

# RÉSULTATS ANNUELS 2014

Paris, mardi 17 février 2015

## Immobilier résidentiel

- 12.562 réservations nettes de logements et de terrains à bâtir (10.365 logements neufs en France +2%). 2.098 millions d'euros de chiffre d'affaires réservé TTC (-3%)
- Intégration de PERL, spécialiste du démembrement de propriété

## Immobilier d'entreprise

- Prises de commandes de 190 millions d'euros (objectif initial de 100 millions d'euros)
- Avec Ywood et Térénéo (prise de participation majoritaire), le Groupe devient le premier opérateur de bureaux à structure bois en France

## Services immobiliers aux particuliers

- Amélioration du niveau de marge de l'administration de biens (7,6% en 2014 contre 4,1% en 2013)
- Acquisition d'Oralia, 5<sup>ème</sup> opérateur français, apportant 164.000 lots supplémentaires

Backlog à fin décembre 2014 : 3,3 milliards d'euros, globalement stable (19 mois d'activité de promotion)

## Performances financières<sup>1</sup>

- Chiffre d'affaires consolidé de 2,63 milliards d'euros soit -3,8% sur un an (objectif initial de 2,5 milliards d'euros)
- Résultat opérationnel courant de 184 millions d'euros (objectif initial de 170 millions d'euros). Taux de marge stable (7,0%)
- Endettement net de 167 millions d'euros au 31 décembre 2014 (gearing de 11%)
- Résultat net part du groupe à 85,7 millions d'euros hors variations de valeur des goodwill

## Perspectives 2015

- Immobilier résidentiel<sup>2</sup> : maintien des parts de marché de Nexity autour de 12% dans un marché français estimé en légère croissance à 90.000/95.000 unités
- Immobilier d'entreprise : prises de commandes d'au moins 200 millions d'euros
- Objectif de chiffre d'affaires consolidé 2015 : environ 2,75 milliards d'euros
- Objectif de résultat opérationnel courant 2015 : environ 200 millions d'euros (+10%), après investissement annuel de 20 millions d'euros dans des projets d'innovation centrés sur le digital
- Confirmation d'un dividende de 2 euros par action pour 2015 et 2016<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Les indicateurs et les données financières commentés dans ce communiqué de presse sont issus du reporting opérationnel, avec la présentation des co-entreprises en intégration proportionnelle

<sup>2</sup> Toutes les données prospectives relatives à l'activité commerciale de Nexity dans le logement neuf incluent désormais les réservations de PERL et celles issues de l'activité « opérateur neuf » d'Iselection, nettes des ventes intra-groupe.

<sup>3</sup> Sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity

**SELON ALAIN DININ, PRÉSIDENT-DIRECTEUR GÉNÉRAL :**

*« L'année 2014 est conforme à ce que nous avons prévu, avec des mises en chantier inférieures à 300.000 logements, une baisse massive (-12%<sup>4</sup>) des permis de construire, et un nouveau recul du marché du résidentiel en France, qui devrait s'établir au mieux à 87.000 réservations nettes.*

*Le Premier Ministre, Monsieur Valls, a eu le courage de rompre avec la logique de défiance instaurée par la loi ALUR, loi de décroissance s'il en fut. Il a pris un certain nombre de mesures pour favoriser la demande, dont la plupart sont effectives depuis le 1er janvier 2015, et on peut en espérer une amélioration des prises de commandes en 2015. Un contexte économique un peu meilleur qu'en 2014, de premiers investissements en logements intermédiaires, sont également des facteurs positifs. En l'état, on peut anticiper un nombre de réservations en 2015 compris entre 90.000 et 95.000 (+6% par rapport à 2014), ce qui reste cependant très en-dessous de la moyenne 2003-2013 (107.000 réservations par an), alors même que la démographie française continue de prouver son dynamisme.*

*Mais si nous devons continuer à demander des réformes structurelles, nous n'attendons pas notre salut de l'Etat. Dans un environnement où les ressources de nos clients devraient rester contraintes, nous travaillons particulièrement sur nos coûts de construction, pour proposer à nos clients des produits adaptés et au meilleur prix.*

*Dans ce contexte plus que morose, Nexity publie des résultats annuels 2014 en ligne avec ses objectifs, commerciaux et financiers, comme c'est le cas chaque année depuis 2009. Le Groupe est une nouvelle fois en gain de parts de marché (autour de 12%) et maintient une bonne performance financière dans la promotion en France, sans sacrifier les marges, et en étant très sélectif sur les projets que nous engageons.*

*Les activités de promotion immobilière (en cumulant les pôles résidentiel et entreprise) dégagent une marge de 9% en 2014, stable par rapport à 2013, et au-dessus de nos concurrents. Nous restons sur les mêmes bases pour 2015.*

*Les activités d'administration de biens présentent des motifs de satisfaction, avec l'entrée dans le groupe Nexity d'Oralia, qui réalise des performances financières élevées, et avec le début de la concrétisation des efforts de redressement des résultats des activités des services immobiliers de Nexity. Cela nous permet de confirmer l'objectif de 9% de marge opérationnelle pour les activités d'administration de biens sur l'année 2015, et 10% en 2016.*

*Nous avons une conviction : le futur de Nexity sera digital. Nous pensons d'abord à la création de valeur pour nos clients, par exemple à travers la digitalisation des métiers d'administration de biens, la colocation, la recherche immobilière sur Internet. Dans notre secteur, l'immobilier, qui a été jusqu'à présent peu impacté par la révolution numérique, nous voulons devenir un leader, et investissons pour cela 10% de notre résultat opérationnel chaque année.*

*Nexity vise, pour 2015, une croissance de l'ordre de 10% de son résultat opérationnel. Conforté par sa structure financière très saine, le Groupe confirme la perspective d'une stabilité de son dividende (2 euros par action) en 2015 et en 2016. »*

\*\*\*

Le mardi 17 février 2015, le Conseil d'administration de Nexity, réuni sous la présidence d'Alain DININ, a examiné et arrêté les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2014, qui figurent en Annexe 3 du présent communiqué de presse. Le compte de résultat et le bilan consolidé figurant en pages 20 et 21 du présent communiqué ont été audités par les Commissaires aux comptes de la Société.

\*\*\*

<sup>4</sup> CGGD, Chiffres et Statistiques, n° 601, Janvier 2015. Logements neufs commencés en 2014 : 297.000 (-10,3%) dont 267.000 « vrais logements neufs » (hors extensions sur bâtiments existants).

## ACTIVITÉ COMMERCIALE 2014

### Immobilier résidentiel

#### Logement

Pour la quatrième année consécutive, le marché du **logement neuf** en France est en recul. Malgré la décroissance continue des taux d'intérêt tout au long de l'année, la baisse du niveau des réservations<sup>5</sup> s'est avérée plus importante que prévu en début d'année 2014. La conjoncture économique dégradée, associée à une pression fiscale forte, ont pesé sur le moral et la situation financière des ménages. Les élections municipales de mars 2014 ont également retardé, voire suspendu, certains projets de développement immobilier.

Malgré ce contexte, les réservations nettes de logements neufs en France réalisées par Nexity progressent de 2,4% à 10.365 unités. A périmètre constant, les réservations nettes de logements neufs en France ont été de 10.120 en 2014 et 10.121 en 2013 avec un nombre deancements commerciaux en baisse de 15%, soit 9.344 logements.

En valeur, le chiffre d'affaires réservé baisse de 2,0% à 1.924 millions d'euros TTC, par l'effet conjugué de moindres réservations des particuliers et d'un niveau soutenu des réservations faites par les bailleurs professionnels, dont le prix de vente unitaire est sensiblement inférieur.

Réservations (lots et M€)	2014	2013	Ecart %
Logement (France, en nombre de lots)*	10.365	10.121	+2,4%
Lotissement (nombre de lots de terrains à bâtir)	2.104	2.104	0%
International (nombre de lots)	93	97	-4,1%
<b>Total réservations (nombre de lots)</b>	<b>12.562</b>	<b>12.322</b>	<b>+1,9%</b>
Logement (France, en M€ TTC)	1.924	1.965	-2,0%
Lotissement (M€ TTC)	163	170	-4,2%
International (M€ TTC)	10	25	-59,8%
<b>Total réservations (M€ TTC)</b>	<b>2.098</b>	<b>2.160</b>	<b>-2,9%</b>

\* Y compris 345 réservations nettes de PERL réalisées au second semestre 2014, et après déduction de 100 cessions intra-groupe (logements vendus en bloc par Nexity à PERL puis vendus au détail par PERL), soit 10.120 réservations de logements neufs en 2014 à périmètre comparable (10.121 en 2013)

- Evolution du mix clients

La progression des réservations faites par les bailleurs professionnels (+8%) a été notable sur l'année compensant les moindres réservations des accédants à la propriété (-8%). Les réservations aux investisseurs individuels ont progressé de 6%, soutenues par l'intégration de PERL au second semestre de l'année ; mais hors PERL, leur évolution en 2014 est de -4%. Si les mesures annoncées par le Gouvernement à la fin août 2014 ont eu un effet positif sur la clientèle, elles ne se sont pas traduites sur la fin de l'année par une reprise sensible des réservations ; toutefois, le régime « Pinel », plus favorable que son prédécesseur, devrait induire une croissance des réservations faites par les investisseurs privés en 2015.

<sup>5</sup> -7% de réservations de logements neufs pour les 9 premiers mois 2014 par rapport aux 9 premiers mois 2013 selon les dernières statistiques disponibles (CGDD, ECLN n°583, novembre 2014) à la date de rédaction du présent communiqué.

Les réservations réalisées par les bailleurs professionnels ont représenté 36% des réservations totales de Nexity. Le premier semestre 2014 a bénéficié notamment de l'effet de la baisse du taux de TVA de 7% à 5,5% sur le logement social, annoncée en 2013 et appliquée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2014. Si au second semestre le niveau des réservations des bailleurs professionnels est resté stable par rapport à la même période de l'année 2013, le nombre de réservations aux opérateurs non sociaux a sensiblement augmenté, pour représenter en 2014 22% de ce segment.

L'action du Gouvernement en faveur du logement intermédiaire commence à porter ses premiers fruits : la SNI (filiale de la Caisse des Dépôts, chargée par l'Etat d'acquérir au moins 20.000 logements au cours des prochaines années) a conclu en décembre 2014 un protocole-cadre avec Nexity prévoyant un volume annuel de réservations compris entre 800 et 1.100. En février 2015, un accord préliminaire de réservation portant sur 569 logements a été signé par la SNI et Nexity au titre de ce protocole. Les ventes en bloc aux opérateurs sociaux pourraient en revanche pâtir des évolutions politiques locales issues des élections municipales de 2014.

Enfin, 12% des réservations (1.205 lots) ont porté sur des logements dans des résidences services seniors (contre moins de 10% en 2013), témoignant de la pertinence de la stratégie de diversification produits du Groupe.

<i>Evolution des réservations de logements par clients – France (nombre de lots)</i>	<b>2014</b>		<b>2013</b>		<b>Ecart %</b>
Clients accédants	2.802	27%	3.037	30%	-7,7%
<i>dont : - primo-accédants</i>	2.152	21%	2.345	23%	-8,2%
<i>- autres accédants</i>	650	6%	692	7%	-6,1%
Investisseurs individuels	3.798	37%	3.585	35%	+5,9%
Bailleurs professionnels	3.765	36%	3.499	35%	+7,6%
<b>Total réservations logements</b>	<b>10.365</b>	<b>100%</b>	<b>10.121</b>	<b>100%</b>	<b>+2,4%</b>

- Evolution des prix<sup>6</sup>

Le prix moyen des logements réservés en 2014 par les clients de Nexity est en baisse de 2,2% par rapport à l'année précédente. Les surfaces moyennes étant quasi-stables, cette évolution s'explique par un effet prix négatif.

A l'exception de Paris - dont les prix moyens au mètre carré, en hausse de 2,2%, ne sont pas représentatifs compte tenu du faible nombre d'opérations et des différences significatives d'emplacement et donc de prix au mètre carré d'une année sur l'autre – les prix au mètre carré en Île-de-France baissent de 6,7% en raison d'une part plus importante en 2014 qu'en 2013 des ventes dans des communes où le prix moyen au mètre carré est plus faible. En province, les prix au mètre carré progressent en moyenne de 0,5%.

Enfin, en 2014 la part des réservations aux particuliers en Île-de-France s'est réduite, passant de 45 à 42%.

<sup>6</sup> Hors ventes en bloc aux bailleurs professionnels, ventes d'Iselection, de PERL et International



<i>Prix moyen de vente &amp; Surface* - France</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>Ecart %</b>
Prix moyen TTC logement au m <sup>2</sup> (€)	3.781	3.886	-2,7%
Surface moyenne par logement (m <sup>2</sup> )	56,6	56,3	+0,5%
<b>Prix moyen TTC par logement (k€)</b>	<b>213,9</b>	<b>218,6</b>	<b>-2,2%</b>

\* hors ventes en bloc, PERL et Iselection

- Offre commerciale et potentiel d'activité

Pour les opérations de logements neufs développées en France par Nexity, le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste très élevé (71% en moyenne sur l'année 2014) et le stock achevé détenu par le Groupe demeure toujours très faible, à 81 logements à fin décembre 2014 (contre 66 au 31 décembre 2013).

Le potentiel d'activité<sup>7</sup> en logements neufs du Groupe en France représente plus de 24.800 lots (+7,5%), et correspond à 2,7 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants. Cette offre commerciale permettra à Nexity de faire face, le moment venu et dans de bonnes conditions, au redémarrage du marché.

### Lotissement

Les réservations de **terrains à bâtir** s'établissent à 2.104 unités, soit le même niveau qu'en 2013, avec un prix moyen des réservations nettes pour les particuliers de 77 K€, en baisse de 4% sur un an, principalement en raison d'une baisse des surfaces moyennes. Cette stabilité en volume se compare favorablement à l'évolution générale du marché de l'aménagement et du lotissement, qui a baissé de 8% en 2014<sup>8</sup>.

### International

Hors de France, le niveau des réservations s'élève à 93 lots, soit un niveau proche de 2013 (97 lots). La hausse des réservations en Pologne, activité en cours de développement, a presque permis de compenser la baisse des réservations en Italie. Le marché italien de l'immobilier résidentiel reste fortement dégradé, même dans les villes les plus attractives économiquement, avec une baisse en volume des transactions de l'ordre de 40% et de près de 20% en valeur depuis 2008 (source : Agenzia delle Entrate, Nomisma).

### Immobilier d'entreprise

En 2014 le marché locatif a progressé de 13% sur un an en Île-de-France avec 2,1 millions de mètres carrés placés, grâce à la reprise des grandes transactions (source : CBRE). Plus de 1,7 milliard d'euros ont été investis en VEFA de bureaux en Ile-de-France, un niveau qui n'avait pas été atteint depuis 2011 et qui augmente de 48% par rapport à 2013. Ce volume représente 12% du volume investi en bureaux, le niveau le plus élevé depuis 2008, et en hausse de près de 60% sur un an (source : Jones Lang LaSalle).

<sup>7</sup> Qui comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non encore commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière

<sup>8</sup> Source SNAL dans Le Moniteur le 19/01/2015

Nexity a vendu en VEFA en novembre 2014 le projet Influence, un ensemble immobilier situé à Saint-Ouen (Seine-Saint-Denis) de 32.700 mètres carrés de bureaux et services, sans locataire identifié. Cette signature a permis au Groupe de dépasser largement l'objectif 2014 de plus de 100 millions d'euros de prises de commandes en Immobilier d'entreprise, avec 190 millions d'euros de commandes nouvelles enregistrées.

Début novembre, le Groupe a pris une participation majoritaire dans Térénéo pour renforcer la couverture géographique d'Ywood, et former le premier opérateur français de bureaux à ossature bois.

### **Services et Réseaux**

Les activités de **Services immobiliers** intègrent, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2014, Oralia qui gère 164.000 lots au 31 décembre 2014. Le portefeuille total comprend désormais 936.000 lots en gestion dans les Services immobiliers aux particuliers. Grâce à l'acquisition d'Oralia, Nexity renforce sa position dans les grandes agglomérations françaises (essentiellement à Paris et à Lyon) et conforte sa position de n°2 du marché français de l'activité d'administration de biens. Hors Oralia et autres effets de périmètre, le métier de services immobiliers aux particuliers continue de connaître une attrition du nombre de lots gérés (-3,3% pour le syndic, -3% pour la gérance).

Dans les Services immobiliers aux entreprises, les surfaces en gestion s'élèvent à 11,7 millions de mètres carrés au 31 décembre 2014, en progression de 3% par rapport à fin décembre 2013, grâce à la signature d'un important mandat avec RTE.

Dans les activités de **Réseaux**, le nombre de compromis enregistrés en 2014 par Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier est en baisse de 5% par rapport à l'année précédente. Par ailleurs, le nombre d'agences franchisées a légèrement baissé, avec 1.242 agences à fin décembre 2014 contre 1.261 à fin décembre 2013.

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

A fin décembre 2014, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity (Villes & Projets) s'élève à 563.000 mètres carrés<sup>9</sup> (stable par rapport à fin décembre 2013). Il se répartit pour 38% en province et 62% en Île-de-France. En 2014, le Groupe a acquis deux terrains dans le cadre du projet d'aménagement des Acacias dans les hauts de Montreuil (Seine-Saint-Denis).

Les opérations initiées par les activités de régénération urbaine ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 210 millions d'euros en 2014 (dont 27 millions d'euros en Immobilier d'entreprise et 183 millions d'euros en Immobilier résidentiel), contre 296 millions d'euros au 31 décembre 2013. Cette activité représente ainsi en 2014 10% du chiffre d'affaires réalisé par les activités de promotion du Groupe.

---

<sup>9</sup> Surfaces indicatives pouvant faire l'objet d'ajustement lors de l'obtention des autorisations administratives

## INFORMATIONS FINANCIÈRES RELATIVES À L'ANNÉE 2014

La norme IFRS 11 « Partenariats », d'application obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 entraîne la comptabilisation des co-entreprises par mise en équivalence (alors qu'elles étaient antérieurement consolidées par intégration proportionnelle). Pour Nexity, les co-entreprises sont principalement des opérations de copromotion en Immobilier résidentiel et en Immobilier d'entreprise. Pour son reporting opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe, Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement. L'information sectorielle présentée ci-après reflète le reporting opérationnel.

Les opérations de croissance externe menées par le Groupe modifient le périmètre de la façon suivante :

- Oralia est intégrée au pôle Services et Réseaux, depuis le 1<sup>er</sup> avril 2014. Les données comptables et financières présentées ci-après intègrent la contribution d'Oralia sur trois trimestres.
- PERL, acquise le 28 mai 2014, est consolidée dans les comptes du pôle Immobilier résidentiel de Nexity depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014. Les données comptables et financières présentées ci-après appréhendent la contribution de PERL sur un semestre.
- Térénéo est consolidée dans les comptes du pôle Immobilier d'entreprise à compter du 31 décembre 2014.

### Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé en 2014 s'établit à 2.632 millions d'euros (-3,8% par rapport à 2013).

En millions d'euros	2014	2013	Ecart %
Immobilier résidentiel	1.832,7	1.832,1	+0,0%
Immobilier d'entreprise	267,6	453,4	-41,0%
Services et Réseaux	484,4	445,5	+8,7%
Autres activités	47,2	6,2	x 7,6
<b>Chiffre d'affaires* Groupe</b>	<b>2.631,9</b>	<b>2.737,2</b>	<b>-3,8%</b>

\* Les chiffres d'affaires de l'Immobilier résidentiel et de l'Immobilier d'entreprise sont reconnus selon la méthode de l'avancement pour les VEFA et les contrats de promotion immobilière, c'est-à-dire calculés sur la base des ventes notariées et au prorata de l'avancement des coûts de construction engagés.

Le chiffre d'affaires du pôle **Immobilier résidentiel** est stable par rapport à l'année 2013 et s'élève à 1.833 millions d'euros. Au cours du second semestre 2014, un plus grand nombre d'opérations qu'au second semestre 2013 et à un stade plus avancé qu'au premier semestre 2014 ont permis d'atteindre le même niveau de chiffre d'affaires qu'en 2013. Au second semestre, PERL a réalisé un chiffre d'affaires de 101 millions d'euros, dont 23 millions seulement contribuent au chiffre d'affaires 2014 de Nexity compte tenu de retraitements opérés sur le bilan d'ouverture et la mise à la juste valeur des actifs et passifs. A l'international, le faible niveau des ventes en Italie se traduit par une baisse du chiffre d'affaires. A périmètre constant et hors international, le chiffre d'affaires du pôle Immobilier résidentiel de Nexity est en croissance de 1,2% en 2014 (1.754 millions d'euros contre 1.732 millions d'euros en 2013).

En **Immobilier d'entreprise**, le chiffre d'affaires de l'année (268 millions d'euros) s'inscrit, comme anticipé, en baisse de 41% par rapport à l'année 2013, qui avait bénéficié des fortes contributions des chantiers Solstys (Paris 8<sup>ème</sup>) et de l'immeuble T8 du programme d'aménagement « Paris Seine Rive gauche » (Paris 13<sup>ème</sup>), livrés en 2013. Sur le quatrième trimestre de l'année 2014, comme attendu, la contribution des grandes opérations engagées en 2013, notamment « Eco Campus » à Châtillon (Hauts-de-Seine) et « Le Nuovo » à Clichy (Hauts-de-Seine), entrées en phase de de second œuvre, a commencé à monter en puissance.

Le chiffre d'affaires du pôle **Services et Réseaux** s'établit à 484 millions d'euros, en hausse de 9% par rapport à l'année 2013. Pour les activités de Services immobiliers aux particuliers, le chiffre d'affaires additionnel provenant de la consolidation depuis le second trimestre 2014 d'Oralia s'élève à 49 millions d'euros. Hors Oralia, l'activité des services immobiliers recule de 3% en raison, notamment, du faible niveau de transactions réalisées par Keops et d'un recul du chiffre d'affaires de Studéa (gestionnaire de résidences étudiantes), du fait d'une réduction de son parc et d'une intensification de la concurrence tarifaire sur son marché. En dépit de l'attrition du nombre de lots gérés et de la forte baisse des produits financiers sur fonds mandants, les activités d'administration de biens de Nexity (hors Oralia) réalisent un chiffre d'affaires quasi-stable (-1%, à 245 millions d'euros), grâce à un effort de meilleure tarification et à la croissance des activités annexes (assurances, diagnostics, travaux...). Le chiffre d'affaires des activités des réseaux Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier (30 millions d'euros) affiche une légère progression de 1%.

Le chiffre d'affaires des **Autres activités** (47 millions d'euros) intègre un produit non récurrent de 42 millions d'euros lié à la cession, en avril 2014, des parts du Groupe dans l'OPCI qui détenait l'immeuble Aviso, situé à Puteaux (Hauts-de-Seine).

### Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant de Nexity atteint 184 millions d'euros en 2014 (contre 192 millions d'euros en 2013) et présente un taux de marge stable à 7,0%.

<i>En millions d'euros</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Immobilier résidentiel	142,8	166,1
<i>% du chiffre d'affaires</i>	7,8%	9,1%
Immobilier d'entreprise	45,6	37,9
<i>% du chiffre d'affaires</i>	17,0%	8,4%
Services et Réseaux	26,7	22,1
<i>% du chiffre d'affaires</i>	5,5%	5,0%
Autres activités	(31,4)	(33,7)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>183,7</b>	<b>192,4</b>
<i>% du chiffre d'affaires</i>	<b>7,0%</b>	<b>7,0%</b>

Le taux de marge opérationnelle du pôle **Immobilier résidentiel** diminue de 1,3 point par rapport à l'an dernier. Alors que le taux de marge des activités de promotion de logements neufs et de lotissement en France demeure très

satisfaisant (9,6% en 2014 contre 9,9% en 2013), la contribution de l'international, et plus particulièrement de l'Italie, au résultat opérationnel du pôle, est très négative. La chute du marché italien, les caractéristiques locales du métier de promoteur (réalisation et paiement de la vente à la livraison), et la gestion imparfaite de la filiale ont amené Nexity à constater une perte de 27 millions d'euros en 2014 sur l'immobilier résidentiel international. Depuis la fin de l'année 2014, le management de la filiale a été changé et l'activité de Nexity en Italie va être fortement redimensionnée.

Le taux de marge opérationnelle du pôle **Immobilier d'entreprise** atteint un niveau particulièrement élevé (17,0% en 2014), bénéficiant sur l'année d'éléments non récurrents (dénouement favorable de litiges<sup>10</sup>, reprises d'aléas sur opérations livrées antérieurement), mais aussi de la qualité technique de l'exécution des programmes. La promotion tertiaire étant une activité par nature plus volatile que la promotion résidentielle, le Groupe rappelle néanmoins que le niveau normatif de marge de la promotion tertiaire s'établit autour de 9% sur le moyen terme.

La contribution du pôle **Services et Réseaux** au résultat opérationnel s'élève à 27 millions d'euros contre 22 millions d'euros au 31 décembre 2013, soit une progression de 21% et un taux de marge opérationnelle de 5,5% (contre 5,0% au 31 décembre 2013).

- Au sein de l'activité Services, le résultat opérationnel de l'administration de biens a plus que doublé pour représenter 22 millions d'euros en 2014, grâce à l'acquisition d'Oralia et aux actions de maîtrise des coûts de Nexity services immobiliers aux particuliers. Ainsi, le taux de marge de l'administration de biens s'élève à 7,6% en 2014 contre 4,1% en 2013. L'objectif d'atteinte d'une marge opérationnelle d'au moins 9% en 2015 et 10% en 2016 pour l'administration de biens, annoncé par Nexity lors de sa journée investisseurs du 27 novembre 2014, est confirmé. Néanmoins, même s'il s'améliore, le taux de marge de cette activité est encore impacté par des charges non récurrentes de rationalisation et par la baisse des produits financiers qui ne sont que partiellement compensées par le plein effet du CICE<sup>11</sup>. Enfin les activités Keops et Studéa affichent un résultat opérationnel négatif, les frais de structure ne pouvant être couverts par un niveau de chiffre d'affaires dégradé.
- Malgré une activité toujours au ralenti sur le marché de la transaction, le résultat opérationnel des **Réseaux** enregistre une progression de 9% à 4 millions d'euros.

Le résultat opérationnel des **Autres activités** s'élève à -31 millions d'euros en 2014 contre -34 millions d'euros en 2013. Ce pôle comprend notamment les charges relatives au développement des activités innovantes du Groupe et à son projet de transformation digitale, dont les dépenses, en forte croissance, ont été plus que compensées par une réduction des charges non réparties de la holding, des charges IFRS liées aux paiements en actions (pour près de 8 millions d'euros), du résultat de Villes & Projets<sup>12</sup>, des activités d'investissement et de celles d'asset management dont 80% du capital ont été cédés en juin 2014.

<sup>10</sup> A cet égard, il a été mis fin en 2014 aux procédures judiciaires initiées entre la Société Générale et Nexity, suite au sinistre survenu en 2011 sur le chantier de l'immeuble Basalte à La Défense.

<sup>11</sup> Crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi

<sup>12</sup> Le chiffre d'affaires et le résultat opérationnel générés par les opérations initiées par Villes & Projets sont constatés dans les pôles Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise.

### Résultat net

<i>En millions d'euros</i>	2014	2013
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2.631,9</b>	<b>2.737,2</b>
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>183,7</b>	<b>192,4</b>
Variation de valeur des goodwill	(50,0)	0
Résultat financier	(16,6)	(7,2)
Impôts sur les sociétés	(75,5)	(74,6)
Taxe sur dividendes (3%)	(3,4)	(3,3)
Quote-part des résultats dans les sociétés mises en équivalence	0,8	(1,4)
Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	(3,4)	(5,8)
<b>Résultat net consolidé part du groupe</b>	<b>35,7</b>	<b>100,1</b>

Après prise en compte d'une variation de valeur des goodwill de -50 millions d'euros (imputable aux réseaux de franchises et aux activités de services, hors administration de biens), le résultat opérationnel de Nexity s'établit à 133,8 millions d'euros.

Le résultat financier ressort à -17 millions d'euros, contre -7 millions d'euros en 2013, compte tenu principalement de l'augmentation de l'encours moyen des dettes utilisées, suite à la mise en place d'un emprunt obligataire en deux tranches pour un montant total de 171 millions d'euros en mai 2014 et d'un emprunt obligataire convertible de 180 millions d'euros en juin 2014, ainsi que de l'impact de taux d'intérêt plus bas sur la rémunération de la trésorerie de Nexity.

La charge d'impôts en 2014 intègre, à hauteur de 3 millions d'euros, la contribution additionnelle de 3% sur les dividendes et la charge d'impôts sur les sociétés pour 76 millions d'euros. Hors prise en compte de cette contribution, le taux effectif de l'impôt atteint 45,2% contre 40,3% en 2013. Cette hausse résulte notamment de la non-imputation des pertes à l'international sur le résultat fiscal du Groupe. Corrigé de cet impact, le taux effectif d'impôt de Nexity s'élève à 39%.

Le résultat net part du Groupe s'élève à 35,7 millions d'euros pour la période (tenant compte de la variation de valeur des goodwill pour -50 millions d'euros), contre 100,1 millions d'euros en 2013.

### Besoin en Fonds de Roulement (BFR)

<i>En millions d'euros</i>	31 déc 2014	31 déc 2013	Var. en M€
Immobilier résidentiel	633	533	100
Immobilier d'entreprise	(12)	(71)	59
Services et Réseaux	(53)	(52)	-1
Autres activités	60	80	-20
<b>BFR d'exploitation</b>	<b>627</b>	<b>490</b>	<b>138</b>
Impôt sur les sociétés	(1)	(12)	11
<b>BFR total</b>	<b>627</b>	<b>478</b>	<b>148</b>

Au cours de l'année, le BFR de Nexity a progressé de 148 millions d'euros pour s'établir à 627 millions d'euros à fin 2014 (478 millions d'euros fin 2013).

Dans le pôle Immobilier résidentiel, le BFR croît de 100 millions d'euros, dont 36 millions d'euros d'augmentation du BFR à périmètre constant (liée notamment au ralentissement des rythmes de commercialisation, induisant une augmentation de l'offre en cours de travaux), et 64 millions d'euros dus à l'intégration du BFR de PERL.

Le BFR de l'Immobilier d'entreprise demeure négatif (-12 millions d'euros à fin décembre 2014) mais accuse une forte variation par rapport au niveau exceptionnellement favorable atteint fin 2013, du fait du faible niveau des prises de commandes réalisées en 2014 et de la consommation progressive des avances clients.

Le BFR des Autres activités est principalement constitué par les opérations de Villes & Projets et les opérations d'investissements.

### Goodwills

<i>En millions d'euros</i>	31 déc. 2014	31 déc. 2013	Var. en M€
Immobilier résidentiel	404	309	94
Immobilier d'entreprise	60	52	8
Services & Réseaux	652	556	97
Autres activités	0	0	0
<b>Total Goodwills</b>	<b>1.116</b>	<b>917</b>	<b>199</b>

L'impact global des acquisitions réalisées en 2014, principalement PERL (Immobilier résidentiel), Térénéo (Immobilier d'entreprise) et Oralía (Services et Réseaux), entraîne une augmentation des goodwills portés au bilan de Nexity de 249 millions d'euros.

Au sein de l'UGT (Unité Génératrice de trésorerie) Services et de l'UGT Réseaux de franchises, les goodwills ont fait l'objet d'un ajustement de valeur pour un montant total de 50 millions d'euros en 2014. Cette dépréciation reflète une révision à la baisse des perspectives d'exploitation futures des réseaux de franchises et des activités de services, hors administration de biens.

### Structure financière

Les capitaux propres consolidés (part des actionnaires de la société-mère) s'établissent à 1.559 millions d'euros à fin décembre 2014, contre 1.612 millions à fin décembre 2013, après principalement le paiement du dividende (108 millions d'euros) et la prise en compte du résultat net de l'année (36 millions en part du groupe).

L'endettement net consolidé s'élève à 167 millions d'euros au 31 décembre 2014 contre une trésorerie nette positive de 252 millions d'euros au 31 décembre 2013.

Cette variation de 419 millions d'euros au cours de l'année résulte de la conjonction de plusieurs facteurs : la croissance externe (à hauteur de 323 millions d'euros<sup>13</sup>), l'augmentation du BFR d'exploitation (79 millions d'euros)<sup>14</sup> ainsi que le versement des dividendes (108 millions d'euros), la charge d'impôt et le paiement des intérêts financiers (86 millions d'euros) et les investissements opérationnels (29 millions d'euros) ; l'ensemble de ces emplois n'est que

<sup>13</sup> La croissance externe réalisée en 2014 se décompose en 191 millions d'euros pour le prix des titres payés net de la trésorerie acquise, et 132 millions d'euros au titre des dettes bancaires et des engagements de rachat des minoritaires.

<sup>14</sup> La différence de variation de BFR au bilan (130 millions d'euros) et la variation de BFR dans le tableau des flux de trésorerie (79 millions d'euros) provient du fait que seule la première tient compte des variations de périmètre, notamment l'acquisition de PERL, Térénéo et Oralía.

partiellement compensé par la capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts, qui s'élève à 203 millions d'euros. La capacité d'autofinancement (après intérêts financiers versés et impôts payés) est, en 2014, de 117 millions d'euros, en très légère croissance par rapport à 2013 (115 millions d'euros). Du fait de l'évolution défavorable du BFR et de la hausse des investissements, Nexity ne dégage qu'un cash-flow libre faiblement positif (9 millions d'euros) en 2014.

<i>En millions d'euros</i>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts	203,3	216,5
Variation du BFR d'exploitation*	(79,1)	(55,9)
Paiement d'impôts et charges financières	(86,3)	(101,0)
<b>Flux de trésorerie générés par l'exploitation</b>	<b>37,9</b>	<b>59,6</b>
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(29,3)	(17,4)
<b>Cash flow libre</b>	<b>8,6</b>	<b>42,2</b>
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers	(195,6)	(8,2)
Dividende payé	(108,1)	(106,6)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement (hors dividende)	360,2	167,4
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>65,1</b>	<b>94,8</b>

\* Hors variations de périmètre

Le Groupe dispose au 31 décembre 2014 d'autorisations d'emprunts bancaires pour un total de 767 millions d'euros, dont 300 millions d'euros au titre des ouvertures de crédit sur les lignes corporate du Groupe (non utilisées), dont le contrat a été renouvelé fin 2014 et étendu jusqu'à fin 2018. Au 31 décembre 2014, le Groupe utilise ces autorisations à hauteur de 253 millions d'euros.

<i>En millions d'euros</i>	<b>31 déc 2014</b>	<b>31 déc. 2013</b>	<b>Var. en M€</b>
Emprunts obligataires (et intérêts courus)	534,9	199,0	335,9
Emprunts sur établissements de crédit <sup>15</sup>	272,0	123,4	148,6
Autres dettes et autres créances financières	4,5	5,4	(0,8)
Trésorerie nette et autres	(644,9)	(579,8)	(65,1)
<b>Endettement net (trésorerie nette)</b>	<b>166,5</b>	<b>(252,1)</b>	<b>418,6</b>

Au cours du 1er semestre 2014, le Groupe a procédé<sup>16</sup> à l'émission d'un emprunt obligataire de 171 millions d'euros en deux tranches de 6 ans et de 7 ans, au taux annuel respectif de 3,252% et 3,522% et d'obligations convertibles (OCEANE) remboursables en janvier 2020, pour un montant total de 180 millions d'euros, donnant droit à un coupon annuel de 0,625%.

Ainsi, le Groupe a réaménagé son financement grâce à la réalisation de deux émissions obligataires pour un montant cumulé de 351 millions d'euros au cours du premier semestre 2014, et à l'extension jusqu'à fin 2018 du crédit corporate Logement (300 millions d'euros).

Le Groupe respecte au 31 décembre 2014 l'ensemble des covenants financiers attachés à ses emprunts et lignes de crédit.

<sup>15</sup> Y compris retraitements IFRS (mise à la juste valeur des instruments dérivés)

<sup>16</sup> Voir communiqués de presse des 29 avril et 12 juin 2014

## BACKLOG - CARNET DE COMMANDES AU 31 DÉCEMBRE 2014

<i>En millions d'euros, hors Taxes</i>	31 déc 2014	31 déc. 2013	Ecart %
Immobilier résidentiel – Logement*	2.591	2.604	-0,5%
Immobilier résidentiel – Lots de terrains à bâtir	243	265	-8,3%
<b>Backlog Immobilier résidentiel</b>	<b>2.834</b>	<b>2.869</b>	<b>-1,2%</b>
Backlog Immobilier d'entreprise	449	486	-7,7%
<b>Total Backlog Groupe</b>	<b>3.283</b>	<b>3.355</b>	<b>-2,2%</b>

\* y compris International, Iselection et PERL

Le carnet de commandes du Groupe à fin décembre 2014 s'établit à 3,3 milliards d'euros, en léger recul par rapport à fin 2013, et correspond à l'équivalent de 19 mois de l'activité de promotion de Nexity<sup>17</sup>. Le carnet de commandes du logement s'établit à 2,6 milliards d'euros à fin décembre, soit un niveau stable par rapport à fin décembre 2013.

## PERSPECTIVES 2015

- **Immobilier résidentiel : maintien des parts de marché de Nexity autour de 12% dans un marché français estimé en légère croissance à 90.000/95.000 unités**
- **Immobilier d'entreprise : prises de commandes d'au moins 200 millions d'euros**
- **Objectif de chiffre d'affaires consolidé 2015 : environ 2,75 milliards d'euros**
- **Objectif de résultat opérationnel courant 2015 : environ 200 millions d'euros (+10%), après investissement annuel de 20 millions d'euros dans des projets d'innovation centrés sur le digital**
- **Confirmation d'un dividende de 2 euros par action pour 2015 et 2016<sup>18</sup>**

<sup>17</sup> Sur la base du chiffre d'affaires glissant des 12 derniers mois

<sup>18</sup> Sous réserve de la décision du Conseil d'administration et de l'approbation de l'Assemblée générale de Nexity

## CALENDRIER FINANCIER

- Chiffre d'affaires et activité commerciale T1 2015 mardi 28 avril 2015
- Assemblée générale des actionnaires mardi 19 mai 2015
- Paiement du dividende 2014, sous réserve de l'approbation de l'Assemblée générale : mercredi 27 mai 2015

### AVERTISSEMENT

*Les données, hypothèses et estimations sur lesquelles la Société a pu raisonnablement se fonder pour déterminer ses objectifs sont susceptibles d'évoluer ou d'être modifiées en raison des incertitudes liées notamment à l'environnement économique, financier et concurrentiel. En outre, il ne peut pas être exclu que certains risques décrits au chapitre 4 du document de référence déposé auprès de l'AMF sous le numéro D.14-0304 en date du 8 avril 2014 puissent avoir un impact sur les activités du Groupe et la capacité de la Société à réaliser ses objectifs. La Société ne prend donc aucun engagement ni ne donne aucune garantie sur la réalisation des objectifs et ne s'engage pas à publier ou communiquer d'éventuels rectificatifs ou mises à jour de ces éléments.*

---

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

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

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

Nexity est coté au SRD et au Compartiment A d'Euronext

Membre des Indices : SBF80, SBF120, CACMid60, CAC Mid & Small et CAC All Tradable

Mnemo : NXI - Code Reuters : NXI.PA - Code Bloomberg : NXI FP

Code ISIN : FR0010112524

---

### CONTACTS

Blandine Castarède - Directeur de la communication et de la marque / + 33 (0)1 85 55 15 52 - [bcastarede@nexity.fr](mailto:bcastarede@nexity.fr)

Isabelle Sabah - Directeur adjoint de la communication et de la marque / + 33 (0)1 85 55 13 31 - [isabah@nexity.fr](mailto:isabah@nexity.fr)

Amélie Laroche-Truong - Directrice des Relations Investisseurs / +33 (0)1 85 55 15 49 - [investorrelations@nexity.fr](mailto:investorrelations@nexity.fr)

## ANNEXES

### ANNEXE 1 : RÉSERVATIONS PAR TRIMESTRE

	2014				2013				2012			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
<i>Nombre de lots, en unités</i>												
Logement	3.776 <sup>19</sup>	2.052 <sup>20</sup>	2.722	1.815	3.581	2.099	2.781	1.660	3.052	2.506	2.776	1.857
Lotissement	836	395	547	326	765	448	521	370	950	417	474	491
International	7	73	10	3	19	26	41	11	54	17	173	7
<b>Total réservations</b>	<b>4.619</b>	<b>2.520</b>	<b>3.279</b>	<b>2.144</b>	<b>4.365</b>	<b>2.573</b>	<b>3.343</b>	<b>2.041</b>	<b>4.056</b>	<b>2.940</b>	<b>3.423</b>	<b>2.355</b>
<i>Valeur, en M€ TTC</i>												
Logement	677 <sup>21</sup>	419 <sup>22</sup>	475	353	654	438	546	327	575	447	520	318
Lotissement	63	29	42	29	64	39	40	27	75	33	37	37
International	2	10	1	-2	2	7	12	5	10	5	75	5
<b>Total réservations</b>	<b>742</b>	<b>458</b>	<b>518</b>	<b>380</b>	<b>720</b>	<b>484</b>	<b>598</b>	<b>359</b>	<b>660</b>	<b>485</b>	<b>632</b>	<b>360</b>

<sup>19</sup> dont 222 réservations PERL

<sup>20</sup> dont 123 réservations PERL

<sup>21</sup> dont PERL 58 millions d'euros TTC

<sup>22</sup> dont PERL 29 millions d'euros TTC

## ANNEXE 2 : INFORMATIONS FINANCIÈRES

La norme IFRS 11 « Partenariats », d'application obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 entraîne la comptabilisation des co-entreprises par mise en équivalence (alors qu'elles étaient antérieurement consolidées par intégration proportionnelle). Pour Nexity, les co-entreprises sont principalement des opérations de copromotion en Immobilier résidentiel et en Immobilier d'entreprise. Pour son reporting opérationnel qui sert de base au pilotage du Groupe, Nexity continue d'intégrer les co-entreprises selon le mode proportionnel, car il considère que cette présentation traduit mieux la mesure de sa performance et de ses risques en termes de chiffre d'affaires, de résultat opérationnel, de besoin en fonds de roulement, ou d'endettement. L'information sectorielle présentée ci-après reflète le reporting opérationnel.

### COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ\* AU 31 DÉCEMBRE 2014

EN MILLIERS D'EUROS	31/12/2014	31/12/2013
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2.631.922</b>	<b>2.737.212</b>
Achats consommés	(1.723.557)	(1.866.707)
Charges de personnel	(452.558)	(417.546)
Charges externes et autres charges	(217.964)	(209.822)
Impôts et taxes	(34.757)	(35.795)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(19.349)	(14.941)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>183.737</b>	<b>192.402</b>
Variations de valeur des goodwills	(49.979)	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>133.758</b>	<b>192.402</b>
Charges financières	(24.418)	(18.731)
Produits financiers	7.848	11.564
<b>Résultat financier</b>	<b>(16.570)</b>	<b>(7.167)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>117.188</b>	<b>185.235</b>
Impôts sur les sociétés	(78.861)	(77.951)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	817	(1.373)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>39.144</b>	<b>105.911</b>
<b>Résultat net (part des actionnaires de la société-mère)</b>	<b>35.731</b>	<b>100.115</b>
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	3.413	5.796

\* Comptes IFRS avec le retraitement des co-entreprises présentées en intégration proportionnelle

**BILAN CONSOLIDÉ\* AU 31 DÉCEMBRE 2014**

<b>ACTIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Actifs non courants</b>		
Goodwills	1.115.883	917.147
Autres immobilisations incorporelles	61.313	45.299
Immobilisations corporelles	41.400	24.615
Titres mis en équivalence	27.474	26.876
Autres actifs financiers	28.904	20.286
Impôts différés actifs	5.892	4.748
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.280.866</b>	<b>1.038.971</b>
<b>Actifs courants</b>		
Stocks et travaux en-cours	1.387.149	1.357.646
Créances clients et autres débiteurs	368.587	342.570
Créances d'impôts	12.370	534
Autres actifs courants <sup>(1)</sup>	1.048.268	828.715
Autres créances financières	22.033	12.766
Trésorerie et équivalents de trésorerie	678.197	605.713
<b>Total actifs courants</b>	<b>3.516.604</b>	<b>3.147.944</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>4.797.470</b>	<b>4.186.915</b>
<sup>(1)</sup> dont comptes mandants (pôle Services)	655.252	485.829
<b>PASSIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b>
<b>Capitaux propres</b>		
Capital apporté	270.905	267.883
Primes liées au capital	1.036.325	1.039.347
Actions propres détenues		
Réserves et résultats accumulés	215.752	204.746
Résultat de la période	35.731	100.115
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.558.713</b>	<b>1.612.091</b>
Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	20.134	20.703
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.578.847</b>	<b>1.632.794</b>
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts et dettes financières non courants	626.798	211.408
Avantages du personnel	30.732	25.868
Impôts différés passifs	32.341	15.809
<b>Total passifs non courants</b>	<b>689.871</b>	<b>253.085</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation <sup>(1)</sup>	239.965	155.015
Provisions courantes	99.109	94.821
Fournisseurs et autres créditeurs	741.015	746.068
Dettes d'impôts	13.108	12.088
Autres passifs courants <sup>(2)</sup>	1.435.555	1.293.044
<b>Total passifs courants</b>	<b>2.528.752</b>	<b>2.301.036</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>4.797.470</b>	<b>4.186.915</b>
<sup>(1)</sup> dont Banques créditrices (découverts bancaires)	33.341	25.956
<sup>(2)</sup> dont Comptes mandants (pôle Services)	655.252	485.829

\* Comptes IFRS avec le retraitement des co-entreprises présentées en intégration proportionnelle

## CHIFFRE D'AFFAIRES\* PAR PÔLE

### IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

<i>En millions d'euros</i>	2014	2013	Ecart %
Logement	1.632,9	1.580,9	+3,3%
Lotissement	143,8	151,5	-5,1%
International	56,0	99,7	-43,8%
<b>Immobilier résidentiel</b>	<b>1.832,7</b>	<b>1.832,1</b>	<b>+0,0%</b>

### IMMOBILIER D'ENTREPRISE

<i>En millions d'euros</i>	2014	2013	Ecart %
<b>Immobilier d'entreprise</b>	<b>267,6</b>	<b>453,4</b>	<b>-41,0%</b>

### SERVICES & RÉSEAUX

<i>En millions d'euros</i>	2014	2013	Ecart %
Services	454,0	415,4	+9,3%
Réseaux	30,4	30,1	+1,0%
<b>Services et Réseaux</b>	<b>484,4</b>	<b>445,5</b>	<b>+8,7%</b>

## SÉRIE TRIMESTRIELLE DU CHIFFRE D'AFFAIRES\* PAR PÔLE

<i>En millions d'euros</i>	2014				2013				2012			
	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1	T4	T3	T2	T1
Immobilier résidentiel	672,4	425,2	394,4	340,7	636,2	391,8	440,0	364,1	654,7	404,7	399,2	396,8
Immobilier d'entreprise	104,6	58,2	49,4	55,4	97,5	111,4	130,5	114,0	204,3	126,2	105,2	81,8
Services et Réseaux	131,2	122,9	123,6	106,6	115,2	109,9	113,0	107,4	120,0	112,8	112,1	107,8
Autres activités	1,4	1,4	42,5	1,9	1,7	1,8	1,6	1,1	1,3	1,7	1,2	1,4
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>909,6</b>	<b>607,7</b>	<b>610,0</b>	<b>504,6</b>	<b>850,6</b>	<b>614,9</b>	<b>685,2</b>	<b>586,5</b>	<b>980,2</b>	<b>645,6</b>	<b>617,6</b>	<b>587,9</b>

\* Comptes IFRS avec le retraitement des co-entreprises présentées en intégration proportionnelle

## RÉSULTAT OPÉRATIONNEL\* COURANT PAR PÔLE

### IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

<i>En millions d'euros</i>	2014	2013	Ecart %
Logements neufs	156,1	156,2	0,0%
% du chiffre d'affaires	9,6%	9,9%	
Lotissement	14,0	15,2	-8,2%
% du chiffre d'affaires	9,7%	10,1%	
International	(27,3)	(5,3)	ns
<b>Immobilier résidentiel</b>	<b>142,8</b>	<b>166,1</b>	<b>-14,0%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>7,8%</b>	<b>9,1%</b>	

### IMMOBILIER D'ENTREPRISE

<i>En millions d'euros</i>	2014	2013	Ecart %
Immobilier d'entreprise	45,6	37,9	+20,3%
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>17,0%</b>	<b>8,4%</b>	

### SERVICES & RÉSEAUX

<i>En millions d'euros</i>	2014	2013	Ecart %
Services	22,9	18,6	+23,0%
% du chiffre d'affaires	5,0%	4,5%	
Réseaux	3,8	3,5	+9,5%
% du chiffre d'affaires	12,4%	11,5%	
<b>Services et Réseaux</b>	<b>26,7</b>	<b>22,1</b>	<b>+20,9%</b>
<b>% du chiffre d'affaires</b>	<b>5,5%</b>	<b>5,0%</b>	

### AUTRES ACTIVITÉS

<i>En millions d'euros</i>	2014	2013	Ecart %
<b>Autres activités</b>	<b>(31,4)</b>	<b>(33,7)</b>	<b>ns</b>

## SÉRIE SEMESTRIELLE DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL\* COURANT PAR PÔLE

<i>En millions d'euros</i>	2014			2013			2012		
	FY	S2	S1	FY	S2	S1	FY	S2	S1
Immobilier résidentiel	142,8	84,2	58,6	166,1	102,2	63,9	180,1	107,1	73,0
Immobilier d'entreprise	45,6	32,4	13,2	37,9	14,4	23,5	25,2	10,1	15,1
Services et Réseaux	26,7	15,7	11,0	22,1	14,5	7,6	23,9	16,6	7,3
Autres activités	(31,4)	(21,8)	(9,6)	(33,7)	(23,9)	(9,8)	(28,8)	(14,8)	(14,0)
<b>Rés. opérationnel courant</b>	<b>183,7</b>	<b>110,5</b>	<b>73,2</b>	<b>192,4</b>	<b>107,1</b>	<b>85,3</b>	<b>200,4</b>	<b>118,9</b>	<b>81,5</b>

\* Comptes IFRS avec le retraitement des co-entreprises présentées en intégration proportionnelle

## ANNEXE 3 : BILAN ET COMPTE DE RÉSULTAT (NORMES IFRS)

### COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014 (NORMES IFRS)

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2014	31/12/2013 retraité*
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2.370.191</b>	<b>2.527.615</b>
Achats consommés	(1.491.556)	(1.682.780)
Charges de personnel	(452.540)	(417.479)
Charges externes et autres charges	(217.718)	(207.422)
Impôts et taxes	(33.379)	(34.601)
Amortissements et dépréciations des immobilisations	(19.627)	(14.941)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>155.371</b>	<b>170.392</b>
Variations de valeur des goodwill	(49.979)	
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>105.392</b>	<b>170.392</b>
Quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence	27.682	20.390
<b>Résultat opérationnel après quote-part du résultat net d'entreprises mises en équivalence</b>	<b>133.074</b>	<b>190.782</b>
Charges financières	(23.349)	(17.494)
Produits financiers	7.347	11.699
<b>Résultat financier</b>	<b>(16.002)</b>	<b>(5.795)</b>
<b>Résultat des activités courantes avant impôts</b>	<b>117.072</b>	<b>184.987</b>
Impôts sur les sociétés	(78.745)	(77.703)
Quote-part du résultat net des autres entreprises mises en équivalence	817	(1.373)
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>39.144</b>	<b>105.911</b>
<b>Résultat net (part des actionnaires de la société mère)</b>	<b>35.731</b>	<b>100.115</b>
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	3.413	5.796

\* Les comptes 2013 ont été retraités des co-entreprises en application de la norme IFRS 11

## BILAN CONSOLIDÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014 (NORMES IFRS)

<b>ACTIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b> <b>retraité*</b>
<b>Actifs non courants</b>		
Goodwills	1.115.883	917.147
Autres immobilisations incorporelles	61.313	45.299
Immobilisations corporelles	41.400	24.615
Titres mis en équivalence	45.990	64.906
Autres actifs financiers	28.904	20.286
Impôts différés actifs	5.135	3.677
<b>Total actifs non courants</b>	<b>1.298.625</b>	<b>1.075.930</b>
<b>Actifs courants</b>		
Stocks et travaux en-cours	1.328.737	1.220.042
Créances clients et autres débiteurs	343.606	305.761
Créances d'impôts	12.100	413
Autres actifs courants	1.023.558	793.095
Autres créances financières	98.136	89.555
Trésorerie et équivalents de trésorerie	595.060	498.584
<b>Total actifs courants</b>	<b>3.401.197</b>	<b>2.907.450</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>4.699.822</b>	<b>3.983.380</b>
<b>PASSIF</b> <i>(en milliers d'euros)</i>	<b>31/12/2014</b>	<b>31/12/2013</b> <b>retraité*</b>
<b>Capitaux propres</b>		
Capital apporté	270.905	267.883
Primes liées au capital	1.036.325	1.039.347
Actions propres détenues		
Réserves et résultats accumulés	215.752	204.746
Résultat de la période	35.731	100.115
<b>Capitaux propres part des actionnaires de la société-mère</b>	<b>1.558.713</b>	<b>1.612.091</b>
Participations ne donnant pas le contrôle (intérêts minoritaires)	20.134	20.703
<b>Capitaux propres de l'ensemble</b>	<b>1.578.847</b>	<b>1.632.794</b>
<b>Passifs non courants</b>		
Emprunts et dettes financières non courants	626.794	211.408
Avantages du personnel	30.732	25.868
Impôts différés passifs	28.792	3.917
<b>Total passifs non courants</b>	<b>686.318</b>	<b>241.193</b>
<b>Passifs courants</b>		
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	239.283	125.699
Provisions courantes	98.573	93.368
Fournisseurs et autres créditeurs	695.926	705.539
Dettes d'impôts	6.053	10.874
Autres passifs courants	1.394.822	1.173.913
<b>Total passifs courants</b>	<b>2.434.657</b>	<b>2.109.393</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>4.699.822</b>	<b>3.983.380</b>

\* Les comptes 2013 ont été retraités des co-entreprises en application de la norme IFRS 11