

Rapport financier 2009

L'ACTEUR
INTÉGRÉ
DE L'IMMOBILIER

nexity

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 confrontés.

Paris, le 26 avril 2010
Alain Dinin
Président - Directeur général

A. RAPPORT DE GESTION

PAGE **03**

I. Rapport de gestion sur les comptes sociaux clos le 31 décembre 2009

PAGE **17**

II. Rapport de gestion sur les comptes consolidés clos le 31 décembre 2009

B. COMPTES CONSOLIDÉS

PAGE **35**

I. Comptes consolidés

PAGE **85**

II. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

C. COMPTES SOCIAUX

PAGE **87**

I. Comptes sociaux

PAGE **105**

II. Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux

A. RAPPORT DE GESTION

- I. Rapport de gestion sur les comptes sociaux clos le 31 décembre 2009

PAGE 4

PAGE 4	I.1 ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ
PAGE 4	I.2 ACTIVITÉ DES FILIALES ET PARTICIPATIONS
PAGE 4	I.3 RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ
PAGE 4	I.3.1 COMPTE DE RÉSULTAT
PAGE 5	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 ÉCHÉANCIER DES COMPTES FOURNISSEURS
PAGE 5	I.4.4 ENGAGEMENTS HORS BILAN
PAGE 5	I.5 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR DE LA SOCIÉTÉ
PAGE 6	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 8	I.7.2 RÉMUNÉRATION DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION
PAGE 12	I.7.3 ACTIONNARIAT SALARIÉ
PAGE 12	I.7.4 CAPITAL SOCIAL ET OPÉRATIONS SUR TITRES
PAGE 15	I.8 AUTRES INFORMATIONS
PAGE 15	I.8.1 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉE LA SOCIÉTÉ
PAGE 15	I.8.2 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT
PAGE 15	I.8.3 RESSOURCES HUMAINES
PAGE 15	I.8.4 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES
PAGE 15	I.8.5 CONVENTIONS PASSÉES PAR LA SOCIÉTÉ

I. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES SOCIAUX CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

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 en réseau 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 financières, notamment celle détenue dans Eurosic.

I.2 ACTIVITÉ DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

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 et Geprim, qui regroupent directement ou indirectement les activités du pôle Tertiaire ;
- les sociétés Saggel Holding, Nexity Franchises, Iselection et Nexity Lamy, regroupant les activités du pôle Services et Distribution ;
- la société Villes & Projets, qui intervient sur des projets de régénération urbaine.

La Société a encaissé le 20 février 2009 la somme de 539,6 millions d'euros de la CNCE, correspondant, au 31 décembre 2008, au produit de cession attendu de la participation de 23,4% détenue dans le Crédit Foncier de France. Par ailleurs, la Société a enregistré la cession de 31,7% d'Eurosic à sa filiale Nexity Participations à un prix de 171,7 millions d'euros.

En 2009, la Société a acquis 11,3% de GCE Holding Pierre, holding de tête de Lamy (portant ainsi sa participation dans cette société à 32,49% et celle du Groupe à 100%) pour 39,5 millions d'euros, conformément aux engagements contractuels.

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 63,1 millions d'euros en 2009, contre un chiffre d'affaires de 66,6 millions d'euros en 2008. 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 63,5 millions d'euros en 2009, contre 68,6 millions d'euros en 2008, correspondent aux frais généraux de la holding. L'effectif moyen est stable avec 183 personnes en 2009 (185 personnes en 2008).

Le résultat d'exploitation s'établit à -0,4 million d'euros, contre -2,0 millions d'euros en 2008.

I.3.1.2 Résultat financier

Le résultat financier s'élève à -37,2 millions d'euros en 2009 contre -8,9 millions d'euros en 2008.

Le résultat financier se décompose de la manière suivante :

- 78,4 millions d'euros au titre des dividendes et quotes-parts de résultats reçues des filiales du Groupe, contre 196,8 millions d'euros en 2008. Les dividendes 2009 comprennent 8,4 millions d'euros de dividendes versés par Eurosic. Les dividendes 2008 intégraient 49,9 millions d'euros versés par le Crédit Foncier de France et 9,2 millions d'euros versés par Eurosic ;
- -118,7 millions d'euros au titre des différents mouvements de dotations et reprises sur les comptes courants et titres de participation contre -204,1 millions d'euros en 2008 (qui incluaient notamment les dépréciations des titres Crédit Foncier de France pour 104,1 millions d'euros et Eurosic pour 67,9 millions d'euros) ;
- 3,1 millions d'euros au titre du coût de l'endettement net, résultant de 15,1 millions d'euros de charges financières pour les intérêts sur les concours bancaires et les comptes courants des filiales prêteuses à Nexity, et 18,2 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 négatif de 1,6 million d'euros en 2008.

I.3.1.3 Résultat net

Le résultat exceptionnel, qui correspond principalement aux moins-values de cessions et aux dotations nettes aux provisions, s'établit à -37,6 millions d'euros en 2009 (dont -36,2 millions d'euros liés à la cession d'Eurosic à Nexity Participations). La cession de la participation détenue dans le Crédit Foncier de France n'a pas d'impact en 2009 sur le compte de résultat avant impôt. Le résultat exceptionnel de 2008 était de -7,1 millions d'euros.

L'impôt sur les sociétés, qui comprend le produit d'intégration fiscale, s'établit à 34,9 millions d'euros, contre 21,8 millions d'euros en 2008.

Compte tenu de ces éléments, le résultat net de la Société s'élève à -40,2 millions d'euros (contre 3,8 millions d'euros en 2008).

1.3.2 CHARGES NON DÉDUCTIBLES FISCALEMENT

En 2009, la société a réalisé 69 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 R 225-102 alinéa 2 du Code de commerce, 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

Aucun événement significatif ne s'est produit jusqu'au Conseil d'administration du 23 février 2010 arrêtant les comptes au 31 décembre 2009.

1.4 SITUATION FINANCIÈRE DE LA SOCIÉTÉ

1.4.1 ÉVOLUTION DES CAPITAUX PROPRES

Les capitaux propres au 31 décembre 2009 s'élèvent à 2 283,0 millions d'euros, en diminution de 115,4 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2008.

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

- Augmentations de capital pour (i) un programme réservé aux salariés et (ii) la levée d'options de souscription d'actions (y compris primes d'émission) : 4,3 millions d'euros
- Résultat de l'exercice : - 40,2 millions d'euros
- Dividendes versés au cours de l'exercice : - 79,5 millions d'euros

1.4.2 SITUATION D'ENDETTEMENT NET

Les dettes financières s'élèvent à 97,8 millions d'euros, contre 273,8 millions d'euros au 31 décembre 2008. Elles comprennent 199,6 millions d'euros de dettes bancaires liées aux crédits moyen terme de financement des opérations de croissance externe et 101,8 millions d'euros de solde net des comptes courants, qui se décomposent en 265,2 millions d'euros de comptes courants prêtés par les filiales nets de 367,0 millions d'euros de comptes courants prêtés aux filiales.

La trésorerie progresse de 125,8 millions d'euros au 31 décembre 2008 à 429,5 millions d'euros au 31 décembre 2009, soit une augmentation de 303,7 millions d'euros.

Le solde qui correspondait à un endettement net de 148 millions d'euros au 31 décembre 2008 s'élève à un excédent de 331,7 millions d'euros au 31 décembre 2009. La progression de 479,8 millions d'euros résulte principalement de l'encaissement du prix de cession de la participation de

23,40% dans le Crédit Foncier de France (539,6 millions d'euros le 20 février 2009).

Les autorisations de tirages sur les lignes de crédit bancaires non utilisées de la Société s'élevaient à 115 millions d'euros au 31 décembre 2009.

1.4.3 ÉCHÉANCIER DES COMPTES FOURNISSEURS

La loi LME du 4 août 2008 prévoit le règlement des fournisseurs dans le délai maximal de 45 jours fin de mois, ou 60 jours calendaires. Cette disposition s'applique à tous les accords en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2009.

Les dettes fournisseurs et comptes rattachés s'établissent à 15,1 millions d'euros à la clôture. Leur échéancier est le suivant :

(en milliers d'euros)	Dettes fournisseurs
Payables avant le 31/01/10	1 195
Payables avant le 28/02/10	21
Payables après le 28/02/10	0
Autres	287
Factures non parvenues	13 627
Total	15 130

Les dettes fournisseurs présentées sur la ligne Autres incluent essentiellement des factures en litige ou en cours de validation.

1.4.4 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 2009, le montant couvert des dettes financières s'élevait à 198,5 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 ET DISTRIBUTION

Il est proposé à l'Assemblée générale :

- d'affecter la perte de l'exercice clos au 31 décembre 2009, soit 40217007,04 euros, au compte « Report à nouveau »,
- de constater que le report à nouveau créditeur de 59180174,54 euros s'établit à 18963167,50 euros après prise en compte de la perte de l'exercice,
- de décider de verser aux actionnaires, la somme de 1,6 euro par action, soit un montant global de 85730955,20 euros, prélevée :
 - à hauteur de 18963167,50 euros sur le compte « Report à nouveau » qui sera ainsi porté à 0,

- à hauteur de 5 718,75 euros sur le compte « Autres réserves », qui sera ainsi porté à 0,
- à hauteur de 219 000,00 euros sur le compte « Prime relative aux bons de souscriptions d'actions », qui sera ainsi porté à 0,
- à hauteur de 41 412 829,67 euros sur le compte « Prime d'émission » qui sera ainsi porté à 0,
- à hauteur de 25 130 239,28 euros sur le compte « Prime d'apport » qui sera ainsi porté à 1 229 093 918,94 euros.

Si lors de la mise en paiement des sommes distribuées, la Société détenait certaines de ses propres actions, le bénéfice correspondant aux distributions non versées en raison de ces actions serait affecté au compte « Report à nouveau ».

Les sommes distribuées suite au prélèvement sur les comptes « Report à nouveau » et « Autres réserves », à hauteur d'un montant global de 18 968 886,25 euros, soit 0,354 euro par action, seraient éligibles à la réfaction de 40%. Le montant des revenus distribués à ce titre aux actionnaires personnes physiques fiscalement domiciliées en France ouvrirait droit à la réfaction de 40% prévue à l'article 158-3 2° du Code général des impôts.

Il est précisé en outre que les personnes physiques pourraient, si elles le souhaitent, opter pour le régime du prélèvement libératoire de l'article 117 quater du Code général des impôts en adressant les notifications d'options dans les conditions légales.

La distribution des sommes qui seraient prélevées sur les comptes « Prime relative aux bons de souscriptions d'actions », « Prime d'émission » et « Prime d'apport », à hauteur d'un montant global de 66 762 068,95 euros, soit 1,246 euro par action, aurait la nature fiscale d'un remboursement d'apport.

Il est demandé à l'Assemblée générale, de prendre acte, en tant que de besoin, que le Conseil d'administration procédera, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, à la préservation des droits des bénéficiaires d'options de souscription ou d'achat d'actions pour prendre en compte l'incidence de la distribution de primes qui est ainsi proposée et en rendra compte aux actionnaires dans le rapport qu'il présentera à la prochaine Assemblée générale ordinaire annuelle.

Le dividende serait mis en paiement à compter du 19 mai 2010.

Compte tenu de cette affectation, les capitaux propres de la Société seraient de 2 197 291 338,16 euros après distribution, pour un capital social de 267 909 235 euros.

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
2006	32 338 567	1,90 €	61 443 277
2007	52 562 213	2,00 €	105 124 426
2008	52 981 543	1,50 €	79 472 315

(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.

1.7 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET CAPITAL SOCIAL

1.7.1 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 2009. 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 déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org et www.nexity.fr).

Monsieur Alain Dinin (Président du Conseil d'administration et Directeur général depuis le 28 septembre 2004), 59 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 : membre du Conseil d'orientation stratégique de SKEMA Business School; 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 France).

Monsieur Hervé Denize (Directeur général délégué depuis le 28 septembre 2004), 56 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, 58 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 d'audit et des comptes.

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

**Madame Anne-Marie de Chalambert, 66 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 et des nominations.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : représentant permanent de Generali Vie, membre du Conseil de surveillance de Foncière des Régions, Vice-président de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières, gérant de SCI Generali Logistique.

**Monsieur Xavier Larnaudie-Eiffel, représentant la Caisse des
Dépôts et Consignations, 52 ans, de nationalité française.**

Administrateur depuis le 31 mai 2005. Son mandat d'administrateur a été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 13 mai 2009 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 2012 et se tenant au cours de l'année 2013. Il est par ailleurs membre du Comité d'investissement.

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, 60 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 rémunérations et des nominations et membre du Comité d'audit et des comptes.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Président de Plasmaprime SAS, Président du Conseil d'administration de Wittycell SAS.

Madame Martine Carette, 59 ans, de nationalité française.

Nommée en qualité d'administrateur représentant les salariés actionnaires le 31 mai 2005. Son mandat d'administrateur a été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 13 mai 2009 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 2012 et se tenant au cours de l'année 2013.

Fonctions principales exercées en dehors du Groupe : Président de Boréales Consultants SAS, membre du Conseil de surveillance du FCPE Nexity Actions et du FCPE Nexity Relais.

**Monsieur Guy Cotret, représentant permanent de Caisses
d'Epargne Participations (ex Caisse Nationale des Caisses
d'Epargne), 60 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 et des nominations.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Directeur général adjoint de BPCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance.

**Monsieur Charles-Henri Filippi, 57 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 proposé à cette Assemblée de renouveler son mandat de censeur. Il est par ailleurs membre du Comité d'investissement. Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Président de Alfina SAS.

Monsieur Bernard Comolet, 63 ans, de nationalité française.

Administrateur, coopté le 5 novembre 2008 en remplacement de Monsieur Charles Millhaud, 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. Sa cooptation a été ratifiée par l'Assemblée générale du 13 mai 2009. Il a également été nommé Vice-président du Conseil d'administration.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : membre du Conseil de surveillance de BPCE, SA à Directoire et Conseil de surveillance, Président du Directoire de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Île-de-France.

Monsieur Alain Lemaire, 60 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. Sa cooptation a été ratifiée par l'Assemblée générale du 13 mai 2009. Il est par ailleurs coprésident du Comité d'audit et des comptes.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Directeur général (réseau Caisses d'Epargne) et membre du Directoire de BPCE; représentant permanent de BPCE, membre du Conseil de surveillance de CE Participations.

Un administrateur a démissionné en 2009 :

Monsieur Alain Lacroix, 57 ans, de nationalité française.

Administrateur, coopté depuis le 23 juillet 2007, en remplacement de Monsieur Antoine Zacharias, démissionnaire. Son mandat avait été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 30 avril 2008, pour une durée de quatre ans prenant 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 était par ailleurs membre du Comité d'investissement.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Président du Directoire de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Provence Alpes Corse (SA à Directoire et Conseil de surveillance).

Au début de l'exercice 2010, un administrateur a été nommé :

Monsieur Alain David, 55 ans, de nationalité française.

Administrateur coopté le 4 février 2010, en remplacement de Monsieur Alain Lacroix, 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 la prochaine Assemblée générale de ratifier sa cooptation.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Directeur financier exécutif de BPCE, administrateur des sociétés SFEF SA (Société de Financement de l'Economie Française); TWINS Participations SAS.

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

Au 31 décembre 2009, les deux FCPE investis en actions Nexity détenant 840 886 actions, soit 1,57 % 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.

1.7.2 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 2009 s'est élevé à 344 730 euros (correspondant à 274 855 euros au titre de l'année 2009 et à un solde de 69 875 euros au titre de l'année 2008), et résulte des règles suivantes (pour une année pleine) :

- 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 et Vice-président d'un Comité du Conseil;
- 19 500 euros supplémentaires pour le Vice-président 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 en 2009 se détaillent comme suit :

(en euros)	2009		Montants versés en 2009	
	Montants dus	Montants versés	Au titre de 2008	Au titre de 2009
Mme Martine Carette	13 000	16 250	3 250	13 000
Mme Anne-Marie de Chalambert	26 000	32 500	6 500	26 000
M. Bernard Comolet	32 500	40 625	8 125	32 500
M. Guy Cotret (rep CE Participations)	26 000	30 875	4 875	26 000
M. Hervé Denize	19 500	24 375	4 875	19 500
M. Alain Dinin	26 000	32 500	6 500	26 000
M. Charles-Henri Filippi	13 000	16 250	3 250	13 000
M. Alain Lacroix	16 714	21 589	4 875	16 714
M. Xavier Larnaudie-Eiffel (rep CDC)	18 571	23 446	4 875	18 571
M. Alain Lemaire	25 070	33 195	8 125	25 070
M. Pascal Oddo	26 000	32 500	6 500	26 000
M. Miguel Sieler	32 500	40 625	8 125	32 500
Total	274 855	344 730	69 875	274 855

Les rémunérations des mandataires sociaux de Nexity au titre de l'exercice 2009 se décomposent comme suit :

Monsieur Alain Dinin (en euros)	Exercice 2009 ⁽¹⁾		Exercice 2008 ⁽¹⁾	
	Montant dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montant dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	650 000	650 000	650 000	650 000
Rémunération variable				
Partie qualitative 2007				400 000
Partie qualitative 2008			420 000	420 000
Partie qualitative 2009	470 000	470 000		
Partie quantitative 2007 (sur performances de l'entreprise)				125 000
Partie quantitative 2008 (sur performances de l'entreprise)			Renonciation	Renonciation
Partie quantitative 2009 (sur performances de l'entreprise)	803 000			
Rémunération exceptionnelle				
Au titre de 2007				150 000
Au titre de 2008			115 000	115 000
Au titre de 2009				
Total rémunération	1 923 000	1 120 000	1 185 000	1 860 000
Jetons de présence				
Nexity	26 000	32 500	26 000	32 500
Autres sociétés contrôlées	6 000	6 000	11 000	11 000
Total jetons présence	32 000	38 500	37 000	43 500
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Total	1 955 000	1 158 500	1 222 000	1 903 500

(1) Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

(2) Rémunérations attribuées au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, quelle que soit la date de règlement.

(3) Intégralité des rémunérations réellement versées au cours de l'exercice au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions.

Monsieur Hervé Denize (en euros)	Exercice 2009 ⁽¹⁾		Exercice 2008 ⁽¹⁾	
	Montant dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montant dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	400 000	400 000	400 000	400 000
Rémunération variable				
Partie qualitative 2007				200 000
Partie qualitative 2008			200 000	200 000
Partie qualitative 2009	220 000	220 000		
Partie quantitative 2007 (sur performances de l'entreprise)				50 000
Partie quantitative 2008 (sur performances de l'entreprise)			Renonciation	Renonciation
Partie quantitative 2009 (sur performances de l'entreprise)	385 000			
Rémunération exceptionnelle				
Au titre de 2007				100 000
Au titre de 2008			50 000	50 000
Au titre de 2009				
Total rémunération	1 005 000	620 000	650 000	1 000 000
Jetons de présence				
Nexity	19 500	24 375	19 500	24 375
Autres sociétés contrôlées	19 054	24 561	27 061	11 952
Total jetons présence	38 554	48 936	46 561	36 327
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement, ...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	155 020	Néant
Total	1 043 554	668 936	851 581	1 036 327

(1) Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

(2) Rémunérations attribuées au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, quelle que soit la date de règlement.

(3) Intégralité des rémunérations réellement versées au cours de l'exercice au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions.

Monsieur Guy Cotret (en euros)	Exercice 2009 ⁽¹⁾		Exercice 2008 ⁽¹⁾	
	Montant dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montant dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération fixe	60 000	60 000	60 000	60 000
Rémunération variable	Néant	Néant	Néant	Néant
Total rémunération	60 000	60 000	60 000	60 000
Jetons de présence				
Nexity	26 000	30 875	19 500	24 375
Autres sociétés contrôlées	1 500	1 500	5 000	5 000
Total jetons présence	30 500	35 375	26 500	31 375
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement, ...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	37 672	Néant	70 025	Néant
Total	128 172	95 375	156 525	91 375

(1) Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

(2) Rémunérations attribuées au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, quelle que soit la date de règlement.

(3) Intégralité des rémunérations réellement versées au cours de l'exercice au dirigeant mandataire social au titre de ses fonctions.

Les éléments de rémunération versés par Nexity à Monsieur Guy Cotret ne tiennent pas compte des autres rémunérations et avantages qu'il perçoit ou a perçu le cas échéant au titre de sa fonction au sein de la BPCE et de son Groupe.

Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize, et eux seuls, bénéficient d'indemnités spécifiques en cas de cessation de leurs fonctions de mandataires sociaux. L'Assemblée générale du 13 mai 2009 a approuvé la mise en place d'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 fixés en cas de réalisation à 100% des critères retenus sont :

(a) pour Monsieur Alain Dinin, 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 1 800 000 euros, hors clause de non-concurrence, plafonnés, en tout état de cause, à 20 mois de rémunération incluant les indemnités susceptibles de lui être dus en vertu d'une clause de non-concurrence, et

(b) pour Monsieur Hervé Denize, 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 1 100 000 euros, hors clause de non-concurrence, plafonnés, en tout état de cause, à 22 mois de rémunération incluant les indemnités susceptibles de lui être dus en vertu d'une clause de non-concurrence.

Sous les mêmes conditions de performance, Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize 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.

Par ailleurs, Madame Martine Carette, administrateur de la Société, perçoit une rémunération versée par la Société au titre de ses fonctions de Directeur des ressources humaines au sein de la Société et des sociétés du Groupe :

Madame Martine Carette (en euros)	Exercice 2009 ⁽¹⁾		Exercice 2008 ⁽¹⁾	
	Montant dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾	Montant dus ⁽²⁾	Montants versés ⁽³⁾
Rémunération du mandat social				
Rémunération	Néant	Néant	Néant	Néant
Rémunération contrat de travail				
Rémunération fixe	155 012	155 012	155 012	155 012
Rémunération variable	48 000	45 000	45 000	45 000
Total rémunération	203 012	200 012	200 012	200 012
Jetons de présence				
Nexity	13 000	16 250	13 000	16 250
Autres sociétés contrôlées	Néant	Néant	Néant	Néant
Total jetons présence	13 000	16 250	13 000	16 250
Autres rémunérations				
Avantages en nature (voiture, logement ...)	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des options attribuées au cours de l'exercice	Néant	Néant	Néant	Néant
Valorisation des actions gratuites attribuées au cours de l'exercice	46 200	Néant	71 041	Néant
Total	262 212	216 262	284 053	216 262

(1) Montants dus ou versés par Nexity ou les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L.233-16 du Code de commerce.

(2) Rémunérations attribuées au dirigeant au titre de ses fonctions au cours de l'exercice, quelle que soit la date de règlement.

(3) Intégralité des rémunérations réellement versées au cours de l'exercice au dirigeant au titre de ses fonctions.

Les autres membres du Conseil d'administration n'ont perçu aucune autre rémunération que les jetons de présence, au titre de l'exercice 2009, 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 2009, dans le cadre des plans d'attribution d'actions gratuites autorisés par l'Assemblée générale de la Société, 429 000 actions gratuites ont été attribuées à des collaborateurs du Groupe, dont 3 000 à Monsieur Guy Cotret et 4 500 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. L'attribution d'actions gratuites au profit de Monsieur Guy Cotret est assortie d'une obligation de conservation de ces actions à hauteur d'un minimum de 50% pendant toute la durée de son mandat et d'une obligation d'acquiescer, lors de l'attribution définitive de ces actions, le même nombre d'actions au prix du marché.

Les éléments de rémunération versés par Nexity à Messieurs Alain Lacroix, Bernard Comolet et Alain Lemaire 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 BPCE et de son Groupe.

1.7.3 ACTIONNARIAT SALARIÉ

Les FCPE NEXITY ACTIONS et NEXITY RELAIS regroupent l'ensemble des avoirs détenus par les salariés du Groupe au titre des augmentations de capital qui leur ont été réservées.

Au 31 décembre 2009, ils détenaient 840 886 actions de la Société, représentant 1,57% du capital.

1.7.4 CAPITAL SOCIAL ET OPÉRATIONS SUR TITRES

1.7.4.1 Répartition du capital social

Au 31 décembre 2009, le capital social était détenu dans les proportions suivantes :

Actionnaires (au 31 décembre 2009)	Nombre d'actions	Capital en%
Monsieur Alain Dinin	1 908 293	3,56%
Autres dirigeants	2 148 913	4,01%
Autres salariés	607 856	1,13%
FCPE Nexity Actions et Nexity Relais (salariés)	840 886	1,57%
Public	20 620 771	38,48%
CE Participations (ex CNCE)	21 883 149	40,84%
FSI ⁽¹⁾	2 879 197	5,37%
Generali ⁽²⁾	2 692 782	5,03%
Titres auto-détenus	0	0,00%
Total	53 581 847	100,00%

(1) Nombre d'actions sur la base de la déclaration de franchissement de seuil en date du 21 juillet 2009.

(2) Nombre d'actions sur la base de 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 auto-détenus qui n'ont pas de droit de vote pendant la période d'auto-détention.

Franchissements de seuils et déclarations au titre de l'article L. 234-5 du Règlement général de l'AMF

Au cours de l'exercice 2009, les déclarations suivantes au titre de franchissements de seuils et de l'article L. 234-5 du Règlement général ont été adressées à l'Autorité des marchés financiers (AMF) :

- déclaration au titre de l'article L. 234-5 du Règlement général de l'AMF : par courriers en date des 5 et 15 mai 2009, Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance (devenue Caisses d'Épargne Participations) informait l'AMF qu'au 28 avril 2009, elle détenait 21 317 589 actions (capital : 40,10%; droits de vote : 40,10%);

- déclaration au titre de l'article L. 234-5 du Règlement général de l'AMF : par courrier en date du 8 juillet 2009, Caisses d'Épargne Participations (ex Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance) informait l'AMF qu'au 3 juillet 2009, elle détenait 21 851 972 actions (capital : 41,10%; droits de vote : 41,10%);
- déclaration au titre de l'article L. 234-5 du Règlement général de l'AMF : par courrier en date du 11 décembre 2009, Caisses d'Épargne Participations (ex Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance) informait l'AMF qu'au 31 octobre 2009, elle détenait 21 883 149 actions (capital : 40,91%; droits de vote : 40,91%);
- déclaration de franchissement de seuil à la hausse : par courrier du 21 juillet 2009, le Fonds Stratégique d'Investissement (FSI) déclarait avoir franchi individuellement le seuil de 5% du capital et détenir 2 879 197 actions (capital : 5,42%; droits de vote : 5,42%). Ce franchissement résulte de l'apport de 2 879 197 actions de la Société, réalisé par la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC) au profit de FSI, dont elle détient 51% du capital et des droits de vote.

Accord entre actionnaires

Certains dirigeants actuels et certains cadres supérieurs du Groupe anciennement actionnaires de Terre Neuve, avaient 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 prévoyait notamment que Monsieur Alain Dinin représenterait les parties au pacte dans leurs relations avec la Société et les actionnaires de cette dernière qui ne sont pas parties au pacte, et qu'un droit de préemption serait conféré à chacune des parties au pacte, qui pourrait 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 maximale des cours cotés aux dix séances de bourse précédant la date de notification de la cession envisagée).

Cet accord et son avenant, aujourd'hui caducs, étant constitutifs 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.

La signature d'un nouveau pacte entre les principaux dirigeants actionnaires, organisant la représentation de ses signataires dans leur relation avec la Société ou ses actionnaires, est envisagée et donnera lieu à toutes formalités ou publications nécessaires.

Par ailleurs, les signataires du pacte se sont engagés vis-à-vis de Caisses d'Épargne Participations (ex 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.

1.7.4.1 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 30 avril 2008 14 mois, soit 30 juin 2009 Autorisation caduque depuis l'AG du 13 mai 2009 ⁽¹⁾	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 373 000 actions lors du CA du 19 décembre 2008 et 158 000 actions lors du CA du 12 mai 2009
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 13 mai 2009 14 mois, soit 13 juillet 2010	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 271 000 actions lors du CA du 18 décembre 2009
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 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	Non utilisé
Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	70 millions d'euros ⁽²⁾	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	Émission de 250 000 actions décidée par le Président-Directeur général le 9 mars 2009 sur délégation du CA du 24 février 2009 Constatation de la réalisation définitive par le Président-Directeur général le 30 juillet 2009
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 ⁽³⁾	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 ⁽²⁾	Non utilisé

(1) Autorisation remplacée par une nouvelle autorisation donnée par l'AG du 13 mai 2009.

(2) Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximum 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).

(3) Ce montant vient s'imputer sur le montant global maximum 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 13 mai 2009 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 L. 241-1 à L. 241-6 du Règlement général de l'AMF 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, le transfert ou l'échange des actions de la Société peuvent être effectués, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables, 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, par tous moyens et selon toutes modalités autorisées par la réglementation en vigueur, en une ou plusieurs fois, en ce compris par transactions de blocs d'actions ou transactions de

gré à gré (qui pourront atteindre la totalité du programme), par le recours à des contrats financiers 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 13 mai 2009. Cette autorisation est destinée à permettre à la Société :

- de conserver les actions 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 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 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;
- d'annuler les actions 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); et
- 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.

Le 14 mai 2009, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du 13 mai 2009, 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.

Ce programme faisait suite à celui lancé le 6 mai 2008, sur le fondement de l'autorisation de l'Assemblée générale du 30 avril 2008 avec un objectif premier identique.

La totalité des actions acquises par la Société en 2009 l'a été dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec la société Rothschild et Compagnie Banque. Aucune action n'a été acquise par la Société autrement que dans le cadre de ce contrat de liquidité. 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.

Informations cumulées 2009

	Titres	% du capital
Nombre de titres composant le capital de l'émetteur au début du programme lancé le 14 mai 2009	53 139 713	100,00%
Capital auto-détenu de manière directe et indirecte au début du programme	0	0,00%
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2008	0	
Nombre de titres détenus au 31 décembre 2009	0	0,00%
Nombre de titres achetés dans l'année	489 190	
Nombre de titres vendus dans l'année	489 190	
Cours moyen des achats y compris frais de transaction (en euros)	19,32	
Cours moyen des ventes y compris frais de transaction (en euros)	19,50	
Frais de transaction (en euros)	0	
Valeur comptable du portefeuille (en euros)	0	
Valeur nominale du portefeuille (en euros) ⁽¹⁾	0	

(1) Sur la base du cours au 31 décembre 2009.

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	Vente	Actions	90 000	21,48
		Acquisition définitive d'actions gratuites	Actions	28 000	0
M. Hervé Denize	Directeur général délégué	Vente	Actions	36 000	22,75
		Acquisition définitive d'actions gratuites	Actions	10 500	0
Mme Martine Carette	Membre du Comité exécutif / Administrateur	Vente	Actions	10 239	19,83
M. Guillaume Idier	Membre du Comité exécutif	Souscription	Actions	976	5,00
		Vente	Actions	976	13,66
Mme Anne Lalou	Membre du Comité exécutif	Vente	Actions	2 850	26,03
Mme Catherine Stephanoff	Membre du Comité exécutif	Vente	Actions	8 900	25,51
M. Jean-Philippe Ruggieri	Membre du Comité exécutif	Souscription	Actions	6 976	5,56
		Vente	Actions	2 976	23,71
M. Charles-Henri Filippi	Censeur	Acquisition	Actions	15 000	12,95

Source : déclarations faites à l'AMF et/ou 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 2009, la Société employait 185 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 liés 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.



A. RAPPORT DE GESTION

II. Rapport de gestion sur les comptes consolidés
clos le 31 décembre 2009

PAGE 18

PAGE 18	II.1 ACTIVITÉ DU GROUPE
PAGE 18	II.1.1 LOGEMENT
PAGE 21	II.1.2 TERTIAIRE
PAGE 21	II.1.3 SERVICES ET DISTRIBUTION
PAGE 22	II.1.4 NEXITY-VILLES & PROJETS
PAGE 22	II.1.5 ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENTS
PAGE 22	II.1.6 PARTICIPATIONS FINANCIÈRES
PAGE 22	II.1.7 CROISSANCE EXTERNE
PAGE 23	II.2 RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE
PAGE 23	II.2.1 CHIFFRE D'AFFAIRES
PAGE 25	II.2.2 RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT
PAGE 26	II.2.3 RÉSULTAT OPÉRATIONNEL
PAGE 26	II.2.4 RÉSULTAT NET
PAGE 27	II.3 SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE
PAGE 27	II.3.1 FLUX DE TRÉSORERIE
PAGE 28	II.3.2 SITUATION D'ENDETTEMENT NET
PAGE 29	II.3.3 ENGAGEMENTS HORS BILAN
PAGE 29	II.4 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR
PAGE 29	II.4.1 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE
PAGE 29	II.4.2 PERSPECTIVES D'AVENIR
PAGE 29	II.5 RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT
PAGE 30	II.6 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES
PAGE 30	II.7 PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS EST EXPOSÉ LE GROUPE
PAGE 30	II.7.1 RISQUE DE LIQUIDITÉ
PAGE 30	II.7.2 RISQUE DE TAUX D'INTÉRÊT
PAGE 30	II.7.3 RISQUE DE CHANGE
	ANNEXES
PAGE 31	I. RÉSULTATS DES CINQ DERNIERS EXERCICES
PAGE 32	II. INVENTAIRE DES VALEURS MOBILIÈRES

II. RAPPORT DE GESTION SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2009

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).

Au cours de l'exercice 2009, Nexity a su bénéficier de la reprise du marché du logement neuf en France en proposant une offre adaptée aux clients dans un contexte de taux d'intérêt peu élevés et de mesures de soutien public telles que la loi Scellier, le doublement du prêt à taux zéro et le Pass-Foncier®.

II.1.1 LOGEMENT

II.1.1.1 Performance commerciale

Le marché du logement neuf, très dégradé au deuxième semestre 2008, s'est amélioré à partir de février 2009 sous l'effet de la baisse des taux des crédits immobiliers et des diverses mesures d'incitations à l'achat immobilier décidées fin 2008 par l'État : doublement du Prêt à Taux Zéro pour les primo-accédants, nouveau dispositif Scellier-Carrez pour l'investissement locatif. Ces éléments ont concouru au retour sur le marché des acquéreurs primo-accédants et des investisseurs particuliers. Après un niveau de réservations de logements en fort recul en 2008 (79 400 réservations nettes contre 127 300 en 2007⁽¹⁾), le marché français de logements neufs développés par les promoteurs privés a augmenté très fortement en 2009 avec 106 300 unités¹ soit +34% par rapport à 2008.

La gamme de logements neufs offerte par le Groupe, essentiellement située dans les moyennes et grandes agglomérations, est constituée d'appartements dans des immeubles résidentiels collectifs (88% des réservations aux particuliers en 2009), auxquels s'ajoutent des maisons individuelles groupées et des résidences-services. Le Groupe développe également une activité d'aménagement foncier au travers de Nexity-Foncier Conseil.

L'activité du pôle Logement en 2009 est en nette progression par rapport à 2008. Les réservations de logements neufs en France s'élèvent à 10808 unités, en progression de 48% par rapport à 2008. Cette forte hausse des réservations nettes s'explique notamment par l'engouement suscité par le régime fiscal Scellier auprès des investisseurs particuliers (50% des réservations du logement en France en 2009).

En complément, Nexity a enregistré 2 205 réservations de lots de terrains, en hausse de 26% par rapport à 2008 (1 754 réservations) et ce malgré une réduction très marquée des réservations réalisées par les promoteurs privés (-26%).

Réservations France

	2009	2008	Écart 2009/2008
(en nombre)			
Nexity-Logement	10 352	6 975	48,4%
Iselection	456	332	37,3%
Lots de terrains	2 205	1 754	25,7%
Total nombre de réservations	13 013	9 061	43,6%
(en millions d'euros TTC)			
Nexity-Logement	1 904	1 305	45,9%
Iselection	68	56	20,9%
Lots de terrains	141	114	23,7%
Total montant des réservations	2 113	1 475	43,2%

Le montant des réservations du pôle Logement ressort à 2 113 millions d'euros TTC, en hausse de 43,2% par rapport à 2008. Le montant des réservations de logements est en hausse de 45,9% à 1 904 millions d'euros TTC, en cohérence avec l'évolution du nombre des ventes.

Les réservations de l'activité lotissement atteignent 141 millions d'euros TTC, en progression de 23,7% par rapport à 2008, également en cohérence avec l'évolution du nombre des ventes.

II.1.1.2 Ventilation géographique

Les réservations de logements neufs du Groupe en France en 2009 se répartissent (en nombre) à raison de 73% en régions et de 27% en Île-de-France. Cette répartition est proche de celle constatée en 2008 (70% en régions et 30% en Île-de-France).

Le tableau suivant présente la répartition géographique des réservations en France en 2008 et 2009 :

Réservations logements - Nexity-Logement

	2009	2008	Écart 2009/2008
(en nombre)			
Île-de-France	2 795	2 104	32,8%
Régions	7 557	4 871	55,1%
Total	10 352	6 975	48,4%

Les réservations en régions sont principalement effectuées en zone A et B1 (73% des réservations hors ventes en bloc). Les réservations en zone C n'en représentent que 6%. Pour mémoire, le zonage se rapportant aux dispositifs de défiscalisation (Scellier, Borloo et Robien) comprend 4 zones : la zone A (Paris et sa première couronne, la Côte d'Azur et le Genevois), la zone B1 (les villes de plus de 250 000 habitants et la deuxième couronne de Paris), la zone B2 (principalement les villes comprises entre 50 000 habitants et moins de 250 000 habitants) et la zone C (cette dernière zone n'étant pas éligible au dispositif Scellier).

En lotissement, la part des lots de terrains réservés en 2009 en Île-de-France est identique à 2008 à 13% des réservations (en nombre).

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

(1) Source : Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement durable et de la Mer.

À l'étranger, le Groupe intervient en Italie du Nord, à travers sa filiale Nexity Residenziale, dont le développement a été initié en 2007 avec un partenaire local. Au total, 8 opérations sont en cours de commercialisation, essentiellement dans les zones de Milan et de Turin, représentant au 31 décembre 2009 une offre commerciale de 334 logements. Sur l'année 2009, 125 options (*proposta d'acquisto*) et 198 compromis de vente (*compromessi*) pour un chiffre d'affaires TTC total de respectivement 27 millions d'euros et 37 millions d'euros ont été enregistrés.

II.1.1.3 Ventilation par clients

Le Groupe dispose d'une clientèle composée d'accédants à la propriété (résidences principales et secondaires) et d'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 de Robien, Borloo et Scellier depuis fin 2008). Ces régimes présentent un attrait significatif pour les investisseurs particuliers, qui considèrent le produit immobilier comme un produit d'épargne à long terme pouvant bénéficier d'un effet de levier important et de rendements bonifiés par les avantages fiscaux.

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 outre, le Groupe conclut des réservations auprès d'investisseurs institutionnels tels que la Foncière Logement ou des organismes de logement social (comme la SNI).

II.1.1.3.1 Les clients de l'activité Logement

L'année 2009 est caractérisée par la part prépondérante prise par les investisseurs particuliers, qui représentent, fin 2009, 50% du total des ventes de Nexity-Logement contre 30% fin 2008. Les avantages fiscaux de la loi Scellier séduisent un grand nombre d'investisseurs.

Les ventes aux investisseurs institutionnels représentent moins d'un quart des ventes (22%) et intègrent notamment 384 ventes auprès de la SNI, dans le cadre du programme d'achat de 30 000 logements par le secteur HLM. Le nombre important de ventes aux investisseurs institutionnels, essentiellement des opérateurs sociaux, est rendu possible par les relations privilégiées que le Groupe noue avec les opérateurs dès le montage des opérations.

Les ventes réalisées auprès des particuliers accédants représentent 28% des ventes 2009, en baisse par rapport à 2008 quand celles-ci représentaient 34% des ventes.

Les primo-accédants représentent près de 75% des clients accédants. Leur nombre est en forte augmentation par rapport à 2008 (+59%) sous l'effet notamment du doublement du prêt à taux zéro et du développement de la production en zone ANRU qui permet de proposer des logements à des prix attractifs grâce au taux de TVA réduit à 5,5%.

Les secundo-accédants, ne représentent plus que 7% du total des réservations 2009, contre 14% en 2008. Ce type d'accédant se trouve directement confronté à des difficultés de revente de leur bien ou d'obtention de prêt-relais.

Globalement, les logements réservés en habitat social (zone ANRU, Pass-Foncier®, vente en bloc à des organismes sociaux) représentent 35% des réservations 2009.

Répartition des ventes – Nexity-Logement

(en nombre de logements)	2009	Ventilation (en %)	2008	Ventilation (en %)	Écart 2009/2008
Résidence principale					
Primo-accédants	2 139	21%	1 347	19%	58,8%
Autres accédants	534	5%	796	11%	(32,9)%
Résidence secondaire	201	2%	220	3%	(8,6)%
Total accédants	2 874	28%	2 363	34%	21,6%
Investisseurs particuliers	5 235	50%	2 093	30%	150,1%
Investisseurs institutionnels	2 243	22%	2 519	36%	(11,0)%
Total	10 352	100%	6 975	100%	48,4%

Source : déclarations des clients acquéreurs.

Si globalement les réservations de Nexity-Logement en France croissent de 48,4% en nombre et 45,9% en valeur par rapport à 2008, cette évolution est contrastée selon le type de clients.

Le prix moyen des ventes en bloc chute de 16% (effet de mix géographique, TVA à 5,5%) alors que celui des particuliers ne baisse que de 1,9%.

Le prix moyen TTC par logement réservé (hors vente en bloc aux institutionnels) baisse à 195,8 milliers d'euros en 2009, contre 199,6 milliers d'euros en 2008 et traduit deux effets divergents : l'augmentation de 2,6% du prix moyen au mètre carré (3 393 euros par mètre carré en 2009 contre 3 306 euros en 2008) et la réduction de la taille moyenne des logements (-4,5% à 57,7 mètres carrés contre 60,4 mètres carrés en 2008).

Le prix des logements acquis par les accédants en résidence principale chute de 7,6% en 2009 par rapport à 2008. 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 (notamment dû à la TVA à 5,5% en zone ANRU).

Le prix des logements réservés par les investisseurs privés augmente de 14,1% sous l'effet conjugué d'un accroissement de leur taille (+3,6%) et d'un prix au mètre carré plus élevé (+10,2%) en raison d'une commercialisation 2009 recentrée autour des grandes

agglomérations, dont les prix moyens au mètre carré sont supérieurs ; les produits en zone C, plus éloignés, n'étant pas éligibles au dispositif Scellier.

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

	2009	2008	Écart 2009/2008
Ensemble des ventes			
Prix moyen par m ² (en euros)	3 393	3 306	2,6%
Taille moyenne (en m ²)	57,7	60,4	(4,5)%
Prix moyen par logement (K€)	195,8	199,6	(1,9)%
dont accédants - résidence principale			
Prix moyen par m ² (en euros)	3 094	3 259	(5,1)%
Taille moyenne (en m ²)	68,6	70,5	(2,7)%
Prix moyen par logement (K€)	212,2	229,7	(7,6)%
dont investisseurs particuliers			
Prix moyen par m ² (en euros)	3 554	3 226	10,2%
Taille moyenne (en m ²)	52,1	50,3	3,6%
Prix moyen par logement (K€)	185,1	162,2	14,1%

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

II.1.1.3.2 Les clients de l'activité lotissement

Les particuliers constituent la très grande majorité des réservations de lots de terrains à bâtir du Groupe en 2009 (93% 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 64,1 milliers d'euros, contre 65,2 milliers d'euros en 2008, en baisse de 2%.

II.1.1.4 Renouvellement de l'offre

Durant l'année 2009, 92 programmes de logements ont été lancés commercialement, soit un nombre deancements proche de ceux réalisés en 2008 (90ancements). Au 31 décembre 2009, 181 programmes, représentant 3 663 lots, étaient en cours de commercialisation, en baisse de près de 50% par rapport à 2008. La baisse de l'offre commerciale est la conséquence des abandons de programmes réalisés en 2008 et du nombre limité deancements en 2009.

Parallèlement, afin de limiter son exposition, le Groupe a conservé son approche prudente de pré-commercialisation. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux s'élève à 77% en 2009 (59% sur 2008).

Le stock de lots achevés invendus reste très faible à 236 logements au 31 décembre 2009 (contre 173 logements au 31 décembre 2008), dont 135 logements (soit 57%) correspondant à des lots livrés au cours du dernier trimestre 2009.

Programmes de logements en cours de commercialisation Nexity-Logement

(en nombre)	2009	2008	Écart 2009/2008
Île-de-France	35	55	(36,4)%
Régions	146	225	(35,1)%
Total	181	280	(35,4)%

Compte tenu des abandons de programmes réalisés en 2008 et du niveau de sélectivité des opérations, le potentiel d'activité du Groupe a diminué pour la promotion de logements neufs en 2009 (-16,5%). Néanmoins, au 31 décembre 2009, le potentiel d'activité logement représente encore plus de 19 000 lots, et correspond à près de deux années de réservations sur la base de l'activité de 2009. La diminution du potentiel est plus marquée en Île-de-France (-20%) qu'en régions (-15%). Le potentiel d'activité est principalement situé en régions (73% du potentiel total contre 72% au 31 décembre 2008).

Potentiel d'activité Nexity-Logement (1)

(en nombre de logements)	2009	2008	Écart 2009/2008
Offre commerciale	3 663	6 988	(47,6)%
Potentiel sous promesse	15 394	15 836	(2,8)%
Total	19 057	22 824	(16,5)%
Dont Île-de-France	5 090	6 381	(20,2)%
Dont Régions	13 967	16 443	(15,1)%

(1) Hors terrains relatifs aux opérations de « Villes & Projets ».

Dans l'activité de lotissement, 38 programmes totalisant 1 481 lots ont été lancés en 2009 (contre 1 881 en 2008). Au 31 décembre 2009, 122 programmes étaient en cours de commercialisation (par rapport à 144 à fin 2008), répartis à hauteur de 98 en régions et 24 en Île-de-France.

Au 31 décembre 2009, le potentiel d'activité lotissement représente près de 8 700 lots, soit près de 4 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants, en baisse de 21% par rapport à 2008. La part en régions représente 77% du potentiel total (contre 87% en 2008).

Potentiel d'activité Logement

(en nombre de lots)	2009	2008	Écart 2009/2008
Offre commerciale	1 566	2 065	(24,2)%
Potentiel sous promesse	7 123	8 976	(20,6)%
Total	8 689	11 041	(21,3)%
Dont Île-de-France	2 001	1 441	38,9%
Dont Régions	6 688	9 600	(30,3)%

II.1.1.5 Livraisons

Le Groupe a livré 11 161 logements neufs en 2009, contre 11 151 en 2008. Les nombreuses livraisons de ces deux dernières années sont le reflet du niveau d'activité commerciale très élevé avant le retournement commercial intervenu en 2008.

II.1.2 TERTIAIRE

Le marché de l'investissement tertiaire en France a connu une année 2009 historiquement faible avec 7,6 milliards d'euros d'investissement en 2009, contre 12,5 milliards d'euros en 2008 (soit -39%). Une reprise graduelle a cependant pu être observée, avec près de 3,5 milliards d'euros investis au quatrième trimestre, contre 1,7 milliard au troisième trimestre, 1,6 milliard au deuxième et 700 millions au premier trimestre (Source : CBRE).

La demande placée de bureaux en Île-de-France s'est inscrite en recul en 2009, pour s'établir à 1,8 million de mètres carrés, soit une baisse de 24% par rapport à 2008. Malgré son augmentation, le taux de vacance reste faible en Île-de-France, à 6,8%, pour une offre immédiate de 3,6 millions de mètres carrés. La baisse de l'offre future certaine disponible dans l'année (-14% par rapport au 1^{er} janvier 2009), due au gel de nombreux projets, laisse entrevoir une situation de rareté de l'offre neuve à l'horizon 2011-2012. Les loyers moyens pour des surfaces neuves ou restructurées affichent un recul de 6% sur 12 mois (Source : CBRE).

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 (Barcelone, Bruxelles, Milan, et plus récemment Varsovie).

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

II.1.2.1 Prises de commandes

Après des prises de commandes record en 2008 (579 millions d'euros HT), Nexity a enregistré des prises de commandes brutes à hauteur de 146 millions d'euros HT en 2009. Ce total comprend notamment une commande nouvelle de 100 millions d'euros HT enregistrée en juillet pour la restructuration d'un immeuble de grande hauteur à Levallois-Perret. Les autres commandes constatées sur la période portent essentiellement sur des locaux logistiques et des locaux d'activité. En sens inverse, le Groupe a retiré de son carnet de commandes en juin une commande d'un immeuble à Paris représentant une valeur de 89 millions d'euros, après que celle-ci a été remise en cause par l'investisseur en raison de délais administratifs excédant les délais anticipés. Au total, les prises de commandes nettes cumulées de l'année s'élèvent à 57 millions d'euros HT et représentent près de 66 000 mètres carrés. Cette faible activité est cependant en ligne avec le marché atone de 2009.

Prises de commandes - Tertiaire

Type d'opération hors maîtrises d'ouvrage déléguées	Taille (en m ² SHON)	Montant HT (en millions d'euros)
Immeubles de bureaux	37 500	100,0
Logistique et activités	55 000	37,4
International	4 200	8,8
Annulations	(31 100)	(88,7)
Total	65 600	57,5

II.1.2.2 Livraisons

En 2009, le Groupe a livré 10 opérations représentant environ 166 600 mètres carrés en surface hors œuvre nette (SHON), dont en France, 57 700 mètres carrés de bureaux et 68 000 mètres carrés de plates-formes logistiques et locaux d'activité. À l'international, deux opérations de bureaux représentant 40 900 mètres carrés ont été livrées à Milan et à Barcelone.

II.1.3 SERVICES ET DISTRIBUTION

II.1.3.1 Services

Le Groupe intervient principalement en France mais également à l'International dans les métiers d'administration de biens tels que le syndic, la gestion locative, la transaction, la gestion de résidences gérées (notamment étudiantes), autour des principales marques : Lamy pour les clients particuliers, Saggel pour les clients institutionnels et Richardière pour la gestion privée.

Le nombre de lots gérés en résidentiel reste proche d'un million, dont 79 000 lots hors de France (essentiellement en Allemagne, en Belgique et en Pologne). En tertiaire, les surfaces sous gestion s'élèvent à 8,4 millions de mètres carrés, en baisse de 4,1% par rapport au 31 décembre 2008.

Services

(en nombre)	2009	2008	Écart 2009/2008
M² tertiaire en gérance locative	8 440 000	8 804 100	(4,1)%
Nombre de lots habitation gérés	967 400	1 007 000	(3,9)%
Dont en gérance locative	208 900	216 000	(3,3)%
Dont en copropriété	758 500	791 000	(4,1)%

L'activité de Keops, spécialiste en transaction d'immobilier tertiaire, a souffert au premier semestre 2009 des mauvaises conditions de marché mais d'importantes transactions signées au dernier trimestre ont permis d'afficher une activité en hausse de 14% par rapport à 2008 (en nombre de mètres carrés signés).

II.1.3.2 Distribution

Le marché de la transaction a souffert au premier semestre 2009 avant de se redresser au second. Les volumes 2009 (575 000 transactions estimées) restent cependant nettement inférieurs à ceux constatés en 2008 (673 000 transactions), soit -15%. (Source : Conseil général de l'environnement et du développement durable).

Le Groupe anime deux réseaux de franchises (Century 21 France et Guy Hoquet Immobilier), après la cession du réseau Keops Résidentiel (34 agences) au cours du quatrième trimestre 2009.

Le nombre d'agences du réseau se stabilise : après des fermetures nettes de 118 agences franchisées au premier semestre dans les réseaux Century 21 France et Guy Hoquet Immobilier, les fermetures nettes ne portent plus que sur 26 agences franchisées au deuxième semestre. Le nombre d'agences de réseaux de franchises s'établit ainsi à 1 405 agences au 31 décembre 2009.

La performance commerciale des réseaux se redresse : les promesses de vente signées s'inscrivent en hausse de 25% au quatrième trimestre par rapport à la même période de 2008, après une progression de 7% au troisième trimestre et un recul de 5% au deuxième trimestre.

Distribution

(en nombre)	2009	2008	Écart 2009/2008
Agences Century 21 France	872	917	(4,9)%
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	533	632	(15,7)%
Total nombre d'agences	1 405	1 549	(9,3)%
Transactions Century 21 France	40 640	39 750	2,2%
Transactions Guy Hoquet l'Immobilier	18 260	18 500	(1,3)%
Total nombre de transactions	58 900	58 250	1,1%

Parallèlement aux activités de franchises, la plate-forme de services « Solutions clés Nexity » développe une offre unique de services facilitant le parcours résidentiel des acquéreurs du pôle Logement et des réseaux de franchisés, avec notamment le courtage de crédits immobiliers (près de 3 150 offres de prêts signées par ses clients en 2009, contre près de 3 000 en 2008). L'opération, tant dans son activité de commercialisateur que d'opérateur, réalise une année en très forte progression en enregistrant près de 2 600 réservations (contre 1 469 réservations en 2008).

II.1.4 NEXITY-VILLES & PROJETS

Avec son activité Nexity-Villes & Projets, le Groupe propose aux collectivités locales des projets de régénération urbaine, qui constituent l'axe majeur de la politique induite par la loi SRU. La régénération urbaine est un concept qui se développe de plus en plus au cœur des villes et qui consiste à renouveler en les requalifiant et les restructurant des zones déjà construites, telles que des friches industrielles, des sites militaires, ou encore le réinvestissement des quartiers traditionnels. Les projets portent 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. À travers Nexity-Villes & Projets, Nexity développe ainsi un courant d'affaires en créant des droits à construire et s'assure ainsi des maîtrises foncières à moyen et long termes. 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 2009, le potentiel foncier de Nexity-Villes & Projets atteint 823 100 mètres carrés, répartis pour 40% en régions et 60% en Île-de-France. Ce potentiel est équilibré entre le logement et le tertiaire.

Répartition du potentiel foncier Nexity-Villes & Projets

(surfaces en m ²) ⁽¹⁾	2009	Île-de-France	Régions
Logements	402 400	242 100	160 300
Bureaux	148 800	127 800	21 000
Activités	222 400	84 400	138 000
Commerces	49 500	39 700	9 800
Total	823 100	494 000	329 100

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

Un nouveau projet a été remporté en fin d'année à Nanteuil-le-Haudouin (Oise), portant sur près de 70 000 mètres carrés destinés à des locaux d'activité. Parallèlement, près de 19 000 mètres carrés ont été mis en commercialisation à La Baule (Loire-Atlantique), Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine) et Saint-Priest (Rhône) sur des terrains issus des opérations développées par Nexity-Villes & Projets.

Les opérations initiées par Nexity-Villes & Projets ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 238,3 millions d'euros en 2009 (138,0 millions d'euros dans le pôle Tertiaire et 100,3 millions d'euros dans le pôle Logement), contre 211,8 millions d'euros en 2008.

II.1.5 ACTIVITÉS D'INVESTISSEMENTS

Les activités d'Investissements regroupent le conseil et la 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 réalise des missions de conseils et de gestion d'actifs pour le compte de tiers et la gestion des investissements réalisés par Nexibel-Investissement.

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 aux 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 2009 des participations dans un patrimoine estimé en montants acquis à plus de 200 millions d'euros répartis sur trois opérations de bureaux situées à Paris et en région parisienne. Le montant de fonds propres engagés s'élève en quote-part à 21 millions d'euros environ.

En 2009, Nexibel-Investissement a cédé ses parts détenues dans deux opérations, l'une située à Paris Porte des Lilas (participation cédée de 10%), et l'autre à Saint-Ouen (participation cédée de 20%).

Nexibel-Investissement n'a pas pris de participations dans de nouvelles opérations en 2009, compte tenu des conditions de marché dégradées de l'immobilier tertiaire.

II.1.6 PARTICIPATIONS FINANCIÈRES

Nexity a encaissé le 20 février 2009 le prix de cession de sa participation de 23,40% dans le Crédit Foncier de France pour un montant de 539,6 millions d'euros.

La participation détenue dans Eurosic a fait l'objet en juillet d'un reclassement interne au sein de Nexity Participations SAS, filiale à 100% de Nexity SA. Ce mouvement de reclassement concerne également d'autres participations financières minoritaires du Groupe, dont la détention n'a pas d'influence sur son activité opérationnelle ou sur l'organisation de ses activités.

II.1.7 CROISSANCE EXTERNE

Le Groupe n'a pas réalisé d'acquisitions de sociétés en 2009. Conformément aux engagements contractuels antérieurs, le Groupe a réglé l'acquisition de 11,35% de GCE Holding Pierre pour un montant de 39,5 millions d'euros, portant sa détention dans Lamy à 100%.

II.2 RÉSULTATS DE L'ACTIVITÉ DU GROUPE

II.2.1 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 2 837,9 millions d'euros en 2009, en augmentation de 5,8 % par rapport à 2008. Cette progression provient principalement des pôles Tertiaire (+132 millions d'euros) et Logement (+46 millions d'euros). Le chiffre d'affaires des Services est quasiment stable alors que celui de la Distribution est en retrait de 16 % (-18 millions d'euros).

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2009	2008	Écart 2009/2008
Logement	1 827,1	1 781,5	2,6%
Tertiaire	475,9	344,3	38,2%
Services et Distribution	530,1	551,7	(3,9)%
Autres activités	4,8	5,4	(12%)
Total	2 837,9	2 682,9	5,8%

II.2.1.1 Logement

Le chiffre d'affaires du pôle Logement s'établit à 1 827,1 millions d'euros, en hausse de 2,6% par rapport à 2008. Cette hausse, après la chute brutale des réservations de logements et de lots de terrains à bâtir en 2008, s'explique notamment par un nombre exceptionnellement élevé de signatures d'actes enregistré par le Groupe en fin d'année, en raison de l'incertitude ayant entouré jusque mi-décembre la pérennisation du dispositif d'investissement localif Scellier-Carrez. Ces signatures ont par ailleurs concerné des lots caractérisés par un niveau d'avancement significatif.

Le chiffre d'affaires dégagé au quatrième trimestre a ainsi atteint 603 millions d'euros, soit un niveau jamais atteint par le Groupe dans cette activité, en progression de 28% par rapport au quatrième trimestre 2008, alors que le chiffre d'affaire cumulé du pôle Logement sur les trois premiers trimestres s'inscrivait en baisse de près de 7% en comparaison de la même période en 2008. Un tel niveau d'activité sur le dernier trimestre, atypique, traduit une accélération des signatures d'actes en fin d'année : environ 44% des actes notariés signés sur l'exercice l'ont été sur le dernier trimestre, dont 1 932 actes de ventes de logements neufs à des particuliers en décembre 2009, contre 804 en décembre 2008 et 1 087 en décembre 2007.

Le chiffre d'affaires du lotissement recule pour s'établir à 144 millions d'euros (soit -18%).

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2009	2008	Écart 2009/2008
Île-de-France	587,5	603,5	(2,7)%
Régions	1 095,2	1 002,8	9,2%
International	0,6	-	-
Logement	1 683,3	1 606,3	4,8%
Lotissement	143,8	175,2	(17,9)%
Total Logement	1 827,1	1 781,5	2,6%

En France, 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.

En Italie, le chiffre d'affaires est reconnu à l'achèvement. Ainsi, le chiffre d'affaires des opérations commercialisées depuis 2008 ne sera constaté qu'à partir de 2010, lors de la livraison de ces opérations.

Activité Logement (hors Italie)

	2009	2008	2007	2006	2009/2008	2008/2007	2007/2006
Nombre de réservations net							
Île-de-France	2 795	2 104	3 176	3 716	32,8%	(33,8)%	(14,5)%
Régions	7 557	4 871	7 743	6 837	55,1%	(37,1)%	13,3%
Total	10 352	6 975	10 919	10 553	48,4%	(36,1)%	3,5%

Réservations en valeur (en millions d'euros TTC)

	2009	2008	2007	2006	2009/2008	2008/2007	2007/2006
Île-de-France	646	496	765	846	30,2%	(35,2)%	(9,6)%
Régions	1 258	809	1 437	1 288	55,5%	(43,7)%	11,6%
Total	1 904	1 305	2 202	2 134	45,9%	(40,7)%	3,2%

Backlog en valeur (en millions d'euros HT)

	2009	2008	2007	2006	2009/2008	2008/2007	2007/2006
Île-de-France	678	694	843	830	(2,3)%	(17,7)%	1,6%
Régions	1 074	1 171	1 473	1 279	(8,3)%	(20,5)%	15,2%
Total	1 752	1 865	2 316	2 109	(6,1)%	(19,5)%	9,8%

Malgré la hausse des réservations en 2009, le backlog du logement diminue compte tenu du montant élevé du chiffre d'affaires réalisé en 2009 (qui découle des réservations contractées en 2007 et 2008) et de la part des réservations 2009 dans le chiffre d'affaires de l'exercice.

Activité Lotissement

	2009	2008	2007	2006	2009/2008	2008/2007	2007/2006
Nombre de réservations net	2 205	1 754	3 784	3 446	25,7%	(53,6)%	9,8%
Réservations en valeur (en M€ TTC)	141	114	317	261	23,7%	(64,0)%	21,5%
Backlog en valeur (en M€ HT)	237	265	329	260	(10,6)%	(19,5)%	26,5%

Le backlog du lotissement diminue de 10,6% du fait d'un chiffre d'affaires de l'exercice supérieur au montant HT des réservations de l'année.

II.2.1.2 Tertiaire

Le chiffre d'affaires du pôle Tertiaire s'élève à 476 millions d'euros, soit une hausse de 38,2% par rapport au chiffre d'affaires dégagé en 2008. Cette forte hausse s'explique par le niveau élevé de backlog atteint fin 2008 (970 M€) et l'avancement de chantiers importants en France, comme celui de l'immeuble Basalte (Société Générale) à La Défense. Elle est également due à la progression du chiffre d'affaires réalisé à l'international (70 millions d'euros, contre 40 millions d'euros en 2008), correspondant à la livraison de programmes à Barcelone et Milan.

L'activité logistique, dont le cycle de production est plus court, subit pleinement, comme en 2008, l'attentisme des investisseurs. Son chiffre d'affaires, à 28,4 millions d'euros, reste proche de celui de 2008.

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2009	2008	Écart 2009/2008
Immeubles de bureaux France	377,3	274,6	37,4%
Logistique et activité France	28,4	30,2	(5,9)%
International	70,3	39,6	77,5%
Total Tertiaire	475,9	344,3	38,2%

La progression du backlog entre 2006 et 2008 est importante compte tenu des fortes prises de commandes nettes. Le backlog diminue fortement en 2009 (-43%) sous l'effet du bon avancement des opérations et du faible niveau de prises de commandes nettes sur 2009.

Activité Tertiaire

	2009	2008	2007	2006	2009/2008	2008/2007	2007/2006
Nombre de m²							
France	61 400	107 200	191 000	148 700	(42,7)%	(43,9)%	28,4%
International	4 200	(20 000)	40 600	20 000	NA	NA	103,0%
Total	65 600	87 200	231 600	168 700	(24,8)%	(62,3)%	37,3%

Prises de commandes (en millions d'euros HT)

	2009	2008	2007	2006	2009/2008	2008/2007	2007/2006
France	48	614	401	360	(92,1)%	53,2%	11,3%
International	9	(35)	109	35	NA	NA	212,3%
Total	57	579	510	395	(90,1)%	13,5%	29,1%

Backlog en valeur (en millions d'euros HT)

	2009	2008	2007	2006	2009/2008	2008/2007	2007/2006
France	547	903	628	528	(39,4)%	43,9%	18,9%
International	9	67	140	60	(86,8)%	(52,2)%	133,3%
Total	556	970	768	588	(42,7)%	26,3%	30,6%

II.2.1.3 Services et Distribution

Le chiffre d'affaires du pôle Services et Distribution s'élève à 530,1 millions d'euros. Dans les activités de Services, le chiffre d'affaires (433,5 millions d'euros) est stable; dans les activités de Distribution, le chiffre d'affaires s'inscrit en recul (96,6 millions d'euros, contre 114,8 millions d'euros en 2008), du fait de la moindre activité des réseaux de franchises et d'Iselection, notamment au premier semestre 2009. Iselection a en effet réalisé près des deux tiers de son chiffre d'affaires sur le quatrième trimestre, en raison notamment de l'accélération des ventes de produits d'investissement locatif en fin d'année (plus du quart des actes signés sur l'exercice l'ont été en décembre).

Chiffre d'affaires

(en millions d'euros HT)	2009	2008	Écart 2009/2008
Activité France	410,1	412,2	(0,5) %
Activité International	23,3	24,7	(5,5) %
Services	433,5	436,9	(0,8) %
Réseaux de franchises	31,6	32,8	(3,7) %
Iselection	65,1	82,0	(20,6) %
Distribution	96,6	114,8	(15,8) %
Total Services et Distribution	530,1	551,7	(3,9) %

II.2.1.4 Autres activités

Le chiffre d'affaires des Autres activités, pour 4,8 millions d'euros, correspond essentiellement à des honoraires (asset management) et aux loyers perçus sur les opérations en participation gérées par Nexity-Reim. En 2008, les Autres activités représentaient un chiffre d'affaires de 5,4 millions d'euros, qui intégrait les honoraires de GCEI Conseil Immobilier (1,1 million d'euros), société cédée au premier trimestre 2009.

Eurosic est consolidé par mise en équivalence et ne contribue donc pas au chiffre d'affaires du Groupe.

II.2.2 RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT

Le résultat opérationnel courant atteint 206,4 millions d'euros, soit un taux de marge de 7,3%, en retrait par rapport à celui constaté au 31 décembre 2008 (9,2%), mais conforme aux anticipations du Groupe et similaire à celui du 30 juin 2009.

L'évolution des taux de marge montre une forte baisse du pôle Logement (-1,6 point) qui est affecté par le retournement de marché de 2008, une diminution du Tertiaire liée à l'avancement d'opérations moins génératrices de marges qu'en 2008 et une amélioration du taux de marge des Services et Distribution due aux bons résultats d'Iselection et à la progression de la rentabilité dans les Services. Les Autres activités affichent un résultat de -11,8 millions d'euros à fin 2009. Le résultat à l'équilibre fin 2008 sur les Autres activités intégrait une indemnité compensatrice du manque à gagner lié à l'abandon volontaire d'une opération en faveur d'un tiers (8,1 millions d'euros).

Résultat opérationnel courant

(en millions d'euros HT)	2009	2008	Écart 2009/2008
Logement	149,0	173,7	(14,2) %
% du chiffre d'affaires	8,2%	9,8%	
Tertiaire	35,1	39,8	(11,6) %
% du chiffre d'affaires	7,4%	11,5%	
Services et Distribution	34,0	32,2	5,7 %
% du chiffre d'affaires	6,4%	5,8%	
Autres activités	(11,8)	0,0	NA
Total	206,4	245,7	(16,0) %
% du chiffre d'affaires	7,3%	9,2%	

II.2.2.1 Logement

Le résultat opérationnel courant du pôle Logement est en baisse de 14,2% par rapport à 2008, à 149 millions d'euros. Cette baisse, conforme aux anticipations du Groupe, s'explique,

tant en logement qu'en lotissement, par la moindre contribution au résultat des opérations anciennes, naturellement plus génératrices de marges car ayant bénéficié de la forte croissance du marché immobilier jusqu'en 2008.

En application de la norme IAS 23 révisée relative au stockage des coûts d'emprunt, le résultat opérationnel courant intègre en 2009 le déstockage de frais financiers à hauteur de 0,7 million d'euros.

Résultat opérationnel courant

(en millions d'euros)	2009	2008	Écart 2009/2008
Logement	142,3	161,7	(12,0) %
% du chiffre d'affaires	8,5%	10,1%	
Lotissement	8,2	15,4	(46,9) %
% du chiffre d'affaires	5,7%	8,8%	
International	(1,5)	(3,4)	NA
Total Logement	149,0	173,7	(14,2) %
% du chiffre d'affaires	8,2%	9,8%	

II.2.2.2 Tertiaire

Le résultat opérationnel courant du pôle Tertiaire s'élève à 35,1 millions d'euros en 2009, en baisse de 11,6% par rapport à 2008. Le taux de marge s'élève à 7,4%, contre 11,5% en 2008.

La marge des immeubles de bureaux en France est constituée majoritairement d'opérations récentes ne bénéficiant plus d'aussi bonnes conditions commerciales que celles signées avant 2008.

Les faibles résultats du secteur logistique et activités France, sont directement liés au volume d'activité et à l'attentisme des investisseurs sur ce marché depuis 2008.

La marge de l'activité International se rapproche de l'équilibre grâce aux contributions de deux opérations livrées dans l'année. Le résultat 2008 tenait compte de charges non récurrentes de développement, de restructuration et de dépréciation de terrains pour 11,1 millions d'euros, contre 7,2 millions d'euros en 2009.

Résultat opérationnel courant

(en millions d'euros)	2009	2008	Écart 2009/2008
Immeubles de bureaux France	36,5	49,6	(26,5) %
% du chiffre d'affaires	9,7%	18,1%	
Logistique et activité France	0,5	0,1	413,7 %
% du chiffre d'affaires	1,8%	0,3%	
International	(1,9)	(9,9)	NA
Total Tertiaire	35,1	39,8	(11,6) %
% du chiffre d'affaires	7,4%	11,5%	

II.2.2.3 Services et Distribution

La contribution du pôle Services et Distribution au résultat opérationnel courant s'élève à 34 millions d'euros en 2009, contre 32,2 millions d'euros en 2008.

Le résultat de l'activité Services s'élève à 26,7 millions d'euros, soit 6,2% du chiffre d'affaires, en nette progression par rapport à 2008, où le résultat de l'activité Services atteignait seulement 19,3 millions d'euros, soit 4,4% du chiffre d'affaires. Cette amélioration du résultat tient compte des effets liés à la réorga-

nisation des activités, qui permet une diminution des charges d'exploitation courantes (rationalisation des locaux avec le regroupement des équipes centrales à Clichy, mutualisation de certaines ressources, mise en place d'un nouvel outil informatique de gestion).

Dans l'activité d'administration de biens (Lamy et Saggel), le taux de marge atteint 6,6% (contre 5,0% en 2008).

La bonne activité commerciale au dernier trimestre qui limite la baisse du chiffre d'affaires sur l'année (-8,1% par rapport à 2008), permet à Keops d'être proche de l'équilibre en 2009.

La marge de la Distribution est affectée par la baisse du résultat d'Iselection (-6 millions d'euros par rapport à 2008). La difficulté rencontrée sur le premier semestre à reconstituer son offre commerciale a fortement pesé sur le résultat d'Iselection. L'acquisition d'opérations sur le dernier trimestre ainsi que l'accélération des signatures en fin d'année du fait de l'incertitude sur la pérennité du dispositif Scellier ont permis de réaliser plus des deux tiers du chiffre d'affaires sur le dernier trimestre.

Les activités de franchises ont bien résisté au contexte morose du début d'année 2009 et ont pu maintenir leur niveau de résultat.

Résultat opérationnel courant

(en millions d'euros)	2009	2008	Écart 2009/2008
Activité France	25,3	18,5	36,6%
Activité International	1,4	0,8	73,1%
Services	26,7	19,3	38,1%
% du chiffre d'affaires	6,2%	4,4%	
Distribution	7,3	12,9	(43,4)%
% du chiffre d'affaires	7,5%	11,2%	
Total Services et Distribution	34,0	32,2	5,5%
% du chiffre d'affaires	6,4%	5,8%	

II.2.2.4 Autres activités

Le résultat opérationnel courant 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 négatif de 11,8 millions d'euros au 31 décembre 2009 (à l'équilibre en 2008 en raison principalement d'une indemnité reçue de 8,1 millions d'euros en compensation du manque à gagner lié à l'abandon volontaire d'une opération au profit d'un tiers).

II.2.3 RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Le résultat opérationnel qui s'élève à 84,7 millions d'euros tient compte du résultat opérationnel courant (206,4 millions d'euros) et des variations de valeur des goodwill (-121,7 millions d'euros).

Les pertes de valeur concernent les acquisitions et les apports d'actifs réalisés ces dernières années sur les Services et la Distribution (réseaux de franchises et distribution en réseau).

II.2.4 RÉSULTAT NET

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

II.2.4.1 Résultat financier

Le résultat financier s'établit à -39,3 millions d'euros, contre -49,9 millions d'euros en 2008. Son évolution s'analyse ainsi :

Résultat financier

(en millions d'euros)	2009	2008	Écart 2009/2008
Charges d'intérêts	(32,6)	(55,3)	(41,0)%
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	8,4	16,0	(47,6)%
Coût de l'endettement financier net	(24,2)	(39,3)	(38,3)%
Autres charges et produits financiers	(15,1)	(10,6)	42,2%
Total	(39,3)	(49,9)	(21,2)%

Le coût de l'endettement financier net s'améliore fortement de -39,3 millions d'euros en 2008 à -24,2 millions d'euros en 2009, compte tenu notamment de la baisse des taux d'intérêt et d'un endettement net moyen beaucoup moins élevé, lié principalement à l'encaissement le 20 février 2009 de la cession de la participation de 23,40% dans le Crédit Foncier de France pour un montant de 539,6 millions d'euros.

Les autres produits et frais financiers s'élèvent à -15,1 millions d'euros, contre -10,6 millions d'euros en 2008. Ces autres produits et frais financiers comprennent principalement des rémunérations des avances clients du Tertiaire et du Logement (-6,3 millions d'euros en 2009, comparés à -7,5 millions d'euros en 2008), des cessions et dépréciations de participations financières (-3,4 millions d'euros en 2009, comparés à -0,8 million d'euros en 2008), l'impact en résultat des instruments dérivés (-9,2 millions d'euros en 2009, comparés à -1,8 million d'euros en 2008) et l'application de la norme IAS 23 révisée relative au stockage des coûts d'emprunt (+3 millions d'euros en 2009, 0 en 2008).

II.2.4.2 Impôts sur les résultats

La charge d'impôt sur les résultats s'élève à 59,8 millions d'euros en 2009, contre 60,9 millions d'euros en 2008. Le taux effectif d'imposition s'élève à 35,8%.

II.2.4.3 Résultat des mises en équivalence

Le résultat sur les sociétés mises en équivalence s'élève à -34,1 millions d'euros en 2009 (contre -2,6 millions d'euros en 2008).

Ce résultat provient principalement d'Eurosic pour -32,4 millions d'euros au titre de la quote-part de résultat de l'exercice. Cette perte traduit une baisse de l'Actif Net Réévalué de la société (en raison essentiellement de la mise à la juste valeur des actifs détenus par cette foncière sur la base des dernières valorisations effectuées par les experts). Au 31 décembre 2009, l'Actif Net Réévalué par action est d'environ 30 euros, contre environ 39 euros au 31 décembre 2008.

II.2.4.4 Résultat hors Groupe

Le résultat hors Groupe, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, s'élève à 1,4 million d'euros en 2009, contre 3,7 millions d'euros en 2008. Les principaux intérêts minoritaires sont des participations détenues dans des opérations en copromotion du pôle Logement.

II.2.4.5 Résultat net part du Groupe

Le résultat net part du Groupe ressort à -49,9 millions d'euros en 2009 (contre 24,8 millions d'euros en 2008).

En retraitant le résultat net part du Groupe des variations de valeurs des goodwill (-121,7 millions d'euros) et du résultat d'Eurosic (-32,4 millions d'euros), le résultat net part du Groupe atteint 104,2 millions d'euros (contre 131,6 millions d'euros en 2008 avec un retraitement similaire).

II.3 SITUATION FINANCIÈRE DU GROUPE

II.3.1 FLUX DE TRÉSORERIE

La capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts s'élève à 121,7 millions d'euros. Compte tenu d'une baisse, notamment dans le pôle Logement, du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (hors impôts) sur l'année de 61,3 millions d'euros (consécutives à celle de 2008 pour 148,8 millions d'euros), le flux de trésorerie lié aux activités opérationnelles représente 199,4 millions d'euros, contre 248,2 millions d'euros en 2008. La trésorerie s'élève à 513,8 millions d'euros (progression de 162,6 millions d'euros).

Tableau des flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2009	2008
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	121,7	150,8
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	61,3	148,8
Variation du BFR d'impôts et autres	16,5	(51,4)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	199,4	248,2
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	517,1	(167,0)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(8,1)	(13,3)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(466,4)	181,1
Dividende versé par Nexity SA	(79,5)	(105,0)
Variations de trésorerie de période	162,6	144,0

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 150,8 millions d'euros en 2008 à 121,7 millions d'euros en 2009. Elle correspond au résultat, corrigé principalement des variations de valeur de goodwill, des dépréciations et des quotes-parts de résultats liées aux participations détenues (notamment Eurosic).

- 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 (61,3 millions d'euros) et les variations de créances d'impôt société (6,2 millions d'euros).

L'évolution du BFR par pôle est la suivante :

Besoin en fonds de roulement

(en millions d'euros)	2009	2008	Écart
Logement	559,5	698,3	(138,9)
Tertiaire	(48,8)	(119,5)	70,7
Services et Distribution	(18,5)	(29,5)	11,0
Autres activités	65,1	70,1	(5,0)
Total BFR hors impôt	557,3	619,4	(62,2)
Impôt société	19,6	13,4	6,2
Total	576,9	632,9	(56,0)

Le BFR diminue de 56 millions d'euros pour atteindre 576,9 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Le BFR du pôle Logement est en forte diminution (-138,9 millions d'euros). Cette baisse est liée d'une part à la hausse des taux d'écoulement commerciaux constatée en 2009 et, d'autre part, à la faible reconstitution des stocks. Le ratio de BFR rapporté au chiffre d'affaires du pôle est passé de 39% à 31% entre 2008 et 2009.

L'atypisme du BFR du Tertiaire perdure mais est moins marqué qu'à fin 2008, où il affichait un montant négatif de 119,5 millions d'euros lié à des avances clients significatives reçues et au niveau d'avancement des opérations. À fin 2009, il reste négatif mais en augmentation par rapport à 2008 de 70,7 millions d'euros à -48,8 millions d'euros. Il tient compte des encaissements clients liés à des étapes clés dans les travaux de construction, du crédit fournisseur sur les travaux et des différés de paiement sur certains fonciers.

Le BFR des Services et Distribution est négatif à -18,5 millions d'euros compte tenu du crédit fournisseurs et des dettes sociales et fiscales. Le BFR d'acquisition augmente de 6 millions d'euros (à 23,7 millions d'euros fin 2009) avec le montage de nouvelles opérations en fin d'année.

Le BFR des Autres activités provient essentiellement des opérations de Nexity-Villes & Projets et des opérations d'investissement gérées par Nexity-Reim consolidées par intégration proportionnelle (Immeuble Porte d'Italie et Immeuble Aviso).

Le BFR impôt société (19,6 millions d'euros) correspond à une créance fiscale dont le remboursement interviendra au premier semestre 2010.

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

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement financier s'élèvent à 517,1 millions d'euros et correspondent principalement à l'encaissement du produit de cession de la participation de 23,40% détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France de 539,6 millions d'euros, minorés du paiement de l'acquisition de 11,35% de GCE Holding Pierre pour un montant de 39,5 millions d'euros.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement opérationnel s'élèvent à -8,1 millions d'euros (-13,3 millions d'euros en 2008).

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'élèvent à -466,4 millions d'euros, et correspondent principalement aux moindres tirages sur les lignes de crédit, aux remboursements anticipés d'emprunts intervenus dans l'année ainsi qu'à la souscription d'un certificat de dépôt (-100 millions d'euros) à échéance avril 2010.

Les dividendes versés par Nexity ont représenté 79,5 millions d'euros en 2009, contre 105,0 millions d'euros en 2008.

II.3.2 SITUATION D'ENDETTEMENT NET

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

Endettement net

(en millions d'euros)	2009	2008
Emprunts non courants	242,3	360,5
Emprunts courants	258,6	545,2
Total emprunts sur établissements de crédit et autres	501,0	905,7
Comptes courants passifs	26,2	34,3
Autres créances financières	(118,4)	(26,4)
Endettement brut	408,7	913,7
Trésorerie nette	(575,1)	(430,6)
Banques créditrices	61,3	79,5
Trésorerie nette	(513,8)	(351,2)
Total	(105,1)	562,5

L'endettement net correspond à une trésorerie positive de 105,1 millions d'euros contre un endettement de 562,5 millions d'euros fin 2008. Cette variation de 667,6 millions d'euros tient notamment compte de l'encaissement de 539,6 millions d'euros suite à la cession de la participation de 23,40 % détenue par Nexity dans le Crédit Foncier de France en date du 20 février 2009.

Les emprunts sur établissements de crédit et autres diminuent de 404,7 millions d'euros sous l'effet des moindres tirages sur les lignes de crédit et des remboursements anticipés d'emprunt, dont 245 millions d'euros dans le Logement et 130 millions d'euros dans les Services et Distribution.

Les autres créances financières intègrent principalement un certificat de dépôt (-100 millions d'euros) à échéance avril 2010.

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)	Utilisation 2009	Utilisation 2008
Crédit corporate Nexity	-	-
Crédit sur croissance externe	198,5	201,5
Crédit sur acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens	9,5	137,9
Dettes sur acquisitions minoritaires	30,1	71,1
Crédit non affecté Logement	22,5	225,0
Total dettes corporate	260,6	635,5
Crédits affectés aux opérations	219,5	254,7
Total contractuel	480,1	890,2
Retraitements IFRS (1)	20,9	15,5
Total emprunts sur établissements de crédit et autres	501,0	905,7

(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 75 millions d'euros. Au 31 décembre 2009, cette ligne de crédit n'était pas tirée.

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- un crédit d'un montant de 211 millions d'euros, tiré à hauteur de 171 millions d'euros à fin décembre 2009, 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 d'un montant de 27,5 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2009, mis en place au second semestre 2008, à échéance juillet 2013, amortissable annuellement à hauteur de 3 millions d'euros, 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, 131,8 millions d'euros ont été remboursés au cours du premier semestre 2009; et
- des dettes relatives aux options de ventes et différés de paiement sur acquisitions de sociétés consentis aux minoritaires. 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 non affecté de 285 millions d'euros. Ce concours bancaire, utilisé à hauteur de 22,5 millions d'euros au 31 décembre 2009, a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2013 au cours du premier trimestre 2010. 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.

Dans le 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 opérations Nexity-Villes & Projets et des opérations des activités d'Investissements (notamment l'immeuble La Poste Porte d'Italie et l'immeuble Aviso à proximité de La Défense).

A fin décembre 2009, les emprunts et dettes financières de 480,1 millions d'euros comprennent 260,6 millions d'euros d'endettement corporate moyen terme et 219,5 millions d'endettement bancaire liés à des dettes projets.

Le Groupe dispose d'autorisations d'emprunts de 1 008,4 millions d'euros et en utilise 480,1 millions d'euros. Sur la base des autorisations de crédits corporate, ceci représente une capacité de tirage de 377,5 millions d'euros, mobilisables à tout moment.

80% des 480,1 millions d'euros d'endettement corporate moyen terme sont échancés à plus d'un an et 39% sont échancés à plus de 3 ans (remboursables après 2012).

Les principaux covenants financiers des contrats sont décrits à la note 28 des états financiers.

L'ensemble des ratios financiers liés aux covenants est respecté au 31 décembre 2009.

II.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)	Utilisation 2009	Utilisation 2008
Contre-garanties sur les :		
Garanties financières d'achèvement (GFA)	1 193,0	1 604,6
Indemnités d'immobilisation	14,5	21,5
Nantissements	353,6	360,0
Autres engagements donnés	211,7	275,8
Total	1 772,8	2 261,9

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 734 millions d'euros au 31 décembre 2009, contre 900 millions d'euros au 31 décembre 2008. Cette évolution traduit les variations des travaux restant à réaliser sur les chantiers déjà commencés. Le pôle Tertiaire passe de 704 millions d'euros au 31 décembre 2008 à 459 millions d'euros au 31 décembre 2009, sous l'effet principalement de l'avancement des travaux de l'immeuble Basalte à La Défense. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu par le passé.

Symétriquement, les garanties de versement des contrats de promotion reçues des clients pour les opérations du tertiaire, s'élèvent à 405 millions d'euros au 31 décembre 2009.

Les nantissements sont accordés aux établissements bancaires en garantie de certains emprunts.

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 à hauteur de 89,4 millions d'euros au 31 décembre 2009. Elles sont essentiellement liées aux cessions en 2003 de Coteba et d'une société portant une opération située à Prague.

Les engagements reçus au titre des garanties de passif s'élèvent à 159,9 millions d'euros.

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 des activités de Services s'élèvent à 780,9 millions d'euros au 31 décembre 2009.

II.4 ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

II.4.1 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement significatif ne s'est produit jusqu'au Conseil d'administration du 23 février 2010 arrêtant les comptes au 31 décembre 2009.

II.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)	2009	2008	Écart
Logement	1 752	1 865	(6,1)%
Lotissement	237	265	(10,6)%
International	55	-	
Pôle Logement	2 044	2 130	(4,1)%
Pôle Tertiaire	556	970	(42,7)%
Total Groupe	2 600	3 100	(16,2)%

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2009 s'élève à 2600 millions d'euros, en baisse de 16,2% par rapport à fin décembre 2008. Ce carnet représente environ 14 mois d'activité de promotion (base chiffre d'affaires 2009 pôle Logement et pôle Tertiaire) et confère une bonne visibilité à l'activité de Nexity.

- Le carnet de commandes du pôle Logement s'établit à 2 044 millions d'euros, en diminution de 4,1% sur un an. Ce carnet représente 13 mois d'activité (base chiffre d'affaires pôle Logement 2009).

- Le carnet de commandes du pôle Tertiaire s'élève à 556 millions d'euros au 31 décembre 2009, contre 970 millions un an plus tôt. Cette baisse s'explique par l'absence de prises de commandes significatives sur 2009 conjuguée à un bon avancement des chantiers. Ce carnet représente 14 mois d'activité (base chiffre d'affaires pôle Tertiaire 2009).

Sur ces bases, et compte tenu des performances commerciales réalisées en 2009, et de la visibilité offerte par son carnet de commandes, le Groupe anticipe les perspectives suivantes pour 2010 :

- Résidentiel : 10% de part de marché sur la base d'un marché attendu autour de 90 000 logements neufs.
- Tertiaire : reprise progressive des commandes attendue en 2010.
- Chiffre d'affaires consolidé 2010 attendu autour de 2,5 milliards d'euros.
- Objectif de marge opérationnelle courante de 7%.
- Objectif de proposer le versement d'un dividende de 1,6 euro par action au titre de l'exercice 2010.

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 auxquels le Groupe doit faire face sont détaillées dans le chapitre 4 - 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 passifs, s'élève à 480,1 millions d'euros au 31 décembre 2009 (dont 80% supérieurs à un an et 39% supérieurs à 3 ans). Les autorisations de crédit négociées avec les établissements bancaires s'élèvent à 1 008 millions d'euros au 31 décembre 2009. 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 2010.

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. Ces instruments sont souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang.

Le taux de financement du Groupe s'établit à 4,5% en 2009 (5,4% en 2008).

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 70% de l'endettement total au 31 décembre 2009.

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 Durée de l'exercice (en mois)	31/12/2009 12	31/12/2008 12	31/12/2007 12	31/12/2006 12	31/12/2005 12
Capital en fin d'exercice					
Capital social	267 909 235	264 907 715	262 811 065	161 692 835	149 294 990
Nombre d'actions ordinaires	53 581 847	52 981 543	52 562 213	32 338 567	29 858 998
Nombre maximum d'actions à créer par droit de souscription	2 145 021	2 330 460	1 969 470	2 173 434	1 787 700
Opérations et résultats					
Chiffre d'affaires hors taxes	63 105 264	66 584 415	52 521 083	46 510 415	3 475 619
Résultat avant impôt, dotations amortissements et provisions	(148 513 670)	182 196 353	103 102 695	187 766 985	86 047 321
Impôts sur les bénéfices	(34 946 203)	(21 819 360)	(14 086 927)	(12 061 329)	
Dotations amortissements et provisions	(73 350 460)	200 290 749	23 681 780	39 220 741	2 333 094
Résultat net	(40 217 007)	3 824 964	93 507 843	160 607 574	83 714 226
Résultat distribué	85 730 955	79 472 315	105 124 426	61 443 277	47 774 397
Résultat par action					
Résultat après impôt, participation, avant dotations amortissements et provisions	(2,12)	3,85	2,23	6,18	2,88
Résultat après impôt, participation, dotations amortissements et provisions	(0,75)	0,07	1,78	4,97	2,80
Dividende distribué	1,60	1,50	2,00	1,90	1,60
Personnel					
Effectif moyen	183	185	157	134	5
Masse salariale	15 841 798	18 088 870	13 666 790	11 900 941	2 323 965
Sommes versées en avantages sociaux (Sécurité sociale, œuvres sociales...)	7 264 254	8 260 853	6 344 986	5 821 204	1 736 753

ANNEXE 2

INVENTAIRE DES VALEURS MOBILIÈRES

Dénomination Siège social (en milliers d'euros)	Capital Capitaux propres autres que capital	Quote-part détenue Dividendes encaissés	Valeur brute titres Valeur nette titres	Prêts, avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
1 – Filiales (plus de 50%)					
Nexity Logement 1, Terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	6 562 289 299	100,00% 40 029	969 558 969 558	102 685	744 105 644
GCE Immobilier 1, Terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	167 890 124 008	100,00%	432 079 410 059		10 403
Gepim 1, Terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	40 (2 427)	100,00%	10 638		1 526 (2 427)
Saggel Holding 10, rue Marc-Bloch – 92110 Clichy	2 411 (4 109)	100,00% 1 502	70 609 61 700	8 828	4 044 (6 849)
Neximmo 39 1, Terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	88 016 (4 930)	64,15%	61 374 52 862	881	(11 191)
Nexity Franchises 1, Terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	37 (4 097)	100,00%	4 888	42 580	(4 488)
Nexity Participations 1, Terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	80 000 (13 355)	100,00%	80 000 66 645	94 109	(13 353)
Nexity Entreprises 1, Terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	150 (187)	99,62%	15 907		17 415 (2 216)
Nexibel Investissement 53-55, rue Vilain-XIII – 1000 Bruxelles – Belgique	16 062 2 143	99,84%	16 062 9 462	2 182	3 519
2 – Participations (10 à 50%)					
Iselection 400, promenade des Anglais – 06200 Nice	2 578 12 510	46,00% ⁽¹⁾	100 655 75 218		30 238 3 177
Nexity-Lamy (ex-GCE Holding Pierre) 10, rue Marc-Bloch – 92110 Clichy	219 388 5 583	32,49% ⁽²⁾	110 513 107 751		(52)
3 – Filiales non reprises § 1					
Françaises		14 137 ⁽³⁾	37 535 4 935	23 875 ⁽⁴⁾ 168 421 ⁽⁵⁾	
Étrangères		1 022	2 045 1 481	41 920 ⁽⁶⁾ 34 935 ⁽⁷⁾	
4 – Participations non reprises § 2					
Françaises		8 595 ⁽⁸⁾	24 24	76	
5 – Autres titres (moins de 10%)					
Françaises			11 11		
6 – Renseignements globaux					
Filiales françaises		55 668	1 682 588 1 565 759	272 958 168 421	
Filiales étrangères		1 022	18 107 10 943	41 920 37 117	
Participations dans des sociétés françaises		8 595	211 203 183 004	76	
Participations dans des sociétés étrangères					

(1) 34 % des actions sont détenues par GCEI.

(2) Le solde des actions est détenu par GCEI.

(3) Dont dividendes encaissés : Sari Investissement : 6 000 / Neximmo 14:4 964 / Neximmo 46 : 1 110 / Neximmo 32 : 1 026.

(4) Dont Neximmo 41 : 1 491 / Neximmo 42 : 4 864 / Neximmo 44 : 8 027 / Neximmo 53 : 1 170 / Neximmo 55 : 3 570 / Nexity Reim : 1 039.

(5) Dont garantie de passif Delcis : 80 000 / Neximmo 42 : 32 936 / Neximmo 44 : 31 780 / Neximmo 46 : 23 705.

(6) Dont Domus Sorolla : 4 060 / Nexity-Antica Fornace : 7 378 / Nexity-Chinotto : 3 355 / Nexity-Rescaldina : 5 147 / Nexity-Grugliasco : 1 017 / Nexity-Castellaro : 1 713 / Nexity-Montcalieri : 8 879 / Nexity-Uncidi : 7 788.

(7) Dont Sesto Edison 1 16 350 / Domus Sorolla : 5 710 / Nexity-Castellaro : 6 000 / Nexity-Montcalieri : 6 165.

(8) Dont Neximmo 5 : 8 595.

B. COMPTES CONSOLIDÉS

- I. Comptes consolidés
au 31 décembre 2009 PAGE 36
- II. Rapport des Commissaires aux
comptes sur les comptes consolidés PAGE 85

PAGE 36	BILAN CONSOLIDÉ
PAGE 37	COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ
PAGE 38	ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ
PAGE 39	VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS
PAGE 40	TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS
PAGE 41	GÉNÉRALITÉS
PAGE 41	NOTE 1 PRÉSENTATION
PAGE 41	NOTE 2 PRINCIPES COMPTABLES
PAGE 46	NOTE 3 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION
PAGE 46	NOTE 4 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES
PAGE 47	NOTE 5 INFORMATIONS SECTORIELLES ET DONNÉES CHIFFRÉES
PAGE 50	BILAN – ACTIF
PAGE 50	NOTE 6 IMMOBILISATIONS
PAGE 51	NOTE 7 TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE
PAGE 52	NOTE 8 AUTRES ACTIFS FINANCIERS
PAGE 52	NOTE 9 STOCKS ET EN-COURS
PAGE 52	NOTE 10 CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS
PAGE 53	NOTE 11 AUTRES ACTIFS COURANTS
PAGE 53	NOTE 12 ACTIF FINANCIER COURANT
PAGE 53	NOTE 13 AUTRES CRÉANCES FINANCIÈRES
PAGE 53	NOTE 14 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE
PAGE 54	BILAN – PASSIF ET CAPITAUX PROPRES
PAGE 54	NOTE 15 CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS
PAGE 56	NOTE 16 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES
PAGE 57	NOTE 17 PROVISIONS COURANTES ET NON COURANTES
PAGE 58	NOTE 18 AUTRES PASSIFS COURANTS
PAGE 58	COMPTE DE RÉSULTAT
PAGE 58	NOTE 19 CHARGES DE PERSONNEL
PAGE 58	NOTE 20 CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES
PAGE 59	NOTE 21 RÉSULTAT FINANCIER
PAGE 59	NOTE 22 IMPÔTS
PAGE 61	NOTE 23 RÉSULTAT DE DÉCONSOLIDATION DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE
PAGE 61	NOTE 24 RÉSULTATS PAR ACTION
PAGE 62	INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES
PAGE 62	NOTE 25 VARIATIONS DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES
PAGE 62	NOTE 26 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS
PAGE 62	NOTE 27 BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT
PAGE 63	NOTE 28 ENDETTEMENT NET, LIGNES DE CRÉDIT, INSTRUMENTS DÉRIVÉS
PAGE 67	NOTE 29 JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATÉGORIE COMPTABLE
PAGE 68	NOTE 30 ENGAGEMENTS HORS BILAN
PAGE 70	NOTE 31 EFFECTIFS DU GROUPE
PAGE 71	NOTE 32 AVANTAGES DU PERSONNEL
PAGE 72	NOTE 33 HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEUR RÉSEAU
PAGE 73	NOTE 34 INFORMATION RELATIVE AUX SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION PROPORTIONNELLE
PAGE 73	NOTE 35 INFORMATION RELATIVE AUX SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE
PAGE 74	NOTE 36 INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES
PAGE 75	NOTE 37 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE
	ANNEXES
PAGE 76	A LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES INTÉGRÉES GLOBALEMENT (HORS SCI)
PAGE 83	B LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES INTÉGRÉES PROPORTIONNELLEMENT
PAGE 83	C LISTE DES SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR MISE EN ÉQUIVALENCE

BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

ACTIF (en milliers d'euros)	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Actifs non courants			
Goodwill	6.1	1 046 935	1 168 483
Autres immobilisations incorporelles	6.2	12 479	11 634
Immobilisations corporelles	6.2	31 114	37 472
Titres mis en équivalence	7	179 113	228 178
Autres actifs financiers	8	28 151	39 931
Impôts différés actifs	22.2	38 550	61 702
Total actifs non courants		1 336 342	1 547 400
Actifs courants			
Stocks et en-cours	9	1 107 988	1 397 608
Créances clients et autres débiteurs	10	390 747	216 364
Créances d'impôts	22.2	29 402	22 425
Autres actifs courants	11	995 999	1 122 095
Actif financier courant	12		539 600
Autres créances financières	13	118 417	26 362
Trésorerie et équivalents de trésorerie	14	575 068	430 634
Total actifs courants		3 217 621	3 755 088
TOTAL DE L'ACTIF		4 553 963	5 302 488
PASSIF ET CAPITAUX PROPRES (en milliers d'euros)			
	Notes	31/12/2009	31/12/2008
Capitaux propres			
Capital apporté		267 909	264 908
Primes liées au capital		1 365 732	1 364 532
Actions propres		(2 101)	(2 158)
Réserves et résultats accumulés		309 718	366 474
Résultat de la période		(49 858)	24 787
Capitaux propres part du Groupe	15	1 891 400	2 018 543
Intérêts minoritaires		5 214	5 410
Capitaux propres de l'ensemble		1 896 614	2 023 953
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	16	242 271	360 535
Avantages du personnel	17	18 562	17 112
Impôts différés passifs	22.2	292	1 780
Total passifs non courants		261 125	379 427
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	16	346 096	658 963
Provisions courantes	17	102 857	114 518
Fournisseurs et autres créditeurs		670 949	713 725
Dettes d'impôts	22.2	9 793	8 986
Autres passifs courants	18	1 266 529	1 402 916
Total passifs courants		2 396 224	2 899 108
TOTAL DU PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		4 553 963	5 302 488

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Chiffre d'affaires		2 837 915	2 682 929
Achats consommés		(1 978 299)	(1 722 484)
Charges de personnel	19	(396 308)	(431 562)
Charges externes et autres charges	20	(211 217)	(242 598)
Impôts et taxes		(32 015)	(27 712)
Amortissements et dépréciations des immobilisations		(13 683)	(12 813)
Résultat opérationnel courant		206 393	245 760
Variations de valeur des goodwill	6.1	(121 700)	
Résultat opérationnel		84 693	245 760
Charges financières	21	(51 641)	(70 355)
Produits financiers	21	12 320	20 457
Résultat financier		(39 321)	(49 898)
Résultat des activités courantes avant impôts		45 372	195 862
Impôts sur les bénéfices	22.1	(59 775)	(60 935)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence		(34 088)	(2 595)
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence	23		(103 829)
Résultat net de l'ensemble consolidé		(48 491)	28 503
Part du Groupe		(49 858)	24 787
Intérêts minoritaires		1 367	3 716
(en euros)			
Résultat de base par action	24	(0,94)	0,47
Résultat dilué par action	24	(0,92)	0,46

ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2009

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Résultat net de l'ensemble consolidé		(48 491)	28 503
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)			
Variation de valeur du taux de change (ouverture/clôture)		(17)	243
Écarts de conversion		(17)	243
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		(5 845)	(17 494)
Reclassement des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		7 608	(1 543)
Réévaluation des instruments dérivés de couverture		1 763	(19 037)
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres		1 948	5 728
Reclassement des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat		(2 535)	514
Impôts	25	(587)	6 243
Eurosic		(6 356)	(10 406)
Crédit Foncier de France		-	13 786
Quote-part de gains ou pertes latents ou différés sur entreprises mises en équivalence		(6 356)	3 380
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)		(5 197)	(9 171)
Total du résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres		(53 688)	19 332
Part du Groupe		(55 054)	15 618
Intérêts minoritaires		1 366	3 714

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

(en milliers d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves et résultats accumulés	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	Capitaux propres de l'ensemble
Rappel de l'exercice 2008								
Au 1 ^{er} janvier 2008	262 811	1 364 412	(3 798)	494 942	(14 315)	2 104 052	5 381	2 109 433
Augmentation de capital	2 097	120				2 217		2 217
Mouvements sur actions propres			1 640			1 640		1 640
Paiements en actions				5 578		5 578		5 578
Dividendes versés par Nexity (2 € par action)				(104 990)		(104 990)		(104 990)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	2 097	120	1 640	(99 412)	-	(95 555)	-	(95 555)
Résultat de la période				24 787		24 787	3 717	28 504
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(9 169)	(9 169)	(2)	(9 171)
Total résultat net et des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				24 787	(9 169)	15 618	3 715	19 333
Dividendes versés par les filiales						-	(3 344)	(3 344)
Impact des mouvements de périmètre				(5 572)		(5 572)	(342)	(5 914)
Au 31 décembre 2008	264 908	1 364 532	(2 158)	414 745	(23 484)	2 018 543	5 410	2 023 953

Mouvements de l'exercice 2009

Au 31 décembre 2008	264 908	1 364 532	(2 158)	414 745	(23 484)	2 018 543	5 410	2 023 953
Augmentation de capital	3 001	1 200				4 201		4 201
Mouvements sur actions propres			57			57		57
Paiements en actions				3 126		3 126		3 126
Dividendes versés par Nexity (1,5 € par action)				(79 473)		(79 473)		(79 473)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	3 001	1 200	57	(76 347)	-	(72 089)	-	(72 089)
Résultat de la période				(49 858)		(49 858)	1 367	(48 491)
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(5 196)	(5 196)	(1)	(5 197)
Total résultat net des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres				(49 858)	(5 196)	(55 054)	1 366	(53 688)
Dividendes versés par les filiales						-	(2 741)	(2 741)
Impact des mouvements de périmètre						-	1 179	1 179
Au 31 décembre 2009	267 909	1 365 732	(2 101)	288 540	(28 680)	1 891 400	5 214	1 896 614

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Résultat net part du Groupe		(49 858)	24 787
Résultat net part revenant aux intérêts minoritaires		1 367	3 716
Résultat net des sociétés intégrées		(48 491)	28 503
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		128 175	7 130
Élimination des plus ou moins-values de cession		(1 528)	537
Élimination impact des variations de juste valeur		6 332	2 630
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence		34 088	2 595
Élimination du résultat de déconsolidation des sociétés mises en équivalence			103 829
Élimination impact des paiements en actions		3 126	5 578
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		121 702	150 802
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		24 247	39 328
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)		61 317	68 895
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		207 266	259 025
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	27	61 281	148 816
Intérêts versés		(22 220)	(33 874)
Impôts payés		(46 891)	(125 814)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		199 436	248 153
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	4.2	(41 490)	(220 815)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	4.3	546 988	(635)
Incidence des autres variations de périmètre		(75)	(1 827)
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	7	8 665	59 547
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(8 504)	(15 676)
Acquisition d'actifs financiers		(5 421)	(8 914)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		446	2 346
Cession et remboursement d'actifs financiers		8 465	5 689
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		509 074	(180 285)
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère		4 201	2 217
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(79 473)	(104 990)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(2 741)	(3 344)
Acquisition et cession d'actions propres		85	648
Émission d'emprunts		104 785	507 956
Remboursement d'emprunts		(473 732)	(300 395)
Variation nette des créances et dettes financières court terme		(98 956)	(26 140)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(545 831)	75 952
Incidence de la variation des taux de change		(45)	192
Variation de trésorerie		162 634	144 012
Trésorerie d'ouverture		351 182	207 170
Trésorerie de clôture	26	513 816	351 182

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2009

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.

NOTE 2 PRINCIPES COMPTABLES

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés du Groupe Nexity au 31 décembre 2009 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 2009 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes clos au 31 décembre 2008, à l'exception des normes, amendements et interprétations IFRS d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2009 et qui n'avaient pas été appliqués par anticipation par le Groupe. Leur application a un impact limité sur les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2009.

- La norme IAS 1 révisée relative à la présentation des états financiers. Cette norme implique des états complémentaires obligatoires dont principalement un tableau du résultat net global consolidé présentant le résultat net et les gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres.
- La norme IFRS 8 relative à l'information sectorielle. Cette norme remplace la norme IAS 14 et converge vers la norme américaine FAS 131. Cette norme n'a pas d'impact sur la présentation de l'information sectorielle du Groupe.
- La norme IAS 23 révisée relative aux coûts d'emprunt. Cette norme supprime le traitement préférentiel de comptabilisation immédiate en charges des coûts d'emprunt relatifs au financement des actifs qualifiés. Les coûts d'emprunt directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié doivent être incorporés dans le coût de cet actif. Cette norme qui constitue un changement de méthode comptable, a un impact limité sur les comptes du Groupe, d'autant que l'absence de rétroactivité et l'application de cette règle aux seules opérations immobilières démarrées à compter du 1^{er} janvier 2009 rendent plus progressif son impact. Les soldes intermédiaires de gestion sont modifiés : le stockage des frais financiers améliore le résultat financier pendant la période de stockage, augmente le montant des stocks pendant la période d'incorporation et diminue 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.

L'adoption par l'Union européenne des autres normes et interprétations suivantes est sans impact sur les états financiers du Groupe, notamment :

- La version IFRS 2 révisée « Paiement fondé sur des actions conditions d'acquisition des droits et annulation » ;
- L'interprétation IFRIC 13 « Programme de fidélisation des clients » ; et
- IFRIC 15 « Accord pour la construction d'un bien immobilier ».

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations publiés par l'IASB au 31 décembre 2009, et adoptés par l'Union européenne (dont IFRS 3 révisée : « regroupements d'entreprises », et IAS 27 révisée « états financiers consolidés et individuels ») et n'anticipe pas, à l'heure actuelle, d'impacts significatifs consécutifs à la première application de ces nouveaux textes. Au 31 décembre 2009, aucune norme ni interprétation IFRS publiée par l'IASB, mais non approuvée par l'Union européenne n'a été appliquée.

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 23 février 2010 et seront soumis à l'approbation de l'Assemblée générale du 12 mai 2010.

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 d'appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, 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 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 intervenus en 2008 et aux évolutions contrastées des marchés immobiliers sur l'année 2009, les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes sur la reprise du marché immobilier tertiaire, et avec une difficulté marquée à appréhender les perspectives économiques à moyen terme.

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 lesquelles 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 2009.

2.5 Immobilisations incorporelles

2.5.a 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 (cf. note 2.21).

2.5.b 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 sept ans).

2.6 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 bureaux et informatique entre 3 et 10 ans
- mobilier de bureaux entre 3 et 10 ans

2.7 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 2.21 « Dépréciation ».

2.8 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 d'indicateurs objectifs 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% ou une baisse observée depuis plus de six mois, mais cette règle tient compte du jugement et les dépréciations sont faites au cas par cas, ligne à ligne. Toutefois, les dépréciations sont automatiques lorsque la perte de valeur est supérieure à 50% et observée depuis plus de vingt-quatre mois.

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.

2.9 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 sont inclus dans le coût des stocks pour les opérations démarrées à compter du 1^{er} janvier 2009.

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.

2.10 Créances clients et autres débiteurs

2.10.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.

2.10.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.

2.11 Autres actifs courants

2.11.a Charges commerciales

Les charges commerciales directement affectables aux contrats (commissions des vendeurs internes et externes, 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.

2.11.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 appartenant aux mandants. En tant que mandataire, le Groupe assure la tenue des comptes des 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.

2.12 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 provenant des comptes des mandants de l'activité Services est classée en Autres actifs courants.

2.13 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 compen-

sation 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.

2.14 Paiements fondés sur des actions

Des options de souscription d'actions et des actions gratuites sont accordées par le Conseil d'administration sur autorisation de l'Assemblée générale, 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.

2.15 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.

2.16 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.

2.17 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 32.

2.18 Dettes financières et instruments financiers

Les dettes financières sont ventilées entre :

- emprunts et dettes financières long terme (pour la partie des dettes supérieures à 1 an finançant des éléments de l'actif non courant), qui sont classés en passifs non courants ; et
- 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 au risque 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'intérêt.

- **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 tel qu'indiqué 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.

2.19 Options de vente accordées aux actionnaires minoritaires

En application de IAS32, 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, 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 de prix définis 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.

2.20 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.

2.21 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.

2.21.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.

2.21.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 et 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.

2.22 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat opérationnel

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant de l'activité des différents pôles du Groupe 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 la réalisation 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...); et
- les frais financiers affectés aux opérations (pour les opérations immobilières démarrées à compter du 1^{er} janvier 2009).

2.23 Impôts sur les bénéfices

La loi de finances pour 2010, votée le 30 décembre 2009, a supprimé l'assujettissement des entités fiscales françaises à la taxe professionnelle à compter de 2010 et l'a remplacée par la Contribution Économique Territoriale (CET) qui comprend deux nouvelles contributions :

- la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) assise sur les valeurs locatives foncières de l'actuelle Taxe Professionnelle;
- la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), assise sur la valeur ajoutée résultant des comptes sociaux.

Le Groupe comptabilise actuellement la taxe professionnelle en charges opérationnelles.

En l'état de ses travaux d'analyse, le Groupe estime à ce stade et de manière provisoire, que le changement fiscal mentionné ci-dessus consistait essentiellement en une modification des modalités de calcul de l'impôt local français, sans en changer globalement la nature. Le Groupe considérerait alors qu'il n'y a pas lieu d'appliquer à la CVAE comme à la CFE un traitement comptable différent de celui de la taxe professionnelle. Ces deux nouvelles contributions seraient donc classées en charges opérationnelles, sans changement par rapport à celui retenu pour la taxe professionnelle.

NOTE 3 PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le Groupe comprend 1 723 sociétés consolidées :

- 1 603 sociétés intégrées globalement
- 113 sociétés consolidées selon le mode proportionnel
- 7 sociétés consolidées en mise en équivalence

Exercice 2009	Forme juridique	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Total au 31/12/2009
Intégration globale	SA, SAS et Autres	378	83	44	27	532
	SCI	1 061	10	-	-	1 071
Total intégration globale		1 439	93	44	27	1 603
Intégration proportionnelle	SA, SAS et Autres	22	4	3	12	41
	SCI	62	10	-	-	72
Total intégration proportionnelle		84	14	3	12	113
Mise en équivalence	SA, SAS et Autres	1	-	2	4	7
	SCI	-	-	-	-	-
Total mise en équivalence		1	-	2	4	7
Total SA, SAS et Autres		401	87	49	43	580
Total SCI		1 123	20	-	-	1 143
Total périmètre de consolidation		1 524	107	49	43	1 723

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

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

- sociétés entrantes :
 - 53 sociétés intégrées globalement
 - 3 sociétés consolidées selon le mode proportionnel
- sociétés sortantes :
 - 20 sociétés intégrées globalement
 - 2 sociétés intégrées selon le mode proportionnel
 - 3 sociétés consolidées en mise en équivalence

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.

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

NOTE 4 REGROUPEMENT D'ENTREPRISES

4.1 Croissance externe

L'ensemble des acquisitions de l'année 2009 représente un prix d'achat de 85 milliers d'euros et a généré un goodwill équivalent. Il s'agit d'acquisitions de cabinets d'administration de biens réalisées par le pôle Services et Distribution.

La croissance externe a été comptabilisée selon la méthode de l'acquisition « purchase accounting ».

4.2 Détail des acquisitions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Acquisitions 2009
Prix d'achat	85
Trésorerie filiales acquises	-
Paiement de droits complémentaires relatifs aux acquisitions antérieures	41 405
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	41 490

Le montant de 41 405 milliers d'euros correspond principalement au paiement de droits complémentaires relatifs à des intérêts minoritaires conformément aux engagements contractuels et concerne notamment :

- 11,35 % des actions GCE Holding Pierre permettant au Groupe de détenir 100% 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 cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Cessions 2009
Prix de cession	8 671
Déduction trésorerie filiales vendues	(1 283)
Encaissement du prix de cession des titres du Crédit Foncier de France	539 600
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	546 988

Le prix de cession de 8 671 milliers d'euros correspond à la vente de 100% de GCEI CI, Keops Résidentiel et des participations détenues dans deux véhicules d'investissement (Porte des Lilas, C1 Saint-Ouen).

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, Foncier Conseil, Nexity-Residenziale 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, d'immeubles de grande hauteur et d'hôtels;
- la promotion immobilière de locaux d'activité et logistique.

- Le pôle Services et Distribution

Comprenant principalement, pour la partie Services, les sociétés Lamy et ses filiales, Saggel Holding et ses filiales, Keops ainsi que, pour la partie Distribution, les filiales de Nexity Franchises et 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, syndics de copropriété;
- la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchises immobilières sous les marques Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier;
- la Distribution en réseau pour compte propre et compte de tiers de produits d'investissement résidentiels locatifs sous la marque Iselection.

- Autres activités

Constituées principalement des sociétés suivantes :

- Villes & Projets, et les opérations de régénération urbaine que cette société développe dans leur phase de pré-promotion;
- la participation financière dans Eurosic;
- Nexity Reim ainsi que les participations dans des véhicules d'investissement;
- les différentes holdings et notamment la holding Nexity.

Un second axe d'analyse distingue les activités réalisées en France de celles exercées hors de France (International). L'activité internationale s'exerce en Europe (Allemagne, Belgique, Espagne, Italie, Pologne, Suisse).

5.2 Résultats par pôle

Exercice 2009 (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Éliminations Intersecteur	Total au 31/12/2009
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	1 827 141	475 889	530 128	4 756		2 837 915
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			5 522		(5 522)	-
Chiffre d'affaires	1 827 141	475 889	535 650	4 756	(5 522)	2 837 915
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(1 677 795)	(433 956)	(495 508)	(5 723)	5 522	(2 607 459)
Amortissements incorporels et corporels	(772)	(178)	(10 688)	(2 045)	-	(13 683)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	468	(6 629)	4 501	(8 721)	-	(10 381)
Résultat opérationnel courant	149 043	35 127	33 956	(11 733)	-	206 393
Variations de valeur des goodwill	-	-	(121 700)	-	-	(121 700)
Résultat opérationnel	149 043	35 127	(87 744)	(11 733)	-	84 693
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(18 002)	(5 111)	(5 834)	(2 942)	-	(31 889)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	(3 078)	39	(18)	(4 375)	-	(7 432)
Résultat financier	(21 080)	(5 072)	(5 852)	(7 317)	-	(39 321)
Résultat des activités courantes	127 963	30 055	(93 596)	(19 050)	-	45 372
Impôts sur les bénéfices	(45 782)	(10 753)	(10 055)	6 816	-	(59 775)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	1 290	-	20	(35 397)	-	(34 088)
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence						-
Résultat net de l'ensemble consolidé	83 470	19 302	(103 632)	(47 631)	-	(48 491)
Part du Groupe	82 114	19 302	(103 642)	(47 631)	-	(49 858)
Intérêts minoritaires	1 356	-	11	-	-	1 367
Exercice 2008 (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & 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 courant	173 723	39 830	32 170	38	-	245 760
Variations de valeur des goodwill						-
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)	-	195 863
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

5.3 Décomposition par pôle des actifs et des passifs

Exercice 2009 (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Éliminations intersecteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2009
--	----------	-----------	----------------------------	---------------------	------------------------------	------------------	------------------------

Actif

Actifs sectoriels	1 774 467	540 901	1 603 217	1 161 271	(593 845)		4 486 011
Impôts différés actifs						38 550	38 550
Créances d'impôts						29 402	29 402
Total actif	1 774 467	540 901	1 603 217	1 161 271	(593 845)	67 952	4 553 963

Passif

Passifs sectoriels	1 216 791	467 254	972 624	584 440	(593 845)		2 647 264
Capitaux propres consolidés						1 896 614	1 896 614
Impôts différés passifs						292	292
Dettes d'impôts						9 793	9 793
Total passif	1 216 791	467 254	972 624	584 440	(593 845)	1 906 699	4 553 963

Besoin en fonds de roulement	559 505	(48 823)	(18 529)	65 103	-	19 609	576 865
------------------------------	---------	----------	----------	--------	---	--------	---------

Coûts encourus pour l'acquisition d'actifs (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & Distribution	Autres activités	Éliminations intersecteur	Total au 31/12/2009
Immobilisations incorporelles & corporelles	391	51	7 510	842	-	8 794
Total	391	51	7 510	842	-	8 794

Exercice 2008 (en milliers d'euros)	Logement	Tertiaire	Services & 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 & Distribution	Autres activités	Éliminations intersecteur	Total au 31/12/2008
Immobilisations incorporelles & corporelles	1 530	481	11 124	1 918	-	15 052
Total	1 530	481	11 124	1 918	-	15 052

5.4 Répartition géographique du chiffre d'affaires

Exercice 2009 (en milliers d'euros)	France	International	Total au 31/12/2009
Logement	1 826 528	613	1 827 141
Tertiaire	405 639	70 250	475 889
Services & Distribution	506 782	23 346	530 128
Autres activités	4 756	-	4 756
Total chiffre d'affaires	2 743 706	94 209	2 837 915

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 & Distribution	527 035	24 684	551 719
Autres activités	5 404	-	5 404
Total chiffre d'affaires	2 618 673	64 255	2 682 929

BILAN – ACTIF

NOTE 6 IMMOBILISATIONS

6.1 Goodwills

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Acquisitions	Ajustement part des minoritaires	Variations de valeur	Solde au 31/12/2009
Logement	224 655		2 117	-	226 772
Tertiaire	51 943		-		51 943
Services	606 889	85	2 944	(49 100)	560 818
Franchises	110 087		497	(19 500)	91 084
Distribution en réseau	174 909		(5 491)	(53 100)	116 318
Total goodwills	1 168 483	85	67	(121 700)	1 046 935

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

L'augmentation du goodwill de 85 milliers d'euros sur le pôle Services et Distribution est expliquée en note 4.1.

« Ajustement part des minoritaires » correspond à la valorisation de nouvelles options de vente ou à la réévaluation du prix d'exercice d'options pour les actions détenues par les minoritaires.

Des pertes de valeurs ont été comptabilisées pour 121 700 milliers d'euros suite aux tests réalisés à la clôture 2009.

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 valeur recouvrable. La valeur recouvrable correspond à la valeur d'utilité, et a été déterminée par la méthode de projection de cash-flows futurs actualisés, qui est la plus adaptée compte tenu de l'absence de transactions récentes comparables. En cas de perte de valeur, la charge correspondante est comptabilisée au compte de résultat.

Les UGT correspondent aux secteurs Logement, Tertiaire, Services, Franchises et Distribution en réseau. Les tests de valeur utilisent le plan d'affaires à cinq ans retenu par la Direction, et approuvé par le Conseil d'administration en décembre 2009. Ce plan d'affaires intègre les effets de la crise financière de 2008 et son impact sur l'ensemble des marchés immobiliers, ainsi que des hypothèses différenciées de reprise progressive pour chacun des marchés. Les niveaux de marge attendus sont cohérents avec les objectifs de marge fixés en Comité d'engagement pour les opérations de promotion, et avec l'objectif de progression des marges pour les activités de Services.

Les activités de Distribution qui faisaient l'objet d'une seule UGT au 31 décembre 2008 ont été scindées en deux UGT au 31 décembre 2009 : Franchises d'une part (Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier), et Distribution en réseau d'autre part (Iselection).

Au-delà de l'horizon du plan à cinq ans, le taux de croissance à perpétuité utilisé pour calculer la valeur terminale est égal à 2% (contre 2,5% au 31 décembre 2008). La baisse de ce paramètre par rapport à l'an dernier intègre l'évolution des anticipations sur le taux de croissance à long terme des économies occidentales, tout en pondérant cette évolution par

l'importance des besoins structurels des marchés immobiliers français, notamment du logement.

Le taux d'actualisation des cash-flows futurs est calculé pour chaque UGT, par le même expert indépendant qu'en 2008. Ce taux correspond au coût moyen pondéré du capital en ajustant ce dernier pour obtenir un taux avant impôt. Le coût des fonds propres a été évalué en tenant compte des données de

marché à fin 2009, alors qu'il était déterminé sur une moyenne cinq ans lors des tests du 31 décembre 2008, compte tenu de la forte volatilité et des primes de risques atypiques observées à cette date, sur les marchés.

Compte tenu du niveau élevé de la valeur recouvrable des UGT Logement et Tertiaire, des tests de sensibilité ne montrent pas de perte de valeur pour ces deux UGT.

(en millions d'euros)	Logement	Tertiaire	Services	Franchises	Distribution en réseau
Tests de perte de valeur 2009					
Taux d'actualisation (cmpe)	10,4%	10,4%	10,2%	11,5%	9,5%
Valeur recouvrable - Valeur comptable	668,4	145,5	(49,1)	(19,5)	(53,1)
Perte de valeur constatée en 2009	-	-	(49,1)	(19,5)	(53,1)
Impact sensibilité +0,5% sur taux d'actualisation	NA	NA	(32,9)	(5,2)	(10,0)
Impact sensibilité -0,5% sur taux de croissance	NA	NA	(25,9)	(3,6)	(5,3)
% baisse nécessaire du flux terminal pour atteindre le point mort du DCF	69%	68%	NA	NA	NA

Tests de perte de valeur 2008					
Taux d'actualisation (cmpe)	10,4%	10,0%	9,2%	9,4%	

NA : Non Applicable

6.2 Autres immobilisations

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2009	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2008
Autres immobilisations incorporelles	30 364	(17 885)	12 479	26 236	(14 602)	11 634
Immobilisations corporelles	108 375	(77 260)	31 114	111 722	(74 249)	37 472
Total immobilisations de l'actif non courant	138 739	(95 145)	43 593	137 957	(88 851)	49 106

Détail des mouvements de l'exercice

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Mouvements bruts acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2009
Autres immobilisations incorporelles	11 634	3 755	(3 343)	434	12 479
Immobilisations corporelles	37 472	4 458	(10 339)	(477)	31 114
Total immobilisations de l'actif non courant	49 106	8 213	(13 683)	(43)	43 593

NOTE 7 TITRES MIS EN ÉQUIVALENCE

Variation au cours de la période

(en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Valeur des titres en début d'exercice	228 178	1 017 183
Variations de périmètre et écarts de conversion	44	(5 586)
Changement de méthode de consolidation		(76 388)
Part du Groupe dans les résultats de l'exercice	(34 088)	(2 595)
Dividendes distribués	(8 665)	(59 547)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(6 356)	(65 703)
Reclassements		12 061
Déconsolidation		(591 247)
Valeur des titres en fin d'exercice	179 113	228 178

En 2008, la déconsolidation concerne les titres du Crédit Foncier de France (voir notes 12 et 23).

Dans le tableau des flux de trésorerie consolidés, les dividendes reçus des sociétés mises en équivalence sont désormais classés dans les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement.

NOTE 8 AUTRES ACTIFS FINANCIERS

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Mouvements bruts acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 31/12/2009
Titres de participation non consolidés	11 386	(181)	(4 046)	(4 461)	2 699
Autres créances immobilisées	28 545	(3 548)	479	(24)	25 452
Total autres actifs financiers	39 931	(3 728)	(3 567)	(4 485)	28 151

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

Au 31 décembre 2008, les autres créances immobilisées d'un montant net de 28 545 milliers d'euros comprennent notamment les dépôts, cautionnements et assimilés pour 15 855 milliers d'euros et les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) pour 9 511 milliers d'euros, dont 2 200 milliers d'euros à moins d'un an.

Au 31 décembre 2009, les autres créances immobilisées d'un montant net de 25 452 milliers d'euros comprennent notamment les dépôts, cautionnements et assimilés pour 16 400 milliers d'euros et les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) pour 6 662 milliers d'euros, dont 1 391 milliers d'euros à moins d'un an.

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

(en milliers d'euros)	Forme juridique	Valeurs nettes au 31/12/2009	Valeurs nettes au 31/12/2008	% d'intérêts	Capitaux Propres	Résultat de l'exercice
Foncière de Paris Ouest (FPO)	SCI	95	95	44,30%	213	506
Ilôt 1/4	SCI	186	3 996	10,00%	410	774
Oterom	SAS	-	4 233	5,00%	ND	ND
Patrimoniale de Levallois	SCI	52	52	34,82%	150	(144)
Divers	NA	2 366	3 010		NA	NA
Total titres nets		2 699	11 386			

NA : Non Applicable

ND : Non Disponible

NOTE 9 STOCKS ET EN-COURS

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2009	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008
Total stocks et en-cours	1 151 798	(43 811)	1 107 988	1 428 620	(31 012)	1 397 608

Au 31 décembre 2008, aucun frais financier n'était incorporé dans les stocks et en-cours.

Au 31 décembre 2009, les stocks et en-cours comprennent des frais financiers pour un montant de 2 283 milliers d'euros.

NOTE 10 CRÉANCES CLIENTS ET AUTRES DÉBITEURS

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2009	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008
Total créances clients et autres débiteurs	405 928	(15 181)	390 747	228 196	(11 832)	216 364

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 11 AUTRES ACTIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2009	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008
Fournisseurs : avances et acomptes versés	75 125	(450)	74 675	82 085	(30)	82 055
Créances sur l'État	252 047		252 047	319 038		319 038
Charges constatées d'avance	68 500		68 500	92 770		92 770
Autres créances	22 969	(3 614)	19 355	22 570	(4 120)	18 449
Trésorerie des comptes mandants	581 421		581 421	609 783		609 783
Total autres actifs courants	1 000 063	(4 064)	995 999	1 126 245	(4 150)	1 122 095

NOTE 12 ACTIF FINANCIER COURANT

Ce poste correspond, au 31 décembre 2008 aux produits attendus de la cession de la participation détenue dans le Crédit Foncier de France et encaissés le 20 février 2009 pour 539 600 milliers d'euros.

NOTE 13 AUTRES CRÉANCES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2009	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2008
Comptes courants - actif	11 738	(1 476)	10 262	18 739	(1 147)	17 592
Juste valeur des dérivés	31		31	63		63
Autres créances financières	108 123		108 123	8 707		8 707
Total autres créances financières	119 893	(1 476)	118 417	27 509	(1 147)	26 362

Les autres créances financières comprennent un certificat de dépôt de 100 millions d'euros (hors intérêts courus) à échéance avril 2010.

NOTE 14 TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
VMP - Équivalents de trésorerie	489 589	323 797
Disponibilités	55 551	87 377
Trésorerie des réservataires	29 928	19 459
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	575 068	430 634

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 ET CAPITAUX PROPRES

NOTE 15 CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

15.1 Capital social

Au 31 décembre 2009, le capital de la société mère est composé de 53 581 847 actions au nominal de 5 euros contre 52 981 543 actions au 31 décembre 2008. Le capital a augmenté de 600 304 actions suite aux événements suivants :

- levée de 196 304 options de souscription d'actions;
- attribution gratuite de 154 000 actions à des salariés et mandataires de la société mère et de sociétés liées;
- augmentation de capital réservée aux salariés, de 250 000 actions.

L'en-cours 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 30 avril 2008 14 mois, soit 30 juin 2009 Autorisation caduque depuis l'AG du 13 mai 2009 ⁽¹⁾	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 373 000 actions lors du CA du 19 décembre 2008 et 158 000 actions lors du CA du 12 mai 2009
Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 13 mai 2009 14 mois, soit 13 juillet 2010	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 271 000 actions lors du CA du 18 décembre 2009
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 ⁽²⁾	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 ⁽³⁾	Non utilisé
Augmentation de capital par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres	AG du 30 avril 2008 26 mois, soit 30 juin 2010	70 millions d'euros ⁽²⁾	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	Émission de 250 000 actions décidée par le Président-Directeur général le 9 mars 2009 sur délégation du CA du 24 février 2009. Constatation de la réalisation définitive par le Président-Directeur général le 30 juillet 2009
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 ⁽³⁾	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 ⁽²⁾	Non utilisé

(1) Autorisation remplacée par une nouvelle autorisation donnée par l'AG du 13 mai 2009.

(2) Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximum 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).

(3) Ce montant vient s'imputer sur le montant global maximum 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).

15.2 Plans d'options de souscriptions et d'attributions 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 actions				Échéance normale (sauf si exercice anticipé)
	attribuées	annulées	exercées	attribuées, non annulées et non exercées	
Plan 2003 (*)	135 455	36 467	98 988	-	à partir de juin 2007
Plans fév. et mai 2004	720 400	110 800	507 680	101 920	à partir de février 2008
Plans oct. et déc. 2004	750 000	122 950	37 099	589 951	à partir d'octobre 2008
Plan oct. 2005	200 000	30 000	-	170 000	à partir d'octobre 2009
Plan déc. 2005	184 500	69 000	115 500	-	à partir du 1 ^{er} trim. 2009
Plan mars 2006	55 000	16 500	38 500	-	à partir du 1 ^{er} trim. 2009
Plan sept. 2006	15 000	3 250	-	11 750	à partir du 1 ^{er} trim. 2010
Plan déc. 2006	85 500	18 800	-	66 700	à partir du 1 ^{er} trim. 2010
Plan juin 2007	53 500	5 800	-	47 700	à partir du 1 ^{er} trim. 2010
Plan janv. 2008	369 500	52 000	-	317 500	à partir du 1 ^{er} trim. 2011
Plan avril 2008	139 500	88 000	-	51 500	à partir du 2 nd trim. 2011
Plan déc. 2008	373 000	14 000	-	359 000	à partir du 1 ^{er} trim. 2012
Plan mai 2009	158 000	-	-	158 000	à partir du 1 ^{er} trim. 2012
Plan déc. 2009	271 000	-	-	271 000	à partir du 1 ^{er} trim. 2013
Total Plans Nexity	3 510 355	567 567	797 767	2 145 021	

(*) 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'au 13 juillet 2010 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). 271 000 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 4,3%.

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

La valorisation cumulée des plans d'options et d'actions gratuites ressort à 31 389 milliers d'euros représentant une charge de 2 823 milliers d'euros en 2009.

Plan d'options

Les plans d'options ont été évalués pour un montant cumulé de 9 170 milliers d'euros, représentant une charge de 155 milliers d'euros en 2009.

(en milliers d'euros)	Plan février 2004	Plan mai 2004	Plan 4 ^e trimestre 2004	Plan octobre 2005
Valorisation globale	3 691	2 896	1 588	995
Charges 2009	-	-	(42)	197

Hypothèses

Prix de l'action à la date d'octroi (€)	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 (€)	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 cumulé de 22 219 milliers d'euros, représentant une charge de 2 667 milliers d'euros en 2009.

Détail des plans d'actions gratuites

(en milliers d'euros)	Plan décembre 2005	Plan mars 2006	Plan septembre 2006	Plan décembre 2006	Plan juin 2007
Valorisation globale	5 654	2 611	-	902	729
Charges 2009	233	-	(56)	10	110

Hypothèses

Prix de l'action à la date d'octroi (€)	39,5	55,3	46,2	52,7	58,9
Taux sans risque (1)	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 (2)	3%	3%	3%	3%	3%

(1) OAT de la durée de plan.

(2) Sur la base du sous-jacent Nexity.

(en milliers d'euros)	Plan janvier 2008	Plan avril 2008	Plan décembre 2008	Plan mai 2009	Plan décembre 2009
Valorisation globale	3 996	924	1 775	1 629	3 999
Charges 2009	1 122	288	592	368	-

Hypothèses

Prix de l'action à la date d'octroi (€)	27,2	27,7	8,9	22,7	23,8
Taux sans risque (1)	3,51%	3,88%	2,42%	1,95%	1,83%
Durée de l'option (nombre d'années)	3	3	3	3	3
Taux de dividende (2)	7%	7%	8%	4%	4%

(1) OAT de la durée de plan.

(2) Sur la base du sous-jacent Nexity.

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

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

15.3 Mouvements sur actions propres

(en nombre d'actions)	Autorisations	Détention
Position au 31 décembre 2008	5 298 154	-
Achat d'actions Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 13 mai 2009	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	-
Position au 31 décembre 2009	5 358 185	-

NOTE 16 EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009		Solde au 31/12/2008	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts sur établissements de crédit et autres	242 271	258 688	360 535	545 186
Comptes courants passifs	-	26 156	-	34 326
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	61 252	-	79 451
Total emprunts et dettes financières	242 271	346 096	360 535	658 963

Au 31 décembre 2009, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 30 076 milliers d'euros au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires et des différés de paiements sur acquisitions de sociétés répartis en 136 milliers d'euros en courant et 29 940 milliers d'euros en non courant.

Au 31 décembre 2008, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 71 099 milliers d'euros au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires et des différés de paiements sur acquisitions de sociétés répartis en 40 340 milliers d'euros en courant et 30 759 milliers d'euros en non courant.

NOTE 17 PROVISIONS COURANTES ET NON COURANTES

Détail sur les mouvements

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2009
Avantages du personnel	17 112	2 168	(712)	-	(6)	18 562
Total provisions non courantes	17 112	2 168	(712)	-	(6)	18 562
Contentieux	37 217	20 241	(6 049)	(7 525)	86	43 971
Risques fiscaux et participations	4 709	1 820	(2 161)	(2 900)	1 484	2 952
Garantie locative	28 506	-	(4 364)	-	-	24 142
Avantages du personnel (part < 1 an)	686	119	-	-	-	805
Provisions pour risques et charges	43 400	13 029	(16 279)	(8 929)	(234)	30 987
Total provisions courantes	114 518	35 209	(28 853)	(19 354)	1 336	102 857
Total des provisions	131 630	37 377	(29 565)	(19 354)	1 330	121 419

Détail par niveau de résultat

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 31/12/2009
Avantages du personnel	17 112	1 456	-	-	(6)	18 562
Total provisions non courantes	17 112	1 456	-	-	(6)	18 562
Contentieux	37 217	6 667	-	-	86	43 971
Risques fiscaux et participations	4 709	(1 484)	(215)	(1 542)	1 484	2 952
Garantie locative	28 506	(4 364)	-	-	-	24 142
Avantages du personnel (part < 1 an)	686	119	-	-	-	805
Provisions pour risques et charges	43 400	(12 179)	-	-	(234)	30 987
Total provisions courantes	114 518	(11 241)	(215)	(1 542)	1 336	102 857
Total des provisions	131 630	(9 785)	(215)	(1 542)	1 330	121 419

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

- les provisions non courantes comprennent (pour leur partie à plus d'un an) les provisions pour avantages du personnel (voir note 32) ;
- les provisions courantes comprennent notamment :
 - les provisions destinées à couvrir les risques contentieux connus à la date d'arrêt 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'arrêt des comptes ;
 - les provisions pour impôts destinées à couvrir les risques encourus au titre des contrôles fiscaux. Les redressements fiscaux sont pris en charges 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 neuf 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 d'un an des provisions non courantes ; et
- les provisions pour risques et charges incluant des charges à payer principalement dans le cadre de l'exploitation courante.

NOTE 18 AUTRES PASSIFS COURANTS

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
Dettes fiscales et sociales	171 430	173 875
Autres dettes	18 895	34 802
Produits constatés d'avances et autres comptes	14 027	10 611
Clients - avances & acomptes reçus	450 827	554 385
Comptes des mandants	581 421	609 783
Comptes des réservataires	29 928	19 459
Total autres passifs courants	1 266 529	1 402 916

COMPTE DE RÉSULTAT

NOTE 19 CHARGES DE PERSONNEL

(en milliers d'euros)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Masse salariale	(385 337)	(415 796)
Intéressement et participation	(7 844)	(10 188)
Charges sur paiement en actions	(3 126)	(5 578)
Total charges de personnel	(396 308)	(431 562)

Au 31 décembre 2009, les charges sur paiement en actions, d'un montant de 3 126 milliers d'euros se décomposent en 2 823 milliers d'euros liées à la valorisation des plans d'options et d'actions gratuites (voir note 15.2) et de 303 milliers d'euros relatifs à l'impact de l'augmentation de capital réservée aux salariés.

NOTE 20 CHARGES EXTERNES ET AUTRES CHARGES

(en milliers d'euros)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Locations et charges locatives	(52 932)	(53 814)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(41 493)	(51 399)
Autres services extérieurs	(122 688)	(134 177)
Autres produits	3 835	5 123
Autres charges	(2 953)	(7 925)
Résultat de cession sur titres consolidés	5 014	(406)
Total charges externes et autres charges	(211 217)	(242 598)

NOTE 21 RÉSULTAT FINANCIER

21.1 Détail du résultat financier

(en milliers d'euros)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Charges d'intérêts et sur cessions de VMP	(32 631)	(55 330)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	8 384	16 002
Coût de l'endettement financier net	(24 247)	(39 328)
Autres charges financières	(19 009)	(15 025)
Autres produits financiers	3 936	4 455
Autres charges et produits financiers nets	(15 073)	(10 570)
Total charges financières	(51 641)	(70 355)
Total produits financiers	12 320	20 457
Total résultat financier	(39 321)	(49 898)

21.2 Détail des autres charges et produits financiers

(en milliers d'euros)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Autres charges financières	(7 789)	(9 997)
Autres produits financiers	3 037	2 229
Résultat sur instruments dérivés	(9 221)	(1 800)
Dotations financières nettes	(4 088)	(1 001)
Transfert des frais financiers en stocks	2 988	-
Autres charges et produits financiers nets	(15 073)	(10 570)

Le stockage des frais financiers est effectif depuis le 1^{er} janvier 2009. Le taux utilisé pour déterminer le montant des coûts d'emprunt pouvant être incorporé dans le coût des actifs est déterminé à partir des taux d'intérêt des emprunts finançant les actifs (voir note 28.5).

Au 31 décembre 2009, le montant des frais financiers transférés en stock représente 2 988 milliers d'euros. Le montant des frais financiers déstockés dans la période représente 705 milliers d'euros (ce montant est intégré dans le poste achats consommés et diminue le résultat opérationnel). Le montant des frais financiers inclus dans les stocks et en-cours représente 2 283 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

Au 31 décembre 2008, aucun frais financier n'avait été incorporé dans les stocks et en-cours.

NOTE 22 IMPÔTS

Le Groupe comprend notamment 137 sociétés de capitaux intégrées fiscalement au niveau de Nexity.

22.1 Impôts sur les bénéfices

(en milliers d'euros)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Impôts sur les sociétés	(40 457)	(82 627)
Impôts différés	(20 860)	13 732
Dotations nettes pour impôts	1 542	7 960
Total impôts sur les bénéfices	(59 775)	(60 935)

22.2 Évolution des postes d'impôts au bilan

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2008	Charge	Situation nette & autres	Règlements	Solde au 31/12/2009
Impôts courants					
Créances d'impôts	22 425				29 402
Dettes d'impôts	(8 986)				(9 793)
Total impôts courants	13 439	(40 457)	(264)	46 891	19 609
Impôts différés					
Actif	61 702				38 550
Passif	(1 780)				(292)
Total impôts différés	59 922	(20 860)	(805)		38 258

22.3 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 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
Base imposable		
Résultat net	(49 858)	24 787
Variations de valeur des goodwill	121 700	
Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence	34 088	2 595
Résultat de déconsolidation des entreprises mises en équivalence		103 829
Part revenant aux intérêts minoritaires	1 367	3 716
Impôts sur les bénéfices	59 775	60 935
Résultat des activités courantes avant impôts	167 072	195 862
Taux d'imposition théorique retenu par le Groupe	33,33%	33,33%
Taux d'imposition réel	35,78%	31,11%
Charge d'impôt théorique	(55 685)	(65 281)
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat	(4 090)	4 346
Cet écart s'explique comme suit :		
Incidence des taux d'impôts	(698)	(2 370)
Effet des différences permanentes	2 355	3 552
Effet net des impôts différés non constatés	(5 747)	3 164
Écart net	(4 090)	4 346

22.4 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 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
Avantages du personnel	5 085	4 517
Reports déficitaires	5 119	4 114
Part du résultat lié à l'avancement	3 939	169
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	24 115	51 123
Impôts différés nets	38 258	59 922
Dont impôts différés actif	38 550	61 702
Dont impôts différés passif	(292)	(1 780)

22.5 Ventilation par nature des bases sans calcul d'impôt

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
Reports déficitaires	34 985	31 798
Autres provisions, produits et charges à déductibilité différée	12 741	8 294
Total des bases sans impôts	47 726	40 092

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 23 RÉSULTAT DE DÉCONSOLIDATION DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE

Le résultat de -103 829 milliers d'euros en 2008, 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.

NOTE 24 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 15.2. 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 relatifs au cours de Bourse sont inférieurs au cours moyen de l'action sur la période.

(en nombre d'actions)	31/12/2009	31/12/2008
Nombre d'actions en fin de période	53 581 847	52 981 543
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	53 260 594	52 691 557
Effet dilutif des plans de souscription suivant la méthode du rachat d'actions	968 218	781 335
Nombre moyen d'actions après dilution	54 228 812	53 472 892

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

NOTE 25 VARIATIONS DES GAINS ET PERTES COMPTABILISÉS DIRECTEMENT EN CAPITAUX PROPRES

Décomposition de l'impôt (en milliers d'euros)	31/12/2009 - 12 mois			31/12/2008 - 12 mois		
	Brut	Impôt	Net	Brut	Impôt	Net
Écarts de conversion	(17)		(17)	245		245
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	1 763	(587)	1 176	(19 037)	6 243	(12 794)
Quote-part de gains ou pertes latents ou différés sur entreprises mises en équivalence						
Eurosic	(6 356)		(6 356)	(10 406)		(10 406)
Crédit Foncier de France				13 786		13 786
Total des variations des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	(4 610)	(587)	(5 197)	(15 412)	6 243	(9 169)
Part du Groupe	(4 609)	(587)	(5 196)	(15 410)	6 243	(9 167)
Intérêts minoritaires	(1)		(1)	(2)		(2)

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 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
Trésorerie et équivalents de trésorerie	575 068	430 634
Banques créditrices (découverts bancaires)	(61 252)	(79 451)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	513 816	351 182

NOTE 27 BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
Actifs courants		
Stocks et en-cours	1 107 988	1 397 608
Créances clients et autres débiteurs	390 747	216 364
Autres actifs courants	995 999	1 122 095
Passifs courants		
Fournisseurs et autres créditeurs	(670 949)	(713 725)
Autres passifs courants	(1 266 529)	(1 402 916)
Besoin en fonds de roulement sectorisé	557 256	619 426
Créances d'impôts	29 402	22 425
Dettes d'impôts	(9 793)	(8 986)
Total besoin en fonds de roulement	576 865	632 865

Variation au cours de la période

(en milliers d'euros)	Variation 2008/2009
Total besoin en fonds de roulement sectorisé au 31/12/2008	619 426
Variation du besoin de fonds de roulement du TFT	(61 281)
Impact des mouvements de périmètre	1 272
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(2 161)
Total besoin en fonds de roulement sectorisé au 31/12/2009	557 256

NOTE 28 ENDETTEMENT NET, LIGNES DE CRÉDIT, INSTRUMENTS DÉRIVÉS

28.1 Endettement net

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008
Emprunts et dettes financières non courants	242 271	360 535
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courants)	258 688	545 186
Emprunts sur établissements de crédit et autres	500 959	905 721
Comptes courants – passif	26 156	34 325
Autres créances financières	(118 417)	(26 362)
Endettement brut	408 698	913 685
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(575 068)	(430 634)
Banques créditrices (découverts bancaires)	61 252	79 451
Trésorerie nette	(513 816)	(351 182)
Total endettement net (trésorerie)	(105 118)	562 502

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 2009, le montant de 480,1 millions d'euros diffère de la valeur consolidée (501 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)	31/12/2009				31/12/2008	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes	Autorisation	Utilisation	Autorisation
Crédit corporate Nexity	-	-	-	75,0	-	112,5
Crédit non affecté du pôle Logement	-	22,5	22,5	285,0	225,0	285,0
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	30,0	0,1	30,1	30,1	71,1	71,1
Crédit sur croissance externe	195,5	3,0	198,5	238,5	201,5	201,5
Crédit sur acquisition d'administrateurs de biens	6,3	3,2	9,5	9,5	137,9	145,5
Total dette corporate	231,8	28,8	260,6	638,1	635,5	815,6
Crédits affectés aux opérations	-	219,5	219,5	370,3	254,7	602,8
Total lignes de crédit	231,8	248,3	480,1	1 008,4	890,2	1 418,4

L'en-cours des emprunts et dettes financières, s'élève à 480,1 millions d'euros au 31 décembre 2009. Les autorisations de crédit négociées avec les établissements bancaires s'élèvent à 1 008,4 millions d'euros au 31 décembre 2009.

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 trois 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 75 millions d'euros qui s'amortit linéairement de 37,5 millions d'euros par an jusqu'à son échéance de juin 2011. Cette ligne de crédit n'était pas utilisée au 31 décembre 2009.

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
Ratio EBITDA* /Coût de l'endettement financier net	≥ 2,5

* L'EBITDA est égal au résultat opérationnel consolidé après neutralisation de l'impact du déstockage des frais financiers, majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions et diminué des reprises de provisions opérationnelles.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2009.

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 BPCE venait à détenir plus de 33,33% du capital et des droits de votes 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 d'un montant maximum de 285 millions d'euros à échéance juin 2012. Cette ligne de crédit a été prorogée jusqu'en décembre 2013 au cours du 1^{er} trimestre 2010.

La ligne de crédit était utilisée à hauteur de 22,5 millions d'euros au 31 décembre 2009. Dans le cadre de ce crédit, Nexity Logement doit respecter, sur une base consolidée, 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
Ratio EBITDA* /Coût de l'endettement financier net	≥ 2,5

* L'EBITDA est égal au résultat opérationnel consolidé après neutralisation de l'impact du déstockage des frais financiers, majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions et diminué des reprises de provisions opérationnelles.

Ces ratios sont respectés au 31 décembre 2009.

Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés

Les dettes relatives aux options de vente et différés de paiement sur acquisitions de sociétés concernent les engagements de rachat sur le solde d'actions de sociétés consolidées. Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

Crédits sur croissance externe

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- un crédit d'un montant de 211 millions d'euros, tiré à hauteur de 171 millions d'euros au 31 décembre 2009, à échéance 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 d'un montant de 27,5 millions d'euros, tiré en totalité au 31 décembre 2009, à échéance juillet 2013, amortissable annuellement à hauteur de 3 millions d'euros, le solde étant dû in fine. Le Groupe s'est engagé à respecter les mêmes ratios que ceux du crédit corporate Nexity.

Crédits sur acquisition 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 de cabinets d'administrations de biens. Sur un total de 137,9 millions d'euros au 31 décembre 2008, 131,8 millions d'euros ont été remboursés au cours du premier semestre.

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 31/12/2009	Amortissement					
		2010	2011	2012	2013	2014	> 5 ans
Crédit corporate Nexity							
Crédit non affecté du pôle Logement	22,5			22,5			
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	30,1	0,1		1,9	23,7	4,4	
Crédit sur croissance externe	198,5	3,0	11,6	28,7	155,2		
Crédit sur acquisition d'administrateurs de biens	9,5	3,2	1,6	1,6	1,1	0,9	1,1
Total dette corporate	260,6	6,3	13,2	54,7	180,0	5,3	1,1
Crédits affectés aux opérations	219,5	91,8	80,2	47,5			
Total amortissement		98,1	93,4	102,2	180,0	5,3	1,1
Total lignes de crédit utilisées	480,1	382,0	288,6	186,4	6,4	1,1	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 2009 est à 80% supérieure à un an et à 39% 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 2010.

28.4 Instruments dérivés

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

Dettes couvertes (en millions d'euros)	Instrument	Montant couvert au 31/12/2009	Indice	Début	Fin
Crédit corporate Nexity	Tunnel @ 3,25% - 4%	50,0	E3M	30/06/2006	30/06/2011
Crédit non affecté logement :	Tunnel @ 3,25% - 4%	120,0	E3M	29/06/2007	30/06/2010
	Tunnel @ 4% - 4,75%	120,0	E3M	30/06/2010	30/06/2011
	Tunnel @ 4,25% - 5,10%	57,5	E3M	30/06/2008	30/09/2010
Crédits sur opérations de promotion : Neximmo 12	Cap @ 4,00%	8,0	E3M	27/07/2009	15/05/2012

La juste valeur des instruments financiers est la suivante :

Dettes couvertes (en millions d'euros)	Instrument	Montant couvert au 31/12/2009	Juste valeur		Juste valeur		Variation 2009	
			positive 12/2009	négative 12/2009	positive 12/2008	négative 12/2008	en résultat	en situation nette
Crédit corporate Nexity	Tunnel @ 3,25% - 4%	50,0		(1,2)		(0,7)	(0,5)	
Crédit non affecté logement	Tunnel @ 3,25% - 4%	120,0		(1,5)		(1,7)	(1,4)	1,6
	Tunnel @ 4% - 4,75%	120,0		(2,8)		(1,3)	(2,7)	1,2
	Tunnel @ 4,25% - 5,10%	57,5		(1,5)		(1,7)	(1,5)	1,7
Crédits sur opérations de promotion : Neximmo 12	Cap @ 4,00%	8,0						
Instruments de couverture			0,1	(15,6)	0,1	(12,7)	(0,2)	(2,7)
Total juste valeur			0,1	(22,6)	0,1	(18,1)	(6,3)	1,8

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

(en millions d'euros)	Juste valeur 2009	Amortissement				
		2010	2011	2012	2013	2014
Crédit corporate Nexity	(1,2)	(1,0)	(0,2)			
Crédit non affecté logement	(5,8)	(4,5)	(1,3)			
Crédits sur opérations de promotion : Neximmo 12						
Instruments de couverture	(15,5)	(8,0)	(4,4)	(2,7)	(0,4)	
Total amortissement		(13,5)	(5,9)	(2,7)	(0,4)	
Total juste valeur	(22,5)	(9,0)	(3,1)	(0,4)	0,0	

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 4,5% en 2009 (5,4% en 2008).

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. Ces instruments sont souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang.

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

(en millions d'euros)	2010	2011	2012	2013	2014	> 5 ans
En-cours moyen dette à taux fixe	30,9	30,4	29,5	4,5	-	-
En-cours moyen dette à taux variable	415,0	300,9	207,6	57,3	1,6	-
dont dette avec relation de couverture	296,2	253,9	196,1	54,9	-	-
En-cours moyen de dette tirée jusqu'à l'échéance	445,9	331,2	237,1	61,8	1,6	-
Part de la dette à taux fixe ou avec couverture de taux	73%	86%	95%	96%	0%	0%
Taux de référence moyen annuel maximum plafond	4,7%	4,5%	4,5%	4,3%	0,0%	0,0%
Taux de référence moyen annuel minimum plancher	4,1%	3,8%	3,8%	3,6%	0,0%	0,0%

Analyse de sensibilité au risque de taux

La part de l'endettement à taux fixe ou faisant l'objet de couvertures représente environ 70% de l'endettement total au 31 décembre 2009.

L'exposition du Groupe au risque de taux exclut les dettes à taux fixes ou couvertes par des swaps, mais porte :

- En ce qui concerne l'impact en résultat net sur les éléments suivants :
 - 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 et des instruments comptabilisés en transaction;
 - 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.
- En ce qui concerne l'impact en capitaux propres, sur les éléments suivants :
 - l'impact de la valorisation de la juste valeur des instruments de couverture.

Les tableaux suivants présentent la sensibilité sur une variation instantanée de 1% des taux d'intérêt à court terme appliquée aux différents éléments décrits ci-dessus.

Ce calcul ne traduit que l'impact arithmétique d'une variation des taux d'intérêt sur les aspects financiers du Groupe, et ne reflète pas les effets, bien plus importants, de la variation des taux d'intérêt sur la capacité d'emprunt des clients et leur éventuelle conséquence sur l'activité commerciale du Groupe et sur ses résultats.

Sensibilité au 31 décembre 2009

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt	Impact en capitaux propres après impôt
Impact d'une variation de +1% des taux d'intérêt court terme	8,4	3,1
Impact d'une variation de -1% des taux d'intérêt court terme	(4,7)	(3,1)

Sensibilité au 31 décembre 2008

(en millions d'euros)	Impact en compte de résultat après impôt	Impact en capitaux propres après impôt
Impact d'une variation de +1 % des taux d'intérêt court terme	6,1	5,5
Impact d'une variation de -1 % des taux d'intérêt court terme	(7,4)	(6,1)

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 JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR CATÉGORIE COMPTABLE

Situation au 31 décembre 2009

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Note	Catégories comptables					Juste valeur déterminée à partir de				
		Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
Titres de participations non consolidés	8			2,7			2,7		2,7		2,7
Créances immobilisées	8				25,5		25,5		25,5		25,5
Instruments dérivés de couverture	13										
Comptes courants et autres créances financières	13				118,4		118,4	101,5	16,9		118,4
Disponibilités et trésorerie des réservataires	14				85,5		85,5	85,5			85,5
Valeurs mobilières de placement	14	489,6					489,6	489,6			489,6
Total actifs financiers		489,6		2,7	229,3		721,6	676,6	45,0		721,6
Instruments dérivés de transaction	16	7,0					7,0		7,0		7,0
Instruments dérivés de couverture	16		15,5				15,5		15,5		15,5
Emprunts sur établissements de crédit et autres	16					478,4	478,4		478,4		478,4
Comptes courants passifs	16					26,2	26,2		26,2		26,2
Banque créditrice (découverts bancaires)	16					61,3	61,3	61,3			61,3
Total passifs financiers		7,0	15,5			565,9	588,4	61,3	527,1		588,4

Situation au 31 décembre 2008

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Note	Catégories comptables					Juste valeur déterminée à partir de					
		Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur	
Titres de participations non consolidés	8			11,4			11,4			11,4		11,4
Créances immobilisées	8				28,5		28,5			28,5		28,5
Instruments dérivés de couverture	13		0,1				0,1			0,1		0,1
Comptes courants et autres créances financières	13				26,3		26,3			26,3		26,3
Disponibilités et trésorerie des réservataires	14				106,8		106,8	106,8				106,8
Valeurs mobilières de placement	14	323,8					323,8	323,8				323,8
Total actifs financiers		323,8	0,1	11,4	161,7		496,9	430,6	66,3			496,9
Instruments dérivés de transaction	16	0,7					0,7			0,7		0,7
Instruments dérivés de couverture	16		17,4				17,4			17,4		17,4
Emprunts sur établissements de crédit et autres	16					887,6	887,6			887,6		887,6
Comptes courants passifs	16					34,3	34,3			34,3		34,3
Banque créditrice (découverts bancaires)	16					79,5	79,5	79,5				79,5
Total passifs financiers		0,7	17,4			1 001,4	1 019,5	79,5	940,0			1 019,5

NOTE 30 ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

30.1 Engagements reçus

Engagements reçus liés à l'exploitation courante

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2009	Total au 31/12/2008
Garanties de versement des contrats de promotion reçues des clients	405 234	552 144
Autres engagements	7 132	2 162
Total engagements reçus	412 366	554 306

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.

30.2 Engagements donnés

Engagements donnés liés à l'exploitation courante

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2009	Total au 31/12/2008
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	1 192 999	1 604 603
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	14 505	21 545
Nantissements	353 556	359 981
Autres engagements donnés	211 738	275 810
Total engagements donnés	1 772 798	2 261 939

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 engagements réciproques).

Les nantissements sont accordés aux établissements bancaires en garantie de certains emprunts. Ils sont détaillés dans la note 30.5.

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.

30.3 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 sont soit versées par le Groupe et séquestrées chez le notaire soit font l'objet d'une caution bancaire (cf. note 30.2).

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 immobilier (gestion des fonds des mandants) dans le cadre des activités de Services. Le montant garanti par ces cautions s'élève à 780 921 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

30.4 Garanties de passif

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2009	Total au 31/12/2008
Garanties de passif reçues	159 916	276 476
Garanties de passif données	89 400	189 200

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).

30.5 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	1 059 414	16,1 %
Nantissement des titres Nexity Lamy et Iselection en garantie du crédit sur acquisition des titres	30/05/2008	31/05/2013	171 000		
Sur immobilisations corporelles :			-	31 114	0,0%
Sur actifs financiers :			-	28 151	0,0%
Sur stocks :			182 556	1 107 988	16,5%
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	31/12/2010	15 552		
Hypothèque de 1 ^{er} rang sur terrain et immeuble Sesto 1	31/12/2007	31/07/2012	30 419		
Hypothèque de 1 ^{er} rang sur terrains et immeubles logement Italie		NA	29 355		
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	66 865		
Garantie des crédits accordés par LRP à Capnexi par nantissements des titres Capnexi 1	30/05/2008	31/05/2011	29 309		
Garantie du crédit sur terrain Areva Alstom St Ouen par privilège du prêteur de deniers sur ce terrain et nantissement des titres Neximmo 12	19/03/2004	15/05/2012	11 056		
Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé			353 556	4 553 963	7,8%

NA : Non Applicable (selon achèvement des opérations de promotion immobilière)

30.6 Échéancier des engagements et obligations contractuelles

(en milliers d'euros)	Total au 31/12/2009	Position au 31 décembre 2009		
		à moins de 1 an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Emprunts et dettes financières non courants	231 844		230 744	1 100
Emprunts et dettes bancaires finançant l'exploitation	248 268	98 120	150 148	
Contrats de locations simples	447 722	111 735	262 129	73 858
GFA	1 192 999	661 440	527 172	4 387
Autres engagements hors bilan	211 738	77 725	131 267	2 746
Total engagements et obligations contractuelles	2 332 571	949 020	1 301 460	82 091

NOTE 31 EFFECTIFS DU GROUPE

L'effectif global du Groupe 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 2009	1 358	1 014	824	3 139	2 182	4 153	6 335

NOTE 32 AVANTAGES DU PERSONNEL

32.1 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 2009 et 2008, et rappelle les données des trois exercices antérieurs :

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2009	Solde au 31/12/2008	Solde au 31/12/2007	Solde au 31/12/2006	Solde au 31/12/2005
Évaluation des engagements					
Obligations à l'ouverture de l'exercice	18 207	19 074	9 013	7 753	5 876
Coût net d'une année de service additionnelle	1 569	1 220	830	632	482
Charge d'intérêt	937	664	374	254	229
Prestations payées	(720)	(1 163)	(392)	(365)	(232)
Cessions	(6)		(10)		
Acquisitions		411	9 547	381	16
Valeur attendue à la fin de l'exercice	19 987	20 206	19 362	8 655	6 371
Dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	19 582	18 207	19 074	9 013	7 749
Dont perte ou gain actuariel	405	1 999	287	(358)	(1 378)
Valeur de marché des actifs de couverture					
Valeur à l'ouverture de l'exercice	409	790	839	928	850
Rendement sur les actifs de couverture	23	(59)	20	36	78
Prestations payées	(217)	(317)	(59)	(31)	
Prestations dues, remboursées en N+1		(5)	(10)	(94)	
Obligations à la clôture de l'exercice	215	409	790	839	928
Dont valeur actuelle à la clôture de l'exercice	215	409	790	839	928
Dont perte ou gain actuariel					
Réconciliation de la situation financière (fin d'année)					
Valeur actuelle de la dette actuarielle	19 582	18 207	19 074	9 013	7 749
Valeur de marché des actifs de couverture	(215)	(409)	(790)	(839)	(928)
Solde net au passif	19 367	17 798	18 284	8 174	6 821
Charges de l'année					
Coût net d'une année de service additionnelle	1 569	1 220	830	632	482
Charge d'intérêt	937	664	374	254	229
Amortissement des écarts actuariels	(405)	(1 999)	(287)	358	1 378
Rendement attendu sur les actifs de couverture	(23)	59	(20)	(36)	(78)
Charge totale de l'exercice en résultat opérationnel	2 078	(56)	897	1 208	2 011
Dont dotations nettes avantages du personnel	1 575	(897)	572	967	1 567
Dont charges incluses dans charges de personnel	503	841	325	241	434
Hypothèses des passifs					
Taux d'actualisation à la fin de l'année	4,75%	5,50%	5,00%	4,25%	4,00%
Augmentation des salaires (fin de l'année)	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%	3,00%
Hypothèses des actifs de couverture					
Rendement sur les actifs de couverture (année en cours)	7,60%	(9,80)%	4,00%	4,00%	9,19%
Rendement attendu sur les actifs de couverture (année prochaine)	2,00%	2,00%	4,00%	4,00%	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 turn over 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.

32.2 Droit individuel à la formation

En application de la loi n° 2004-391 du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle, les salariés employés en France 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 2009, le nombre d'heures accumulées pour les droits individuels à la formation s'élève à 470 000 heures. 5 290 heures ont été utilisées en 2009 pour des coûts de formation de 180 milliers d'euros.

NOTE 33 HONORAIRES DES CONTRÔLEURS LÉGAUX DES COMPTES ET DES MEMBRES DE LEUR RÉSEAU

Exercices couverts : 2009 et 2008 ⁽¹⁾ (en milliers d'euros)	Conseil Audit & Synthèse				KPMG			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾								
Émetteur : Nexity SA	265	276	100%	100%	559	582	25%	28%
Filiales intégrées globalement					1 600	1 429	70%	70%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes ⁽³⁾								
Émetteur : Nexity SA								
Filiales intégrées globalement					116	34	5%	2%
Sous-total	265	276	100%	100%	2 274	2 044	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement ⁽⁴⁾								
Sous-total			0%	0%			0%	0%
TOTAL	265	276	100%	100%	2 274	2 044	100%	100%

Exercices couverts : 2009 et 2008 ⁽¹⁾ (en milliers d'euros)	Mazars				Autres cabinets			
	Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Audit								
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés ⁽²⁾								
Émetteur : Nexity SA	265	261	29%	31%				
Filiales intégrées globalement	644	589	71%	69%	622	606	100%	100%
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes ⁽³⁾								
Émetteur : Nexity SA								
Filiales intégrées globalement								
Sous-total	909	850	100%	100%	622	606	100%	100%
Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement ⁽⁴⁾								
Sous-total			0%	0%			0%	0%
TOTAL	909	850	100%	100%	622	606	100%	100%

(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.

NOTE 34 INFORMATION RELATIVE AUX SOCIÉTÉS CONSOLIDÉES PAR INTÉGRATION PROPORTIONNELLE

(en milliers d'euros)	31/12/2009		
	Total part du Groupe	Total part hors Groupe	Total des sociétés consolidées en IP
Chiffre d'affaires	207 599	208 471	416 070
Autres produits et charges courantes	(176 318)	(178 053)	(354 371)
Actifs non courants	(16 310)	(22 753)	(39 063)
Actifs courants	294 381	325 188	619 570
Passifs non courants	8 727	9 125	17 852
Passifs courants	252 690	278 547	531 237

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

NOTE 35 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 2009

(en milliers d'euros)	Eurosic
% détention Nexity	31,74%
Compte de résultat annuel	
Chiffre d'affaires	80 999
Résultat net	(117 767)
Bilan	
Capitaux propres part du Groupe	515 568
Total actif / passif	1 422 918
Endettement financier net (+ endettement / - désendettement)	836 178
Valeur boursière des participations	382 454

Détail des principales valeurs de titres mis en équivalence sur l'exercice 2009

(en milliers d'euros)	Eurosic
Valeur des titres à la date d'acquisition	291 074
Dont quote-part de la situation nette des mises en équivalence	283 782
Dont mise à la juste valeur des actifs et des passifs	7 292
Dont goodwill	-
Quote-part de résultat second semestre 2007 (après mise à la juste valeur)	(14 705)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(551)
Valeur des titres mis en équivalence au 31 décembre 2007	275 818
Variations de périmètre et écarts de conversion	(55)
Quote-part de résultat 2008 (après mise à la juste valeur)	(48 252)
Dividendes distribués	(9 236)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(10 406)
Valeur des titres mis en équivalence au 31 décembre 2008	207 869
Quote-part de résultat 2009 (après mise à la juste valeur)	(32 378)
Dividendes distribués	(8 444)
Produits et charges comptabilisés directement en capitaux propres	(6 356)
Valeur des titres mis en équivalence au 31 décembre 2009	160 691
Dont quote-part de la situation nette des mises en équivalence	160 691
Dont mise à la juste valeur des actifs et des passifs	-
Dont goodwill	-

NOTE 36 INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIÉES

36.1 Prestations entre parties liées

Le Groupe est consolidé par intégration globale dans les comptes du groupe BPCE.

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

Contrats de crédit

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

Établissement (en milliers d'euros)	Montant autorisé	En-cours utilisé au 31 décembre 2009	Charges financières (12 mois)	Objet
CE CÔTE D'AZUR			452	Crédit promotion immobilière
CE CÔTE D'AZUR	1 320	720	23	Crédit promotion immobilière
CFF			778	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
CFF	15 000	7 010	213	Crédit promotion immobilière
BPCE ET CAISSES RÉGIONALES	3 085	3 085	225	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
NATIXIS	7 500			Quote-part du crédit corporate Nexity
NATIXIS	27 500	27 500	986	Financement acquisition de sociétés
NATIXIS	38 475	3 038	735	Quote-part du crédit non affecté Logement
NATIXIS	15 552	15 552	1 661	Crédit promotion immobilière
PALATINE	211 000	171 000	4 459	Financement acquisition de sociétés
PALATINE	4 743	4 743	208	Financement acquisition cabinets immobiliers Lamy
SOCFIM	42 750	3 375	818	Quote-part du crédit non affecté Logement
SOCFIM	12 300	6 060	52	Crédit promotion immobilière

Certificat de dépôt

Un certificat de dépôt de 100 millions d'euros a été souscrit en avril 2009 auprès de la Banque Palatine pour une durée d'un an. Les intérêts courus s'élèvent à 1,5 million d'euros au 31 décembre 2009.

Contrats de promotion immobilière avec Eurosic

Au 31 décembre 2009, Nexity construit deux immeubles de bureaux pour Eurosic : un CPI à Paris (52, avenue Hoche, Paris 8^e) et une VEFA à Boulogne-Billancourt (92) (qui a été livrée en janvier 2010).

Ces deux opérations ont représenté un chiffre d'affaires de 23,9 millions d'euros en 2009.

Participation dans le Crédit Foncier de France

Le 20 février 2009, Nexity a encaissé la somme de 539,6 millions d'euros de la CNCE (Caisse Nationale des Caisses d'Épargne et de Prévoyance), correspondant au produit de cession attendu au 31 décembre 2008, de la participation de 23,40% détenue dans le Crédit Foncier de France.

L'incidence de cette opération sur le résultat a été intégrée dans le compte de résultat de l'exercice 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, Iselection a rétrocédé 6,7 millions d'euros d'honoraires aux caisses régionales de la Caisse d'Épargne en 2009.

36.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

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

(en milliers d'euros)	31/12/2009 12 mois	31/12/2008 12 mois
Avantages à court terme		
Rémunérations fixes	1 110	1 110
Rémunérations variables (part liée aux performances de l'entreprise sur l'exercice)	1 188	Renonciation
Rémunérations variables (part qualitative au titre de l'exercice courant)	690	620
Rémunérations variables (part exceptionnelle au titre de l'exercice courant)		165
Rémunérations variables (part exceptionnelle au titre de l'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	4 642	4 865
Paiement en actions		
Charges de la période (sur attributions des exercices antérieurs)	147	1 222
Juste valeur actions gratuites attribuées sur la période	38	225
Actions gratuites attribuées sur la période (nombre)	3 000	33 000

NA : Non Applicable

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 275 milliers d'euros au titre de l'exercice 2009.

NOTE 37 ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun événement significatif ne s'est produit jusqu'au Conseil d'administration du 23 février 2010 arrêtant les comptes au 31 décembre 2009.

Le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale le versement d'un dividende de 1,6 euro par action.

ANNEXE A

Liste des sociétés du Groupe

INTÉGRATION GLOBALE (HORS SCI)

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Nexity	444 346 795	SA	100,00%
Achères ZAC de la Petite Arche	428 073 134	SNC	100,00%
Actifoncier	502 582 893	SNC	100,00%
Actilogis Fos Distriport	489 085 662	SNC	100,00%
Agenxity	Italie - Turin 989 857 0016	SRL	100,00%
Allées de l'Europe (Les)	350 227 112	SAS	100,00%
Aménagement Charras (d')	380 637 991	SNC	100,00%
Aménagement Jules Ferry (d')	382 503 159	SARL	100,00%
Aménagement ZAC Victoire	492 642 830	SNC	100,00%
Amiens Paul Claudel	450 614 193	SNC	100,00%
Amiens route de Rouen	500 151 600	SNC	100,00%
Ancienne Lorette	493 945 984	SNC	100,00%
Anduze Bahou	483 761 771	SNC	100,00%
Anglet Résidence Baratza	479 269 698	SNC	100,00%
Anzin rue Faidherbe	493 513 022	SNC	100,00%
Apollonia	332 540 087	SAS	100,00%
Arradon la Brèche	499 530 483	SNC	100,00%
Arras Hospice Saint-Pierre	487 800 799	SNC	100,00%
Arras rue Caisse-d'Épargne	450 749 155	SNC	100,00%
ASM Conseil	410 074 223	SAS	100,00%
Athis Mons RN7	484 648 084	SNC	100,00%
Aubert Égalité	422 790 238	SNC	100,00%
Auray le Vallon de Rostevél	505 045 088	SNC	100,00%
Auxerre Moneteau	490 999 927	SNC	100,00%
Azay les Coteaux	481 704 286	SNC	100,00%
Bagnols la Rouquaire	484 308 820	SNC	100,00%
Baie de Somme	429 244 932	SNC	100,00%
Bailleul rue du Musée	487 640 468	SNC	100,00%
Ballainvilliers les Grands Champs	432 388 940	SNC	100,00%
Bandol les Terrasses	440 672 749	SNC	100,00%
Bandol l'Escourche	440 266 492	SNC	100,00%
Baraqueville Vallée du Viaur	495 063 000	SNC	100,00%
Bâti Atlantique	398 191 700	SARL	100,00%
Bâti Cap	392 033 783	SNC	100,00%
Belleville Rosselli	483 006 276	SNC	100,00%
Bénodet Guenodou	503 304 081	SNC	100,00%
Bernes Domaines	451 298 905	SNC	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Berri Investissements	479 920 506	SAS	100,00%
Binic Sainte-Marguerite	443 924 550	SNC	100,00%
Blois Cellettes	489 720 367	SNC	100,00%
Blois Croix Chevalier	500 156 211	SNC	100,00%
Bm Immobilier	384 915 245	SARL	100,00%
Bois-Colombes 40 Raspail	441 896 578	SNC	100,00%
Bois-Colombes 47 Victor-Hugo	441 881 851	SNC	100,00%
Bonne Leman	482 067 675	SNC	100,00%
Bonnières 2 Domaines	500 048 699	SNC	100,00%
Bordeaux Cité Mondiale	483 208 468	SNC	100,00%
Bouguenais rue de la Commune	502 307 655	SNC	100,00%
Bouloc le Cardillou	484 970 157	SNC	100,00%
Boulogne place Lumière	491 466 777	SNC	100,00%
Bourg-des-Comptes Pré Landel	497 641 142	SNC	100,00%
Brest route de Gouesnou	505 347 534	SNC	100,00%
Brest Saint-Martin Eglise	488 251 588	SNC	100,00%
Brie-Comte-Robert Tanneries Martinets	493 544 365	SNC	100,00%
Bron avenue Mendès-France	487 641 821	SNC	100,00%
Bron Roosevelt	440 814 168	SNC	100,00%
Buchelay Domaines	489 206 284	SNC	100,00%
Cabourg Brèche Buhot	481 632 495	SNC	100,00%
Cali	499 163 111	SAS	100,00%
Cannes avenue des Hespérides	429 496 177	SNC	100,00%
Cannes avenue Maurice-Chevalier	434 923 231	SNC	100,00%
Cannes boulevard d'Alsace	443 146 949	SNC	100,00%
Cannes rue Ricord-Laty	439 711 268	SNC	100,00%
Canton 1	442 254 975	SAS	100,00%
Canton 10	445 308 489	SAS	100,00%
Canton 3	442 255 352	SAS	100,00%
Canton 4	442 255 444	SAS	100,00%
Castelmaurou	489 206 375	SNC	100,00%
Cavalaire avenue des Canissons	484 287 305	SNC	100,00%
Centre National de Recommandations	399 349 729	SAS	100,00%
Century 21 France	339 510 695	SAS	100,00%
Ceyzeriat Treconnas	489 211 342	SNC	100,00%
Cfi Orizon	321 202 079	SARL	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Chable Beaumont	454 040 643	SNC	100,00%
Chalets de la Toussuire (Les)	433 681 731	SNC	100,00%
Chamonix l'Androsace	488 251 604	SNC	100,00%
Chantepie le clos du Cormier	494 591 977	SNC	100,00%
Chantiers Navals de l'Estérel	695 620 203	SA	100,00%
Château d'Opéron la Glacière (Le)	508 639 937	SNC	100,00%
Châtaillon Domaines	480 178 003	SNC	100,00%
Chêne Brûlé (Le)	424 231 124	SNC	100,00%
Choisy-le-Roi la Seine	478 593 288	SNC	100,00%
Cie Financière de Patrimoine et de Participation - Cofipa	353 360 829	SAS	100,00%
Cie Foncière Financière et Immobilière	392 185 096	SA	100,00%
Ciph Patrimoine	383 388 501	SNC	100,00%
City Garden Real Estate	Belgique - Bruxelles 463 639 214	SA	100,00%
Clamart Bourgogne Général-de-Gaulle	453 921 041	SNC	100,00%
Clamart Jaurès	444 106 744	SNC	100,00%
Clermont Grande-Bretagne	489 440 669	SNC	100,00%
clos de la Fontaine (Le)	485 037 634	SARL	100,00%
clos de la Reine Mathilde	492 082 433	SARL	100,00%
clos des Étudiants (Le)	492 082 458	SARL	100,00%
Companhia Imobiliara do Sena	Portugal - Lisbonne 465/91403	SADRL	100,00%
Convivales de Thiais (Les)	420 458 499	SNC	100,00%
Cornebarrieu le Carredon	508 859 048	SNC	100,00%
Coudraie (La)	421 516 261	SNC	100,00%
Coudray Actilogis	497 641 621	SNC	100,00%
Courbes Royes (Les)	479 288 656	SARL	100,00%
Courbevoie 4	424 514 339	SNC	100,00%
Cours Tolstai (132)	378 815 302	SNC	100,00%
Crecy-la-Chapelle Bel Air	489 473 629	SNC	100,00%
Crédit Financier Lillois	455 500 868	SA	100,00%
Creil Boufflette	487 667 396	SNC	100,00%
Critère	328 051 198	SARL	100,00%
Croisette Maubourg	331 364 588	SARL	100,00%
Croix aux Biches (La)	451 069 660	SNC	100,00%
Croix Valmer - Mas Magnanerie	442 335 295	SNC	100,00%
Crotay chemin des Dignes	448 867 804	SNC	100,00%
Deatoris Lyon Saint-Priest	489 085 571	SNC	100,00%
Decines Immobilier	306 606 732	SAS	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Delcis	407 842 848	SA	100,00%
Deutsche Immobilien Management	Allemagne - Charlottenburg HRB 96939B	GmbH	100,00%
Dinard Matignon	432 522 902	SNC	100,00%
Domagné la Rivière	498 673 342	SNC	100,00%
Domaines Fereal	415 120 955	SNC	100,00%
Domus Sorolla	Espagne - Madrid Tomo 18946 Folio 26, Sección 8º, Hoja M-330.824	SRL	100,00%
Domuslex	Pologne - Varsovie 40400	SPZOO	100,00%
Dreux le Louvet	481 704 484	SNC	100,00%
Duchere Résidence	490 188 299	SNC	100,00%
Élancourt Sorel	452 623 416	SNC	100,00%
Émerainville Parc	448 196 154	SNC	100,00%
Ensisheim rue des Alliés	448 806 505	SNC	100,00%
Épinay Première	382 520 385	SNC	100,00%
Eprim Ouest	388 602 963	SAS	100,00%
Ermont ZAC de la Gare lot 1	504 313 560	SNC	100,00%
Estramadure (L')	411 930 340	SNC	100,00%
Euro Nantes Aménagement	492 285 283	SNC	100,00%
Eurosofia	Espagne - Madrid Tomo 19311, Folio 170, Sección 8º, Hoja M-338.373	SRL	100,00%
Ezanville-les-Ouches	452 391 642	SNC	100,00%
Fereal	334 850 690	SA	100,00%
Feucherets (des)	384 124 285	SNC	100,00%
Fh Ingénierie	381 488 824	SNC	100,00%
Fhp	399 575 695	SNC	100,00%
Fi développement	380 375 196	SNC	100,00%
Financière Guy Hoquet L'Immobilier	478 793 698	SAS	100,00%
Fleury-Mérogis Domaines	440 121 010	SNC	100,00%
Flore (Le)	605 920 321	SARL	100,00%
Foncier Conseil	732 014 964	SNC	100,00%
Foncière Colysée	379 982 325	SNC	100,00%
Foncière d'Aménagement Francilienne	326 128 808	SARL	100,00%
Foncière et Fermière du Foulon	624 200 549	SA	100,00%
Foncière la Lagune Saint-Cyprien Sud	340 436 930	SNC	100,00%
Foncyel 78	328 712 427	SNC	100,00%
Française de Bâtiment (Société)	310 227 137	SARL	100,00%
France Bâtiments - Frabat	327 286 977	SARL	100,00%
Fréjus rue Aubenas	505 110 973	SNC	100,00%
Frouzins Mailheaux Cendère	477 951 321	SNC	100,00%
Garges Domaines	483 253 464	SNC	100,00%
GCE Immobilier	379 722 853	SA	100,00%
GCE Services Immobiliers	412 974 875	SA	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
GCEI REIM	493 118 434	SA	100,00%
Général Foy Investissement	392 460 325	SNC	100,00%
Générale d'Aménagement Foncier (Société) - Sogamef	313 886 665	SNC	100,00%
George V Aquitaine	433 999 703	SNC	100,00%
George V Atlantique	433 946 423	SNC	100,00%
George V Bretagne	488 298 134	SNC	100,00%
George V Centre	434 000 014	SNC	100,00%
George V Consultel	433 022 142	SARL	100,00%
George V Cote d'azur	351 039 193	SNC	100,00%
George V Drome Isère	433 740 016	SNC	100,00%
George V Est	383 910 056	SNC	100,00%
George V Gestion	327 256 947	SAS	100,00%
George V Ingénierie	319 618 393	SARL	100,00%
George V Languedoc-Roussillon	433 740 040	SAS	100,00%
George V Normandie	433 946 258	SNC	100,00%
George V Provence	343 088 209	SNC	100,00%
George V Région Nord	380 353 029	SAS	100,00%
George V Régions	423 559 673	SARL	100,00%
George V Rhone-Loire-Auvergne	385 116 025	SAS	100,00%
George V Savoie Lemans	433 807 732	SAS	100,00%
George V Val de Loire	326 625 332	SAS	100,00%
Gepprim	400 254 462	SAS	100,00%
Gerzat Jules-Ferry	487 996 738	SNC	100,00%
Gerzat les Résidentielles	453 987 612	SNC	100,00%
Gestor	Pologne - Lodz 36288	SPZOO	100,00%
Gestrim Belgium	Belgique - Uccle 873 284 961	SA	100,00%
Gestrim Berlin Immobilien Management	Allemagne - Charlottenburg HRB 43003B	GmbH	100,00%
Gestrim Deutschland	Allemagne - Charlottenburg HRB 99865B	AG	100,00%
Gestrim Deutschland Immobilien Management	Allemagne - Charlottenburg HRA 37065B	AG & Co. KG	100,00%
Gestrim Immobilien Verwaltungen	Allemagne - Gütersloh HRB 1503	GmbH	100,00%
Gestrim Verwa Immobilien Management	Allemagne - Charlottenburg HRA 36324B	AG & Co. KG	100,00%
Goéland	411 644 008	SNC	100,00%
Golfe Juan chemin des clos	442 266 060	SNC	100,00%
Gradignan la Croix de Monjous	503 552 069	SNC	100,00%
Grand Cottignies	481 027 589	SNC	100,00%
Grands Chênes (Les)	492 976 899	SARL	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Grenoble Bonne Facotel	492 985 502	SNC	100,00%
Guy Hoquet L'Immobilier	389 011 537	SA	100,00%
Hameau du Moulin 2	439 109 133	SNC	100,00%
Hauts du Bailly (Les)	391 696 739	SNC	100,00%
Herblay 2 Domaines	482 945 334	SNC	100,00%
Horizon 2	352 517 221	SNC	100,00%
Hourtin les Marines	449 743 426	SNC	100,00%
Housing Beheer	Belgique - Deurne 427 342 903	SA	100,00%
Hyères avenue Alphonse-Denis	442 245 528	SNC	100,00%
I Invest	479 020 893	SAS	100,00%
Île-de-France République	377 810 056	SNC	100,00%
Iris Lyon Saint-Priest	479 685 281	SNC	100,00%
Iselection	432 316 032	SA	100,00%
Issoire Lavaure	487 684 144	SNC	100,00%
Jardins de la Hotoie (Les)	442 245 585	SNC	100,00%
Juan Flore	449 476 894	SNC	100,00%
Juan les Pins Villas Gaby	490 224 292	SNC	100,00%
Juvisy Parc Montessy	452 794 977	SNC	100,00%
Keops	431 315 159	SAS	100,00%
La Ciotat la Tese	505 347 591	SNC	100,00%
La Seyne avenue Fraysse	485 308 340	SNC	100,00%
La Trinité place Voulien	501 620 801	SARL	100,00%
La Baule Jean-de-Neyman	500 154 406	SNC	100,00%
Laille le chemin Vert	497 800 201	SNC	100,00%
Lamy	303 336 119	SA	100,00%
Lamy Assurances	352 414 643	SAS	100,00%
Lamy Belgium	Belgique - Anvers 430 800 556	SA	100,00%
Lamy International	452 947 450	SA	100,00%
Lamy Résidences	342 090 834	SA	100,00%
Lamy Résidences (Suisse)	Suisse - Genève CH 600-234003-8	SA	100,00%
Le Bourget Parc de l'espace	484 151 923	SNC	100,00%
Le Crotoy rue des Prés	488 262 536	SNC	100,00%
Le Havre Faure	440 178 689	SNC	100,00%
Le Havre Observatoire	487 652 406	SNC	100,00%
Le Havre rue Bellot	481 678 217	SNC	100,00%
Le Teich les Voiliers	478 272 529	SNC	100,00%
Le Tour du Parc	492 155 817	SNC	100,00%
Libourne Garderose	501 370 118	SNC	100,00%
LieuSaint-Parc du Levant A2	442 904 892	SNC	100,00%
Lion-sur-Mer rue Bellin	442 917 704	SNC	100,00%
Lisses Domaines	481 686 970	SNC	100,00%
Lissieu Semanet	443 382 726	SNC	100,00%
Locosud	322 458 241	SAS	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Lorette Passage Gandin	319 616 967	SNC	100,00%
Lorient Kerfichant	453 920 415	SNC	100,00%
Lotir	402 009 062	SARL	100,00%
Mâcon Grand Sud	488 432 998	SNC	100,00%
Magny-le-Hongre Courtalin	481 815 504	SNC	100,00%
Tours Saint-Avertin	508 153 186	SNC	100,00%
Magny-le-Hongre les Conviviales	429 244 650	SNC	100,00%
Malakoff Peri Michelin	479 079 378	SNC	100,00%
Malingue	551 720 212	SA	100,00%
Mallemort Trois Collines	493 512 560	SNC	100,00%
Herblay 3 Domaines	512 969 320	SNC	100,00%
Marolles Domaines	515 318 251	SNC	100,00%
Villiers-sur-Orge Domaines	517 397 345	SNC	100,00%
Marquises	421 380 635	SNC	100,00%
Marseille Comtesse	480 281 765	SNC	100,00%
Marseille Corniche Kennedy	501 947 667	SNC	100,00%
Marseille Davin	478 257 884	SNC	100,00%
Marseille Fontfrede	485 331 052	SNC	100,00%
Marseille la Serance	477 542 492	SNC	100,00%
Marseille les Catalans	430 362 012	SNC	100,00%
Marseille les Olives	438 983 843	SNC	100,00%
Marseille Prado City	432 612 430	SNC	100,00%
Massena Paris 13	433 087 152	SAS	100,00%
Massy Ampère Îlot F	414 717 595	SNC	100,00%
Maxim Nexity	422 328 591	SAS	100,00%
Menton rue Magenta	442 606 596	SNC	100,00%
Mers-les-Bains	489 391 961	SNC	100,00%
Méru Domaines	490 454 956	SNC	100,00%
Mêze Port	775 588 395	SA	100,00%
Moissy Maulois	437 665 219	SNC	100,00%
Molène	421 322 355	SNC	100,00%
Molières Domaines (les)	451 365 225	SNC	100,00%
Mont-Saint-Aignan Lenepveu	499 047 975	SNC	100,00%
Montargis Saint-Firmin	494 317 274	SNC	100,00%
Montélimar Actilogis	488 793 530	SNC	100,00%
Montélimar Actilogis 2	497 640 979	SNC	100,00%
Montereau Domaines	493 823 272	SNC	100,00%
Montmagny Domaines	477 804 785	SNC	100,00%
Montpellier Antonelli	497 735 035	SNC	100,00%
Montpellier Euromedecine	491 843 850	SNC	100,00%
Montpellier route Mende	421 608 415	SNC	100,00%
Mormant Logistique	500 832 330	SNC	100,00%
Mulhouse Trois Rois	423 348 234	SNC	100,00%
Multys Solutions	513 576 546	SAS	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Munchner Grund Immobilien Management	Allemagne – München HRB 135262 B	GmbH	100,00%
Nangis ZAC des Roches	482 975 513	SNC	100,00%
Nanterre Liberté	495 298 572	SNC	100,00%
Nanterre Sadi-Carnot	489 856 096	SNC	100,00%
Nantes Michelet	480 716 786	SNC	100,00%
Nantes rue des Hauts-Pavés	477 836 860	SNC	100,00%
Nantes Tripode	493 425 284	SNC	100,00%
Nanteuil Gambetta	498 191 162	SNC	100,00%
Naxos	392 913 661	SAS	100,00%
Neuborg	572 074 748	SNC	100,00%
Neuilly Borghèse	437 843 154	SNC	100,00%
Nexibel 1	Belgique – Bruxelles 865 038 476	SA	100,00%
Nexibel 2	Belgique – Bruxelles 865 107 465	SA	100,00%
Nexibel 3	Belgique – Bruxelles 872 756 807	SA	100,00%
Nexibel 5	Belgique – Bruxelles 877 936 310	SA	100,00%
Nexibel 6	Belgique – Bruxelles 879 894 819	SA	100,00%
Nexibel Investissement	Belgique – Bruxelles 872 755 619	SA	100,00%
Nexim 1	422 328 302	SAS	100,00%
Nexim 2	422 331 173	SAS	100,00%
Nexim 3	423 375 849	SAS	100,00%
Nexim 4	422 328 617	SAS	100,00%
Nexim 5	422 327 759	SAS	100,00%
Nexim 6	422 329 144	SAS	100,00%
Neximmo 1	433 326 592	SAS	100,00%
Neximmo 10	433 304 235	SAS	100,00%
Neximmo 11	433 688 009	SAS	100,00%
Neximmo 12	433 717 766	SAS	100,00%
Neximmo 14	433 717 873	SAS	100,00%
Neximmo 16	433 704 350	SAS	100,00%
Neximmo 17	433 740 032	SAS	100,00%
Neximmo 19	433 740 057	SAS	100,00%
Neximmo 3	433 359 270	SAS	100,00%
Neximmo 31	453 428 963	SAS	100,00%
Neximmo 32	453 429 045	SAS	100,00%
Neximmo 33	453 429 078	SAS	100,00%
Neximmo 34	453 429 144	SAS	100,00%
Neximmo 35	488 017 344	SAS	100,00%
Neximmo 36	488 017 179	SAS	100,00%
Neximmo 37	488 044 751	SAS	100,00%
Neximmo 38	498 710 534	SAS	100,00%
Neximmo 39	488 710 567	SAS	100,00%
Neximmo 4	433 320 553	SAS	100,00%
Neximmo 41	491 345 286	SAS	100,00%
Neximmo 42	491 345 294	SAS	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Neximmo 44	492 729 017	SAS	100,00%
Neximmo 45	492 728 969	SAS	100,00%
Neximmo 46	492 920 699	SAS	100,00%
Neximmo 47	492 841 366	SAS	100,00%
Neximmo 48	492 715 362	SAS	100,00%
Neximmo 51	498 610 443	SAS	100,00%
Neximmo 53	498 610 740	SAS	100,00%
Neximmo 54	500 325 352	SAS	100,00%
Neximmo 55	500 325 196	SAS	100,00%
Neximmo 56	500 325 253	SAS	100,00%
Neximmo 59	501 877 260	SAS	100,00%
Neximmo 6	433 326 378	SAS	100,00%
Neximmo 62	502 070 360	SAS	100,00%
Neximmo 8	433 304 045	SAS	100,00%
Neximmo 9	433 303 815	SAS	100,00%
Neximur	Belgique – Bruxelles 898 828 328	SARL	100,00%
Nexity-Airasca	Italie – Turin 987 726 0019	SRL	100,00%
Nexity-Antica Fornace (Albinga)	Italie – Turin 973 247 0019	SRL	100,00%
Nexity-Belgium	Belgique – Bruxelles 478 308 681	SA	100,00%
Nexity-Biandrate	Italie – Milan 495 090 0961	SRL	100,00%
Nexity-Castellaro	Italie – Turin 987 727 0018	SRL	100,00%
Nexity-Chinotto 26	Italie – Turin 974 436 0018	SRL	100,00%
Nexity-Commerces	712 038 439	SAS	100,00%
Nexity-Commerces Transactions	423 135 250	SNC	100,00%
Nexity-Conca Verde	Italie – Turin 974 437 0017	SRL	100,00%
Nexity-Consulting	315 564 781	SA	100,00%
Nexity-Dieci	Italie – Turin 987 730 0013	SRL	100,00%
Nexity-Dodici	Italie – Turin 1018 374 0017	SRL	100,00%
Nexity-Entreprises	332 335 769	SA	100,00%
Nexity-España	Espagne – Madrid Tomo 862, Folio 179, Sección 8ª, Hoja M-17.224	SA	100,00%
Nexity-Franchises	488 710 740	SAS	100,00%
Nexity-Grugliasco Stampalia	Italie – Turin 973 346 0010	SRL	100,00%
Nexity-Ig	Belgique – Bruxelles 477 717 674	SA	100,00%
Nexity-Induno	Italie – Turin 987 729 0016	SRL	100,00%
Nexity-Italia	Italie – Milan 495 089 0964	SRL	100,00%
Nexity-Lamy	487 530 099	SA	100,00%
Nexity-Logement	399 381 821	SAS	100,00%
Nexity-Moncalieri	Italie – Turin 987 728 0017	SRL	100,00%
Nexity-Participations	502 070 097	SAS	100,00%
Nexity-Patrimoine	329 087 118	SNC	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Nexity-Polska	Pologne – Varsovie 281 618	SPZOO	100,00%
Nexity-Portugal	Portugal – Lisbonne 6603/960315	SPQDRL	100,00%
Nexity-Quattordici	Italie – Turin 1018 375 0016	SRL	100,00%
Nexity-Régions	433 938 958	SNC	100,00%
Nexity-Régions I	423 559 582	SARL	100,00%
Nexity-Régions II	423 559 459	SARL	100,00%
Nexity-Régions III	488 450 156	SNC	100,00%
Nexity-Régions IV	492 430 350	SNC	100,00%
Nexity-Régions V	500 325 477	SNC	100,00%
Nexity-Régions VI	500 547 146	SNC	100,00%
Nexity-Reim	488 134 495	SNC	100,00%
Nexity-Rescaldina	Italie – Turin 874 438 0016	SRL	100,00%
Nexity-Residenziale Italia	Italie – Turin 968 971 0011	SPA	100,00%
Nexity-Saggel Building Management	341 872 638	SA	100,00%
Nexity-Saggel Gestion Privée	431 781 152	SAS	100,00%
Nexity-Saggel Property Management	732 073 887	SA	100,00%
Nexity-Saggel Résidentiel	402 395 180	SARL	100,00%
Nexity-Services	421 304 296	SA	100,00%
Nexity-Solutions	491 345 302	SAS	100,00%
Nexity-Undici	Italie – Turin 1018 376 0015	SRL	100,00%
Nexity-Valorisation	414 963 108	SNC	100,00%
Nice Maccario	498 976 786	SNC	100,00%
Nîmes Actilogis	433 938 818	SNC	100,00%
Nîmes le Colisée	349 645 978	SNC	100,00%
Nointel Domaines	484 640 495	SNC	100,00%
Nouvel Espace	343 189 700	SNC	100,00%
Orléans Nord	498 567 171	SNC	100,00%
Orléans Saint-Vincent	449 618 677	SNC	100,00%
Orléans Sainte-Croix	488 398 397	SNC	100,00%
Osthoffen rue du Foyer	432 666 014	SNC	100,00%
Poitiers Saint-Benoît	484 925 185	SNC	100,00%
Othis 2 Domaines	492 937 339	SNC	100,00%
Ozouer Domaines	481 579 449	SNC	100,00%
Parc Actilogis de L'Isle-d'Abeau	433 939 048	SNC	100,00%
Parc d'Atton	497 641 548	SNC	100,00%
Parc de Gonesse	445 356 264	SNC	100,00%
Parc de la Plaine de l'Ain	479 579 401	SNC	100,00%
Parc de la Plaine de l'Ain III	433 938 891	SNC	100,00%
Parc de Nîmes	433 938 701	SNC	100,00%
Parc des Chênes	497 642 389	SNC	100,00%
Parc des Éoliennes	499 034 163	SNC	100,00%
Parc des Lumières 4	502 094 220	SNC	100,00%
Parc Paul-Berliet (du)	485 132 682	SNC	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Parcomie	453 906 513	SAS	100,00%
Paris 115 rue de Bagnolet	453 147 571	SNC	100,00%
Paris 13 rue des Frigos	492 177 951	SNC	100,00%
Paris 15/17 rue St-Maur	562 025 742	SNC	100,00%
Paris 9-17 rue Forest	450 766 407	SNC	100,00%
Paris carré Voltaire	542 028 709	SNC	100,00%
Paris T8	502 564 313	SNC	100,00%
Pelissier Ronzino	061 502 100	SAS	100,00%
Périgny Domaines	444 546 352	SNC	100,00%
Périgny le Ru Domaines	499 116 366	SNC	100,00%
Pervenche	419 691 894	SNC	100,00%
Pessac Villa Charleston	438 632 234	SNC	100,00%
Philippe Ruggieri Promotion	305 365 074	SAS	100,00%
Pleherel Plage	493 060 453	SNC	100,00%
Place l'Orée-du-Bourg	489 198 978	SNC	100,00%
Plouich République	421 501 222	SNC	100,00%
Plurimmo	388 911 372	SARL	100,00%
Poitiers Biard les Cèdres	493 457 279	SNC	100,00%
Pont-l'Évêque rue du Long-clos	481 752 467	SNC	100,00%
Pont Sainte Maxence Boilet	498 191 220	SNC	100,00%
Pontoise Village	384 142 675	SNC	100,00%
Port En Bessin Neuville	480 725 746	SNC	100,00%
Port Louis Liberté	435 264 817	SNC	100,00%
Puteaux Lavoisier	482 109 857	SNC	100,00%
Quai d'Arenc	434 700 621	SNC	100,00%
Quint Fonsegrives	489 206 441	SNC	100,00%
Régie Foncière	Suisse - Genève CH 660-0011952-8	SA	100,00%
Bailly Romainvillier ZAC des Deux Golfs	489 198 887	SNC	100,00%
Résidence de Divonne	441 916 087	SNC	100,00%
Ressources et Valorisation	310 531 140	SA	100,00%
Riantec Kertugerie	438 765 018	SNC	100,00%
Richardière	682 009 121	SAS	100,00%
Richardière T	385 303 573	SAS	100,00%
Riom Amable Faucon	497 683 458	SNC	100,00%
Riom Jeanne-d' Arc	489 358 051	SNC	100,00%
Riorges Combray	482 441 557	SNC	100,00%
Rocheport Résidence des Trois Mats	499 195 337	SNC	100,00%
Rodez Saint-Cyrice	379 780 794	SNC	100,00%
Romainville Bionature	498 975 317	SNC	100,00%
Rouen l'Avalasse	442 072 062	SNC	100,00%
Rouen Masseot Abaquesne	480 555 713	SNC	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Rouen rue Duguay-Trouin	477 623 938	SNC	100,00%
RRJ	442 310 504	SNC	100,00%
Rue Baudoin Paris	722 062 387	SNC	100,00%
Rue d'Alésia (Société Immobilière du 5)	622 030 716	SNC	100,00%
Rue de la Chaise (11 Bis)	453 132 102	SNC	100,00%
Rue du Petit-Clamart ⁽¹⁾	422 518 407	SNC	100,00%
Ruggieri Gestion	305 164 881	SAS	100,00%
Ruggieri Immobilier	408 753 499	SARL	100,00%
Saggel Holding	425 039 922	SA	100,00%
Saggel Transactions	712 000 447	SA	100,00%
Saint-Chamas avenue des 53	484 949 557	SNC	100,00%
Saint-Chamond route du Coin	498 191 279	SNC	100,00%
Saint-Crepin Domaines	487 653 867	SNC	100,00%
Saint-Étienne Molina	490 600 152	SNC	100,00%
Saint-Genis Laval Chardon	438 681 447	SNC	100,00%
Saint-Gilles Croix de Vie Rondeau	503 777 476	SNC	100,00%
Saint-Gilles Croix de Vie Sablais	440 673 051	SNC	100,00%
Saint-Jean de la ruelle 3	434 083 580	SNC	100,00%
Saint-laurent Blangy rue des Rosati	484 126 412	SNC	100,00%
Saint-laurent du Var Corniche Fahnstock II	450 069 752	SNC	100,00%
Saint-Louis rue de la Frontière	490 771 946	SNC	100,00%
Saint-Marcellin Rony	482 605 011	SNC	100,00%
Saint-Martin	430 148 742	SNC	100,00%
Saint-Melaine la Saulaie	499 139 293	SNC	100,00%
Saint-Orens le Bousquet	499 071 017	SNC	100,00%
Saint-Priest Berliet	505 296 921	SNC	100,00%
Sari - Société d'Aménagement Régional Industriel	743 780 132	SNC	100,00%
Sari Investissements	422 331 306	SAS	100,00%
Sarzeau le Bas Patis	451 226 666	SNC	100,00%
Marseille Rouet Vandel	497 502 880	SNC	100,00%
Savigny lac Domaines Fereal	445 227 739	SNC	100,00%
Savonnière (La)	494 247 984	SNC	100,00%
Seeri	331 129 437	SAS	100,00%
Sene Côte Versa	502 752 058	SNC	100,00%
Sene les Allées de l'Hippodrome	503 088 148	SNC	100,00%
Sennecey Logistique	497 643 551	SNC	100,00%
Serris Hotel Pp	444 751 317	SNC	100,00%
Sesto Edison 1	Italie - Milan 562 711 0967	SRL	100,00%
Sesto Edison 2	Italie - Milan 562 712 0966	SRL	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Sig 30 Participations	422 328 542	SAS	100,00%
Sofap-Helvim	642 045 629	SAS	100,00%
Spaicil	380 319 400	SNC	100,00%
Saint-Denis Finot	453 685 588	SNC	100,00%
Saint-Laurent-du-Var Corniche Fahnestock	443 759 105	SNC	100,00%
Saint-Martin avenue Joffre	497 579 003	SNC	100,00%
Stad	562 038 455	SA	100,00%
Strasbourg boulevard Wilson	490 356 128	SNC	100,00%
Surgeres les Jardins d'Aunis	487 822 090	SNC	100,00%
Table de Maria (La)	420 129 785	SNC	100,00%
Tanios (Le)	481 592 863	SAS	100,00%
Tassin Clemenceau	494 853 740	SNC	100,00%
Technique d'Urbanisme et de Réalisation (Société) - Stur	333 185 791	SNC	100,00%
Terrains du Midi (Les)	313 089 401	SA	100,00%
Terville rue de Verdun	495 174 351	SNC	100,00%
Thonon la Forchat	450 171 665	SNC	100,00%
Touffers II	481 089 092	SNC	100,00%
Toulouse Billières	497 942 318	SNC	100,00%
Toulouse le Parc de Ranguel	483 406 930	SNC	100,00%
Toulouse route de Launaguet	500 158 456	SNC	100,00%
Toulouse Saint-Martin	489 206 516	SNC	100,00%
Touques Haut Bois	491 395 885	SNC	100,00%
Tour Adria (Société de la)	387 820 475	SARL	100,00%
Tours Amboise	508 143 732	SNC	100,00%
Trégastel Coz Pors	449 743 400	SNC	100,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Uchaud Village	494 017 387	SNC	100,00%
Ufiam	384 598 462	SA	100,00%
Nice boulevard Risso	434 607 537	SNC	100,00%
Urcuit le clos Biscarrague	489 856 195	SNC	100,00%
Vallauris avenue du Tapis-Vert	501 002 760	SNC	100,00%
Vancouver	421 322 181	SNC	100,00%
Vaneau	423 375 617	SAS	100,00%
Vannes le Clos Saint-Joseph	495 380 420	SNC	100,00%
Vannes les Hauts du Vincin	494 592 009	SNC	100,00%
Vannes les Reflets de la Garenne	494 011 810	SNC	100,00%
Vaujours Court Saint-Étienne	487 684 128	SNC	100,00%
Vernon Saint-Lazare	490 365 137	SNC	100,00%
Verrières Domaines	440 118 115	SNC	100,00%
Versailles 21 Gallieni	423 691 062	SNC	100,00%
Versailles Chantiers Aménagement	441 674 751	SNC	100,00%
Versailles Gare	489 856 153	SNC	100,00%
Vichy rue de Vingre	483 040 556	SNC	100,00%
Victor Finances	384 766 069	SARL	100,00%
Villanova Argenteuil	478 643 356	SNC	100,00%
Villanova Parkside Plaza	444 670 145	SNC	100,00%
Villeneuve-le-Roi Cœur de Seine	498 975 507	SNC	100,00%
Villes & Projets	409 260 775	SNC	100,00%
Villy Village	478 643 125	SNC	100,00%
Vitry Rouget-de-l'Isle	453 908 279	SNC	100,00%
Voie Blanche (La)	421 610 643	SNC	100,00%
Voroize Express	509 428 256	SNC	100,00%
Wissous Domaines	437 531 643	SNC	100,00%

ANNEXE B

Liste des sociétés du Groupe

INTÉGRATION PROPORTIONNELLE

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Aménagement du Recueil (Société d')	450 606 991	SARL	50,00%
Balma le Cyprie Village	484 893 342	SARL	50,00%
Brive le Vialmur	477 556 203	SARL	50,00%
Capnexi Opci	504 356 585	SPPICAV RFA	40,00%
Capnexi 1	504 071 895	SAS	40,00%
Capnexi Belgium 1	Belgique – Bruxelles 0897 388 471	SA	40,00%
Capnexi Belgium 2	Belgique – Bruxelles 0897 388 075	SPRL	40,00%
Capnexi Belgium 3	Belgique – Bruxelles 0897 387 283	SPRL	40,00%
Capnexi Belgium 4	Belgique – Bruxelles 0897 386 986	SPRL	40,00%
Capnexi Belgium 5	Belgique – Bruxelles 0897 386 293	SPRL	40,00%
Capnexi Belgium 6	Belgique – Bruxelles 0897 385 897	SPRL	40,00%
Capnexi Belgium 7	Belgique – Bruxelles 0897 385 107	SPRL	40,00%
Captiva Nexis	Luxembourg – B 135 027	SARL	40,00%
Châtenay Centre-Ville	450 887 724	SARL	50,00%
Citéa	402 742 332	SA	50,00%
Clichy Europe 4	442 736 963	SARL	50,00%
Clos des Épinettes (Le)	438 795 999	SNC	50,00%
Développement Boulogne Seguin	440 137 420	SAS	28,06%
Domaine de Montrabe	429 975 915	SNC	50,00%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Floréane	479 526 741	SARL	50,00%
Foncier Conseil Beylat Aménagement	401 721 899	SNC	50,00%
Gestrim Deutsche Fonds Management	Allemagne – Charlottenburg HRB 95554B	GmbH	51,00%
La Chapelle-En-Serval	482 367 604	SARL	50,00%
Las Closes	502 565 088	SARL	50,00%
Les Jardins du Val d'Auron	501 938 658	SAS	50,00%
Malessard (Le)	501 934 053	SARL	50,00%
Marcq Collège	433 943 644	SNC	50,00%
Marseille Pinatel	453 180 622	SNC	50,00%
MI Real Management	Allemagne – Charlottenburg HRB 9965B	GmbH	51,00%
Neximmo 5	433 326 477	SAS	50,00%
Nexis 1	488 449 034	SAS	40,00%
Opale	452 876 972	SAS	50,00%
Patis (du)	435 095 252	SNC	50,00%
Pierre Blanche (La)	447 656 489	SNC	50,00%
Plaines de Batlinchamp (Les)	487 965 766	SARL	40,67%
Promotion M7	433 687 670	SNC	50,00%
Quartier de Bel-Air	444 523 500	SNC	50,00%
Roquevaire Saint-Roch	507 730 844	SAS	49,90%
Rue du Commerce (13/15 & 17)	431 957 182	SARL	50,00%
Villeneuve Loubet Tabarly	442 645 263	SNC	50,00%
ZAC De la Perdriotsais	502 432 016	SARL	50,00%

ANNEXE C

Liste des sociétés du Groupe

MISES EN ÉQUIVALENCE

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Eurosic	307 178 871	SA	31,74%
Euro Campus	419 719 695	SARL	40,00%
Lexin Alforville	501 081 491	SAS	20,00%
Aegide	401 397 765	SA	33,62%

Dénomination sociale	Siren	Forme juridique	Clôture
Foncier Valorisation et Arbitrage	478 117 609	SAS	30,00%
Ciloger	329 255 046	SA	45,00%
Arthur Communication	407 525 344	SA	22,67%

II. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la Société Nexity, 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.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 de l'annexe relative aux nouvelles normes d'application obligatoire et en particulier IAS 23 révisée dont l'incidence à fin décembre 2009 est présentée à la note 21.2.

II. JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

Les estimations comptables concourant à la préparation des états financiers au 31 décembre 2009 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes sur la reprise du marché immobilier tertiaire et avec une difficulté marquée à appréhender les perspectives économiques à moyen terme. 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 2.22 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 et des actifs à durée de vie indéfinie 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 2.5, 2.21 et 6.1 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 la note 6.1 de l'annexe donne une information appropriée.

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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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 23 avril 2010
Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG SA

François Plat
Associé

CONSEIL AUDIT
& SYNTHÈSE

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

MAZARS

Jean Latorzeff
Associé

C. COMPTES SOCIAUX

- I. Comptes sociaux
au 31 décembre 2009 PAGE 88
- II. Rapport des Commissaires
aux comptes sur les comptes sociaux PAGE 105

PAGE 88	BILAN ACTIF
PAGE 89	BILAN PASSIF
PAGE 90	COMPTE DE RÉSULTAT

ANNEXES

PAGE 92	FAITS MARQUANTS
PAGE 92	RÈGLES ET MÉTHODES COMPTABLES
PAGE 93	NOTES RELATIVES AU BILAN
PAGE 94	NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT
PAGE 94	AUTRES INFORMATIONS

BILAN ACTIF

(en euros)	Montant Brut	Amortissements	31/12/2009	31/12/2008
Capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Frais d'établissement				
Frais de recherche et développement				
Concessions, brevets et droits similaires	59 558 281	2 067 573	57 490 708	56 998 462
Fonds commercial				
Autres immobilisations incorporelles				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles				
Immobilisations corporelles				
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage				
Autres immobilisations corporelles	6 329 743	3 831 923	2 497 820	3 763 276
Immobilisations en cours				
Avances et acomptes				
Immobilisations financières				
Participations par mise en équivalence				
Autres participations	1 911 897 210	152 196 056	1 759 701 153	2 483 243 770
Créances rattachées à des participations	4 082 498	1 059 516	3 022 982	1 245 696
Autres titres immobilisés				
Prêts	121 274 731	444 534	120 830 197	229 717
Autres immobilisations financières	2 859 869	0	2 859 869	2 745 366
Actif immobilisé	2 106 002 332	159 599 602	1 946 402 730	2 548 226 287
Stocks et en-cours				
Matières premières, approvisionnements				
En-cours de production de biens				
En-cours de production de services				
Produits intermédiaires et finis				
Marchandises				
Avances et acomptes versés sur commandes	2 898 588		2 898 588	2 369 847
Créances				
Créances clients et comptes rattachés	11 207 796		11 207 796	10 859 252
Autres créances	416 780 183	25 686 529	391 093 654	233 149 758
Capital souscrit et appelé, non versé				
Divers				
Valeurs mobilières de placement	429 162 413		429 162 413	125 445 297
dont actions propres :				
Disponibilités	367 159		367 159	308 534
Comptes de régularisation				
Charges constatées d'avance	728 077		728 077	695 501
Actif circulant	861 144 216	25 686 529	835 457 687	372 828 188
Charges à répartir sur plusieurs exercices	1 800 978		1 800 978	2 418 986
Primes de remboursement des obligations				
Écarts de conversion actif				55
Total général actif	2 968 947 527	185 286 131	2 783 661 395	2 923 473 516

BILAN PASSIF

(en euros)	31/12/2009	31/12/2008
Capital social ou individuel (dont versé : 267 909 235)	267 909 235	264 907 715
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 974 846 319	1 973 645 891
Écarts de réévaluation (dont écart d'équivalence : -)		
Réserve légale	21 035 924	20 844 676
Réserves statutaires ou contractuelles		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours : -)		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes : -)	5 719	5 719
Report à nouveau	59 180 175	135 018 773
Résultat de l'exercice (bénéfice ou perte)	(40 217 007)	3 824 964
Subventions d'investissement		
Provisions réglementées	261 930	130 965
Capitaux propres	2 283 022 293	2 398 378 703
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
Autres fonds propres		
Provisions pour risques	8 717 150	11 175 413
Provisions pour charges		
Provisions pour risques et charges	8 150	11 175 413
Dettes financières		
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	199 605 974	202 039 724
Emprunts et dettes financières divers (dont emprunts participatifs : -)	265 171 938	281 006 923
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
Dettes d'exploitation		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	15 130 426	16 392 027
Dettes fiscales et sociales	10 950 157	13 903 412
Dettes diverses		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	15 037	79 123
Autres dettes	1 048 421	493 247
Comptes de régularisation		
Produits constatés d'avance		
Dettes	491 921 952	513 914 455
Écarts de conversion passif		4 946
Total général passif	2 783 661 395	2 923 473 516
Résultat de l'exercice (en centimes)	(40 217 007,04)	
Total du bilan (en centimes)	2 783 661 395,46	

COMPTE DE RÉSULTAT (EN LISTE)

(en euros)	France	Exportation	31/12/2009	31/12/2008
Ventes de marchandises				
Production vendue de biens				
Production vendue de services	61 321 375	1 783 890	63 105 264	66 584 415
Chiffre d'affaires net	61 321 375	1 783 890	63 105 264	66 584 415
Production stockée				
Production immobilisée				
Subventions d'exploitation			16 300	
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges			538 218	2 585 241
Autres produits			964 463	13
Produits d'exploitation			64 624 246	69 169 669
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)			26 389	26 671
Variation de stock (matières premières et approvisionnements)				
Autres achats et charges externes			37 345 662	39 412 937
Impôts, taxes et versements assimilés			2 107 803	2 514 794
Salaires et traitements			15 841 798	18 088 870
Charges sociales			7 696 847	9 230 519
Dotations d'exploitation				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements			1 020 206	1 058 774
Sur immobilisations : dotations aux provisions				
Sur actif circulant : dotations aux provisions				
Pour risques et charges : dotations aux provisions			90 000	514 000
Autres charges			907 923	290 612
Charges d'exploitation			65 036 628	71 137 177
Résultat d'exploitation			(412 382)	(1 967 507)
Opérations en commun				
Bénéfice attribué ou perte transférée				
Perte supportée ou bénéfice transféré				
Produits financiers				
Produits financiers de participations			80 314 083	197 094 473
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			1 566 013	88 617
Autres intérêts et produits assimilés			11 617 760	14 738 138
Reprises sur provisions et transferts de charges			21 873 489	14 728 436
Différences positives de change			1 093	1 788
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement			5 037 404	4 173 702
Produits financiers			120 409 841	230 825 153
Dotations financières aux amortissements et provisions			138 938 761	211 231 983
Intérêts et charges assimilées			18 658 610	28 500 245
Différences négatives de change			1 861	1 063
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
Charges financières			157 599 232	239 733 291
Résultat financier			(37 189 391)	(8 908 138)
Résultat courant avant impôts			(37 601 773)	(10 875 646)

COMPTE DE RÉSULTAT (SUITE)

(en euros)	31/12/2009	31/12/2008
Produits exceptionnels sur opérations de gestion		
Produits exceptionnels sur opérations en capital	713 050 407	83 178
Reprises sur provisions et transferts de charges	192 528 799	703 319
Produits exceptionnels	905 579 206	786 497
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion	226 107	1 800 248
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	941 433 675	3 074 034
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	1 480 860	3 030 965
Charges exceptionnelles	943 140 643	7 905 247
Résultat exceptionnel	(37 561 437)	(7 118 750)
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise		
Impôts sur les bénéfices	(34 946 203)	(21 819 360)
Total des produits	1 090 613 293	300 781 318
Total des charges	1 130 830 300	296 956 354
Bénéfice ou perte	(40 217 007)	3 824 964

ANNEXE

au bilan, avant répartition, de l'exercice clos le 31 décembre 2009 dont le total est de 2783661395 euros et au compte de résultat se soldant par un résultat de -40217007 euros.

L'exercice a une durée de douze mois, recouvrant la période du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2009.

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 2009 a été marquée par les événements suivants :

La Société a cédé des participations pour un prix total de 713,0 millions d'euros, incluant notamment :

- 23,4% du Crédit Foncier de France à la CNCE à un prix de 539,6 millions d'euros encaissés le 20 février 2009: cette opération n'a pas d'impact sur le résultat avant impôt de l'exercice;
- 31,7% d'Eurosic à sa filiale Nexity Participations à un prix de 171,7 millions d'euros dégageant une moins-value de cession de 36,2 millions d'euros.

La Société a acquis 11,3% de GCE Holding Pierre, holding de tête de Lamy (portant ainsi sa participation à 32,49% et celle du Groupe à 100% compte tenu de la participation déjà détenue par GCE Immobilier) pour 39,5 millions d'euros conformément aux engagements contractuels.

La Société a octroyé un prêt à moyen terme de 120 millions à Lamy.

Les titres de participation ont fait l'objet de dépréciations à hauteur de 117,2 millions d'euros compte tenu des quoteparts de situations nettes détenues et des perspectives de résultats des filiales.

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 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 41-1-93 (§ 32), le coût d'entrée des biens ayant fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine est ventilé 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	de 1 à 3 ans	Linéaire
Agencements, installations	de 7 à 9 ans	Linéaire
Matériel de bureau	5 ans	Linéaire
Matériel informatique	3 ans	Dégressif
Mobilier de bureau	de 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 des perspectives 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.

Prêts

Les prêts sont évalués à leur valeur nominale. Ils 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 immobilisations financières

Les actions propres sont comptabilisées à leur prix d'acquisition, hors frais. Si à la clôture de l'exercice, le cours moyen du dernier mois de l'exercice est inférieur 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 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 individuellement 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'irrecouvrabilité 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 comprend les titres des 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 trésorerie non disponible.

Prêts

Ce poste est essentiellement constitué de prêts consentis à des filiales et participations. Il comprend notamment le prêt moyen terme de 120 millions d'euros accordé à Lamy. Ce prêt à échéance 2017 est remboursable à hauteur de 15 millions par an.

Créances clients et comptes rattachés

Elles sont principalement constituées de créances intragroupe liées aux facturations des produits d'exploitation.

Autres créances

Le poste comprend essentiellement :

- des avances en comptes courants financiers accordées aux filiales directes ou indirectes dans le cadre de la centralisation de trésorerie du Groupe;
- des quotes-parts de bénéfices à recevoir;
- des créances fiscales de TVA et d'impôt sur les sociétés;
- des comptes courants d'intégration fiscale.

Valeurs mobilières de placement et disponibilités

Ce poste est constitué de parts de SICAV et fonds communs de placement représentatives de la trésorerie excédentaire du Groupe. Il comprend également un certificat de dépôt de 100 millions d'euros à échéance avril 2010.

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 53 581 847 actions d'une valeur nominale de 5 euros contre 52 981 543 actions au 31 décembre 2008. Le capital a augmenté, au cours de l'exercice, de 600 304 actions suite à la souscription de 196 304 options, l'émission de 154 000 actions gratuites et une augmentation de capital de 250 000 actions réservée aux salariés.

Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges couvrent essentiellement des risques portés par les filiales de promotion immobilière du Groupe.

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Ce poste est essentiellement constitué des capitaux restant dus sur les tirages des crédits et des intérêts courus selon détail présenté ci-dessous :

(en milliers d'euros)	Montant autorisé au 31/12/2009	Montant utilisé au 31/12/2009	Échéance
Croissance externe Palatine	211 000	171 000	Mai 2013
Croissance externe Natixis	27 500	27 500	Juillet 2013
Crédit corporate pool bancaire	75 000		Juin 2011
Intérêts courus		117	
Chèques banc. en rapprochement		989	
Total	313 500	199 606	

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.

Autres dettes

Elles sont essentiellement constituées de sommes dues à des crédateurs divers.

NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RÉSULTAT

Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation, d'un montant total de 64,6 millions d'euros (contre 69,2 millions d'euros en 2008), représentent principalement :

- les redevances liées à l'utilisation de la marque Nexity et les honoraires d'assistance facturés aux filiales du Groupe pour 32,4 millions d'euros;
- les redevances informatiques pour 12,8 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 4,4 millions d'euros;
- la refacturation d'autres frais de fonctionnement du Groupe aux filiales pour 3,9 millions d'euros;
- les reprises de provisions pour risques et charges et autres produits pour 1,5 million d'euros.

Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation, d'un montant total de 65,0 millions d'euros (contre 71,1 millions d'euros en 2008), comprennent essentiellement :

- les salaires et charges sociales pour 23,5 millions d'euros;
- le loyer de la Tour Initiale et des Saisons et charges locatives pour 13,3 millions d'euros;
- les honoraires pour 9,5 millions d'euros;
- les autres frais généraux pour 18,7 millions d'euros.

Produits financiers

D'un montant total de 120,4 millions d'euros (contre 230,8 millions d'euros en 2008), ils concernent principalement :

- les dividendes et quotes-parts de résultat reçus pour 80,3 millions d'euros;
- les reprises de provisions pour situations nettes négatives des filiales et remboursements obtenus sur prêts et comptes courants décotés pour 22,8 millions d'euros;
- les intérêts des comptes courants financiers et des prêts aux filiales pour 12,3 millions d'euros;
- les produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement pour 5,0 millions d'euros.

Charges financières

Elles s'élèvent à 157,6 millions d'euros (contre 239,7 millions d'euros en 2008) et sont essentiellement constituées :

- des quotes-parts de pertes des filiales et provisions sur titres de participation pour 140,9 millions d'euros;
- des intérêts des comptes courants des filiales pour 1,8 million d'euros;
- des intérêts et commissions sur crédits bancaires pour 12,7 millions d'euros;
- des subventions accordées pour 2,2 millions d'euros.

Produits et charges exceptionnels

Le résultat exceptionnel tient compte des moins-values de cession sur titres Eurosic et Otérom (39,6 millions d'euros) ainsi que des dotations et reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels pour un total négatif de 37,6 millions d'euros.

Impôt sur les bénéfices

Le produit sur la ligne « Impôts sur les bénéfices » de 34,9 millions d'euros (contre 21,8 millions d'euros en 2008) 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)	31/12/2009	31/12/2008
Garanties financières d'achèvement	26 197	17 747
Indemnités d'immobilisation	260	595
Autres garanties sur opérations immobilières	76 044	77 671
Garanties sur emprunts	25 169	30 237
Garanties de passif	80 000	80 000
Autres engagements	1 531	3 206
Total	209 201	209 456

- 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 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.

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 40,0 millions d'euros pour la Société.

Engagements reçus

La Société n'a pas reçu d'engagements hors bilan significatifs.

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 trois mois entre 3,15% et 5,20%. Au 31 décembre 2009, ces contrats portent sur un montant notionnel de 198,5 millions d'euros. La juste valeur de ces contrats est estimée à 10,7 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 1,3 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 par âge 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 4,75% 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 15031.

Effectif

L'effectif moyen de la Société est de 183 personnes.

Rémunérations des mandataires sociaux

La rémunération des mandataires sociaux de Nexity s'est élevée à 2988,0 milliers d'euros en 2009 (dont 1878 milliers d'euros au titre de rémunération variable).

Le montant des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration s'élève à 275 milliers d'euros au titre de l'exercice 2009.

Plans de stocks-options et actions gratuites

Au cours de l'exercice, 429000 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 2145021 options de souscriptions et actions gratuites.

Le tableau suivant synthétise les plans en cours à la clôture :

Plans Nexity	Nombre d'options ou actions				Échéance normale (sauf si exercice anticipé)
	attribuées	annulées	exercées	attribuées, non annulées et non exercées	
Plan 2003 (*)	135 455	36 467	98 988	-	à partir de juin 2007
Plans fév. et mai 2004	720 400	110 800	507 680	101 920	à partir de février 2008
Plans oct. et déc. 2004	750 000	122 950	37 099	589 951	à partir d'octobre 2008
Plan oct. 2005	200 000	30 000	-	170 000	à partir d'octobre 2009
Plan déc. 2005	184 500	69 000	115 500	-	à partir du 1 ^{er} trim. 2009
Plan mars 2006	55 000	16 500	38 500	-	à partir du 1 ^{er} trim. 2009
Plan sept. 2006	15 000	3 250	-	11 750	à partir du 1 ^{er} trim. 2010
Plan déc. 2006	85 500	18 800	-	66 700	à partir du 1 ^{er} trim. 2010
Plan juin 2007	53 500	5 800	-	47 700	à partir du 1 ^{er} trim. 2010
Plan janv. 2008	369 500	52 000	-	317 500	à partir du 1 ^{er} trim. 2011
Plan avril 2008	139 500	88 000	-	51 500	à partir du 2 nd trim. 2011
Plan déc. 2008	373 000	14 000	-	359 000	à partir du 1 ^{er} trim. 2012
Plan mai 2009	158 000	-	-	158 000	à partir du 1 ^{er} trim. 2012
Plan déc. 2009	271 000	-	-	271 000	à partir du 1 ^{er} trim. 2013
Total Plans Nexity	3 510 355	567 567	797 767	2 145 021	

(*) 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'au 13 juillet 2010 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). 271 000 actions gratuites ont déjà 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 4,3%.

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
Position au 31 décembre 2008	5 298 154	
Achat d'actions Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 13 mai 2009	10% du capital ajusté (*) en fonction de son évolution	
Position au 31 décembre 2009	5 358 185	

(*) Les réalisations nettes de l'exercice pour 0 correspondent à 489 190 actions acquises et 485 190 achats cédées au cours de l'exercice. La Société ne détenant aucune action propre à la clôture.

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 CGI. 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 2009 s'élèvent à 59 milliers d'euros.

Société consolidante

La Société est consolidée suivant la méthode de l'intégration globale dans les comptes de :

Dénomination sociale : BPCE

Forme : Société Anonyme

Capital : 486 407 115,00 €

RCS : 493 455 042

Siège social : 50, avenue Pierre-Mendès-France - 75013 Paris

IMMOBILISATIONS

(en euros)	Début d'exercice	Réévaluation	Acquisit, apports
Frais établissement, recherche, développement			
Autres postes immobilisations incorporelles	58 797 460		760 821
Terrains			
Constructions			
Installations techniques, matériel, outillage industriel			
Installations générales, agencements, aménagements	4 010 131		11 360
Matériel de transport	3 094		3 887
Matériel de bureau, informatique, mobilier	2 250 584		53 782
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours			
Immobilisations corporelles	6 263 809		69 028
Participations évaluées par mise en équivalence			
Autres participations	2 708 464 889		148 425 509
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières	3 585 920		132 887 554
Immobilisations financières	2 712 050 810		281 313 062
Total général	2 777 112 078		282 142 912

(en euros)	Virement	Cession	Fin d'exercice	Valeur d'origine
Frais établissement, recherche, développement				
Autres immobilisations incorporelles			59 558 281	
Terrains				
Constructions				
Installations techniques, matériel, outillage industriel				
Installations générales, agencements, aménagements			4 021 490	
Matériel de transport		3 094	3 887	
Matériel de bureau, informatique, mobilier			2 304 366	
Emballages récupérables et divers				
Immobilisations corporelles en cours				
Immobilisations corporelles		3 094	6 329 743	
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations		940 910 691	1 915 979 708	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières		12 338 874	124 134 600	
Immobilisations financières		953 249 564	2 040 114 308	
Total général		953 252 658	2 106 002 332	

AMORTISSEMENTS

(en euros)	Début d'exercice	Augmentations		Reprises	Fin d'exercice
		Dotations	Fusion, apports		
Frais d'établissement, recherche, développement					
Autres immobilisations incorporelles	1 798 998	268 575			2 067 573
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel, outillage					
Installations générales, agencements	1 392 463	1 087 750			2 480 213
Matériel de transport	1 502	718		2 033	187
Matériel de bureau, informatique, mobilier	1 106 567	244 956			1 351 523
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours					
Immobilisations corporelles	2 500 533	1 333 424	0	2 033	3 831 923
Total général	4 299 531	1 601 999	0	2 033	5 899 496

	Linéaires	Dégressifs	Exceptionnels	Dotations dérogat.	Reprises dérogat.
Frais d'établissement, recherche, développement					
Autres immobilisations incorporelles	268 575				
Terrains					
Constructions					
Installations techniques, matériel, outillage					
Installations générales, agencements	505 957		581 792		
Matériel de transport	718				
Matériel de bureau, informatique, mobilier	213 854	31 102			
Emballages récupérables et divers					
Immobilisations corporelles en cours					
Immobilisations corporelles	720 530	31 102	581 792	0	0
Total général	989 105	31 102	581 792	0	0

	Début d'exercice	Augmentations	Dotations	Fin d'exercice
Charges réparties sur plusieurs exercices				
Charges à répartir sur plusieurs exercices	2 418 986		618 008	1 800 978
Primes de remboursement des obligations				

PROVISIONS

(en euros)	Début d'exercice	Dotations	Reprises	Fin d'exercice
Provisions gisements miniers, pétroliers				
Provisions pour investissement				
Provisions pour hausse des prix				
Amortissement dérogatoire	130 965	130 965		261 930
Dont majoration except. 30%				
Implantation Étranger avant 01/01/92				
Implantation Étranger après 01/01/92				
Provisions pour prêts d'installation				
Autres provisions réglementées				
Provisions réglementées	130 965	130 965	0	261 930
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 similaires				
Provisions pour impôts				
Provisions pour renouvellement immobilisations				
Provisions pour grosses réparations				
Provisions charges sur congés à payer				
Autres provisions pour risques et charges	11 168 413	5 413 842	7 872 105	8 710 150
Provisions risques et charges	11 175 413	5 413 842	7 872 105	8 717 150
Provisions sur immobilisations incorporelles				
Provisions sur immobilisations corporelles				
Provisions sur titres mis en équivalence				
Provisions sur titres de participation	223 825 424	117 221 571	188 850 939	152 196 056
Provisions sur autres immobilisations financières	760 837	1 199 021	455 808	1 504 050
Provisions sur stocks et en-cours				
Provisions sur comptes clients				
Autres provisions pour dépréciation	28 043 544	15 344 422	17 701 436	25 686 529
Provisions pour dépréciation	252 629 804	133 765 014	207 008 183	179 386 635
Total général	263 936 182	139 309 821	214 880 288	188 365 715
Dotations et reprises d'exploitation		90 000	478 000	
Dotations et reprises financières		138 320 753	21 873 489	
Dotations et reprises exceptionnelles		899 068	192 528 799	
Dépréciation des titres mis en équivalence à la clôture de l'exercice				

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

(en euros)	Début d'exercice	Augmentations		Diminutions					Fin d'exercice
		Dotations de l'exercice	Variation de périmètre	Prov. utilisée	Prov. non utilisée	Changement de méthode	Variation de périmètre	Autre	
Provisions pour litiges	7 000								7 000
Prov. pour garanties clients									
Prov. pertes marchés à terme									
Prov. pour amendes et pénalités									
Prov. pour perte de change									
Prov. pensions, obligations simil.									
Prov. pour impôts									
Prov. pour renouvellement immo.									
Prov. pour grosses réparations									
Prov. charges sur congés à payer									
Autres prov. pour risques et charges	11 168 413	5 413 842		4 972 105	2 900 000				8 710 150
Provisions risques et charges	11 175 413	5 413 842		4 972 105	2 900 000				8 717 150

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 (en euros)	Montant brut	1 an au plus	Plus de 1 an
Créances rattachées à des participations	4 082 498	4 082 498	
Prêts	121 274 731	16 274 731	105 000 000
Autres immobilisations financières	2 859 869	2 859 869	
Clients douteux ou litigieux			
Autres créances clients	11 207 796	11 207 796	
Créance représentative de titres prêtés			
Personnel et comptes rattachés	37 681	37 681	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	8 645	8 645	
État, autres collectivités : impôt sur les bénéfices	24 827 913	24 827 913	
État, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée	2 488 077	2 488 077	
État, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés	1 463	1 463	
État, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés	388 530 895	388 530 895	
Débiteurs divers	887 667	887 667	
Charges constatées d'avance	728 077	728 077	
Total général	556 935 312	451 935 312	105 000 000
Montant des prêts accordés en cours d'exercice	121 784 418		
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice	2 019 654		
Prêts et avances consentis aux associés			

État des dettes (en euros)	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	989 128	989 128		
Emprunts et dettes à plus d'1 an à l'origine	198 616 845	3 116 845	195 500 000	
Emprunts et dettes financières divers	19 748	19 748		
Fournisseurs et comptes rattachés	15 130 426	15 130 426		
Personnel et comptes rattachés	5 025 261	5 025 261		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	3 430 253	3 430 253		
État : impôt sur les bénéfices				
État : taxe sur la valeur ajoutée	1 836 686	1 836 686		
État : obligations cautionnées				
État : autres impôts, taxes et assimilés	660 115	660 115		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	15 037	15 037		
Groupe et associés	265 174 378	265 174 378		
Autres dettes	1 026 232	1 026 232		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
Total général	491 924 110	296 424 110	195 500 000	
Emprunts souscrits en cours d'exercice	538 979			
Emprunts remboursés en cours d'exercice	3 778 488			
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés				

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Dénomination Siège social (en milliers d'euros)	Capital Capitaux propres autres que capital	Quote-part détenue Dividendes encaissés	Valeur brute titres Valeur nette titres	Prêts, avances Cautions	Chiffre d'affaires Résultat
1 – Filiales (plus de 50%)					
NEXITY LOGEMENT 1, Terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	6 562 289 299	100,00% 40 029	969 558 969 558	102 685	744 105 644
GCE IMMOBILIER 1, Terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	167 890 124 008	100,00%	432 079 410 059		10 403
GEPRIM 1, Terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	40 (2 427)	100,00%	10 638		1 526 (2 427)
SAGGEL HOLDING 10, rue Marc Bloch – 92110 Clichy	2 411 (4 109)	100,00 1 502	70 609 61 700	8 828	4 044 (6 849)
NEXIMMO 39 1, Terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	88 016 (4 930)	64,15%	61 374 52 862	881	(11 191)
NEXITY FRANCHISES 1, Terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	37 (4 097)	100,00%	4 888	42 580	(4 488)
NEXITY PARTICIPATIONS 1, Terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	80 000 (13 355)	100,00%	80 000 66 645	94 109	(13 353)
NEXITY ENTREPRISES 1, Terrasse Bellini TSA 48200 – 92919 La Défense	150 (187)	99,62%	15 907		17 415 (2 216)
NEXIBEL INVESTISSEMENT 53-55, rue Vilain XIII – 1000 Bruxelles – Belgique	16 062 2 143	99,84%	16 062 9 462	2 182	3 519
2 – Participations (de 10% à 50%)					
ISELECTION 400, promenade des Anglais – 06200 Nice	2 578 12 510	46,00%	100 655 75 218		30 238 3 177
NEXITY LAMY (ex GCE HOLDING PIERRE) 10, rue Marc Bloch – 92110 Clichy	219 388 5 583	32,49%	110 513 107 751		(52)
3 – Filiales non reprises au § 1					
Françaises		14 137 ⁽¹⁾	37 535 4 935	23 875 ⁽²⁾ 168 421 ⁽³⁾	
Étrangères		1 022	2 045 1 481	41 920 ⁽⁴⁾ 34 935 ⁽⁵⁾	
4 – Participations non reprises au § 2					
Françaises		8 595 ⁽⁶⁾	24 24	76	
5 – Autres titres (moins de 10%)					
Françaises			11 11		
6 – Renseignements globaux					
Filiales françaises		55 668	1 682 588 1 565 759	272 958 168 421	
Filiales étrangères		1 022	18 107 10 943	41 920 37 117	
Participations dans sociétés françaises		8 595	211 203 183 004	76	
Participations dans sociétés étrangères					

(1) Dont dividendes encaissés : Sari Investissement : 6 000 / Neximmo 14 : 4 964 / Neximmo 46 : 1 110 / Neximmo 32 : 1 026.

(2) Dont Neximmo 41 : 1 491 / Neximmo 42 : 4 864 / Neximmo 44 : 8 027 / Neximmo 53 : 1 170 / Neximmo 55 : 3 570 / Nexity Reim : 1 039.

(3) Dont garantie de passif Delcis : 80 000 / Neximmo 42 : 32 936 / Neximmo 44 : 31 780 / Neximmo 46 : 23 705.

(4) Dont Domus Sorolla : 4 060 / Nexity Antica Fornace : 7 378 / Nexity Chinotto : 3 355 / Nexity Rescaldina : 5 147 / Nexity Castellaro : 1 713
Nexity Grugliasco : 1 017 / Nexity Montcalieri : 8 879 / Nexity Undici : 7 788.

(5) Dont Sesto Edison 1 : 16 350 / Domus Sorolla : 5 710 / Nexity Castellaro : 6 000 / Nexity Montcalieri : 6 165.

(6) Dont Neximmo 5 : 8 595.

ÉLÉMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

(en euros)	Entreprises liées	Participations	Dettes, créances en effets comm.
Actif immobilisé			
Participations	1 911 863 652	22 544	
Créances rattachées à des participations	4 082 454		
Prêts	121 022 418		
Actif circulant			
Créances clients et comptes rattachés	9 293 285	1 656 191	
Autres créances	388 443 896	133 372	
Dettes			
Emprunts et dettes financières divers	258 414 760	6 737 430	
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	877 400		
Dettes sur immobilisations	104		
Autres dettes	39 428	500	
Compte de résultat			
Produits financiers de participations	71 653 257	8 660 017	
Autres intérêts et produits financiers	13 148 603	764	
Intérêts et charges assimilées (dont quote-part de pertes : - 1 887 658)	(5 877 888)	(90 868)	

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en euros)	Début d'exercice	Affectation résultat	Mouvement sur le capital	Dotations	Résultat de l'exercice	Fin d'exercice
Capital social	264 907 715		3 001 520			267 909 235
Primes d'émission, de fusion, d'apport	1 973 645 892		1 200 427			1 974 846 319
Réserve légale	20 844 675	191 248				21 035 923
Réserves réglementées						
Autres réserves	5 719					5 719
Report à nouveau	135 018 773	(75 838 599)				59 180 175
Résultat de l'exercice	3 824 964	(3 824 964)			(40 217 007)	(40 217 007)
Provisions réglementées	130 965			130 965		261 930
Capitaux propres	2 398 378 703	(79 472 315)	4 201 947	130 965	(40 217 007)	2 283 022 293

DÉTAIL DES CHARGES À PAYER

Rubriques (en euros)	31/12/2009
Emprunts et dettes financières	116 845
168840 Intérêts courus sur emprunts et crédits	116 845
Dettes fournisseurs comptes rattachés	13 626 254
408100 Fournisseurs – factures non parvenues	13 063 371
408101 Fournisseurs – factures non parvenues à recevoir débiteurs	(438)
408600 Fournisseurs – factures non parvenues Groupe	563 320
Dettes fiscales et sociales	7 009 453
428200 Dettes provisionnées pour congés à payer	1 142 228
428600 Autres charges personnel à payer	3 874 623
438200 Organisme sociaux – charges sociales/Congés à payer	514 002
438600 Organisme sociaux – charges à payer	1 349 879
448600 État – autres charges à payer	128 721
Autres dettes	92 696
468600 Charges à payer hors groupe	92 696
Intérêts courus sur découvert	138 011
518600 Intérêts courus à payer	138 011
Total des charges à payer	20 983 259

DÉTAIL DES PRODUITS À RECEVOIR

Rubriques (en euros)	31/12/2009
Autres immobilisations financières	737 412
276840 Intérêts courus sur prêts au personnel	4 530
276846 Intérêts courus sur prêts Groupe	732 882
Clients et comptes rattachés	4 830 638
418106 Clients – factures à établir Groupe	4 839 576
418107 Clients – factures à établir Groupe créditeurs	(8 938)
Autres créances	23 274
438700 Organisme sociaux – produits à recevoir	8 645
468700 Produits à recevoir hors Groupe	14 629
Valeurs mobilières de placement	1 514 722
508800 Intérêts courus sur certificats de dépôt	1 514 722
Total des produits à recevoir	7 106 046

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 (à déduire ultérieurement :-)	12 026 040
Total allègements	12 026 040
Situation fiscale différée nette	(12 026 040)
Impôt dû sur :	
Plus-values différées	18 798 120
Crédit à imputer sur :	
Situation fiscale latente nette	18 798 120

II RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

Exercice clos le 31 décembre 2009

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 2009, 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 2009 ont été réalisées dans un contexte d'incertitudes sur la reprise du marché immobilier tertiaire et avec une difficulté marquée à appréhender les perspectives économiques à moyen terme.

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 la note « Immobilisations financières » de l'annexe. Votre Société déprécie les titres de participation lorsque la valeur actuelle des titres devient inférieure à leur coût de revient.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre Société, nous avons examiné les éléments pris en considération pour estimer la valeur actuelle des titres de participation au 31 décembre 2009 et vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus.

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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L. 225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre Société auprès des sociétés contrôlant votre Société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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 23 avril 2010
Les Commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG SA

François Plat
Associé

CONSEIL AUDIT
& SYNTHÈSE

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

MAZARS

Jean Latorzeff
Associé

nexity

1, terrasse Bellini
TSA 48200
La Défense 11
92919 Paris - La Défense Cedex
www.nexity.fr