC
Nexity-Régions V	100,00 %	500 325 477	SNC
Nexity-Régions VI	100,00 %	500 547 146	SNC
Nexity-Reim	100,00 %	488 134 495	SNC
Nexity-Rescaldina	100,00 %	Italie - Turin 874 438 0016	SRL
Nexity-Residenziale Italia	100,00 %	Italie - Turin 968 971 0011	SPA
Nexity-Saggel Building Management	100,00 %	341 872 638	SA
Nexity-Saggel Gestion Privée	100,00 %	431 781 152	SAS
Nexity-Saggel Property Management	100,00 %	732 073 887	SA
Nexity-Saggel Résidentiel	100,00 %	402 395 180	SARL
Nexity-Services	100,00 %	421 304 296	SA
Nexity-Solutions	100,00 %	491 345 302	SAS
Nexity-Valorisation	100,00 %	414 963 108	SNC
Nice Maccario	100,00 %	498 976 786	SNC
Nîmes Actilogis	100,00 %	433 938 818	SNC
Nointel Domaines	100,00 %	484 640 495	SNC
Nouvel Espace	100,00 %	343 189 700	SNC
Orléans Saint-Vincent	100,00 %	449 618 677	SNC
Orléans Sainte-Croix	100,00 %	488 398 397	SNC
Osthoffen rue du Foyer	100,00 %	432 666 014	SNC
Ozouer Domaines	100,00 %	481 579 449	SNC
Parc Actilogis de L'Isle-d'Abeau	100,00 %	433 939 048	SNC
Parc d'Atton	100,00 %	497 641 548	SNC
Parc de Gonesse	100,00 %	445 356 264	SNC
Parc de la Plaine de l'Ain	100,00 %	479 579 401	SNC
Parc de la Plaine de l'Ain III	100,00 %	433 938 891	SNC
Parc de Nîmes	100,00 %	433 938 701	SNC
Parc des Chesnes	100,00 %	497 642 389	SNC
Parc des Lumieres 3	100,00 %	498 567 171	SNC
Parc Paul-Berliet (du)	100,00 %	485 132 682	SNC
Parc Saint-Quentin 3	100,00 %	433 938 503	SNC

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Parcomie	100,00 %	453 906 513	SAS
Paris 115, rue de Bagnolet	100,00 %	453 147 571	SNC
Paris 13, rue des Frigos	100,00 %	492 177 951	SNC
Paris 15-17, rue Saint-Maur	100,00 %	562 025 742	SNC
Paris 9-17, rue Forest	100,00 %	450 766 407	SNC
Paris Carré Voltaire	100,00 %	542 028 709	SNC
Pellissier Ronzino	100,00 %	061 502 100	SAS
Périgny Domaines	100,00 %	444 546 352	SNC
Périgny le Ru Domaines	100,00 %	499 116 366	SNC
Pervenche	100,00 %	419 691 894	SNC
Pessac Villa Charleston	100,00 %	438 632 234	SNC
Philippe Ruggieri Promotion	100,00 %	305 365 074	SAS
Pleherel Plage	100,00 %	493 060 453	SNC
Plouich République	100,00 %	421 501 222	SNC
Plurimmo	100,00 %	388 911 372	SARL
Pobladós 15	100,00 %	Espagne - Madrid Tomo 14959, Folio 105, Sección 8ª, Hoja M-249.218	SRL
Poitiers Biard-les-Cèdres	100,00 %	493 457 279	SNC
Pont-l'Evêque rue du Long-Clos	100,00 %	481 752 467	SNC
Pont-Sainte-Maxence Boilet	100,00 %	498 191 220	SNC
Pontoise Village	100,00 %	384 142 675	SNC
Port-en-Bessin Neuville	100,00 %	480 725 746	SNC
Port-Louis Liberté	100,00 %	435 264 817	SNC
Puteaux Lavoisier	100,00 %	482 109 857	SNC
Quai d'Arcenc	100,00 %	434 700 621	SNC
Quint Fonsegrives	100,00 %	489 206 441	SNC
Régie Foncière	100,00 %	Suisse - Genève CH 660-0011952-8	SA
Résidence de Divonne	100,00 %	441 916 087	SNC
Ressources et Valorisation	100,00 %	310 531 140	SA
Riantec Kerlugerie	100,00 %	438 765 018	SNC
Richardière	100,00 %	682 009 121	SAS
Richardière T	100,00 %	385 303 573	SAS
Riom Jeanne d'Arc	100,00 %	489 358 051	SNC
Rocheftort Résidence des Trois Mats	100,00 %	499 195 337	SNC
Rodez Saint-Cyrice	100,00 %	379 780 794	SNC
Rouen l'Avalasse	100,00 %	442 072 062	SNC
Rouen Masseot Abaquesne	100,00 %	480 555 713	SNC
Rue Baudoin Paris	100,00 %	722 062 387	SNC
Rue d'Alesia (Société Immobilière du 5)	100,00 %	622 030 716	SNC

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Rue de la Chaise (11 bis)	100,00 %	453 132 102	SNC
Rue du Petit-Clamart (1)	100,00 %	422 518 407	SNC
Ruggieri Gestion	100,00 %	305 164 881	SAS
Ruggieri Immobilier	100,00 %	408 753 499	SARL
Saggel Holding	100,00 %	425 039 922	SA
Saggel Transactions	100,00 %	712 000 447	SA
Saint-Chamas avenue des 53	100,00 %	484 949 557	SNC
Saint-Chamond route du Coin	100,00 %	498 191 279	SNC
Saint-Crépin Domaines	100,00 %	487 653 867	SNC
Saint-Étienne Molina	100,00 %	490 600 152	SNC
Saint-Genis Laval Chardon	100,00 %	438 681 447	SNC
Saint-Gilles-Croix-de-Vie Sablais	100,00 %	440 673 051	SNC
Saint-Jean-de-la-Ruelle 3	100,00 %	434 083 580	SNC
Saint-Laurent-Blangy rue des Rosati	100,00 %	484 126 412	SNC
Saint-Laurent-du-Var Corniche Fahnestock II	100,00 %	450 069 752	SNC
Saint-Louis rue de la Frontière	100,00 %	490 771 946	SNC
Saint-Martin	100,00 %	430 148 742	SNC
Saint-Melaine la Saulaie	100,00 %	499 139 293	SNC
SARI - Société d'Aménagement Régional Industriel	100,00 %	743 780 132	SNC
Sari Investissements	100,00 %	422 331 306	SAS
Sarzeau le Bas Patis	100,00 %	451 226 666	SNC
Savigny Lac Domaines Fereal	100,00 %	445 227 739	SNC
Savonnière (La)	100,00 %	494 247 984	SNC
Seeri	100,00 %	331 129 437	SAS
Sene Cote Versa	100,00 %	502 752 058	SNC
Sene les Allées de l'Hippodrome	100,00 %	503 088 148	SNC
Sennecey Logistique	100,00 %	497 643 551	SNC
Serris Hotel Pp	100,00 %	444 751 317	SNC
Sesto Edison 1	100,00 %	Italie - Milan 562 711 0967	SRL
Sesto Edison 2	100,00 %	Italie - Milan 562 712 0966	SRL
Sig 30 Participations	100,00 %	422 328 542	SAS
Sofap Helvim	100,00 %	642 045 629	SAS
Spaicil	100,00 %	380 319 400	SNC
Saint-Denis Finot	100,00 %	453 685 588	SNC
Saint-Laurent-du-Var Corniche Fahnestock	100,00 %	443 759 105	SNC
Stad	100,00 %	562 038 455	SA
Strasbourg boulevard Wilson	100,00 %	490 356 128	SNC
Surgeres les Jardins d'Aunis	100,00 %	487 822 090	SNC

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Table de Maria (La)	100,00 %	420 129 785	SNC
Tanios (Le)	100,00 %	481 592 863	SAS
Technique d'Urbanisme et de Réalisation (Société) - STUR	100,00 %	333 185 791	SNC
Teich les Voiliers (Le)	100,00 %	478 272 529	SNC
Terrains du Midi (Les)	100,00 %	313 089 401	SA
Thiais Activités	100,00 %	440 194 611	SNC
Thonon la Forchat	100,00 %	450 171 665	SNC
Toufflers II	100,00 %	481 089 092	SNC
Toulouse Billières	100,00 %	497 942 318	SNC
Toulouse le Parc de Rangueil	100,00 %	483 406 930	SNC
Toulouse Route de Launaguet	100,00 %	500 158 456	SNC
Toulouse Saint-Martin	100,00 %	489 206 516	SNC
Tour Adria (Société de la)	100,00 %	387 820 475	SARL
Trégastel Coz Pors	100,00 %	449 743 400	SNC
Uchaud Village	100,00 %	494 017 387	SNC
Ufiam	100,00 %	384 598 462	SA
Urcuit le Clos Biscarrague	100,00 %	489 856 195	SNC
Vallauris avenue du Tapis-Vert	100,00 %	501 002 760	SNC
Vancouver	100,00 %	421 322 181	SNC
Vaneau	100,00 %	423 375 617	SAS

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Vannes le Clos Saint-Joseph	100,00 %	495 380 420	SNC
Vannes les Hauts du Vincin	100,00 %	494 592 009	SNC
Vannes les Reflets de la Garenne	100,00 %	494 011 810	SNC
Vaujours Court Saint-Étienne	100,00 %	487 684 128	SNC
Vernon Saint-Lazare	100,00 %	490 365 137	SNC
Verrières Domaines	100,00 %	440 118 115	SNC
Versailles 21 Gallieni	100,00 %	423 691 062	SNC
Versailles Chantiers Aménagement	100,00 %	441 674 751	SNC
Versailles Gare	100,00 %	489 856 153	SNC
Gestrim Verwa Immobilien Management	100,00 %	Allemagne - Charlottenburg HRA 36324B	AG & Co. KG
Vichy rue de Vingre	100,00 %	483 040 556	SNC
Victor Finances	100,00 %	384 766 069	SARL
Villages d'Aujourd'hui	100,00 %	326 625 332	SAS
Villanova Argenteuil	100,00 %	478 643 356	SNC
Villanova Parkside Plaza	100,00 %	444 670 145	SNC
Nexity-Villes & Projets	100,00 %	409 260 775	SNC
Villy Village	100,00 %	478 643 125	SNC
Vitry Rouget-de-l'Isle	100,00 %	453 908 279	SNC
Voie Blanche (La)	100,00 %	421 610 643	SNC
Wissous Domaines	100,00 %	437 531 643	SNC

Annexe B

LISTE DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

INTÉGRATION PROPORTIONNELLE

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Abbeville rue du Lieutenant-Caron	50,00 %	490 574 159	SCI
Aménagement du Recueil (Société d')	50,00 %	450 606 991	SARL
Balaruc l'Étang Lot 9	34,00 %	493 022 313	SCI
Balma le Cyprie Village	50,00 %	484 893 342	SARL
Béthune Joffre	50,00 %	488 136 482	SCI
Bobigny ZAC Hôtel-de-Ville	50,00 %	498 994 409	SCI
Bordeaux Bastide 1	50,00 %	425 085 941	SCI
Boulevard Aristide-Briand (30-32)	50,00 %	488 991 936	SCI
Boulogne 3-5, rue de la Ferme	66,82 %	491 235 412	SCI
Boulogne Parc B1	59,91 %	490 274 305	SCI

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Boulogne Parc B2	60,85 %	491 133 864	SCI
Boulogne Parc B3A	61,22 %	494 549 041	SCI
Boulogne Parc B3F	61,22 %	494 549 066	SCI
Boulogne Seine D2	60,82 %	490 094 422	SCI
Boulogne Seine D3 A-B-C Commerces	53,94 %	503 019 838	SCI
Boulogne Seine D3 D1	61,22 %	503 047 581	SCI
Boulogne Seine D3 D-E-F Commerces	53,94 %	503 019 853	SCI
Boulogne Seine D3 E	61,22 %	503 047 920	SCI
Boulogne Seine D3 PP	33,34 %	503 111 601	SCI
Boulogne Ville A2C	60,62 %	490 274 362	SCI
Boulogne Ville A2D	61,22 %	490 274 396	SCI
Boulogne Ville A2E	61,22 %	490 106 705	SCI

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Boulogne Ville A2F	61,22 %	490 106 481	SCI
Boulogne Ville A3 EP	50,00 %	498 278 399	SCI
Boulogne Ville A3 LA	60,75 %	498 278 449	SCI
Boulogne Ville A3B	35,00 %	497 716 183	SCI
Brive le Vialmur	50,00 %	477 556 203	SARL
Cap Sud	50,00 %	477 869 309	SCI
Capnexi	40,00 %	504 356 585	OPCI
Capnexi 1	40,00 %	504 071 895	SAS
Capnexi Belgium 1	40,00 %	Belgique - Bruxelles 0897 388 471	SA
Capnexi Belgium 2	40,00 %	Belgique - Bruxelles 0897 388 075	SPRL
Capnexi Belgium 3	40,00 %	Belgique - Bruxelles 0897 387 283	SPRL
Capnexi Belgium 4	40,00 %	Belgique - Bruxelles 0897 386 986	SPRL
Capnexi Belgium 5	40,00 %	Belgique - Bruxelles 0897 386 293	SPRL
Capnexi Belgium 6	40,00 %	Belgique - Bruxelles 0897 385 897	SPRL
Capnexi Belgium 7	40,00 %	Belgique - Bruxelles 897 385 107	SPRL
Captiva Nexis	40,00 %	Luxembourg - B 135 027	SARL
Carquefou la Mainguais	50,00 %	444 156 590	SCI
Cavalaire av. Maréchal-Lyautey	50,00 %	492 057 468	SCI
Châtenay Centre-Ville	50,00 %	450 887 724	SARL
Châtillon avenue de Paris	50,00 %	442 981 619	SCI
Citéa	50,00 %	402 742 332	SA
Clichy Europe 3	50,00 %	435 402 755	SCI
Clichy Europe 4	50,00 %	442 736 963	SARL
Clichy Europe T2	50,00 %	434 060 133	SCI
Clos des Épinettes (Le)	50,00 %	438 795 999	SNC
Combs-la-Ville Place de l'An-2000	50,00 %	497 964 858	SCI
Comins Blanc Coulon	50,00 %	487 745 481	SCI
Connestable (Le)	50,00 %	489 309 336	SCI
Courbevoie Marceau	50,00 %	431 878 586	SCI
Développement Boulogne Seguin	28,06 %	440 137 420	SAS
Domaine de Montrabe	50,00 %	429 975 915	SNC
Dunkerque Grand Large	45,00 %	493 544 407	SCI
Erstein la Filature 3	50,00 %	487 877 136	SCI
Erstein ZAC de la Filature	50,00 %	453 203 481	SCI
Euromede 1 Marseille	50,00 %	418 631 388	SCI
Floréane	50,00 %	479 526 741	SARL

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Foncier Conseil Beylat Aménagement	50,00 %	401 721 899	SNC
France Terre le Clos de la Reine (SCCV)	50,00 %	441 325 875	SCI
Gertwiller 1	50,00 %	501 985 709	SCI
Gestrim Deutsche Fonds Management (GDFMG)	51,00 %	Allemagne - Charlottenburg HRB 95554B	GmbH
Hagueneau rue du Foulon	50,00 %	499 679 918	SCI
Houilles Église	50,00 %	451 780 597	SCI
La Chapelle-en-Serval	50,00 %	482 367 604	SARL
Las Closes	50,00 %	502 565 088	SARL
Le Blanc-Mesnil rue Deboffe	50,00 %	491 395 513	SCI
Les Jardins du Val d'Auron	50,00 %	501 938 658	SAS
Lyon Pierre-Audry	50,00 %	477 747 158	SCI
Mail des Lilas (Le)	50,00 %	428 851 687	SCI
Maisons-Alfort Carnot	50,00 %	482 135 308	SCI
Malesard (Le)	50,00 %	501 934 053	SARL
Marcq Collège	50,00 %	433 943 644	SNC
Marseille Blanche	50,00 %	477 518 674	SCI
Marseille Pinatel	50,00 %	453 180 622	SNC
Menton Sœur Munet	50,00 %	479 274 003	SCI
ML Real	51,00 %	Allemagne - Charlottenburg HRB 9965B	GmbH
Montpellier Bellyle	50,00 %	485 145 254	SCI
Montpellier Jacques-Cœur	50,00 %	484 961 859	SCI
Montpellier Parc Marianne	50,00 %	492 408 851	SCI
Neximmo 5	50,00 %	433 326 477	SAS
Nexis 1	40,00 %	488 449 034	SAS
Opale	50,00 %	452 876 972	SAS
Parc de Gerland Îlot 3	40,00 %	479 878 423	SCI
Parc de Gerland Îlot 4	40,00 %	479 881 336	SCI
Paris 15 Cambronne-Lecourbe	50,00 %	438 830 457	SCI
Paris 6, rue de la Paix	40,00 %	407 538 198	SCI
Paris Berthelot	50,00 %	443 428 156	SCI
Paris XIII Champ-de-l'Alouette	50,00 %	484 883 160	SCI
Patis (Du)	50,00 %	435 095 252	SNC
PB 31 Promotion	50,00 %	432 015 329	SNC
Persan Hadancourt	50,00 %	500 930 482	SCI
Pierre Blanche (La)	50,00 %	447 656 489	SNC
Plaines de Batlinchamp (Les)	40,67 %	487 965 766	SARL
Plessis-Robinson Cœur de Ville	50,00 %	453 204 703	SCI
Promotion M7	50,00 %	433 687 670	SNC
Quartier de Bel Air	50,00 %	444 523 500	SNC
Reille Montsouris	50,00 %	419 883 483	SCI

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Roquevaire Saint-Roch	49,90 %	507 730 844	SAS
Roubaix rue de l'Ouest	50,00 %	503 779 894	SCI
Rue du Commerce (13-15 & 17)	50,00 %	431 957 182	SARL
Saint-Nazaire Terrasses de l'Amirauté	50,00 %	439 043 613	SCI
Saint-Paul-lès-Dax le Fronton	50,00 %	444 154 843	SCI
Saint-Raphael rues Hatrel/Leclerc	50,00 %	477 886 576	SCI

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Sainte-Candie	50,00 %	307 512 186	SCI
Strasbourg Glaubitz	50,00 %	488 463 134	SCI
Strasbourg rue de la Lisière	34,00 %	495 173 015	SCI
Tassin Constellation SCCV	50,00 %	499 796 159	SCI
Vents du Sud	50,00 %	451 460 505	SCI
Villeneuve Loubet Tabarly	50,00 %	442 645 263	SNC
Wasquehal rue Leclerc	50,00 %	500 537 568	SCI
ZAC de la Perdriotsais	50,00 %	502 432 016	SARL

Annexe C

LISTE DES SOCIÉTÉS DU GROUPE

MISES EN ÉQUIVALENCE

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Aegide	33,62 %	401 397 765	SA
Arthur Communication	22,67 %	407 525 344	SA
Ciloger	45,00 %	329 255 046	SA
Euro Campus	40,00 %	419 719 695	SARL
Eurosic	31,74 %	307 178 871	SA
Foncier Valorisation et Arbitrage	30,00 %	478 117 609	SAS

Dénomination sociale	Clôture	Siren	Forme juridique
Lexin Alfortville	20,00 %	501 081 491	SAS
Porte des Lilas	10,00 %	490 989 803	SCI
Saint-Ouen C1	20,00 %	493 995 716	SAS
Saint-Ouen C1	20,00 %	498 198 738	SCI

II. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la Société Nexity SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un environnement de forte volatilité des marchés et de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques. Ces conditions sont décrites dans la note 2.2 de l'annexe des comptes.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- L'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat repose sur l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières décrites dans la note 2.2 de l'annexe « Utilisation d'estimations ».
- Le chiffre d'affaires et la marge des secteurs Logement et Tertiaire sont dégagés sur les produits vendus, au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction, tel qu'exposé dans la note 2.5 de l'annexe « Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel ».

Nous avons procédé à l'appréciation du caractère raisonnable des hypothèses retenues et de ces estimations.

- La Société procède systématiquement à un test de perte de valeur des goodwill au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur selon les modalités décrites dans les notes 2.6, 2.22 et 13.2 de l'annexe.

Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et hypothèses utilisées et nous avons vérifié que les notes 13.1 et 13.2 de l'annexe donnent une information appropriée.

- Les notes 1, 11, 14, 19, 34 et 36 de l'annexe exposent les modalités et les incidences de la cession de la participation détenue dans le Crédit Foncier de France.

Nous avons procédé à l'examen du caractère approprié du traitement comptable appliqué à cette opération et des informations fournies dans les notes annexes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VÉRIFICATION SPÉCIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi, des informations relatives au Groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris et Paris-La Défense, le 16 mars 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG SA

Bernard Cattenoz Philippe Mathis
Associé Associé

CONSEIL AUDIT
& SYNTHÈSE

Jean-François Nadaud
Associé

MAZARS

Julien Marin-Pache Michel Barbet-Massin
Associé Associé



B. COMPTES CONSOLIDÉS ET COMPTES SOCIAUX

III. COMPTES SOCIAUX

AU 31 DÉCEMBRE 2008

Page

82	Bilan actif
83	Bilan passif
84	Compte de résultat
	Annexes
86	Faits marquants
86	Règles et méthodes comptables
87	Notes relatives au bilan
88	Notes relatives au compte de résultat
89	Autres informations

BILAN ACTIF

(en euros)	Montant brut	Amortissements	31/12/2008	31/12/2007
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brevets et droits similaires	58 797 460	1 798 998	56 998 462	56 752 180
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	6 263 809	2 500 533	3 763 276	3 748 145
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	2 707 069 194	223 825 424	2 483 243 770	2 402 554 185
Créances rattachées à des participations	1 395 696	150 000	1 245 696	1 185 000
Autres titres immobilisés				
Prêts	840 554	610 837	229 717	4 873 614
Autres immobilisations financières	2 745 366		2 745 366	3 054 030
Actif immobilisé	2 777 112 078	228 885 791	2 548 226 287	2 472 167 153
Stocks et encours				
Matières premières, approvisionnements				
Encours de production de biens				
Encours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	2 369 847		2 369 847	2 190 198
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	10 859 252		10 859 252	9 021 118
Autres créances	261 193 301	28 043 544	233 149 758	198 067 029
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	125 445 297		125 445 297	102 477 682
(dont actions propres)				
Disponibilités	308 534		308 534	176 777
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	695 501		695 501	440 059
Actif circulant	400 871 732	28 043 544	372 828 188	312 372 864
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 418 986		2 418 986	582 604
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif	55		55	55
Total général	3 180 402 851	256 929 335	2 923 473 516	2 785 122 676

BILAN PASSIF

(en euros)	31/12/2008	31/12/2007
Capital social ou individuel (dont versé: 264 907 715)	264 907 715	262 811 065
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 973 645 891	1 973 526 291
Écarts de réévaluation (dont écart d'équivalence)		
Réserve légale	20 844 676	16 169 284
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. prov. fluctuation cours)		
Autres réserves (dont achat d'œuvres originales d'artistes)	5 719	5 719
Report à nouveau	135 018 773	151 175 701
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	3 824 964	93 507 843
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	130 965	
Capitaux propres	2 398 378 703	2 497 195 902
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques	11 175 413	6 708 713
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges	11 175 413	6 708 713
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	202 039 724	3 235
Emprunts et dettes financières divers (dont emprunts participatifs)	281 006 923	230 893 714
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	16 392 027	13 547 071
Dettes fiscales et sociales	13 903 412	30 168 614
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	79 123	6 312 424
Autres dettes	493 247	288 057
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
Dettes	513 914 455	281 213 115
Écarts de conversion passif	4 946	4 946
Total général	2 923 473 516	2 785 122 676
Résultat de l'exercice en centimes	3 824 963,96	
Total du bilan en centimes	2 923 473 516,38	

COMPTE DE RÉSULTAT

Rubriques (en euros)	France	Exportation	31/12/2008	31/12/2007
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	64 356 359	2 228 056	66 584 415	52 521 083
Chiffre d'affaires net	64 356 359	2 228 056	66 584 415	52 521 083
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation				1 500
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			2 585 241	50 056
Autres produits			13	112 311
Produits d'exploitation			69 169 669	52 684 950
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			26 671	14 616
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			39 412 937	32 182 057
Impôts, taxes et versements assimilés			2 514 794	1 673 157
Salaires et traitements			18 088 870	13 666 790
Charges sociales			9 230 519	6 344 986
Dotations d'exploitation				
Sur immobilisations: dotations aux amortissements			1 058 774	915 175
Sur immobilisations: dotations aux provisions				
Sur actif circulant: dotations aux provisions				
Pour risques et charges: dotations aux provisions			514 000	700 000
Autres charges			290 612	341 982
Charges d'exploitation			71 137 177	55 838 762
Résultat d'exploitation			(1 967 507)	(3 153 812)
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participations			197 094 473	111 268 062
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			88 617	69 682
Autres intérêts et produits assimilés			14 738 138	12 264 690
Reprises sur provisions et transferts de charges			14 728 436	22 647 396
Différences positives de change			1 788	347
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			4 173 702	3 286 835
Produits financiers			230 825 153	149 537 013
Dotations financières aux amortissements et provisions			211 231 983	44 518 073
Intérêts et charges assimilés			28 500 245	30 701 482
Différences négatives de change			1 063	224
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			239 733 291	75 219 779
Résultat financier			(8 908 138)	74 317 234
Résultat courant avant impôts			(10 875 646)	71 163 421

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

Rubriques (en euros)	31/12/2008	31/12/2007
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		1 910 000
Produits exceptionnels sur opérations en capital	83 178	9 376 643
Reprises sur provisions et transferts de charges	703 319	507 392
Produits exceptionnels	786 497	11 794 034
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	1 800 248	25 178
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	3 074 034	2 808 043
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	3 030 965	703 319
Charges exceptionnelles	7 905 247	3 536 540
Résultat exceptionnel	(7 118 750)	8 257 494
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(21 819 360)	(14 086 927)
Total des produits	300 781 318	214 015 997
Total des charges	296 956 354	120 508 154
Bénéfice ou perte	3 824 964	93 507 843

ANNEXES

au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2008 dont le total est de 2923473516 euros et au compte de résultat se soldant par un bénéfice de 3824964 euros.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2008 au 31 décembre 2008.

Les notes et tableaux présentés ci-après font partie intégrante des comptes annuels.

La Société Nexity est cotée sur le marché Eurolist d'Euronext Paris.

FAITS MARQUANTS

L'année 2008 a été marquée par les événements suivants :

La Société a acquis les participations suivantes pour un prix total de 233 millions d'euros :

- 46 % d'Iselection (portant ainsi la participation du Groupe à 80 %, compte tenu de la participation déjà détenue par GCE Immobilier) ;
- 21,14 % de GCE Holding Pierre, holding de tête de Lamy (portant ainsi la participation du Groupe à 88,65 %, compte tenu de la participation déjà détenue par GCE Immobilier), et ;
- 64 % du capital et 30 % des droits de vote de Neximmo 39, holding de tête de Century 21 France (portant ainsi la participation du Groupe à 100 %, compte tenu de la participation déjà détenue par Nexity-Franchises).

Ces acquisitions ont été financées par des ouvertures de crédit moyen terme de 211 millions d'euros tiré à hauteur de 171 millions d'euros à échéance le 31 mai 2013 (amortissable à hauteur de 5 % en 2011, 15 % en 2012, le solde étant dû in fine) et de 30,5 millions à échéance juillet 2013 (amortissable annuellement à hauteur de 10 %, le solde étant dû in fine).

Nexity et la CNCE (qui détient 39,5 % du capital de Nexity) ont annoncé le 12 décembre 2008 qu'ils étaient entrés en discussion sur l'acquisition en numéraire par la CNCE de la participation de 23,4 % détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France. Le 29 janvier 2009, Nexity et la CNCE ont signé un accord pour la cession de cette participation à un prix de 539,6 millions réglé en numéraire. L'opération a été dénouée et le prix de cession a été encaissé en date du 20 février 2009. Cette opération a généré une provision pour dépréciation des titres de participation Crédit Foncier de France de 104,1 millions d'euros dans le compte de résultat 2008.

RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES

Les comptes annuels ont été arrêtés conformément aux dispositions du règlement 99-03 du Comité de Réglementation Comptable homologué par arrêté ministériel du 22 juin 1999 relatif à la réécriture du Plan Comptable Général (PCG) de 1982.

Les conventions générales comptables ont été appliquées dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base : continuité de l'exploitation, permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre, indépendance des exercices, conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES

Les immobilisations incorporelles et corporelles sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires hors frais d'acquisition des immobilisations) ou pour leur valeur d'apport. En outre, conformément aux obligations posées par l'instruction BOI 4 I-1-93 (§ 32), le coût d'entrée des biens ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine a été éclaté entre valeur brute et amortissements.

Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie estimée des biens.

Logiciels	1 à 3 ans	Linéaire
Agencements, installations	7 à 9 ans	Linéaire
Matériel de bureau	5 ans	Linéaire
Matériel informatique	3 ans	Dégressif
Mobilier de bureau	8 à 10 ans	Linéaire

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Conformément au règlement CRC n° 2004-06 qui a modifié le traitement comptable des titres à compter du 1^{er} janvier 2005, les titres de participation acquis depuis cette date sont évalués selon les règles d'évaluation du coût d'entrée des actifs. Les actifs acquis à titre onéreux sont comptabilisés à leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat augmenté des coûts directement attribuables. Les actifs acquis par voie d'apport sont comptabilisés à la valeur figurant dans le traité d'apport.

Une provision est constatée lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à leur coût de revient. L'écart constaté fait l'objet d'une provision pour dépréciation des titres, puis, si nécessaire, des créances détenues sur la filiale et enfin d'une provision pour risques.

La valeur actuelle des titres s'apprécie par rapport à la quote-part de capitaux propres détenue, après prise en compte de la juste valeur des actifs et des passifs de la filiale.

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de provisions relatives aux titres de participation sont comptabilisées en résultat exceptionnel en cas de cession de titres, afin que l'intégralité des incidences relatives à la cession soit constatée au niveau du résultat exceptionnel.

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Les actions propres sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, hors frais. Si, à la clôture de l'exercice, la valeur d'acquisition est supérieure au cours moyen du dernier mois de l'exercice, l'écart fait l'objet d'une provision pour dépréciation financière. Les plus ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat exceptionnel suivant la méthode FIFO (First In - First Out).

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de provisions relatives aux actions propres sont comptabilisées en résultat exceptionnel en cas de cession de titres, afin que l'intégralité des incidences relatives à la cession soit constatée au niveau du résultat exceptionnel.

CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Les créances clients sont évaluées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Une provision pour dépréciation est constatée lorsqu'une forte probabilité de non-paiement est constatée.

AUTRES CRÉANCES

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles sont analysées et dépréciées le cas échéant.

Les créances acquises ou apportées pour une valeur décotée sont évaluées à leur valeur d'acquisition ou d'apport. L'écart entre la valeur nominale et la valeur d'acquisition ou d'apport n'est comptabilisé en profit qu'après encaissement d'un excédent par rapport au montant inscrit au bilan. Le risque d'irrécouvrabilité ne donne lieu à la constatation d'une provision que si la perte par rapport au nominal de la créance excède le montant de la décote.

Les créances sur les filiales indirectes ne font pas l'objet de dépréciation lorsque les risques relatifs à ces filiales sont appréhendés dans les comptes de leurs sociétés mères directes.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT

Elles sont comptabilisées au coût d'acquisition. Si, à la clôture de l'exercice, la valeur liquidative est inférieure à la valeur d'acquisition, l'écart fait l'objet d'une provision pour dépréciation financière. Les plus ou moins-values de cession sont comptabilisées en résultat financier suivant la méthode FIFO (First In - First Out).

CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES

Les commissions bancaires et frais divers versés dans le cadre de la mise en place de crédit sont étalés en charges financières sur la durée de l'emprunt. Lorsque le crédit est remboursé par anticipation, ces commissions et frais sont soldés dans le résultat financier de l'exercice de remboursement.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges sont évaluées pour le montant correspondant à la meilleure estimation de la sortie de ressources nécessaires à l'extinction de l'obligation en application du règlement CRC n° 2000-06 sur les passifs. En fin d'exercice, cette estimation est faite en fonction des informations connues à la date d'établissement des comptes.

Les provisions pour risques et charges couvrent des risques essentiellement d'ordre immobilier et financier en France et à l'étranger.

NOTES RELATIVES AU BILAN

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Ce poste est constitué de la marque Nexity pour 56,4 millions d'euros ainsi que de divers logiciels utilisés dans le Groupe.

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Elles correspondent essentiellement aux agencements, installations du siège de la Société, du mobilier de bureau et du matériel informatique utilisés par l'ensemble du Groupe.

TITRES DE PARTICIPATIONS

Ce poste est constitué de l'ensemble des filiales et participations apportées par Nexity-Initiale à leur valeur réelle dans le cadre de la fusion du 24 mai 2006 et par celles apportées par la CNCE à leur valeur d'apport dans le cadre de l'opération du 23 juillet 2007. Il comprend ainsi les principales filiales opérationnelles du Groupe.

AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Ce poste est constitué des moyens alloués au contrat de liquidités: il est constitué d'actions propres, de Sicav monétaires et de trésorerie non disponible.

PRÊTS

Ce poste est essentiellement constitué de prêts participatifs consentis à des filiales et participations.

CRÉANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS

Elles sont principalement constituées de créances intragroupe liées aux facturations de locaux, de moyens informatiques, de mise à disposition de personnel, aux honoraires d'assistance et à la redevance de marque « Nexity ».

AUTRES CRÉANCES

Elles sont essentiellement constituées:

- d'avances en comptes courants financiers accordées aux filiales directes ou indirectes dans le cadre de la centralisation de trésorerie du Groupe;
- de quotes-parts de bénéficiaires à recevoir;
- de créances fiscales de TVA et d'impôt sur les sociétés;
- de comptes courants d'intégration fiscale.

VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT ET DISPONIBILITÉS

Elles sont essentiellement constituées de parts de Sicav et fonds communs de placement et représentatives de la trésorerie excédentaire du Groupe.

CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE

Elles se composent des primes versées sur instruments financiers à hauteur de 0,3 million d'euros étalées sur la durée des contrats ainsi que de frais relatifs à l'exercice suivant pour un montant de 0,4 million d'euros.

CHARGES À RÉPARTIR

Elles correspondent aux commissions versées lors de la mise en place des crédits bancaires en cours et étalées sur la durée du contrat.

CAPITAL SOCIAL

Il est constitué de 52 981 543 actions d'une valeur nominale de 5 euros contre 52 562 213 actions au 31 décembre 2007. Le capital a augmenté, au cours de l'exercice, de 419 330 actions suite à la souscription de 419 330 options.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges couvrent essentiellement des risques de promotion immobilière.

EMPRUNTS ET DETTES AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT

Ce poste est essentiellement constitué des ouvertures de crédit à moyen terme pour le financement des croissances externes et intérêts courus. Le contrat de crédit Corporate ne faisait pas l'objet de tirage au 31 décembre 2008.

EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES DIVERSES

Ce poste est essentiellement constitué des avances en comptes courants financiers accordées par les filiales directes et indirectes dans le cadre de la centralisation de la trésorerie du Groupe, des sommes dues aux filiales dans le cadre de l'intégration fiscale du Groupe et des quotes-parts de pertes à payer.

DETTES FISCALES ET SOCIALES

Elles sont constituées des dettes envers le Trésor public et les organismes sociaux.

DETTES SUR IMMOBILISATIONS ET COMPTES RATTACHÉS

Elles sont essentiellement constituées de sommes dues au titre de l'acquisition de titres de participations.

NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

PRODUITS D'EXPLOITATION

Les produits d'exploitation, d'un montant total de 69,2 millions d'euros (contre 52,7 millions d'euros en 2007), représentent principalement:

- les redevances liées à l'utilisation de la marque et les honoraires d'assistance facturés aux filiales du Groupe pour 34,9 millions d'euros;
- les redevances informatiques pour 10,0 millions d'euros;
- les loyers de sous-locations et prestations liées à la Tour Initiale et des Saisons pour 9,6 millions d'euros;
- la mise à disposition de personnel aux filiales pour 4,7 millions d'euros;
- la refacturation d'autres frais de fonctionnement du Groupe aux filiales pour 7,4 millions d'euros;
- les reprises de provisions pour risques et charges pour 2,5 millions d'euros.

CHARGES D'EXPLOITATION

Les charges d'exploitation, d'un montant total de 71,1 millions d'euros (contre 55,8 millions d'euros en 2007), comprennent essentiellement:

- les salaires et charges sociales pour 27,3 millions d'euros;
- les honoraires pour 13,0 millions d'euros;
- le loyer de la Tour Initiale et des Saisons et charges locatives pour 11,6 millions d'euros;
- et les autres frais généraux pour 19,3 millions d'euros.

PRODUITS FINANCIERS

D'un montant total de 230,8 millions d'euros (contre 149,5 millions d'euros en 2007), ils concernent principalement:

- les dividendes et quotes-parts de résultat reçus pour 197,1 millions d'euros, dont 49,9 millions reçus du Crédit Foncier de France et 9,2 millions d'Eurosic;
- les reprises de provisions pour situations nettes négatives des filiales et remboursements obtenus sur prêts et comptes courants de filiales au-delà de leur valeur d'apport par Nexity-Initiale pour 13,6 millions d'euros;
- les intérêts des comptes courants financiers des filiales pour 13,6 millions d'euros;
- les produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement pour 4,2 millions d'euros;
- les frais bancaires liés à la mise en place des crédits de financement de la croissance externe à répartir sur la durée des emprunts pour 2,3 millions d'euros.

CHARGES FINANCIÈRES

Elles s'élèvent à 239,7 millions d'euros (contre 75,2 millions d'euros en 2007) et sont essentiellement constituées:

- des quotes-parts de pertes des filiales et provisions sur titres de participation pour 211,2 millions d'euros (dont Crédit Foncier de France pour 104,1 millions et Eurosic pour 67,9 millions d'euros);
- des intérêts des comptes courants des filiales pour 8,6 millions d'euros;
- des intérêts et commissions sur crédits bancaires pour 10,8 millions d'euros;
- des subventions accordées pour 6,5 millions d'euros;
- des frais de mise en place des crédits bancaires pour 2,6 millions d'euros.

PRODUITS ET CHARGES EXCEPTIONNELS

Le résultat exceptionnel négatif de 7,1 millions d'euros tient compte des frais relatifs à la cession des titres Crédit Foncier, des moins-values de cession sur titres auto-détenus réalisées dans le cadre du contrat de liquidité, ainsi que des dotations et reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels.

IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Le produit sur la ligne « Impôts sur les bénéfices » de 21,8 millions d'euros (contre 14,1 millions d'euros en 2007), est principalement constitué de la somme des impôts sur les bénéfices et contribution sociale de chacune des filiales intégrées sous déduction de l'impôt sur les bénéfices calculé pour l'ensemble du Groupe.

Le principe du Groupe est que l'option d'intégration au Groupe soit financièrement neutre pour chacune des filiales membres.

AUTRES INFORMATIONS

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements donnés

- Liés à l'exploitation courante des filiales du Groupe

En tant que société mère du Groupe Nexity, la Société garantit ou contre-garantit certains des engagements pris par ses filiales dans le cadre normal de leurs activités.

(en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2007
Garanties financières d'achèvement	17 747	5 893
Indemnités d'immobilisation	595	1 152
Autres garanties sur opérations immobilières	77 671	19 281
Garanties sur emprunts	30 237	12 925
Garanties de passif	80 000	80 000
Autres engagements	3 206	3 257
Total	209 456	122 508

L'augmentation des autres garanties immobilières de 58 millions d'euros concerne essentiellement des opérations de promotion tertiaire en France.

- Autres engagements donnés

Dans le cadre de la cession de Coteba Management intervenue en 2003, Nexity a consenti une garantie de passif à hauteur de 9 millions d'euros.

Dans le cadre de l'acquisition CNCE, et pour couvrir d'éventuelles inexactitudes portant sur les éléments communiqués en *data room* et sur certaines déclarations faites par Nexity à l'article 2.2 du contrat de garantie qui auraient des sources dans des faits et des événements antérieurs à la date du 23 juillet 2007, Nexity s'engage à indemniser la CNCE pour un montant plafonné à 100 millions d'euros.

Dans le cadre du crédit de financement de la croissance externe de 211 millions d'euros, la Société a nanti au profit de la banque les actions GCE Holding Pierre et Iselection acquises au cours de l'exercice.

La Société contre-garantit la caution bancaire de 1,5 million d'euros donnée au bailleur de la Tour Initiale et 0,5 million d'euros au bailleur de la Tour Les Saisons au titre de dépôt de garantie.

Dans le cadre des conventions d'intégration fiscale, le montant des déficits fiscaux susceptibles d'être utilisés par les filiales intégrées représenterait une charge d'impôt de 28,5 millions d'euros pour la Société.

Engagements reçus

La Société a reçu diverses garanties de passif pour un montant de 104,5 millions d'euros, dont 100 millions d'euros au titre des actifs apportés par CNCE à Nexity en juillet 2007.

Autres engagements

Afin de se couvrir contre une hausse des taux d'intérêt, la Société a contracté divers contrats de type « Tunnel » lui garantissant un Euribor 3 mois entre 3,15 % et 5,20 %. Au 31 décembre 2008, ces contrats portent sur un montant notionnel de 201,5 millions d'euros. La juste valeur de ces contrats est estimée à 10,1 millions d'euros en faveur de la banque.

ENGAGEMENTS ENVERS LE PERSONNEL

Retraite

Les engagements de retraites et de jubilés (médailles du travail) s'établissent à 1,2 million d'euros.

Les principales hypothèses de calcul des avantages du personnel reposent sur un âge de départ à la retraite de 62 ans pour les non-cadres et 64 ans pour les cadres, à l'initiative du salarié, un taux de turnover moyen de 10 % et un taux de charges sociales de 45 %. La table de mortalité utilisée est celle de l'Insee 2006, le taux d'actualisation à la fin de l'année est de 5,50 % et l'augmentation des salaires de fin d'année de 3,50 %.

Droit individuel à la formation

En application de la loi n° 2004-391 du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle et de l'accord de branche promotion construction correspondant du 10 novembre 2005, les salariés bénéficient d'un droit individuel à la formation d'une durée de 20 heures par an, cumulable sur une durée de six ans. Au terme de cette durée, et à défaut de son utilisation en tout ou partie, le droit individuel à la formation est plafonné à 120 heures. Ces droits peuvent être utilisés pendant le temps de travail en cas d'accord écrit entre l'entreprise et le salarié.

En fin d'exercice, le nombre d'heures accumulées au titre du droit individuel à la formation est de 13136.

EFFECTIF

L'effectif moyen de la Société est de 185 personnes.

RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES SOCIAUX

La rémunération des mandataires sociaux de Nexity s'est élevée à 2145 milliers d'euros en 2008 (dont 785 milliers d'euros au titre de rémunération variable pour l'exercice 2008 et 250 milliers d'euros au titre de prime exceptionnelle pour l'exercice 2007).

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 280 milliers d'euros au titre de l'exercice 2008.

PLANS DE STOCK-OPTIONS ET ACTIONS GRATUITES

Au cours de l'exercice, 882000 nouvelles actions gratuites ont été attribuées. À la clôture de l'exercice, le nombre d'options et d'actions gratuites attribuées non encore exercées et restant exerçables s'élève, tous plans confondus, à 2330460 options de souscriptions et actions gratuites.

Le tableau suivant synthétise les plans en cours à la clôture:

(en nombre d'options ou d'actions...)	Attribuées	Annulées	Exercées	Exerçables	Échéance normale (sauf si exercice anticipé)
Plan 2002 ⁽¹⁾	499 478	103 261	396 217	0	à partir de juin 2006
Plan 2003 ⁽¹⁾	135 455	35 932	71 363	28 160	à partir de juin 2007
Plans février et mai 2004	720 400	102 600	376 100	241 700	à partir de février 2008
Plans oct. et déc. 2004	750 000	90 200		659 800	à partir d'octobre 2008
Plan octobre 2005	200 000	7 500		192 500	à partir d'octobre 2009
Plan décembre 2005	184 500	18 000		166 500	à partir du 1 ^{er} trimestre 2009
Plan mars 2006	55 000			55 000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2009
Plan septembre 2006	15 000	3 000		12 000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2010
Plan décembre 2006	85 500	12 400		73 100	à partir du 1 ^{er} trimestre 2010
Plan juin 2007	53 500	5 800		47 700	à partir du 1 ^{er} trimestre 2010
Plans janvier 2008	369 500	23 500		346 000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2011
Plan avril 2008	139 500	4 500		135 000	à partir du 2 ^e trimestre 2011
Plan décembre 2008	373 000			373 000	à partir du 1 ^{er} trimestre 2012
Total Plans Nexity	3 580 833	406 693	843 680	2 330 460	

(1) Après fusion de Nexity-Initiale, et substitution par des options Nexity.

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'en juin 2009 pour attribuer 1 % du capital en actions gratuites. 373000 actions gratuites ont été attribuées dans le cadre de cette autorisation.

En cas d'exercice de toutes les options et actions gratuites attribuées et attribuables, la dilution potentielle maximale ressortirait à 4,5 %. La valeur des actions retenue comme assiette de la contribution sociale de 10 % est la juste valeur des actions (estimée pour l'établissement des comptes consolidés pour les sociétés appliquant les normes comptables internationales).

ACTIONS PROPRES

Mouvements sur actions propres :		
(en nombre d'actions)	Autorisations	Détention
Détention au 31 décembre 2007	5 256 221	83 930
Achat d'actions : Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 30 avril 2008	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution	(83 930) ⁽¹⁾
Position au 31 décembre 2008	5 298 154	0

(1) Les réalisations nettes de l'exercice pour (83 930) correspondent à 111 010 actions acquises et 194 940 actions cédées au cours de l'exercice. La Société ne détenait aucune action propre à la clôture.

SITUATION FISCALE LATENTE

À la clôture de l'exercice, la Société a consommé l'intégralité des déficits fiscaux reportables nés antérieurement à la constitution du nouveau groupe d'intégration fiscale à compter du 1^{er} janvier 2006.

INTÉGRATION FISCALE

La Société a opté en tant que société mère pour le régime de l'intégration fiscale, prévu aux dispositions de l'article 223A du Code Général des Impôts. En conséquence, la Société se constitue comme seule redevable de l'impôt sur les sociétés de l'ensemble du groupe fiscal intégré. Cette option est valable jusqu'au 31 décembre 2010.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des commissaires aux comptes pour la certification des comptes sociaux 2008 s'élèvent à 58 milliers d'euros.

SOCIÉTÉ CONSOLIDANTE

La société est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes de:

Dénomination sociale: Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance

Forme: société anonyme

Capital: 8 286 585 580,25 euros

RCS: 383 680 220

Siège social: 5, rue Masseran - 75007 PARIS

IMMOBILISATIONS

Rubriques (en euros)	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit, apports
Concessions, brevets et droits similaires	58 269 890		527 569
Immobilisations incorporelles	58 269 890		527 569
Terrains			
Constructions			
Installations techniques, matériel, outillage industriel			
Installations générales, agencements, aménagements	3 605 830		146 695
Matériel de transport	3 094		
Matériel de bureau, informatique, mobilier	1 862 267		363 954
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			299 031
Immobilisations corporelles	5 471 190		809 680
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	2 444 529 617		264 359 411
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	8 785 992		5 278 835
Immobilisations financières	2 453 315 609		269 638 246
Total général	2 517 056 690		270 975 495

Rubriques	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
Concessions, brevets et droits similaires			58 797 460	
Immobilisations incorporelles			58 797 460	
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage industriel				
Installations générales, agencements, aménagements	(257 606)		4 010 131	
Matériel de transport			3 094	
Matériel de bureau, informatique, mobilier	(41 425)	17 062	2 250 584	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours	299 031			
Immobilisations corporelles		17 062	6 263 809	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		424 139	2 708 464 889	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		10 478 906	3 585 920	
Immobilisations financières		10 903 045	2 712 050 810	
Total général		10 920 107	2 777 112 078	

AMORTISSEMENTS

Rubriques (en euros)	Début d'exercice	Augmentations		Reprises	Fin d'exercice
		Dotations	Fusion, apports		
Concessions, brevets et droits similaires	1 517 711	281 287			1 798 998
Immobilisations incorporelles	1 517 711	281 287			1 798 998
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel, outillage					
Installations générales, agencements	892 049	500 415			1 392 463
Matériel de transport	887	616			1 502
Matériel de bureau, informatique, mobilier	830 111	276 457			1 106 567
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours					
Immobilisations corporelles	1 723 046	777 487	0	0	2 500 533
Total général	3 240 757	1 058 774	0	0	4 299 531

Ventilations des dotations	Linéaires	Dégressifs	Exceptionnels	Dotations dérogat.	Reprises dérogat.
Concessions, brevets et droits similaires	281 287				
Immobilisations incorporelles	281 287				
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel, outillage					
Installations générales, agencements	500 415				
Matériel de transport	616				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	157 803	118 654			
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours					
Immobilisations corporelles	658 833	118 654	0	0	0
Total général	940 120	118 654	0	0	0

Charges réparties sur plusieurs exercices	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Charges à répartir sur plusieurs exercices	582 604	2 257 782	421 400	2 418 986
Primes de remboursement des obligations				

PROVISIONS

Rubriques (en euros)	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions pour gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissements dérogatoires		130 965		130 965
Dont majoration exceptionnelle de 30 %				
Implantations à l'étranger avant 01/01/1992				
Implantations à l'étranger après 01/01/1992				
Provision pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
Provisions réglementées	0	130 965	0	130 965
Provisions pour litiges	7 000			7 000
Provisions pour garanties clients				
Provisions pertes marchés à terme				
Provisions pour amendes et pénalités				
Provisions pour perte de change				
Provisions pensions, obligations simil.				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immo.				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions charges sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	6 701 713	9 183 335	4 716 635	11 168 413
Provisions risques et charges	6 708 713	9 183 335	4 716 635	11 175 413
Provision immobilisations incorporelles				
Provision immobilisations corporelles				
Provision titres mis en équivalence				
Provision titres de participation	40 790 432	184 720 025	1 685 034	223 825 424
Provision autres immobilisations financières	858 348	605 808	703 319	760 837
Provision stocks et encours				
Provision comptes clients				
Provision dépréciation comptes courants filiales	16 868 114	19 715 414	8 539 984	28 043 544
Provision dépréciation débiteurs divers				
Provisions pour dépréciation	58 516 894	205 041 248	10 928 337	252 629 804
Total général	65 225 607	214 355 547	15 644 973	263 936 182
Dotations et reprises d'exploitation		514 000	2 471 000	
Dotations et reprises financières		210 810 582	12 470 654	
Dotations et reprises exceptionnelles		3 030 965	703 319	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Rubriques (en euros)	Début d'exercice	Augmentations		Diminutions				Autre	Fin d'exercice
		Dotation de l'exercice	Variation de périmètre	Prov. utilisée	Prov. non utilisée	Changement de méthode	Variation de périmètre		
Provisions pour litiges	7 000								7 000
Provisions pour garanties clients									
Provisions pertes marchés à terme									
Provisions pour amendes et pénalités									
Provisions pour perte de change									
Provisions pensions, obligations simil.									
Provisions pour impôts									
Provisions pour renouvellement immo.									
Provisions pour grosses réparations									
Provisions charges sur congés à payer									
Autres provisions pour risques et charges	6 701 713	9 183 335		2 945 635	1 771 000				11 168 413
Provisions risques et charges	6 708 713	9 183 335		2 945 635	1 771 000				11 175 413

Les reclassements des provisions « passif » en provisions « actif » figurent dans la colonne « Autre ».

Les dotations de l'exercice correspondent pour l'essentiel à des provisions pour situations nettes négatives de certaines filiales.

CRÉANCES ET DETTES

État des créances	Montant brut	1 an au plus	Plus de 1 an
Créances rattachées à des participations	1 395 696	1 395 696	
Prêts	840 554	840 554	
Autres immobilisations financières	2 745 366	2 745 366	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	10 859 252	10 859 252	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	412 970	412 970	
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	2 659	2 659	
État, autres collectivités: impôt sur les bénéfices	18 474 511	18 474 511	
État, autres collectivités: taxe sur la valeur ajoutée	4 444 961	4 444 961	
État, autres collectivités: autres impôts, taxes, versements assimilés	1 463	1 463	
État, autres collectivités: créances diverses			
Groupe et associés	237 240 413	237 240 413	
Débiteurs divers	618 712	618 712	
Charges constatées d'avance	695 501	695 501	
Total général	277 732 057	277 732 057	
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	745 912		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	4 939 817		
Prêts et avances consentis aux associés			

État des dettes	Montant brut	1 an au plus	Plus de 1 an, moins de 5 ans	Plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum à l'origine	183 370	183 370		
Emprunts et dettes à plus de 1 an à l'origine	201 856 354	3 356 354	198 500 000	
Emprunts et dettes financières divers	19 748	19 748		
Fournisseurs et comptes rattachés	16 392 027	16 392 027		
Personnel et comptes rattachés	5 277 027	5 277 027		
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux	3 553 928	3 553 928		
État: impôt sur les bénéfices				
État: taxe sur la valeur ajoutée	2 395 090	2 395 090		
État: obligations cautionnées				
État: autres impôts, taxes et assimilés	2 679 754	2 679 754		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	79 123	79 123		
Groupe et associés	281 009 363	281 009 363		
Autres dettes	471 058	471 058		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
Total général	513 916 842	315 416 842	198 500 000	
Emprunts souscrits en cours d'exercice	272 856 354			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	71 036 099			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

(en milliers d'euros)					
Dénomination Siège social	Capital Capitaux propres autres que capital	Quote-part détenue Dividendes encaiss.	Val. brute titres Val. nette titres	Prêts, avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
1 - Filiales (plus de 50 %)					
Nexity-Logement	6 562	100,00 %	969 558	40 621	0
1, terrasse Bellini - TSA 48200 - 92919 Paris-La Défense	223 683	90 030	969 558	0	129 105
GCE Immobilier	167 890	100,00 %	432 079	0	54
1, terrasse Bellini - TSA 48200 - 92919 Paris-La Défense	125 192	0	432 079	0	2 985
Geprim	2 000	100,00 %	8 208	0	4 131
1, terrasse Bellini - TSA 48200 - 92919 Paris-La Défense	(4 390)	0	0	0	(3 191)
Saggel Holding	2 411	100,00 %	70 609	5 906	6 840
61, rue Lafayette - 75009 Paris	4 242	3 004	70 609	0	178
Nexity-Solutions	37	100,00 %	9 037	0	4 508
1, terrasse Bellini - TSA 48200 - 92919 Paris-La Défense	(2 653)	0	0	0	(7 372)
Nexity-Entreprises	150	99,62 %	15 907	661	19 215
1, terrasse Bellini - TSA 48200 - 92919 Paris-La Défense	2 030	0	2 179	0	1 558
Neximmo 39	88 016	64,15 %	61 374	860	0
1, terrasse Bellini - TSA 48200 - 92919 Paris-La Défense	6 021	0	61 374	0	6 681
Nexibel Investissement	16 062	99,84 %	16 062	2 116	0
53-55, rue Vilain XIII - 1000 Bruxelles - Belgique	(1 377)	0	16 062	5 286	(1 377)
2 - Participations (de 10 % à 50 %)					
Iselection	2 578	46,00 %	100 655	0	31 647
400, promenade des Anglais - 06200 Nice	9 333	0	100 655	0	3 151
Eurosic	266 055	31,74 %	290 000	0	72 825
105, avenue Raymond-Poincaré - 75016 Paris	413 657	9 236	207 869	0	(104 335)
Crédit Foncier de France	682 088	23,40 %	643 750	0	1 036 570
19, rue des Capucines - 75001 Paris	1 625 168	49 849	539 604	0	220 400
GCE Holding Pierre	219 388	21,14 %	71 000	0	310
22, rue d'Aumale - 75009 Paris	5 635	0	71 000	0	65
3 - Filiales non reprises § 1					
Françaises			10 636	60 259 ⁽³⁾	
		7 667 ⁽¹⁾	6 581	143 174 ⁽⁴⁾	
Étrangères			2 272	22 767 ⁽⁵⁾	
		2 654 ⁽²⁾	1 406	24 395 ⁽⁶⁾	
4 - Participations non reprises § 2					
Françaises			24	75	
		500	24	7 305 ⁽⁷⁾	
5 - Autres titres (moins de 10 %)					
Françaises			5 878	1 778	
		1	4 244		
Étrangères			20	21	
		0	0	578	
6 - Renseignements globaux					
Filiales françaises			1 577 408	108 306	
		100 701	1 542 380	143 174	
Filiales étrangères			18 334	24 883	
		2 654	17 468	29 681	
Participations dans sociétés françaises			1 111 307	1 853	
		59 586	923 396	7 305	
Participations dans sociétés étrangères			20	21	
		0	0	578	

(1) Dont dividendes encaissés: Sari Investissement: 4600 / Neximmo 3 : 1163.

(2) Dont dividendes encaissés: Nexibel 1: 1 094 / Nexity Biandrate: 900.

(3) Dont Nexim 5 : 1 064 / Nexity-Franchises: 47150 / Neximmo 42: 3293 / Neximmo 44: 2389 / Neximmo 47: 2134 / Nexity-Reim: 1049.

(4) Dont garantie de passif Delcis: 80 000.

(5) Dont Domus Sorolla: 1873 / Nexity-Antica Fornace: 6101 / Nexity-Chinotto: 2819 / Nexity-Rescaldina: 3525 / Nexity-Grugliasco: 2582 / Nexity-Montcalieri: 1132 / Nexity-Airasca: 1208 / Nexity-Induno: 1117 / Nexity-Residenziale: 1357.

(6) Dont Sesto Edison 1: 16 350 / Eurosofia: 2000 / Nexity-Biandrate: 5000.

(7) Dont Neximmo 5 : 7 305.

ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

Rubriques (en euros)	Entreprises liées	Participations	Dettes, créances en effets comm.
Actif immobilisé			
Participations	2 707 035 635	22 544	
Créances rattachées à des participations	1 395 696		
Prêts	521 470		
Actif circulant			
Créances clients et comptes rattachés	10 565 834	239 227	
Autres créances	237 270 993	206 455	
Dettes			
Emprunts et dettes financières divers	268 865 812	12 121 362	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	1 473 094		
Dettes sur immobilisations	40 857		
Autres dettes	16 256	500	
Compte de résultat			
Produits financiers de participations	196 586 365	508 108	
Autres intérêts et produits financiers	14 289 863	863	
Intérêts et charges assimilées	(14 947 466)	(471 045)	
Dont quote-parts de pertes	(324 664)		

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Rubriques (en euros)	Début d'exercice	Affectation résultat	Mouvement sur le capital	Dotations	Résultat de l'exercice	Fin d'exercice
Capital social	262 811 065		2 096 650			264 907 715
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 973 526 292		119 600			1 973 645 892
Réserve légale	16 169 283	4 675 392				20 844 675
Réserves réglementées						
Autres réserves	5 719					5 719
Report à nouveau	151 175 701	(16 156 927)				135 018 773
Résultat de l'exercice	93 507 843	(93 507 843)			3 824 964	3 824 964
Provisions réglementées				130 965		130 965
Capitaux propres	2 497 195 902	(104 989 378)	2 216 250	130 965	3 824 964	2 398 378 703

DÉTAIL DES CHARGES À PAYER

(en euros)	31/12/2008
Charges à payer	24 061 933,82
Emprunts et dettes financières	356 354,38
168840 Intérêts courus sur emprunts et crédits	356 354,38
Dettes fournisseurs comptes rattachés	14 187 365,06
408100 Fournisseurs - Factures non parvenues	13 863 604,99
408101 Fournisseurs - Factures non parvenues à recevoir débiteurs	(187 754,06)
408600 Fournisseurs - Factures non parvenues Groupe	511 514,13
Dettes fiscales et sociales	9 422 185,06
428200 Dettes provisionnées pour congés à payer	1 175 646,20
428600 Autres charges personnel à payer	4 078 574,00
438200 Organismes sociaux - Charges sociales/Congés à payer	529 039,86
438600 Organismes sociaux - Charges à payer	1 385 835,00
448600 État - Autres charges à payer	2 253 090,00
Autres dettes	92 695,99
468600 Charges à payer	92 695,99
Intérêts courus sur découvert	3 333,33
518600 Intérêts courus à payer	3 333,33
Total des charges à payer	24 061 933,82

DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR

(en euros)	31/12/2008
Produits à recevoir	3 985 829,64
Autres immobilisations financières	67 999,22
276840 Intérêts courus sur prêts au personnel	4 530,10
276846 Intérêts courus sur prêts Groupe	63 469,12
Clients et comptes rattachés	3 731 482,36
418100 Clients - Factures à établir	52 446,21
418106 Clients - Factures à établir Groupe	3 690 703,15
418107 Clients - Factures à établir Groupe créditeurs	(11 667,00)
Autres créances	186 348,06
438700 Organismes sociaux - Produits à recevoir	(10 382,44)
468700 Produits à recevoir hors Groupe	168,50
468706 Produits à recevoir Groupe	196 562,00
Total des produits à recevoir	3 985 829,64

SITUATION FISCALE DIFFÉRÉE ET LATENTE

Rubriques (en euros)	Montant
Impôt dû sur:	
Provisions réglementaires:	
Provisions pour hausse de prix	
Total accroissements	
Impôt payé d'avance sur:	
Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante):	
Autres	14 083 351
À déduire ultérieurement:	
Total allègements	14 083 351
Situation fiscale différée nette	(14 083 351)
Impôt dû sur:	
Plus-values différées	18 798 120
Crédit à imputer sur:	
Situation fiscale latente nette	18 798 120

IV. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Exercice clos le 31 décembre 2008

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées générales, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Nexity SA, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2008 ont été réalisées dans un environnement de forte volatilité des marchés et de difficulté certaine à appréhender les perspectives économiques.

Dans ce contexte et en application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Les règles et méthodes comptables relatives aux titres de participation sont exposées dans les notes « Immobilisations financières » et « Titres de participation » de l'annexe. Votre Société constitue des provisions lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à leur coût de revient ou à leur valeur d'apport.

Nous avons procédé à l'appréciation de la valeur d'inventaire des titres de participation réalisée par votre Société.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels;
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Paris-La Défense, le 16 mars 2009

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG SA

Bernard Cattenoz
Associé

Philippe Mathis
Associé

CONSEIL AUDIT
& SYNTHÈSE

Jean-François Nadaud
Associé

MAZARS

Julien Marin-Pache
Associé

Michel Barbet-Massin
Associé

nexity

1, terrasse Bellini
TSA 48200
La Défense 11
92919 Paris - La Défense Cedex
www.nexity.fr