

NEXITY

Société anonyme au capital de 129.889.600 euros
Siège social : 8, rue du Général-Foy, 75008 Paris
444 346 795 RCS Paris

DOCUMENT DE BASE



En application du règlement n° 98-01 de la Commission des opérations de bourse, l'Autorité des marchés financiers a enregistré le présent document de base le 6 septembre 2004 sous le numéro I.04-168.

Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers.

Ce document de base a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

Cet enregistrement, effectué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée sur la situation de la société, n'implique pas l'authentification des éléments comptables et financiers présentés.

AVERTISSEMENT

L'Autorité des marchés financiers attire l'attention du public sur l'observation des commissaires aux comptes relative à la note 2.2. de l'annexe aux comptes consolidés intermédiaires au 30 juin 2004, qui précise que le compte de résultat sur la période de six mois close le 30 juin 2003, utilisé à des fins de comparaison, est présenté en mode pro forma, le groupe n'ayant été constitué que le 16 octobre 2003.

Des exemplaires du présent document de base sont disponibles sans frais auprès de Nexity, 8, rue du Général Foy, 75008 Paris ainsi que sur les sites Internet de Nexity (www.nexity.fr) et de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org).

TABLE DES MATIERES

	<u>Page</u>
CHAPITRE 1. PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE BASE ET PERSONNES RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	9
1.1 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE BASE	9
1.2 ATTESTATION DES PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE BASE..	9
1.3 PERSONNES RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	9
1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires	9
1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants	9
1.4 ATTESTATION DES PERSONNES RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES	10
1.5 PERSONNES RESPONSABLES DE L'INFORMATION	11
CHAPITRE 2. RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'OPERATION	12
CHAPITRE 3. RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL	13
3.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE ..	13
3.1.1 Dénomination sociale et siège social (article 3 des statuts)	13
3.1.2 Forme juridique et législation applicable (article 1 des statuts)	13
3.1.3 Date de constitution et durée (article 5 des statuts)	13
3.1.4 Objet social (article 2 des statuts)	13
3.1.5 Registre du commerce et des sociétés	14
3.1.6 Consultation des documents juridiques	14
3.1.7 Exercice social (article 22 des statuts)	14
3.1.8 Répartition statutaire des bénéfiques (articles 10, 22 et 23 des statuts)	14
3.1.9 Direction générale de la Société (article 16 des statuts) (voir paragraphe 6.1.1.4)	15
3.1.10 Assemblées générales (articles 19 et 20 des statuts)	15
3.1.10.1 Convocation aux assemblées	15
3.1.10.2 Participation aux assemblées	15
3.1.10.3 Droit de vote	16
3.1.11 Forme des actions et identification des actionnaires (article 8 des statuts)	16
3.1.12 Franchissements de seuils (article 10 des statuts)	17
3.1.13 Organigramme juridique du groupe Nexity à la date d'enregistrement du présent document de base	18
3.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL DE LA SOCIETE	20
3.2.1 Modification du capital et des droits de vote attachés aux actions	20
3.2.2 Capital social à la date d'enregistrement du présent document de base	20
3.2.3 Acquisition par la Société de ses propres actions	20
3.2.4 Capital autorisé mais non émis	21
3.2.5 Autres titres donnant accès au capital	22
3.2.6 Titres non représentatifs du capital	23
3.2.7 Tableau d'évolution du capital de la Société au 1 ^{er} septembre 2004	23
3.3 REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE	23
3.3.1 Actionnariat de la Société au 1 ^{er} septembre 2004	23
3.3.2 Historique de l'évolution du capital de la Société et de sa répartition	24
3.3.2.1 Historique de l'évolution du capital de la Société	24
3.3.2.2 Historique de l'évolution du capital potentiel de la Société	24
3.3.2.3 Modifications dans la répartition du capital au cours des trois dernières années	25
3.3.2.4 Caducité des BSA 1, 2 et 3	27
3.3.2.5 Fusion-absorption de Terre Neuve par la Société	27
3.3.2.6 Engagements de conservation des actionnaires de la Société	27

	<u>Page</u>
3.3.3	Nantissements d'actions de la Société 28
3.3.4	Principales personnes détenant le capital de la Société 29
3.3.5	Pactes d'actionnaires 29
3.4	MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE..... 30
3.4.1	Instruments financiers de la Société déjà admis aux négociations sur un marché réglementé à la date d'enregistrement du présent document de base 30
3.4.2	Marché des actions de la Société 30
3.5	DIVIDENDES VERSES PAR LA SOCIETE 30
3.5.1	Dividendes par action au cours des cinq derniers exercices..... 30
3.5.2	Politique de distribution 30
3.5.3	Délai de prescription 30
	CHAPITRE 4. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SOCIETE..... 31
4.1	PRESENTATION RESUMEE DE LA SOCIETE 31
4.1.1	Présentation générale résumée de l'activité de la Société 31
4.1.2	Présentation générale résumée du marché 33
4.1.3	Stratégie 34
4.2	HISTORIQUE ET EVOLUTION DE L'ACTIVITE DU GROUPE..... 35
4.3	LE MARCHE IMMOBILIER EN FRANCE 36
4.3.1	Contexte macroéconomique en France 37
4.3.2	Le marché du logement en France..... 37
4.3.3	Le marché de l'immobilier d'entreprise en France 44
4.4	DESCRIPTION DE L'ACTIVITE DE LA SOCIETE..... 48
4.4.1	Logement 49
4.4.1.1	Résumé des activités de logement..... 49
4.4.1.2	Stratégie de développement du pôle logement 50
4.4.1.3	Produits 51
4.4.1.4	Clients 52
4.4.1.5	Implantations géographiques..... 54
4.4.1.6	Portefeuille de programmes en cours — Maîtrise foncière 56
4.4.1.7	Déroulement des projets et gestion des risques..... 58
4.4.1.8	Commercialisation 62
4.4.1.9	Organisation opérationnelle du pôle logement 64
4.4.1.10	Coûts des programmes..... 64
4.4.1.11	Garanties données par le Groupe 64
4.4.2	Immobilier d'entreprise..... 65
4.4.2.1	Résumé des activités immobilier d'entreprise 65
4.4.2.2	Stratégie de développement du pôle immobilier d'entreprise..... 66
4.4.2.3	Produits 66
4.4.2.4	Clients 70
4.4.2.5	Marchés géographiques du Groupe 70
4.4.2.6	Portefeuille de projets 72
4.4.2.7	Déroulement des projets et gestion des risques..... 75
4.4.2.8	Typologie des modes de réalisation des projets 78
4.4.2.9	Organisation opérationnelle du pôle immobilier d'entreprise 79
4.4.2.10	Partenariats 79
4.4.2.11	Financement des projets..... 80
4.4.2.12	Garanties données par le Groupe 80
4.4.3	Services 81
4.4.3.1	Résumé des activités de services..... 81
4.4.3.2	Stratégie de développement du pôle services 81
4.4.3.3	Marché des services en France..... 81
4.4.3.4	Métiers du pôle services 82
4.4.3.5	Clients 83

	<u>Page</u>
4.4.4	Villes et Projets 83
4.4.5	Portefeuille d'actifs immobiliers..... 84
4.5	AUTRES RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SOCIETE..... 85
4.5.1	Concurrence..... 85
4.5.2	Recherche et développement 87
4.5.3	Réglementations applicables 87
4.5.4	Propriété intellectuelle..... 91
4.5.5	Principaux établissements et propriété foncière..... 91
4.5.6	Saisonnalité..... 91
4.5.7	Nantissements d'actifs de la Société..... 92
4.6	PROCEDURES EN COURS 92
4.7	RESSOURCES HUMAINES 93
4.7.1	Bilan social..... 93
4.7.2	Politique sociale 97
4.8	POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 98
4.9	FACTEURS DE RISQUES 98
4.9.1	Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels..... 98
4.9.2	Gestion des risques 102
4.10	ASSURANCES 102
4.10.1	Politique en matière d'assurances 102
4.10.2	Contrats d'assurance du Groupe..... 103
4.11	INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES 105
4.11.1	Bilan environnemental 105
4.11.2	Politique environnementale..... 106
CHAPITRE 5. COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS ET LA SITUATION	
	FINANCIERE..... 108
5.1	NOTE PRELIMINAIRE SUR LA PRESENTATION DES COMPTES 108
5.2	CHIFFRES CLES 109
5.3	COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS..... 110
5.3.1	Synthèse générale..... 110
5.3.2	Méthodes de prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation du Groupe..... 112
5.3.3	Analyse des résultats consolidés <i>pro forma</i> sur la période 2001-2003..... 113
5.3.3.1	Chiffre d'affaires 113
5.3.3.2	Résultat d'exploitation 116
5.3.3.3	Résultat financier..... 118
5.3.3.4	Résultat exceptionnel 119
5.3.3.5	Impôts sur les résultats 119
5.3.3.6	Dotation nette aux amortissements des écarts d'acquisition..... 119
5.3.3.7	Résultat Hors Groupe..... 119
5.3.3.8	Résultat net..... 120
5.3.4	Liquidités et ressources en capital..... 120
5.3.4.1	Flux de trésorerie liés aux activités 120
5.3.4.2	Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement..... 121
5.3.4.3	Flux de trésorerie liés aux opérations de financement..... 121
5.3.4.4	Situation d'endettement net au 31 décembre 2003 121
5.3.5	Engagements hors bilan 125
5.3.6	Politiques Comptables Sensibles 125
5.3.7	Passage aux normes IFRS 126
5.3.8	Risques de marché 127
5.4	COMPTES CONSOLIDES <i>PRO FORMA</i> DE NEXITY TOPCO POUR LES EXERCICES CLOS LES 31 DECEMBRE 2001 ET 2002, ET DE NEXITY POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2003 128

	<u>Page</u>	
5.5	COMPTES CONSOLIDES DE NEXITY POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2003	168
5.6	COMPTES SOCIAUX DE NEXITY POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2003	210
5.7	HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RESEAUX PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE.....	224
	CHAPITRE 6. GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	225
6.1	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	225
6.1.1	Fonctionnement des organes d'administration et de direction.....	225
6.1.1.1	Les membres du Conseil d'administration.....	225
6.1.1.2	Règlement intérieur du Conseil d'administration	226
6.1.1.3	Attributions du Conseil d'administration	227
6.1.1.4	La direction générale.....	227
6.1.2	Fonctionnement des organes de surveillance.....	227
6.1.2.1	Fonctionnement du Comité des comptes	228
6.1.2.2	Fonctionnement du Comité des rémunérations.....	228
6.1.2.3	Fonctionnement du Comité d'investissement	228
6.1.2.4	Contrôle interne.....	229
6.2	COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE	229
6.2.1	Composition des organes d'administration et de direction	229
6.2.1.1	Le Conseil d'administration.....	229
6.2.1.2	Organisation générale de l'entreprise.....	236
6.2.1.3	Intérêts des mandataires sociaux dans le capital de la Société et des sociétés du Groupe.....	236
6.2.2	Composition des organes de surveillance	236
6.2.2.1	Le Comité des comptes	236
6.2.2.2	Le Comité des rémunérations.....	236
6.2.2.3	Le Comité d'investissement.....	236
6.3	REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	236
6.3.1	Rémunération brute globale.....	236
6.3.2	Options de souscription ou d'achat d'actions consenties et exercées par les mandataires sociaux	237
6.3.3	Informations sur les opérations conclues avec les membres des organes d'administration, avec des sociétés ayant des dirigeants en commun avec la Société ou avec des actionnaires détenant une fraction des droits de vote supérieure à 5 % qui ne présentent pas le caractère d'opérations courantes	237
6.3.4	Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des mandataires sociaux	238
6.3.5	Acquisitions, transferts ou échanges d'actions de la Société par les membres du Conseil d'administration ou toute personne ayant des liens personnels avec eux-ci.....	238
6.4	INTERESSEMENT DU PERSONNEL	238
6.4.1	Contrats d'intéressement et de participation.....	238
6.4.2	Plans d'options de souscription d'actions.....	239
	CHAPITRE 7. EVOLUTION RECENTE.....	247
7.1	L'ACTIVITE COMMERCIALE DU GROUPE AU PREMIER SEMESTRE 2004	247
7.1.1	Pôle logement.....	247
7.1.1.1	Logements neufs	247
7.1.1.2	Lotissement.....	250
7.1.1.3	Potentiel d'activité.....	250
7.1.2	Pôle immobilier d'entreprise.....	250

	<u>Page</u>	
7.2	COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2004 ET LA SITUATION FINANCIERE AU 30 JUIN 2004.....	251
7.2.1	Note préliminaire sur la présentation des comptes.....	251
7.2.2	Chiffres clés.....	252
7.2.3	Analyse des résultats consolidés sur les premiers semestres 2003 et 2004.....	253
7.2.4	Liquidités et ressources en capital.....	260
7.3	COMPTES CONSOLIDES DE NEXITY AU 30 JUIN 2004.....	265
7.4	EFFECTIF DE LA SOCIETE AU 30 JUIN 2004 (Y COMPRIS SAGGEL).....	302
7.5	ACQUISITION DE SAGGEL.....	302

CHAPITRE 1.

PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE BASE ET PERSONNES RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

1.1 PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE BASE

Monsieur Alain Dinin, Président-Directeur Général de Nexity.

1.2 ATTESTATION DES PERSONNES RESPONSABLES DU DOCUMENT DE BASE

“A notre connaissance, les données du présent document de base sont conformes à la réalité ; elles comprennent toutes les informations nécessaires aux investisseurs pour fonder leur jugement sur le patrimoine, l’activité, la situation financière, les résultats et les perspectives de Nexity ; elles ne comportent pas d’omissions de nature à en altérer la portée.”

Alain Dinin
Président-Directeur Général

1.3 PERSONNES RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

1.3.1 Commissaires aux comptes titulaires

- RSM Salustro Reydel
8, avenue Delcassé, 75008 Paris
Société représentée par Monsieur Philippe Mathis

Désignée par l’assemblée générale mixte du 16 octobre 2003 (première nomination) pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur expirant à l’issue de l’assemblée générale qui statuera sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2007.

- Conseil Audit & Synthèse
21, rue d’Artois, 75008 Paris
Société représentée par Monsieur Jean-François Nadaud

Désignée par l’assemblée générale mixte du 16 octobre 2003 (première nomination) pour une durée expirant à l’issue de l’assemblée générale qui statuera sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2008.

1.3.2 Commissaires aux comptes suppléants

- Monsieur Henri Baetz
8, avenue Delcassé, 75008 Paris

Désigné par l’assemblée générale mixte du 16 octobre 2003 (première nomination) pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur expirant à l’issue de l’assemblée générale qui statuera sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2007.

- Monsieur Yves Canac
21, rue d’Artois, 75008 Paris

Désigné par l’assemblée générale mixte du 16 octobre 2003 (première nomination) pour une durée expirant à l’issue de l’assemblée générale qui statuera sur les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2008.

1.4 ATTESTATION DES PERSONNES RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société Nexity (anciennement dénommée Nexity Holding), et en application du règlement COB n° 98-01, nous avons procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes historiques données dans le présent document de base établi en vue de l'introduction en bourse de Nexity.

Ce document de base a été établi sous la responsabilité du Président du directoire. Il nous appartient d'émettre un avis sur la sincérité des informations qu'il contient portant sur la situation financière et les comptes.

Nos diligences ont consisté, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à apprécier la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, à vérifier leur concordance avec les comptes ayant fait l'objet d'un rapport. Elles ont également consisté à lire les autres informations contenues dans le document de base, afin d'identifier, le cas échéant, les incohérences significatives avec les informations portant sur la situation financière et les comptes, et de signaler les informations manifestement erronées que nous aurions relevées sur la base de notre connaissance générale de la société acquise dans le cadre de notre mission. Ce document de base ne contient pas de données prévisionnelles résultant d'un processus d'élaboration structuré.

- Les comptes annuels et consolidés de Nexity pour l'exercice clos le 31 décembre 2003 arrêtés par le directoire, ont fait l'objet d'un audit par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France, et ont été certifiés sans réserve ni observation.

En application des dispositions de l'article L.225-235, 2° alinéa, du Code de commerce, introduites par la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003 et applicables pour la première fois à l'exercice clos au 31 décembre 2003, nous avons mentionné dans notre rapport général et notre rapport sur les comptes consolidés de Nexity les justifications suivantes de nos appréciations :

Au titre des comptes annuels

Les appréciations auxquelles nous avons procédé pour émettre l'opinion ci-dessus et qui ont porté notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de commentaire particulier.

Au titre des comptes consolidés

— Règles et méthodes comptables

Comme indiqué dans la note 2.3.11 de l'annexe, le groupe Nexity constate le chiffre d'affaires et les résultats sur les programmes immobiliers de promotion et d'aménagement selon le principe de l'avancement.

Dans le cadre de nos appréciations des règles et méthodes comptables suivies par le groupe Nexity, nous nous sommes assurés du caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes annexes.

— Estimations comptables

Le groupe Nexity constitue des provisions pour perte à terminaison et comptabilise des charges à payer comme évoqué dans les notes 2.3.7 et 2.3.11 de l'annexe.

Sur la base des éléments disponibles à la date de clôture, notre appréciation de l'estimation des provisions et des charges à payer s'est fondée sur l'examen des budgets des programmes immobiliers.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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 sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

- Les comptes consolidés intermédiaires établis sous la responsabilité du directoire et couvrant la période du 1^{er} janvier 2004 au 30 juin 2004 ont fait l'objet d'un examen limité par nos soins selon les normes professionnelles applicables en France. Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la régularité et la sincérité de ces comptes. Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 2.2. de l'annexe concernant les chiffres comparatifs au compte de résultat sur la période de six mois close le 30 juin 2003 et sur l'exercice clos le 31 décembre 2003 qui sont présentés en mode pro forma, le groupe n'ayant été constitué que le 16 octobre 2003.
- Les comptes consolidés pro forma du nouveau groupe Nexity pour l'exercice clos le 31 décembre 2003 (sur 12 mois) ainsi que ceux de l'ancien groupe Nexity Topco pour les exercices clos les 31 décembre 2001 et 2002 (sur 12 mois) arrêtés par le directoire, ont fait l'objet d'un examen par nos soins, selon les normes professionnelles applicables en France et d'une attestation sans réserve ni observation.

S'agissant des comptes consolidés pro forma contenus dans le présent document de base, nous rappelons que ces comptes ont vocation à traduire l'effet sur des informations comptables et financières historiques de la réalisation, à une date antérieure à sa survenance réelle ou raisonnablement envisagée, d'une opération ou d'un événement donné. Ils ne sont toutefois pas nécessairement représentatifs de la situation financière ou des performances qui auraient été constatées si l'opération ou l'événement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou raisonnablement envisagée.

Sur la base de ces diligences, nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité des informations portant sur la situation financière et les comptes, présentées dans ce document de base établi à l'occasion de l'opération envisagée.

Paris, le 6 septembre 2004

Les commissaires aux comptes

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

RSM SALUSTRO REYDEL

Jean-François NADAUD

Philippe MATHIS

Bernard CATTENOZ

1.5 PERSONNES RESPONSABLES DE L'INFORMATION

Marc Mozzi

Téléphone : 01.44.70.23.00

Adresse : Nexity, 8, rue du Général Foy, 75008 Paris

www.nexity.fr

CHAPITRE 2.

RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'OPERATION

En cas d'opération financière par appel public à l'épargne, les informations relevant de ce chapitre feront l'objet d'une note d'opération soumise au visa de l'Autorité des marchés financiers.

CHAPITRE 3.

RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE ET SON CAPITAL

A la date d'enregistrement du présent document de base, Nexity (la « **Société** ») est une société par actions simplifiée dirigée par un Directoire et un Conseil de surveillance dont la composition et le fonctionnement sont décrits dans ses statuts.

La Société a été constituée le 21 novembre 2002 sous la forme d'une société par actions simplifiée sous la dénomination Maine Equity Capital 10. Sa dénomination sociale est devenue Nexity Holding par décision de l'assemblée générale mixte du 16 octobre 2003, puis Nexity par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 9 juillet 2004.

En vue de l'introduction en bourse de la Société, il est prévu que l'assemblée générale des actionnaires du 28 septembre 2004 décide sa transformation en société anonyme. Cette même assemblée décidera, sous la condition suspensive de la réalisation de l'augmentation de capital par appel public à l'épargne à laquelle la Société envisage de procéder dans le cadre de son introduction en bourse (l'« Augmentation de Capital »), l'adoption des modifications à apporter aux statuts afin qu'ils soient conformes au régime applicable aux sociétés cotées.

Sauf indication contraire, la Société et son capital sont décrits dans le présent document de base tels qu'ils existeront une fois réalisée l'Augmentation de Capital, c'est-à-dire après l'introduction en bourse de la Société.

3.1 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LA SOCIETE

3.1.1 Dénomination sociale et siège social (article 3 des statuts)

La dénomination de la Société est Nexity.

Le siège social de la Société est situé au 8, rue du Général Foy, 75008 Paris.

3.1.2 Forme juridique et législation applicable (article 1 des statuts)

La Société est une société anonyme de droit français à Conseil d'administration, soumise notamment aux dispositions du Livre II du Code de commerce et au décret n° 67-236 du 23 mars 1967 sur les sociétés commerciales.

3.1.3 Date de constitution et durée (article 5 des statuts)

La Société a été constituée le 21 novembre 2002 sous la forme d'une société par actions simplifiée sous la dénomination Maine Equity Capital 10, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés le 5 décembre 2002 pour une durée de 99 ans à compter de la date de son immatriculation, sauf dissolution anticipée ou prorogation.

3.1.4 Objet social (article 2 des statuts)

La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- le développement et la promotion de logements et d'immobilier d'entreprise, neufs et anciens, en France et à l'étranger, en ce compris l'aménagement, le lotissement et la rénovation de biens immobiliers de toute nature, et la prestation de services dans le domaine du développement, de la promotion et du conseil immobiliers à destination des particuliers et des entreprises et toutes autres activités connexes ou liées se rattachant aux activités précitées,
- la prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, dans toute société, française ou étrangère, commerciale, industrielle, ou financière, immobilière ou mobilière notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles,

d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupements d'intérêt économique, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations,

- la participation à la gestion et à l'administration de sociétés ou de fonds d'investissements dont l'objet est la prise de tous intérêts et participations, par tous moyens et sous quelque forme que ce soit, de toutes sociétés, affaires ou entreprises, notamment par voie d'acquisition, de création de sociétés nouvelles, d'apports, fusions, alliances, sociétés en participation ou groupements d'intérêt économique, ainsi que l'administration, la gestion et le contrôle de ces intérêts et participations et notamment la prestation de services dans le domaine du développement, de la promotion et du conseil immobiliers à destination des particuliers et des entreprises et l'assistance directe ou indirecte, technique ou administrative à toutes les filiales de la Société,
- tous investissements de nature mobilière ou immobilière, toute gestion de biens meubles et immeubles, toutes études financières et autres,
- et généralement, toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières, pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus ou à tous objets similaires ou connexes, de nature à favoriser son extension ou son développement.

3.1.5 Registre du commerce et des sociétés

La Société est immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro 444 346 795 RCS Paris.

Le numéro SIRET de la Société est 444 346 795 00024. Le code NAF de la Société est 741 J.

3.1.6 Consultation des documents juridiques

L'ensemble des documents juridiques relatifs à la Société devant être mis à la disposition des actionnaires conformément à la réglementation applicable, peuvent être consultés au siège social de la Société, au 8, rue du Général Foy, 75008 Paris.

3.1.7 Exercice social (article 22 des statuts)

Chaque exercice social de la Société a une durée d'une année, qui commence le 1^{er} janvier et finit le 31 décembre.

3.1.8 Répartition statutaire des bénéfices (articles 10, 22 et 23 des statuts)

Chaque action donne droit, dans les bénéfices, à une part proportionnelle à la quotité du capital qu'elle représente.

Sur ce bénéfice, diminué le cas échéant des pertes antérieures, il est d'abord prélevé (i) cinq pour cent au moins pour constituer le fonds de réserve légale, prélèvement qui cesse d'être obligatoire lorsque ledit fonds atteint le dixième du capital, mais reprend son cours si, pour une cause quelconque, cette quotité n'est plus atteinte et (ii) toutes sommes à porter en réserve en application de la loi.

Le solde, augmenté du report bénéficiaire, constitue le bénéfice distribuable qui est à la disposition de l'assemblée générale pour, sur la proposition du Conseil d'administration, être, en totalité ou en partie, réparti aux actions à titre de dividende, affecté à tous comptes de réserves ou d'amortissement du capital ou reporté à nouveau.

L'assemblée générale a la faculté d'accorder aux actionnaires, pour tout ou partie du dividende mis en distribution ou des acomptes sur dividende, une option entre le paiement en numéraire et le paiement en actions dans les conditions fixées par la loi. Les réserves dont l'assemblée générale a la disposition peuvent être employées, sur sa décision, pour payer un dividende aux

actions. Dans ce cas, la décision indique expressément les postes sur lesquels les prélèvements sont effectués.

En outre, l'assemblée générale peut, au moyen de bénéfices ou de réserves, autres que la réserve légale, décider l'amortissement intégral ou partiel des actions et, à due concurrence, le droit au remboursement de leur valeur nominale.

Les modalités de mise en paiement des dividendes sont fixées par l'assemblée générale, ou à défaut par le Conseil d'administration. Les dividendes doivent être réglés dans un délai maximum de neuf mois après la clôture de l'exercice social, sauf prolongation de ce délai par décision de justice. Le Conseil d'administration peut, sous réserve des dispositions prévues par la loi, mettre en distribution un ou plusieurs acomptes sur dividendes avant l'approbation des comptes de l'exercice.

3.1.9 Direction générale de la Société (article 16 des statuts) (voir paragraphe 6.1.1.4)

La direction générale de la Société est assurée par le Président-Directeur Général et le Directeur Général délégué.

3.1.10 Assemblées générales (articles 19 et 20 des statuts)

3.1.10.1 Convocation aux assemblées

Les assemblées générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions prévues par la loi. Elles sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans l'avis de convocation.

Les décisions des actionnaires sont prises en assemblées générales ordinaires, extraordinaires, spéciales ou mixtes selon la nature des décisions qu'elles sont appelées à prendre.

3.1.10.2 Participation aux assemblées

Tout actionnaire a le droit d'assister aux assemblées générales et de participer aux délibérations, personnellement ou par mandataire, dans les conditions prévues à l'article L. 225-106 du Code de commerce.

Le droit des actionnaires de participer aux assemblées générales est subordonné :

- pour les titulaires d'actions nominatives, à leur inscription dans les comptes tenus par la Société, et
- pour les titulaires d'actions au porteur, au dépôt aux lieux indiqués par l'avis de convocation des actions au porteur ou d'un certificat de l'intermédiaire teneur de compte constatant l'indisponibilité des actions inscrites en compte jusqu'à la date de l'assemblée. La révocation expresse de l'inscription ou de l'indisponibilité ne pourra intervenir que conformément aux dispositions impératives en vigueur.

Les formalités décrites ci-dessus doivent être accomplies au plus tard cinq jours calendaires avant la date de la réunion. Toutefois, le conseil d'administration, par voie de mesure générale, peut réduire ce délai qui sera alors indiqué dans l'avis de réunion.

Tout actionnaire peut se faire représenter par son conjoint ou par un autre actionnaire dans toutes les assemblées. Il peut également voter par correspondance au moyen d'un formulaire dont il peut obtenir l'envoi dans les conditions indiquées par l'avis de convocation à l'assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables. L'assistance personnelle de l'actionnaire à l'assemblée annule tout vote par correspondance ou tout vote par procuration. De même, en cas de conflit entre le vote par procuration et le vote par correspondance, le vote par procuration prime le vote par correspondance quelle que soit la date respective de leur émission. En cas de vote par correspondance, il ne sera tenu compte, pour le calcul du quorum, que des formulaires dûment complétés et reçus par la société, cinq jours calendaires au moins avant la date de l'assemblée.

Enfin, tout actionnaire peut participer aux assemblées générales par visioconférence ou par tous moyens de télécommunication dans les conditions fixées par les lois et les règlements et qui seront mentionnés dans l'avis de réunion ou dans l'avis de convocation de l'assemblée.

Les procès-verbaux d'assemblées sont établis, et leurs copies sont certifiées et délivrées, conformément à la loi.

3.1.10.3 Droit de vote

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 au moins.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions, eu égard à la quotité du capital social qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions, toutes catégories confondues, entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative, depuis deux ans au moins, au nom d'un même titulaire.

Le droit de vote double cesse de plein droit pour toute action ayant fait l'objet d'une conversion au porteur ou d'un transfert de propriété sous réserve des exceptions prévues par la loi. En particulier, le transfert par suite de succession, de liquidation de communauté de biens entre époux ou de donation entre vifs, au profit d'un conjoint ou d'un parent successible ne fait pas perdre le droit acquis ou n'interrompt pas le délai de deux ans. La fusion ou la scission de la Société est également sans effet sur le droit de vote double qui peut être exercé au sein de la ou des sociétés bénéficiaires, si les statuts de celles-ci l'ont institué.

Les actions gratuites provenant d'une augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes bénéficient du droit de vote double dès leur émission dans la mesure où elles sont attribuées à raison d'actions bénéficiant déjà de ce droit.

A la date d'enregistrement du présent document de base, aucune action de la Société ne porte un droit de vote double.

3.1.11 Forme des actions et identification des actionnaires (article 8 des statuts)

Les actions entièrement libérées sont nominatives ou au porteur, au choix de l'actionnaire, sous réserve des dispositions légales et réglementaires en vigueur et des statuts de la Société, elles sont obligatoirement nominatives jusqu'à ce qu'elles soient intégralement libérées.

La propriété des actions est établie par une inscription en compte auprès de la Société conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque le propriétaire des titres n'a pas son domicile sur le territoire français, tout intermédiaire peut être inscrit pour le compte de ce propriétaire. Cette inscription peut être faite sous la forme d'un compte collectif ou en plusieurs comptes individuels correspondant chacun à un propriétaire. L'intermédiaire inscrit est tenu, au moment de l'ouverture de son compte auprès soit de la Société, soit de l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, de déclarer sa qualité d'intermédiaire détenant des titres pour compte d'autrui, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

En vue de l'identification des détenteurs de titres au porteur, la Société peut demander au dépositaire central d'instruments financiers les renseignements visés à l'article L. 228-2 du Code de commerce. Ainsi, la Société est en droit de demander à tout moment, contre rémunération à sa charge, le nom et l'année de naissance ou, s'il s'agit d'une personne morale, la dénomination et l'année de constitution, la nationalité et l'adresse des détenteurs de titres conférant immédiatement ou à terme le droit de vote dans ses assemblées ainsi que la quantité de titres détenue par chacun d'eux et, le cas échéant, les restrictions dont les titres peuvent être frappés.

La Société, au vu de la liste transmise par le dépositaire central d'instruments financiers, a la faculté de demander dans les mêmes conditions, soit par l'entremise de cet organisme, soit

directement, aux personnes figurant sur cette liste et dont la Société estime qu'elles pourraient être inscrites pour compte de tiers, les mêmes informations concernant les propriétaires des titres. Ces personnes sont tenues, si elles ont la qualité d'intermédiaire, de révéler l'identité des propriétaires de ces titres. L'information est fournie directement à l'intermédiaire financier habilité teneur de compte, à charge pour ce dernier de la communiquer, selon le cas, à la Société ou au dépositaire central d'instruments financiers.

S'il s'agit de titres de forme nominative donnant immédiatement ou à terme accès au capital, l'intermédiaire inscrit est tenu de révéler l'identité des propriétaires de ces titres, sur simple demande de la Société ou de son mandataire, laquelle peut être présentée à tout moment.

Aussi longtemps que la Société estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été communiquée le sont pour le compte de tiers propriétaires des titres, elle est en droit de demander à ces détenteurs de révéler l'identité des propriétaires de ces titres. A l'issue de cette demande, la Société pourra demander à toute personne morale propriétaire de ses actions et possédant des participations dépassant 2,5 % du capital ou des droits de vote, de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital ou des droits de vote de la personne morale propriétaire des actions de la Société.

En cas de violation des obligations visées ci-dessus, les actions ou les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et pour lesquels ces obligations n'ont pas été respectées, seront privés des droits de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à la date de régularisation de l'identification, et le paiement du dividende correspondant sera différé jusqu'à cette date.

En outre, au cas où la personne inscrite méconnaîtrait sciemment ces obligations, le tribunal dans le ressort duquel la Société a son siège social pourra, sur demande de la Société ou d'un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5 % du capital, prononcer la privation totale ou partielle, pour une durée totale ne pouvant excéder cinq ans, des droits de vote attachés aux actions ayant fait l'objet d'une demande d'information de la Société et éventuellement et pour la même période, du droit au paiement du dividende correspondant.

3.1.12 Franchissements de seuils (article 10 des statuts)

En vertu des dispositions du Code de commerce, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à posséder un nombre d'actions représentant plus de 5 %, 10 %, 20 %, 33¹/₃ %, 50 % ou 66²/₃ % du capital existant et/ou des droits de vote de la Société, devra en informer la Société et l'Autorité des marchés financiers (l'« AMF ») par lettre en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède, dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil. Les franchissements de seuil déclarés à l'AMF sont rendus publics par cette dernière. Ces informations sont également transmises, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation au capital devient inférieure aux seuils ci-dessus visés.

A défaut d'avoir été régulièrement déclarées, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée conformément aux dispositions légales rappelées ci-dessus sont privées du droit de vote pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendrait jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification.

En outre, aux termes des statuts de la Société, toute personne physique ou morale agissant seule ou de concert, qui vient à posséder, directement ou indirectement, par l'intermédiaire d'une ou plusieurs personnes morales qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3 du Code de commerce, un nombre d'actions représentant plus de 5 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société puis, au-delà, toute tranche supplémentaire de 1 % du capital social et/ou des droits de vote de la Société, y compris au-delà des seuils de déclarations prévus par les dispositions légales et réglementaires, devra en informer la Société par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai de cinq jours de bourse à compter du franchissement de seuil, en indiquant notamment la part du capital et des droits de vote qu'elle possède ainsi que

les titres donnant accès immédiatement ou à terme au capital et les droits de vote qui sont potentiellement attachés. Ces informations sont également transmises à la Société, dans les mêmes délais et conditions, lorsque la participation devient inférieure aux seuils visés ci-dessus.

L'inobservation des dispositions qui précèdent est sanctionnée, à la demande (consignée au procès-verbal de l'assemblée générale) d'un ou plusieurs actionnaires détenant une fraction au moins égale à 5 % du capital ou des droits de vote de la Société, par la privation des droits de vote pour les actions ou droits y attachés excédant la fraction qui aurait dû être déclarée et ce pour toute assemblée d'actionnaires qui se tiendra jusqu'à l'expiration d'un délai de deux ans suivant la date de régularisation de la notification prévue ci-dessus.

3.1.13 Organigramme juridique du groupe Nexity à la date d'enregistrement du présent document de base

Le schéma ci-après représente l'organigramme des principales filiales de la Société (avec indication du pourcentage de capital détenu) à la date d'enregistrement du présent document de base (la Société et ses filiales sont ci-après désignées, ensemble, le « **Groupe** »).

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société constitue la société tête de Groupe et a pour seul actif significatif Nexity Initiale, dont elle détient 91,96 % du capital, et Nexity Initiale détient directement ou indirectement l'ensemble des sociétés appartenant au Groupe.

L'actuelle structure du Groupe trouve son origine dans l'opération d'acquisition avec effet de levier (*Leveraged Buy Out* ou LBO), réalisée en juillet 2000, dans le cadre de laquelle les Actionnaires Financiers (telle que cette expression est définie au paragraphe 3.3.1 ci-après) et certains dirigeants et cadres supérieurs de la branche immobilière du groupe Vivendi (les « **Dirigeants** ») ont pris le contrôle du Groupe.

Au cours des trois dernières années, l'évolution de la structure juridique du Groupe a été la suivante :

- Le 18 septembre 2001, les Actionnaires Financiers et les Dirigeants ont transféré 94,06 % des actions composant le capital social de Nexity Initiale (qui a pris sa dénomination sociale actuelle le 9 juillet 2004 et qui était précédemment dénommée Nexity), alors société tête de Groupe, à Nexity Topco, nouvelle société tête de Groupe. Ce transfert a été réalisé par voie d'apports en nature rémunérés par 5.000.000 d'actions de Nexity Topco à hauteur de 29,72 % du capital social de Nexity Initiale et par voie de cessions à hauteur de 64,34 % du capital social de Nexity Initiale. Conformément à la loi, les apports ont donné lieu à l'établissement d'un rapport des commissaires aux apports concluant que la valeur des apports n'était pas surévaluée.
- Le 8 octobre 2002, les Actionnaires Financiers ont apporté une partie de leur participation dans Nexity Topco (9,73 %) à la société Newco Financiers, société constituée par les Actionnaires Financiers à l'effet de détenir une participation dans Nexity Topco.
- Le 16 octobre 2003, les Actionnaires Financiers et les Dirigeants à l'exception de deux d'entre eux, ont apporté à la Société 1.954.067 actions de Nexity Topco représentant 38,02 % du capital de cette dernière. En contrepartie de ces apports, 12.627.175 actions de la Société ont été émises au profit des apporteurs avec une prime d'émission totale d'un montant de 59,54 euros dans le cadre d'une augmentation de capital d'un montant nominal de 126.271.750 euros. Conformément à la loi, les apports ont donné lieu à l'établissement d'un rapport des commissaires aux apports concluant que la valeur des apports n'était pas surévaluée.
- Le même jour, les Actionnaires Financiers ont cédé à la Société (i) 1.960.750 actions de Nexity Topco représentant 38,15 % du capital de cette dernière pour un prix de cession de 126.703.665 euros et (ii) 544.646 actions de la société Newco Financiers représentant

100 % du capital de cette société pour un prix de cession d'environ 28.043.823 euros, étant précisé que (x) Newco Financiers détenait à cette date 500.250 actions de Nexity Topco, soit 9,73 % du capital de Nexity Topco, (y) le contrat de cession d'actions prévoyait aussi la cession par CDC Entreprises FCPR à la Société d'une créance en compte courant d'un montant de 4.282.332,46 euros à l'encontre de Newco Financiers, pour un prix du même montant, et (z) Newco Financiers a été dissoute le 29 décembre 2003 et les 500.250 actions de Nexity Topco qu'elle détenait ont été transférées à la Société à cette date.

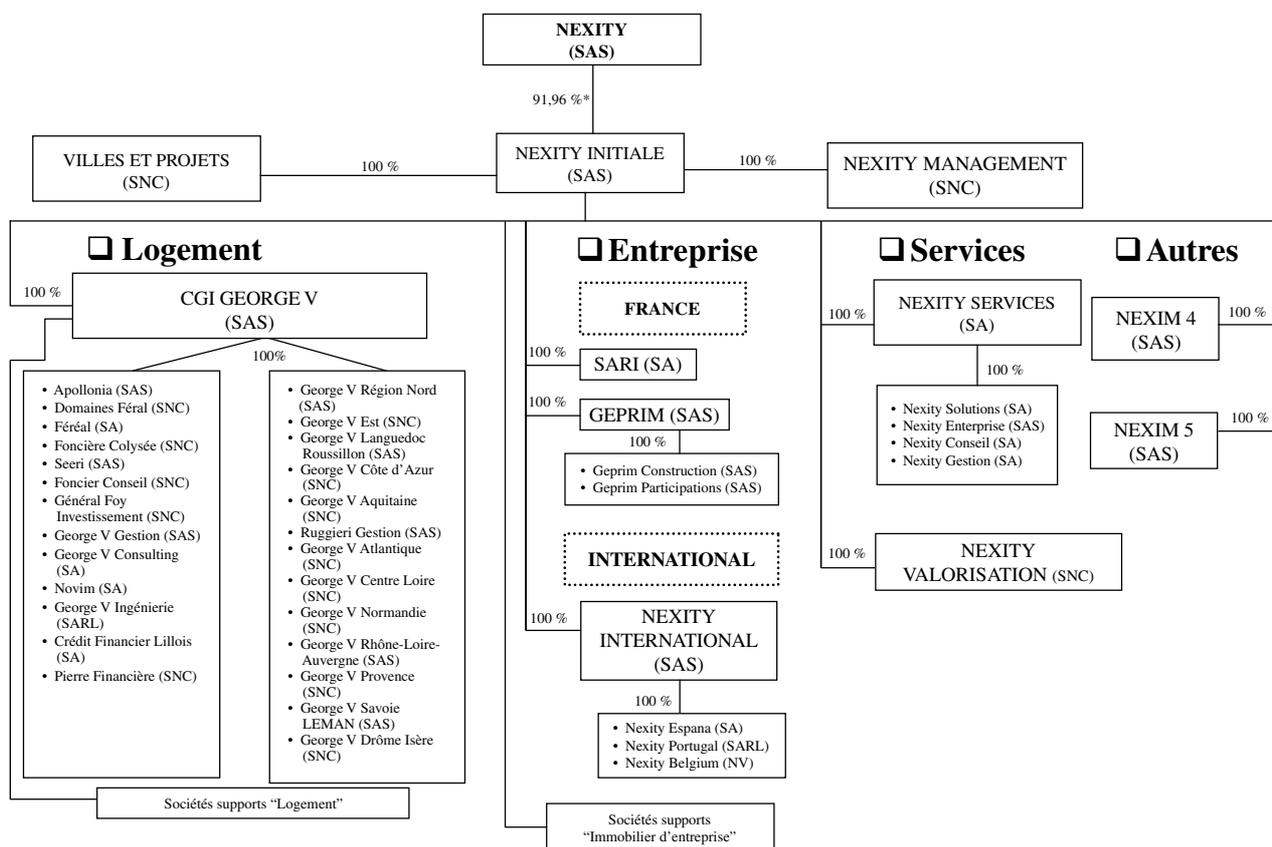
- Le même jour, les Dirigeants, à l'exception de deux d'entre eux, ont cédé à la Société 587.433 actions de Nexity Topco représentant 11,43 % du capital de cette dernière pour un prix de cession d'environ 37.959.920 euros.
- La Société a financé l'acquisition des actions qui lui ont été ainsi cédées principalement au moyen d'un emprunt bancaire et de manière subsidiaire par un crédit-vendeur de la part des Actionnaires Financiers.
- Le 25 mai 2004, les actionnaires de Nexity Topco et Nexity Initiale ont décidé la fusion-absorption de Nexity Topco par sa filiale Nexity Initiale. Du fait de cette fusion, le FCPE Nexity Actionnariat est devenu actionnaire de Nexity Initiale.

Depuis la réalisation de cette fusion, le capital social de Nexity Initiale est réparti comme suit:

<u>Actionnaires (au 1^{er} septembre 2004)</u>	<u>Nombre et catégorie* d'actions</u>	<u>Pourcentage du capital</u>	<u>Nombre de droits de vote</u>	<u>Pourcentage des droits de vote</u>
Dirigeants Actuels.....	12.206 actions A	0,64 %	12.206	0,64 %
Anciens Dirigeants.....	6.447 actions A	0,34 %	6.447	0,34 %
SIG 31 PARTICIPATIONS	723 actions A	0,04 %	723	0,04 %
Titulaires des options Nexity				
Initiale**.....	18.714 actions A	0,98 %	18.714	0,98 %
FCPE Nexity Actionnariat.....	37.331 actions A	1,95 %	37.331	1,95 %
François 1 ^{er} FCPR.....	15.625 actions B1	0,82 %	15.625	0,82 %
LBO France FCPR.....	6.263 actions B1	0,33 %	6.263	0,33 %
LTI FCPR.....	4.191 actions B1	0,22 %	4.191	0,22 %
YARPA BVBA	2.299 actions B1	0,12 %	2.299	0,12 %
CDC Entreprises FCPR	27.555 actions B2	1,44 %	27.555	1,44 %
N.I.P. (Lux) Sàrl	22.211 actions B3	1,16 %	22.211	1,16 %
Nexity	1.756.580 actions C	91,96 %	1.756.580	91,96 %
Total.....	1.910.145 actions	100,00%	1.910.145	100,00 %

* Le capital social de Nexity Initiale est réparti en 5 catégories d'actions. La création de ces catégories avait notamment pour objet de (i) conférer un droit de préemption à l'actionnaire titulaire d'actions de catégorie C en cas de cession d'actions de catégorie A par un actionnaire autre qu'un Dirigeant, (ii) conférer un droit de sortie conjointe aux actionnaires titulaires d'actions de catégorie A et B en cas de cession de contrôle par l'actionnaire titulaire d'actions de catégorie C, et (iii) stipuler une obligation de sortie conjointe à la charge des actionnaires titulaires d'actions de catégorie A et B en cas de cession de l'intégralité de sa participation par l'actionnaire titulaire d'actions de catégorie C.

** hors Dirigeants et mandataires sociaux



* Le solde des actions composant le capital social de Nexity Initiale, anciennement dénommée Nexity, est détenu par les Actionnaires Financiers de la Société, certains dirigeants et salariés du Groupe et le FCPE Nexity Actionnariat (voir tableau ci-dessus).

3.2 RENSEIGNEMENTS DE CARACTERE GENERAL CONCERNANT LE CAPITAL DE LA SOCIETE

3.2.1 Modifications du capital et des droits attachés aux actions

Toute modification du capital ou des droits de vote attachés aux titres qui le composent est soumise aux prescriptions légales, les statuts ne prévoyant pas de dispositions spécifiques.

3.2.2 Capital social à la date d'enregistrement du présent document de base

Nombre d'actions émises : 25.977.920 actions.

Valeur nominale de chaque action : 5 euros.

Montant du capital émis : 129.889.600 euros, entièrement libéré.

3.2.3 Acquisition par la Société de ses propres actions

Il est prévu que l'assemblée générale du 28 septembre 2004 autorise, sous la condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, le Conseil d'administration, pendant une période de 18 mois, à acheter des actions de la Société dans le cadre des dispositions de l'article L. 225-209 du Code de commerce.

Aux termes de cette autorisation, l'acquisition, la cession et le transfert des actions de la Société pourront être effectués à tout moment (y compris en période d'offres publiques) et par tous moyens, sur le marché ou de gré à gré y compris par acquisition ou cession de blocs (sans limiter la part du programme de rachat pouvant être réalisée par ce moyen), par l'utilisation d'instruments financiers dérivés (et notamment toutes opérations optionnelles) 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 28 septembre 2004. Cette autorisation serait destinée à permettre à la Société d'acheter ses actions en fonction des situations de marché en vue notamment de (i) optimiser la gestion des capitaux propres, du résultat par action et de la trésorerie de la Société, (ii) régulariser le cours de bourse de l'action de la Société par intervention systématique en contre-tendance, (iii) consentir des options d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux de la Société et/ou de son groupe, ou leur proposer d'acquérir des actions dans les conditions prévues aux articles L. 443-1 et suivants du Code du travail, au quatrième alinéa de l'article L. 225-209 et à l'article L. 225-177 du Code de commerce, (iv) attribuer les titres dans le cadre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de la Société, (v) remettre les titres en paiement, en échange ou autrement, notamment dans le cadre d'opérations de croissance externe et d'acquisitions, (vi) livrer les actions à l'occasion de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant droit par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, à l'attribution d'actions de la Société ou (vii) les annuler.

3.2.4 Capital autorisé mais non émis

Etat des autorisations devant être adoptées par l'assemblée générale du 28 septembre 2004, sous la condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital :

<u>Titres concernés</u>	<u>Durée de l'autorisation et expiration</u>	<u>Montant nominal maximal d'augmentation de capital</u>
Augmentation de capital par incorporation de réserves	26 mois novembre 2006	39 millions d'euros
Emissions sans droit préférentiel (augmentation de capital toutes valeurs mobilières confondues)	26 mois novembre 2006	32,5 millions d'euros
Emissions avec droit préférentiel (augmentation de capital toutes valeurs mobilières confondues)	26 mois novembre 2006	39 millions d'euros
Emissions réservées à des investisseurs qualifiés	18 mois mars 2006	13 millions d'euros
Augmentations de capital réservées aux salariés	26 mois novembre 2006	4 millions d'euros
Programme de rachat d'actions	18 mois mars 2006	10 % du capital

Le capital autorisé mais non émis de la Société est composé par (i) des options de souscription d'actions détenues par des salariés du Groupe et (ii) des bons de souscription d'actions détenus par certains actionnaires de la Société.

Options de souscription d'actions. Faisant usage de l'autorisation qui lui a été conférée par l'assemblée générale mixte du 10 décembre 2003, le Directoire a consenti à des salariés du Groupe des options de souscription d'actions le 11 février 2004 (Tranche 1) et le 12 mai 2004 (Tranche 2), dont les caractéristiques sont décrites dans le tableau ci-dessous :

	Attribuées	Exercées	A exercer	Date d'attribution	Prix d'exercice par action	Dates d'exercice		Prix de cession*	Liquidité*	
						début	fin		début	fin
Tranche 1	395.400	0	395.400	11/02/04	€5	02/2008	05/2010	Actif net consolidé	02/2008	09/2010
Tranche 2	325.000	0	325.000	12/05/04	€5,65	05/2008	08/2010	Actif net consolidé	05/2008	12/2010
Total	<u>720.400</u>		<u>720.400</u>							
% dilution potentielle ...			2,77 %							

* Convention de liquidité devenant caduque en cas d'introduction en bourse de la Société

Chaque option de souscription d'action donne droit à une action de la Société. Les bénéficiaires doivent exercer les options (i) en une ou plusieurs fois avec un maximum de 2 fois par an et (ii) à condition d'exercer un minimum de 25 % des options détenues à chaque levée. Ces modalités d'exercice spécifiques sont destinées à permettre de faciliter le traitement juridique et financier de l'exercice des options compte tenu du nombre de bénéficiaires et des conditions de liquidité mises en place par la Société décrites ci-après. Les bénéficiaires ou leurs héritiers ont le droit d'exercer les options de manière anticipée en cas de mise à la retraite, d'invalidité ou de décès. La Société s'est engagée à racheter aux bénéficiaires des options de souscription les actions souscrites sur exercice des options, à un prix fixé par la méthode de l'actif net consolidé de la Société ressortant, à la date de mise en oeuvre par les bénéficiaires des promesses d'achat d'actions, des derniers comptes consolidés certifiés de la Société, divisé par le nombre d'actions composant le capital social de la Société à cette date. Les promesses ainsi consenties par la Société deviendront caduques du seul fait de l'introduction en bourse de la Société.

Les caractéristiques des options de souscription d'actions susvisées tiennent compte de la décision de l'assemblée générale du 31 août 2004 qui a divisé par deux la valeur nominale des actions de la Société, de 10 à 5 euros.

L'exercice des 720.400 options de souscription d'actions de la Société en circulation donnerait lieu à une augmentation du capital de la Société de 3.602.000 euros, représentant une dilution potentielle de 2,77 %.

La société Nexity Initiale a émis au profit de salariés et mandataires sociaux du Groupe des options de souscription d'actions Nexity Initiale dont les caractéristiques sont décrites dans le paragraphe 6.4.3.

Bons de souscription d'actions. La Société a émis 358.085 actions à bons de souscription d'actions de la Société le 14 novembre 2003 (les « **ABSA** ») et 2.400.000 bons de souscription d'actions autonomes le 6 avril 2004 (les « **BSA 1, 2 et 3** »), décrits au paragraphe 3.3.2.2 ci-dessous. Compte tenu de la division par deux de la valeur nominale des actions de la Société décidée par l'assemblée générale du 31 août 2004, le nombre d'ABSA a été porté à 716.170 et le nombre d'actions de la Société auxquelles donnent droit les BSA 1, 2 et 3 a été porté à 4.800.000. Il est prévu que l'ensemble des bons de souscription d'actions, tant ceux attachés aux ABSA que les BSA 1, 2 et 3, expirent sans avoir été exercés (voir paragraphes 3.3.2.4 et 3.3.2.5).

3.2.5 Autres titres donnant accès au capital

A la date d'enregistrement du présent document de base, il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la Société.

3.2.6 Titres non représentatifs du capital

A la date d'enregistrement du présent document de base, il n'existe aucun titre non représentatif du capital de la Société.

3.2.7 Tableau d'évolution du capital de la Société au 1^{er} septembre 2004

Date de l'assemblée et/ou de la réunion du Directoire	Opération	Nombre d'actions émises	Valeur nominale des actions	Montant nominal de l'augmentation de capital	Montant total de la prime d'émission, d'apport ou de fusion	Montant cumulé du capital	Nombre cumulé d'actions
21/11/2002.....	Création	3.700	€10	—	—	€37.000	3.700
16/10/2003.....	Augmentation de capital par apport en nature	12.627.175	€10	€126.271.750	€59,54	€126.308.750	12.630.875
17/11/2003.....	Augmentation de capital en numéraire	358.085*	€10	€3.580.850	€508.480,7	€129.889.600	12.988.960
31/8/2004.....	Division de la valeur nominale par 2	25.977.920	€5	—	—	€129.889.600	25.977.920

* Actions à bons de souscription d'actions.

3.3 REPARTITION DU CAPITAL ET DES DROITS DE VOTE DE LA SOCIETE

3.3.1 Actionnariat de la Société au 1^{er} septembre 2004

Le tableau ci-dessous présente le nombre d'actions, le pourcentage de capital et le pourcentage de droits de vote correspondants détenus par l'ensemble des actionnaires de la Société au 1^{er} septembre 2004. Il n'existe pas d'autres actionnaires de la Société au 1^{er} septembre 2004.

Actionnaires (au 1 ^{er} septembre 2004)	Nombre et catégorie d'actions	Pourcentage du capital	Nombre de droits de vote	Pourcentage des droits de vote
Dirigeants Actuels.....	3.361.920 actions A	12,94 %	3.361.920	12,94 %
Anciens Dirigeants.....	1.682.314 actions A	6,48 %	1.682.314	6,48 %
Terre Neuve.....	716.170 actions A	2,76 %	716.170	2,76 %
François 1 ^{er} FCPR.....	4.042.588 actions B1	15,56 %		
LBO France FCPR.....	1.620.354 actions B1	6,24 %	7.341.892	28,26 %
LTI FCPR.....	1.084.252 actions B1	4,17 %		
YARPA BVBA.....	594.698 actions B1	2,29 %		
CDC Entreprises FCPR.....	7.129.098 actions B2	27,44 %	7.129.098	27,44 %
N.I.P. (Lux) Sàrl.....	5.746.526 actions B3	22,12 %	5.746.526	22,12 %
Total.....	25.977.920 actions	100,00 %	25.977.920	100,00 %

François 1^{er} FCPR, LBO France FCPR, LTI FCPR sont des fonds communs de placement à risque gérés par la société LBO France Gestion, une société de gestion du groupe LBO France. YARPA BVBA est une société d'investissement gérée par LBO France Gestion.

CDC Entreprises FCPR est un fonds commun de placement à risque géré par la société CDC Ixis Equity Capital, une société de gestion du groupe Caisse des Dépôts et Consignations.

N.I.P. (Lux) est une société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois appartenant au groupe Lehman Brothers.

Les fonds et sociétés d'investissement actionnaires de la Société visés dans le tableau ci-dessus sont ci-après désignés les « **Actionnaires Financiers** ».

Le capital social de la Société est réparti en 4 catégories d'actions. La création de ces catégories avait notamment pour objet, à condition que les Actionnaires Financiers détiennent chacun plus de 20 % du capital de la Société, de conférer aux Actionnaires Financiers détenant les actions de catégorie B le même nombre de droits de vote dans la Société indépendamment du nombre d'actions des catégories B1, B2 et B3 détenues par chacun desdits Actionnaires Financiers. Il est prévu que l'assemblée du 28 septembre 2004 décide, sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, de supprimer ces catégories d'actions.

3.3.2 Historique de l'évolution du capital de la Société et de sa répartition

3.3.2.1 Historique de l'évolution du capital de la Société

- La Société a été constituée le 21 novembre 2002 sous la forme d'une société par actions simplifiée au capital de 37.000 euros.
- Comme indiqué au paragraphe 3.1.13 ci-dessus, le capital social de la Société a été augmenté le 16 octobre 2003 d'un montant nominal de 126.271.750 euros, pour être porté de 37.000 euros à 126.308.750 euros, par l'émission de 12.627.175 actions de 10 euros de valeur nominale chacune, en contrepartie des apports réalisés par les Actionnaires Financiers et la plupart des Dirigeants au profit de la Société de 1.954.067 actions de Nexity Topco. Cette augmentation de capital était assortie d'une prime d'émission d'un montant total de 59,54 euros.
- Le 17 novembre 2003, le capital social de la Société a été augmenté d'un montant nominal de 3.580.850 euros, pour être porté de 126.308.750 euros à 129.889.600 euros, par l'émission de 358.085 ABSA de 10 euros de valeur nominale chacune entièrement souscrite par la société Terre Neuve (Voir le paragraphe 3.3.2.2 ci-après, pour plus de détails concernant les ABSA).
- Par décision de l'assemblée générale des actionnaires en date du 31 août 2004, la valeur nominale des actions de la Société a été divisée par deux pour être ramenée de 10 à 5 euros par action et le nombre d'actions a été multiplié par deux pour être porté de 12.988.960 à 25.977.920.

3.3.2.2 Historique de l'évolution du capital potentiel de la Société

- Comme indiqué au paragraphe 3.3.2.1 ci-dessus, le 17 novembre 2003, le Directoire, faisant usage de l'autorisation qui lui a été conférée par l'assemblée générale du 16 octobre 2003, a procédé à l'émission de 358.085 ABSA, auxquelles sont attachés 358.085 bons de souscription d'actions (les « **BSA Terre Neuve** »), au profit de Terre Neuve, société par actions simplifiée constituée par 32 cadres supérieurs du Groupe, étant précisé que (i) les ABSA ont été émises au prix de souscription de 11,42 euros par ABSA, (ii) le prix d'exercice des BSA Terre Neuve est égal à la valeur nominale des actions de la Société, et (iii) le nombre d'actions auxquelles donne droit chaque BSA Terre Neuve est calculé en fonction de l'actif net retraité de la Société. A la suite de la division par deux de la valeur nominale des actions de la Société décidée le 31 août 2004, le nombre d'ABSA a été multiplié par deux, de sorte que Terre Neuve détient à la date du présent document de base 716.170 ABSA chacune assortie d'un BSA Terre Neuve.
- Le 11 février et le 12 mai 2004, le Directoire, faisant usage de l'autorisation qui lui a été conférée par l'assemblée générale mixte du 10 décembre 2003, a consenti des options de souscription d'actions donnant le droit de souscrire à un nombre total de 720.400 actions (Pour une description plus détaillée de ces options, voir le paragraphe 3.2.4 « capital autorisé non émis » ci-dessus).
- Le 6 avril 2004, le Directoire, faisant usage de l'autorisation qui lui a été conférée par l'assemblée générale du 16 octobre 2003, a procédé à l'émission de 2.400.000 bons de souscription d'actions de trois catégories différentes, les BSA 1, 2 et 3, au profit des

Dirigeants en fonctions à cette date et à la date du présent document de base (ci-après dénommés les « **Dirigeants Actuels** », les Dirigeants autres que les Dirigeants Actuels étant ci-après dénommés les « **Anciens Dirigeants** »), étant précisé que (i) les BSA 1, 2 et 3 ont été émis à des prix de souscription de respectivement 0,17 euro, 0,08 euro et 0,04 euro, (ii) le prix d'exercice des BSA 1, 2 et 3, différent selon les catégories, est calculé en fonction de l'actif net retraité de la Société, et (iii) chaque BSA 1, 2 et 3 donne le droit de souscrire à une action de la Société. A la suite de la division par deux de la valeur nominale des actions de la Société décidée le 31 août 2004, le nombre d'actions de la Société que permettent de souscrire les BSA 1, 2 et 3, est de 4.800.000 actions, soit 18,48 % du capital de la Société au 1^{er} septembre 2004.

- Il est prévu que les ABSA, les BSA Terre Neuve et les BSA 1, 2 et 3 soient annulés et/ou expirent sans être exercés (Pour plus de détails sur ces aspects, voir les paragraphes 3.3.2.4 et 3.3.2.5 ci-dessous).

3.3.2.3 Modifications dans la répartition du capital au cours des trois dernières années

Le tableau ci-dessous indique la répartition du capital de la Société aux dates indiquées :

Actionnariat	Situation au 21 novembre 2002			Situation au 16 octobre 2003			Situation au 1 ^{er} septembre 2004		
	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions	% du capital	% des droits de vote	Nombre d'actions*	% du capital	% des droits de vote
Dirigeants Actuels	—	—	—	1.401.269 actions A	11,09 %	11,09 %	3.361.920 actions A	12,94 %	12,94 %
Anciens Dirigeants.....	—	—	—	1.032.006 actions A	8,17 %	8,17 %	1.682.314 actions A	6,48 %	6,48 %
Terre Neuve	—	—	—	—	—	—	716.170 actions A	2,76 %	2,76 %
François 1 ^{er} FCPR	—	—	—	2.039.080 actions B1	16,14 %	—	4.042.588 actions B1	15,56 %	—
LBO France FCPR	—	—	—	817.306 actions B1	6,47 %	26,91 %	1.620.354 actions B1	6,24 %	28,26 %
LTI FCPR	—	—	—	546.896 actions B1	4,33 %	—	1.084.252 actions B1	4,17 %	—
YARPA BVBA.....	—	—	—	299.965 actions B1	2,37 %	—	594.698 actions B1	2,29 %	—
CDC Ixis Private Equity	3.700	100 %	100 %	—	—	—	—	—	—
CDC Entreprises FCPR...	—	—	—	3.595.915 actions B2	28,47 %	26,91 %	7.129.098 actions B2	27,44 %	27,44 %
Nexinvestments Sàrl.....	—	—	—	2.898.438 actions B3	22,95 %	26,91 %	—	—	—
N.I.P. (Lux) Sàrl.....	—	—	—	—	—	—	5.746.526 actions B3	22,12 %	22,12 %
Total	3.700	100 %	100 %	12.630.875	100 %	100 %	25.977.920	100 %	100 %

* La valeur nominale des actions de la Société a été divisée par 2 par décision de l'assemblée générale en date du 31 août 2004.

Le tableau ci-dessous récapitule les principales modifications intervenues dans la répartition du capital de la Société depuis la constitution de la Société :

Actionnaire	Pourcentage de capital détenu avant l'opération	Date de l'opération	Nature de l'opération	Nombre d'actions acquises ou souscrites	Prix unitaire des actions acquises ou souscrites (en euros)	Pourcentage du capital acquis ou souscrit	Pourcentage de capital détenu après l'opération
CDC Ixis Private Equity	0 %	21/11/02	Constitution de la Société	3.700	10	100 %	100 %
CDC Entreprises FCPR...	0 %	24/07/03	Cession par CDC Ixis Private Equity	3.700	10	100 %	100 %
Nexinvestments Sàrl.....	0 %	14/10/03	Cession par CDC Entreprises FCPR	1.052	10	28,43 %	28,43 %
François 1 ^{er} FCPR.....	0 %	14/10/03	Cession par CDC Entreprises FCPR	740	10	20 %	20 %
LBO France FCPR.....	0 %	14/10/03	Cession par CDC Entreprises FCPR	296	10	8 %	8 %
LTI FCPR.....	0 %	14/10/03	Cession par CDC Entreprises FCPR	198	10	5,35 %	5,35 %
YARPA BVBA	0 %	14/10/03	Cession par CDC Entreprises FCPR	109	10	2,95 %	2,95 %
CDC Entreprises FCPR...	35,27 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	3.594.610	10	28,46 %	28,47 %

<u>Actionnaire</u>	<u>Pourcentage de capital détenu avant l'opération</u>	<u>Date de l'opération</u>	<u>Nature de l'opération</u>	<u>Nombre d'actions acquises ou souscrites</u>	<u>Prix unitaire des actions acquises ou souscrites (en euros)</u>	<u>Pourcentage du capital acquis ou souscrit</u>	<u>Pourcentage de capital détenu après l'opération</u>
Nexinvestments Sàrl.....	28,43 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	2.897.386	10	22,93 %	22,95 %
François 1 ^{er} FCPR.....	20 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	2.038.340	10	16,14 %	16,14 %
LBO France FCPR.....	8 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	817.010	10	6,47 %	6,47 %
LTI FCPR.....	5,35 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	546.698	10	4,33 %	4,33 %
YARPA BVBA.....	2,95 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	299.856	10	2,37 %	2,37 %
Dirigeants Actuels.....	0 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	1.401.269	10	11,09 %	11,09 %
Anciens Dirigeants.....	0 %	16/10/03	Augmentation de capital par apport en nature	1.032.006	10	8,17 %	8,17 %
Terre Neuve.....	0 %	17/11/03	Augmentation de capital en numéraire	358.085*	11,42	2,76 %	2,76 %
Dirigeants Actuels.....	10,79 %	Entre le 12/12/03 et le 17/12/03	Cession par CDC Entreprises FCPR	31.206	10	0,24 %	11,03 %
Dirigeants Actuels.....	11,03 %	Entre le 12/12/03 et le 17/12/03	Cession par Nexinvestments Sàrl	25.151	10	0,19 %	11,22 %
Dirigeants Actuels.....	11,22 %	Entre le 12/12/03 et le 17/12/03	Cession par François 1 ^{er} FCPR	17.786	10	0,14 %	11,36 %
Dirigeants Actuels.....	11,36 %	Entre le 12/12/03 et le 17/12/03	Cession par LBO France FCPR	7.129	10	0,06 %	11,42 %
Dirigeants Actuels.....	11,42 %	Entre le 12/12/03 et le 17/12/03	Cession par LTI FCPR	4.770	10	0,04 %	11,46 %
Dirigeants Actuels.....	11,46 %	Entre le 12/12/03 et le 17/12/03	Cession par YARPA BVBA	2.595	10	0,02 %	11,48 %
Dirigeants Actuels.....	11,48 %	15/12/03	Cession entre Dirigeants Actuels	5.714	10	0,04 %	11,48 %
Dirigeants Actuels.....	11,48 %	16/12/03	Cessions entre Dirigeants Actuels	57.968	6,85	0,45 %	11,48 %
Dirigeants Actuels.....	11,48 %	Le 15/12/03 et le 17/12/03	Cessions par un Ancien Dirigeant	127.327	6,85	0,98 %	12,46 %
Dirigeants Actuels.....	12,46 %	Entre le 15/12/03 et le 19/12/03	Cessions par un Ancien Dirigeant	63.682	6,85	0,48 %	12,94 %
LB1 Group Inc.....	0 %	19/12/03	Transfert d'actions à la suite de la dissolution de Nexinvestments Sàrl	2.873.287	—	22,12 %	22,12 %
Anciens Dirigeants.....	6,47 %	24/12/03	Cession par CDC Entreprises FCPR	160	10	0,01 %	6,48 %
Dirigeants Actuels.....	12,94 %	12/01/04	Cession par YARPA BVBA	21	10	non-significatif	12,94 %
Dirigeants Actuels.....	12,94 %	14/01/04	Cession par LB1 Group Inc.	24	10	non-significatif	12,94 %
N.I.P. (Lux) Sàrl.....	0 %	25/03/04	Apport par LB1 Group Inc.	100.000	9,55	0,77 %	0,77 %
N.I.P. (Lux) Sàrl.....	0,77 %	25/03/04	Cession par LB1 Group Inc.	2.773.263	10	21,35 %	22,12 %

* Actions à bons de souscription d'actions

3.3.2.4 *Caducité des BSA 1, 2 et 3*

Les termes et conditions des BSA 1, 2 et 3 définis par l'assemblée générale de la Société du 16 octobre 2003, prévoyaient (i) qu'ils pourraient être exercés, en cas d'admission des actions de la Société sur un marché réglementé pendant un délai de 30 jours à compter de cette date (la « **Période d'Exercice** »), et (ii) qu'ils deviendraient caducs s'ils n'étaient pas exercés avant l'expiration de la Période d'Exercice.

En vue d'éviter l'exercice des BSA 1, 2 et 3 et l'émission d'actions par la Société dans le mois suivant l'introduction en bourse, il est prévu que les actionnaires de la Société prennent les engagements suivants :

- aux termes d'un contrat qui doit être conclu le 28 septembre 2004, les Actionnaires Financiers et deux Anciens Dirigeants, s'engageront, sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, (i) à acheter, lors de la détermination du prix d'introduction en bourse des actions de la Société, les BSA 1, 2 et 3 détenus par les Dirigeants Actuels pour un prix d'acquisition déterminé en fonction du prix d'introduction en bourse et (ii) à ne pas céder ni exercer les BSA 1, 2 et 3 qui deviendront ainsi caducs à l'expiration de la Période d'Exercice ;
- par ce même contrat et sous la même condition suspensive, les Dirigeants Actuels s'engageront, en contrepartie, à acheter dans les dix jours suivant le règlement-livraison des actions émises dans le cadre de l'Augmentation de Capital pour un prix d'acquisition déterminé en fonction du prix d'introduction en bourse des actions de la Société les 84.591 actions de Nexity Initiale, représentant 4,43 % du capital de cette dernière, détenues à cette date par les Actionnaires Financiers et deux Anciens Dirigeants.

3.3.2.5 *Fusion-absorption de Terre Neuve par la Société*

Il est prévu qu'aux alentours du 10 novembre 2004, les actionnaires de Terre Neuve et de la Société décident la fusion-absorption de Terre Neuve par la Société. Cette fusion, qui permettra aux 32 cadres supérieurs actionnaires de Terre Neuve de devenir actionnaires directs de la Société, aura pour conséquence de transférer à la Société 716.170 de ses propres actions (les ABSA) et 716.170 bons de souscription d'actions attachés auxdites actions (les BSA Terre Neuve). Le rapport d'échange de cette fusion, le nombre d'actions de la Société à émettre en rémunération de l'apport des 716.170 ABSA, le montant nominal de l'augmentation de capital corrélative et le montant de la prime de fusion à constater seront calculés en application de formules fonction du prix par action de la Société. Le prix par action de la Société utilisé dans les formules susvisées sera le prix d'introduction en bourse des actions de la Société. Il est prévu que l'assemblée générale des actionnaires de la Société devant se tenir aux alentours du 10 novembre 2004 (i) décide d'annuler les 716.170 actions autodétenues et (ii) constate la caducité des 716.170 BSA Terre Neuve qu'elle ne pourra pas exercer en application de l'article L.225-206 I al.1 du Code de commerce et qu'elle se sera engagée à ne pas céder.

La répartition du capital social de la Société et de Nexity Initiale, telle qu'envisagée à la suite de l'éventuelle introduction en bourse de la Société et de la fusion-absorption de Terre Neuve, figurera dans la note d'opération, qui comportera également une description des conditions de la fusion.

3.3.2.6 *Engagements de conservation des actionnaires de la Société*

Il est prévu que les actionnaires de Terre Neuve s'engagent, sous condition suspensive de la réalisation de la fusion-absorption de Terre Neuve par la Société décrite au paragraphe 3.3.2.5 ci-dessus, à conserver la totalité des actions de la Société reçues en échange de leurs actions Terre Neuve pendant les 10 premiers mois suivant la première à intervenir de la date de réalisation de la fusion-absorption susvisée et du 31 décembre 2004 puis, à l'expiration de cette durée de 10 mois, à conserver au moins les deux tiers de ces actions pendant une période de 2 mois supplémentaires.

Il est en outre prévu que les Dirigeants Actuels s'engagent, sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, à conserver la totalité des actions de la Société qu'ils détiendront à la date de la réalisation de l'Augmentation de Capital, pendant une durée de 12 mois à compter de cette date, sous réserve des actions de la Société que les Dirigeants Actuels pourraient être amenés à céder en cas d'exercice par les banques chargées de l'introduction en bourse de la Société de l'option de surallocation qu'il est envisagé de leur consentir à cette occasion et qui sera décrite dans la note d'opération se rapportant à l'introduction en bourse de la Société.

Il est enfin prévu que Terre Neuve s'engage, sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, à conserver la totalité des actions de la Société qu'elle détiendra à la date de la réalisation de l'Augmentation de Capital pendant les 10 premiers mois suivant cette date, puis, à l'expiration de cette durée de 10 mois, à conserver au moins les deux tiers de ces actions pendant une période de 2 mois supplémentaires, étant précisé que ces engagements deviendront caducs à compter de la date de réalisation de la fusion-absorption de Terre Neuve par la Société visée ci-dessus.

Les engagements de conservation susvisés figureront sous la forme d'une clause d'inaliénabilité des actions dans le pacte d'actionnaires entre les Dirigeants Actuels, Terre Neuve et les actionnaires de Terre Neuve comme indiqué au paragraphe 3.3.5 ci-dessous.

3.3.3 Nantissements d'actions de la Société

A la date d'enregistrement du présent document de base, aucune action de la Société ne fait l'objet d'un nantissement.

En revanche, à l'occasion de la mise en place d'un prêt accordé en octobre 2003 à Nexity et d'un prêt accordé en 2000 et 2001 à CGI George V / Foncier Conseil, garanti par sa société mère Nexity Initiale, ont été consentis les nantissements sur les actions des principales filiales du Groupe suivants :

<u>Filiale dont les actions sont nanties</u>	<u>Constituant</u>	<u>Bénéficiaire</u>	<u>Date de départ du nantissement</u>	<u>Date d'échéance du nantissement</u>	<u>Condition de levée du nantissement</u>	<u>Nombre d'actions nanties</u>	<u>% de capital nanti</u>
Nexity Initiale.....	Nexity	Crédit Lyonnais/ Calyon	16/10/03	30/06/07	Remboursement intégral du prêt	1.756.580	91,96 %
SARI	Nexity Initiale	Crédit Lyonnais/ Calyon+ Pool Bancaire	18/09/01	01/06/05	Remboursement intégral du prêt	2.392	99,75 %
Nexity International.....	Nexity Initiale	Crédit Lyonnais/ Calyon+ Pool Bancaire	18/09/01	01/06/05	Remboursement intégral du prêt	99.994	99,99 %
Compagnie Générale d'Immobilier George V...	Nexity Initiale	Crédit Lyonnais/ Calyon+ Pool Bancaire	18/09/01	01/06/05	Remboursement intégral du prêt	6.561.938	99,99 %
Nexity Services	Nexity Initiale	Crédit Lyonnais/ Calyon+ Pool Bancaire	18/09/01	01/06/05	Remboursement intégral du prêt	102.494	99,99 %
Nexity Valorisation	Nexity Initiale	Crédit Lyonnais/ Calyon+ Pool Bancaire	18/09/01	01/06/05	Remboursement intégral du prêt	2.499	99,96 %

3.3.4 Principales personnes détenant le capital de la Société

A la date d'enregistrement du présent document de base, 77,82 % des actions de la Société sont détenus par des fonds et sociétés d'investissement (CDC Entreprises FCPR, N.I.P. (Lux) Sàrl, François 1^{er} FCPR, LBO France FCPR, LTI FCPR et YARPA BVBA) et 22,18 % du capital de la Société sont détenus, directement et indirectement, par les Dirigeants et des cadres du Groupe, par l'intermédiaire de Terre Neuve.

3.3.5 Pactes d'actionnaires

Le 16 octobre 2003, les Actionnaires Financiers, les Dirigeants, Terre Neuve et la Société ont conclu un pacte d'actionnaires en vue d'organiser leurs relations au sein de la Société et de définir les principales modalités de gestion de la Société et du Groupe. Il est prévu que ce pacte soit modifié le 28 septembre 2004 à l'occasion de la transformation de la Société en société anonyme. Le pacte expirera lors de la réalisation de l'Augmentation de Capital.

Il est prévu que les Dirigeants Actuels, Terre Neuve et les actionnaires de Terre Neuve concluent, sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, un pacte d'actionnaires d'une durée de 5 ans qui prendra effet à cette même date. Les actionnaires de Terre Neuve adhéreront au pacte sous condition suspensive de la réalisation de la fusion-absorption de Terre Neuve par la Société décrite au paragraphe 3.3.2.3 ci-dessus qui doit intervenir aux alentours du 10 novembre 2004. Jusqu'à la réalisation de cette condition suspensive, les stipulations ci-après visées relatives à l'inaliénabilité des actions de la Société détenues par les actionnaires de Terre Neuve et au droit de préemption s'appliqueront *mutatis mutandis* aux actions de la Société détenues par Terre Neuve. Ce pacte prévoit notamment que l'un des Dirigeants, Monsieur Alain Dinin, représentera les parties au pacte dans leurs relations avec la Société et les actionnaires de cette dernière qui ne sont pas parties au pacte. Le pacte prévoit également l'inaliénabilité de la totalité des actions de la Société détenues par les Dirigeants Actuels pour une durée de 12 mois à compter de la réalisation de l'Augmentation de Capital et l'inaliénabilité de la totalité des actions de la Société détenues par les actionnaires de Terre Neuve pendant 10 mois suivant la réalisation de la fusion-absorption de Terre Neuve susvisée et, à l'issue de cette période de 10 mois, de deux-tiers de leurs actions pendant 2 mois supplémentaires (voir paragraphe 3.3.2.6 ci-dessus). Enfin, le pacte prévoit un droit de préemption conféré à chacune des parties au pacte et pouvant être exercé, en cas de cession par une partie au pacte de tout ou partie de ses actions, au prorata de sa participation dans la Société par rapport à la participation des autres parties non-cédantes, moyennant un prix par action égal au cours de bourse lors de la réalisation de la cession. Cet accord, constitutif d'une action de concert au sens de l'article L.233-10 I du Code de commerce, sera transmis à l'Autorité des marchés financiers conformément à la réglementation boursière en vigueur.

En outre, il est prévu que les Actionnaires Financiers et deux Anciens Dirigeants concluent un accord, d'une durée de 10 ans qui prendra effet à l'expiration de l'engagement de conservation de leurs actions par les parties à l'accord, dont l'objet sera de définir les conditions dans lesquelles les cessions d'actions d'importance significative devront être réalisées par les parties à l'accord. Aux termes de cet accord, qui n'a pas pour effet de créer d'action de concert au sens de l'article L. 233-10 I du Code de commerce entre les Actionnaires Financiers et les deux Anciens Dirigeants, les parties s'engagent, sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, à ne pas céder sur le marché, au cours d'une même séance de bourse, un nombre d'actions de la Société représentant plus de 10 % de la moyenne des négociations quotidiennes constatées sur une période de référence des quinze (15) jours de bourse précédents. En cas de cession par une partie au pacte d'un bloc d'actions de la Société réalisée en dehors du carnet d'ordres central ou hors marché, les autres parties bénéficient d'un droit de cession proportionnelle aux termes duquel elles ont la possibilité, sous certaines conditions et selon certaines modalités, de céder à l'acquéreur dudit bloc, conjointement avec la partie cédante, une quote-part du bloc égale à la proportion d'actions de la Société qu'elles

détiennent sur le nombre total d'actions détenues par les parties souhaitant participer au bloc. Cet accord sera transmis à l'AMF conformément à la réglementation boursière en vigueur.

3.4 MARCHE DES INSTRUMENTS FINANCIERS DE LA SOCIETE

3.4.1 Instruments financiers de la Société déjà admis aux négociations sur un marché réglementé à la date d'enregistrement du présent document de base

A la date d'enregistrement du présent document de base, aucun instrument financier de la Société n'est admis aux négociations sur un marché réglementé.

3.4.2 Marché des actions de la Société

A la date d'enregistrement du présent document de base, les actions de la Société ne sont admises à la cote officielle d'aucune bourse de valeurs en France ou à l'étranger.

3.5 DIVIDENDES VERSES PAR LA SOCIETE

3.5.1 Dividendes par action au cours des cinq derniers exercices

La Société n'a distribué aucun dividende depuis sa constitution.

3.5.2 Politique de distribution

La Société ne peut pas garantir le montant des dividendes qui seront versés. Toutefois, il est envisagé de distribuer un dividende correspondant à au moins 30 % du bénéfice net consolidé (part du groupe), sous réserve de l'analyse, pour chaque exercice, des bénéfices de la Société, de sa situation financière et de tout autre facteur jugé pertinent par le Conseil d'administration.

3.5.3 Délai de prescription

Les dividendes non réclamés sont, dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement, prescrits au profit de l'Etat.

CHAPITRE 4.

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ACTIVITE DE LA SOCIETE

4.1 PRESENTATION RESUMEE DE LA SOCIETE

4.1.1 Présentation générale résumée de l'activité de la Société

Le Groupe Nexity (le « Groupe » ou « Nexity ») est, en France, un acteur majeur dans les métiers du développement et de la promotion de logements neufs et de l'immobilier d'entreprise et un prestataire reconnu dans celui des services immobiliers aux entreprises. Fort de plus de 25 ans d'expérience avec des marques de référence telles que « George V » (logement) et « Sari » (bureaux), et des équipes de direction très expérimentées dans chacun de ses pôles d'activité, le Groupe occupe en 2003 la première place en France dans les métiers du développement et de la promotion de logements neufs, tant en termes de chiffre d'affaires que de logements réservés, et figure parmi les premiers acteurs français de l'immobilier d'entreprise. Il bénéficie d'une clientèle diversifiée (particuliers accédants ou investisseurs dans le logement, investisseurs institutionnels, entreprises) et d'un maillage territorial équilibré entre l'Ile-de-France et les autres régions françaises. Le Groupe a en outre progressivement étendu son activité à la réalisation de projets d'immobilier d'entreprise dans de grandes villes européennes tout en poursuivant le développement de son implantation territoriale en France, ses interventions dans des projets complexes d'urbanisation et l'élargissement de ses prestations en matière de services immobiliers.

En 2003, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 1.304,4 millions d'euros sur une base *pro forma*, excluant l'activité d'ingénierie de sa filiale Coteba cédée en 2003 (voir paragraphe 5.1 « Note préliminaire sur la présentation des comptes » pour une description des principes retenus pour la préparation des comptes *pro forma*). Son résultat d'exploitation consolidé *pro forma* s'est élevé à 134,5 millions d'euros et son résultat net *pro forma*, part du groupe, à 47,2 millions d'euros. Au 31 décembre 2003, le Groupe comptait 1.321 salariés, dont 1.296 en France.

Le Groupe présente une organisation originale qui offre aux entités du Groupe une autonomie significative en matière opérationnelle et de management de leurs équipes tout en conservant un contrôle centralisé au niveau du Groupe qui permet une approche très stricte du contrôle des risques et de l'allocation des ressources financières. Cette forte centralisation des fonctions et ressources communes au Groupe, notamment en matière de finance, marketing, juridique et ressources humaines, permet aux équipes opérationnelles des entités du Groupe de se concentrer sur le développement des projets de manière spécialisée tout en favorisant, grâce à des initiatives mises en place par le Groupe, les évolutions au sein du Groupe et le partage du savoir-faire propre aux différents métiers du Groupe.

Les activités du Groupe s'organisent autour de trois pôles :

- **Logement** (68,5 % du chiffre d'affaires consolidé *pro forma* et 72,3 % du résultat d'exploitation consolidé *pro forma* en 2003). Nexity est leader sur le marché français du développement et de la promotion de logements neufs avec une part de marché nationale de 7 % des réservations de logements neufs en 2003 dans un environnement de marché très atomisé. Son activité comprend l'achat de terrains pour y faire construire des programmes immobiliers de résidences collectives ou de maisons individuelles qu'il conçoit ou pour procéder à leur aménagement en lotissements. Ces logements et lots de terrains sont principalement commercialisés auprès de particuliers. Le Groupe intervient tant en Ile-de-France (39,4 % des réservations en valeur du pôle logement en 2003) que dans les régions françaises (60,6 % des réservations en valeur du pôle logement en 2003). La politique de marques du Groupe reflète à la fois sa cohésion (marque principale « Nexity ») et le respect des spécificités fonctionnelles ou géographiques (marques spécialisées offrant une image

adaptée aux spécificités de chaque marché telles que, entre autres, « Nexity George V », « Nexity Foncier Conseil », « Nexity Féréal », « Nexity Apollonia »). Le Groupe se positionne principalement sur l'offre de milieu de gamme qui correspond à la demande la plus forte et stable, avec des produits destinés aussi bien aux accédants à la propriété qu'à une clientèle d'investisseurs particuliers recherchant une épargne sur le long terme, dont le développement a notamment été soutenu par la mise en place de dispositifs fiscaux d'amortissement successifs.

En 2003, le Groupe a livré 5.384 logements neufs et vendu 2.339 lots de terrains, et ses clients ont réservé 7.206 logements neufs et 2.450 lots de terrains. Au 31 décembre 2003, le carnet de commandes (*backlog*) du Groupe représentait environ un milliard d'euros de chiffre d'affaires à venir. En outre, le Groupe disposait au 31 décembre 2003 d'une offre en cours de commercialisation représentant 5.310 logements et 2.201 lots de terrains, et bénéficiait de promesses de vente sur des terrains représentant un potentiel de 15.559 logements ou lots.

- **Immobilier d'entreprise** (25,2 % du chiffre d'affaires consolidé *pro forma* et 22,0 % du résultat d'exploitation consolidé *pro forma* en 2003). Nexity est l'un des acteurs de référence en France en matière de développement et promotion de bureaux (avec la marque « Nexity Sari »), notamment les immeubles de grande hauteur (IGH), et de plate-formes logistiques (avec la marque « Nexity Geprim »). Il intervient de manière plus ponctuelle dans les secteurs du commerce et de l'hôtellerie. Son activité couvre aussi bien des opérations de réalisation que la conduite d'opérations de réhabilitation d'actifs immobiliers existants. Sauf cas exceptionnels, ses projets sont pré-vendus à de grands investisseurs institutionnels ou à des utilisateurs. L'essentiel de l'activité est réalisé en Ile-de-France, mais le Groupe est également présent dans les principales métropoles régionales (Lille, Lyon, Aix/Marseille et Bordeaux) en secteur urbain ou périurbain.

Hors de France, le Groupe s'est développé au travers de filiales locales implantées dans des capitales européennes ciblées par les investisseurs institutionnels clients du Groupe telles que Madrid, Lisbonne et Bruxelles. Le chiffre d'affaires réalisé hors de France a représenté 120 millions d'euros en 2003 soit 9,2 % du chiffre d'affaires consolidé *pro forma* du Groupe.

En 2003, le Groupe a livré onze opérations représentant environ 223.700 m² de surface hors œuvre nette (SHON) au total (y compris la part des associés dans les opérations en copromotion), dont 117.200 m² de bureaux, 67.500 m² de commerces (livrés en grande majorité à l'international), et 39.000 m² de plate-formes logistiques et locaux d'activités, et dont 140.000 m² en France et 83.700 m² ailleurs en Europe. Cette activité, plus dépendante de la conjoncture économique, se situe actuellement en période de bas de cycle en France après des années de forte activité en 2000 et 2001. Elle devrait présenter des opportunités sur les années à venir. Ainsi, le Groupe compte actuellement environ 1 million de mètres carrés de projets en portefeuille, parmi lesquels la Tour Granite à La Défense (70.000 m², projet en cours de développement en partenariat avec Vinci) et, en Espagne, le projet Eurobajaras à proximité de Madrid (80.000 m²), dont la livraison est prévue pour le premier trimestre 2005.

- **Services** (2,0 % du chiffre d'affaires consolidé *pro forma* et 3,0 % du résultat d'exploitation consolidé *pro forma* en 2003). Le pôle services de Nexity couvre une large gamme de prestations dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, comprenant notamment le conseil en gestion de patrimoine immobilier (*Asset Management*) et l'administration de biens (*Property Management*) avec environ 2,5 millions de mètres carrés gérés par le Groupe. Cette gamme de services permet d'offrir des prestations d'accompagnement complètes à une clientèle de grands investisseurs immobiliers dans la constitution, la gestion et l'optimisation de leur patrimoine immobilier.

Le solde du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation du Groupe provient principalement d'une opération ponctuelle sur un portefeuille d'actifs immobiliers (voir paragraphe 4.4.5, « Portefeuille d'actifs immobiliers »).

Nexity est par ailleurs l'un des rares acteurs privés français intervenant sur des opérations complexes de conception de centres urbains, comprenant des logements, des bureaux, des espaces commerciaux et, si nécessaire, des équipements publics. Le Groupe intervient très en amont sur de grands projets impliquant le développement de plusieurs centaines de milliers de mètres carrés et faisant l'objet de démarches de développement concerté avec les collectivités locales. Son expertise lui permet de prendre en compte les attentes des collectivités dans un environnement réglementaire complexe du fait de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), pour monter des opérations de partenariat public-privé au travers d'équipes de projets expertes dans les métiers du logement et des immeubles de bureaux, en association, le cas échéant, avec des acteurs reconnus dans des métiers annexes.

Ces projets de développement initiés à partir de la fin 2001 sont regroupés sous l'appellation « Villes et Projets ». Ils se situent aujourd'hui pour l'essentiel en première couronne parisienne, avec les terrains Renault à Boulogne Billancourt, Eurocampus à Gennevilliers, le site Areva-Alstom à Saint-Ouen et le réaménagement du quartier de la gare de Versailles Chantiers. Ces grands projets, qui devraient commencer à générer du chiffre d'affaires pour le Groupe à compter de l'exercice 2006, font l'objet d'investissements mesurés et progressifs comprenant généralement les coûts des indemnités d'immobilisation dues au titre des promesses de ventes ou autres accords conclus sur les terrains et les frais d'études.

4.1.2 Présentation générale résumée du marché

L'activité logement de Nexity s'inscrit dans le cadre d'un marché actuellement porteur, avec un nombre de logements neufs réservés auprès de développeurs-promoteurs privés de plus de 103.000 en 2003 contre 85.000 en 2002 et 80.000 en 2001 (Source: *Ministère de l'Équipement*). Malgré la conjoncture économique, le marché du logement neuf en France apparaît comme structurellement demandeur, avec un niveau d'activité soutenu notamment par les facteurs suivants:

- un besoin structurel de logements provenant notamment de facteurs démographiques et de flux migratoires favorables ;
- une pénurie relative de l'offre de logements neufs, avec une hausse de prix modérée par comparaison avec les autres pays européens ;
- un contexte de crédit souple avec des taux d'intérêt bas et un allongement de la durée moyenne des crédits ;
- un cadre fiscal français incitatif et qui favorise l'investissement locatif, transformant l'investissement dans le logement neuf en produit d'épargne ; et
- une prise en compte récente, au niveau des politiques économiques, de l'influence du secteur du logement sur la croissance.

Le secteur de l'immobilier d'entreprise, directement influencé par l'environnement macroéconomique et notamment le taux de croissance du PIB et le niveau d'investissement des entreprises, a été affecté depuis 2001 par une conjoncture économique défavorable, ayant comme conséquence une baisse de la demande placée en Ile-de-France. Une reprise est attendue au cours des prochaines années dans un contexte de marché actuellement sain et présentant les principales caractéristiques suivantes:

- un marché français marqué par un investissement en immobilier d'entreprise resté historiquement élevé en 2003, du fait notamment de l'abondance de liquidités des fonds spécialisés étrangers, d'un déplacement des allocations d'actifs vers le marché immobilier et des taux de rendement nets relativement attractifs par rapport aux obligations ;

- un marché régulé par ses acteurs, avec une offre de locaux neufs en diminution qui s'est ajustée au ralentissement économique du fait notamment d'une tendance limitée au lancement de nouveaux projets non pré-vendus ;
- en conséquence, un taux mensuel moyen de vacance sur le marché des bureaux en Ile-de-France qui se place en 2003 à un niveau légèrement supérieur (6,5 %) au taux de 6 % considéré par les principaux acteurs du marché comme le taux d'équilibre du marché ; et
- en régions hors Ile-de-France, trois principaux marchés (Lille, Aix/Marseille et Lyon) qui montrent un maintien de l'équilibre offre/demande avec notamment un niveau de transactions sur les bureaux en 2003 resté supérieur à la moyenne des dix dernières années pour ces marchés.

4.1.3 Stratégie

Le Groupe veut poursuivre son développement sur l'ensemble des segments du marché immobilier sur lesquels il opère en France et en Europe, dans la mesure où ses opérations présentent des rentabilités conformes à ses objectifs et des profils de risque acceptables. Sa présence significative sur plusieurs segments du marché de l'immobilier ainsi que sa couverture territoriale — qui le différencient de ses concurrents — lui permettent de bénéficier de synergies tout en amortissant l'impact des cycles de marché. Le Groupe vise à sécuriser sa croissance future en tirant parti de la complémentarité de ses compétences pour intervenir en amont sur des projets complexes. Il continuera de saisir les opportunités de croissance interne et externe, tout en poursuivant son modèle historique de limitation de risques et de génération de cash-flows et de profits significatifs.

L'ambition du Groupe s'exprime dans la poursuite des objectifs stratégiques suivants :

- **Dans le logement, saisir des opportunités de développement et de renforcement de ses parts de marché :**
 - élargir la gamme de ses produits en poursuivant sa stratégie d'innovation et la diversification de son offre, tant sur le plan de la clientèle (accédants à la propriété, investisseurs particuliers et, ponctuellement, investisseurs institutionnels) que sur le plan des produits (immeubles d'habitation, maisons individuelles en villages, lotissements, résidences gérées, habitat favorisant la mixité sociale, logements s'inscrivant dans le contexte du développement durable) ;
 - poursuivre son implantation géographique en régions à travers des agences et filiales gérées par des professionnels locaux offrant un accès privilégié aux ressources foncières et un réel savoir-faire en matière d'obtention des autorisations administratives et d'adaptation de l'offre commerciale du Groupe aux caractéristiques locales, avec un renforcement de sa position dans les grandes métropoles régionales ;
 - viser une augmentation de sa part de marché en tirant partie du caractère atomisé du marché pour développer celle-ci, essentiellement par la création de divisions régionales permettant une segmentation du territoire de plus en plus fine mais également par des acquisitions ponctuelles de portefeuilles fonciers, des associations avec des promoteurs locaux ou l'acquisition de ceux-ci.
- **De manière prudente, accompagner une reprise du marché et développer sa présence géographique dans le domaine de l'immobilier d'entreprise :**
 - concentrer ses interventions sur des zones à fort potentiel de développement telles que certains marchés non encore matures de la première et la deuxième couronnes parisiennes ;
 - se positionner plus activement en régions pour accompagner ses clients dans les grandes métropoles régionales tout en s'appuyant sur les synergies avec son pôle logement bien implanté localement dans la recherche d'opportunités foncières ;

- à l'international, après la création récente de sa filiale en Belgique, poursuivre sa politique d'accompagnement de sa clientèle de grands investisseurs institutionnels internationaux.
- **Développer son pôle services.** Dans les services immobiliers, le Groupe entend augmenter sa taille à moyen terme avec l'ambition de développer des activités par voie de croissance externe, afin notamment d'étendre ses prestations au domaine du logement, et de se positionner comme opérateur de portefeuilles d'actifs immobiliers complexes. Voir paragraphe 7.5 « Acquisition de Saggel ».
- **Tirer profit de la complémentarité de ses compétences au travers de « Villes et Projets ».** Au travers de son activité « Villes et Projets », le Groupe a pour objectif de s'appuyer sur la pluralité de ses expertises dans l'ensemble de ses métiers (logement, immobilier d'entreprise, services) afin d'intervenir très en amont sur des projets de renouvellement urbain offrant des opportunités de réalisation d'opérations pour les différents pôles du Groupe, avec l'ambition à moyen et long terme de sécuriser des sources de croissance futures.
- **Privilégier des opérations générant des cash-flows et un taux de marge nette significatifs.** Le Groupe entend ne réaliser que des opérations dont l'examen approfondi de la faisabilité technique, des caractéristiques commerciales et des données budgétaires permettent d'anticiper des niveaux de marge nette d'au moins 8 %. Il poursuivra sa politique financière actuelle visant à générer des cash-flows significatifs et à privilégier la rentabilité de ses opérations par rapport au volume d'affaires.
- **Poursuivre une politique de maîtrise des risques en respectant des règles prudentielles strictes, avec notamment :**
 - une organisation fondée sur un contrôle centralisé au niveau du Groupe des risques et de l'allocation de ressources financières, tout en dotant les unités opérationnelles d'une autonomie significative en matière commerciale et de gestion des projets et des équipes ; et
 - une gestion des risques comprenant notamment l'approbation de chacun des projets par un Comité d'engagement composé notamment du Président-Directeur Général et du Directeur Général délégué, l'assujettissement systématique des achats de terrains à l'obtention des autorisations administratives et, le cas échéant, la réalisation des études sur la pollution et la constructibilité des sols, et la pré-vente d'une partie importante de ses projets avant le démarrage des travaux (au moins 30 % des logements réservés avant le démarrage des travaux sur un projet ou une tranche ; projets d'immobilier d'entreprise presque toujours pré-vendus aux investisseurs avant construction).

4.2 HISTORIQUE ET EVOLUTION DE L'ACTIVITE DU GROUPE

Le Groupe est né du regroupement en 1995, au sein de la Compagnie Générale d'Immobilier et des Services (CGIS), filiale de la Compagnie Générale des Eaux (devenue Vivendi en 1998), de plusieurs sociétés ou activités immobilières spécialisées dans la promotion de logements et d'immobilier d'entreprise dont certaines exerçaient leur activité depuis plus de vingt-cinq ans, comprenant :

- le groupe George V (anciennement Ferinel), constitué en 1978 et qui avait développé ses activités dans le domaine de la promotion de logements avant d'être racheté par la CGIS auprès de la famille Arnault en 1995 ;
- la Compagnie Immobilière Phénix, société de promotion réunissant les Maisons Phénix, les résidences Ribourel et les maisons Catherine Mamet ;

- le groupe Sari, constituée en 1970 et qui avait activement participé au développement du quartier de la Défense, faisant de cette société l'un des rares promoteurs d'immobilier d'entreprise français spécialisé dans les immeubles de grande hauteur (IGH) ;
- les activités immobilières de la Compagnie Générale de Bâtiment et de Construction (CBC), société spécialisée dans les bâtiments et travaux publics et la promotion immobilière ; et
- les activités immobilières propres au groupe de la Compagnie Générale des Eaux.

Dans sa forme actuelle, le Groupe est issu de la cession par Vivendi en 2000 d'une partie des activités de la CGIS, réunies dans la société Nexity SA. Cette cession, décidée par Vivendi pour des raisons stratégiques, a été faite sous forme d'opération à effet de levier (*Leveraged Buy Out*, ou LBO) auprès de certains dirigeants de la CGIS aux côtés de trois investisseurs financiers, CDC Entreprises FCPR, LBO France et Lehman Brothers. Le Groupe a ensuite mené deux opérations de refinancement, dont la dernière (en octobre 2003) a eu pour conséquence de faire de Nexity la société mère du Groupe. Voir paragraphe 3.3.2 « Historique de l'évolution du capital de Société et de sa répartition ».

A la suite du LBO de 2000, le Groupe s'est recentré sur ses métiers de promotion et développement dans l'immobilier en cédant en 2001 ses filiales Gymnase Club et Maeva, ainsi qu'un portefeuille d'actifs immobiliers provenant du groupe Vivendi. En 2003, le Groupe a cédé sa filiale Coteba, spécialisée dans les activités d'ingénierie et de conseil.

Parallèlement à ces opérations, le Groupe a mis en œuvre une politique de renforcement de ses métiers qui s'est concrétisée par un développement de sa couverture territoriale et de produits et par la réalisation d'acquisitions destinées à compléter ses domaines d'activités. Cette démarche s'est traduite notamment par :

- l'intégration de Foncier Conseil, société spécialisée dans l'aménagement de terrains à bâtir et le lotissement, dans George V ;
- l'acquisition en 2001 de Ruggieri, promoteur de logements individuels, groupés et collectifs dans Toulouse et sa région ;
- la création d'agences régionales pour la promotion et/ou la commercialisation de logements ; et
- l'acquisition en 2000 de Geprim qui a permis au Groupe de développer sa présence sur le segment de la logistique et des parcs d'activités, avec notamment une forte présence géographique en Rhône-Alpes.

Depuis 2000, le Groupe a créé de nouvelles implantations en régions. Enfin, depuis quelques années, le Groupe se développe dans l'immobilier d'entreprise dans quelques grandes villes européennes au travers de filiales locales en Espagne, au Portugal et plus récemment en Belgique (2002).

En 2004, le Groupe a poursuivi sa stratégie de développement dans les services avec la signature d'un accord pour l'acquisition de Saggel, un acteur majeur dans les services à l'immobilier résidentiel. Voir paragraphe 7.5 « Acquisition de Saggel ».

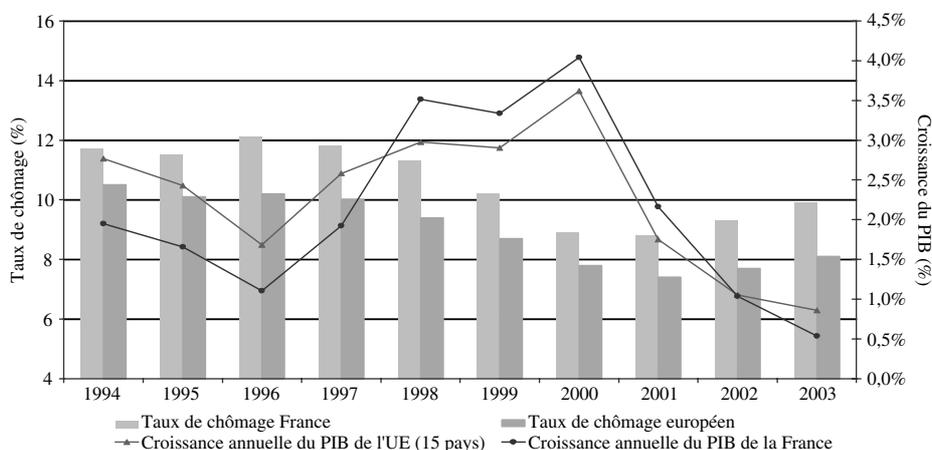
4.3 LE MARCHÉ IMMOBILIER EN FRANCE

L'activité logement de Nexity s'inscrit dans le cadre d'un marché actuellement porteur, avec un nombre de logements neufs réservés auprès des développeurs-promoteurs privés de plus de 103.000 en 2003 contre 85.000 en 2002 et 80.000 en 2001 (source : *Ministère de l'Équipement*). En revanche, le secteur de l'immobilier d'entreprise, influencé de façon plus significative par l'environnement macroéconomique et notamment le taux de croissance du PIB et le niveau d'investissement des entreprises, a été affecté depuis 2001 par une conjoncture économique défavorable.

4.3.1 Contexte macroéconomique en France

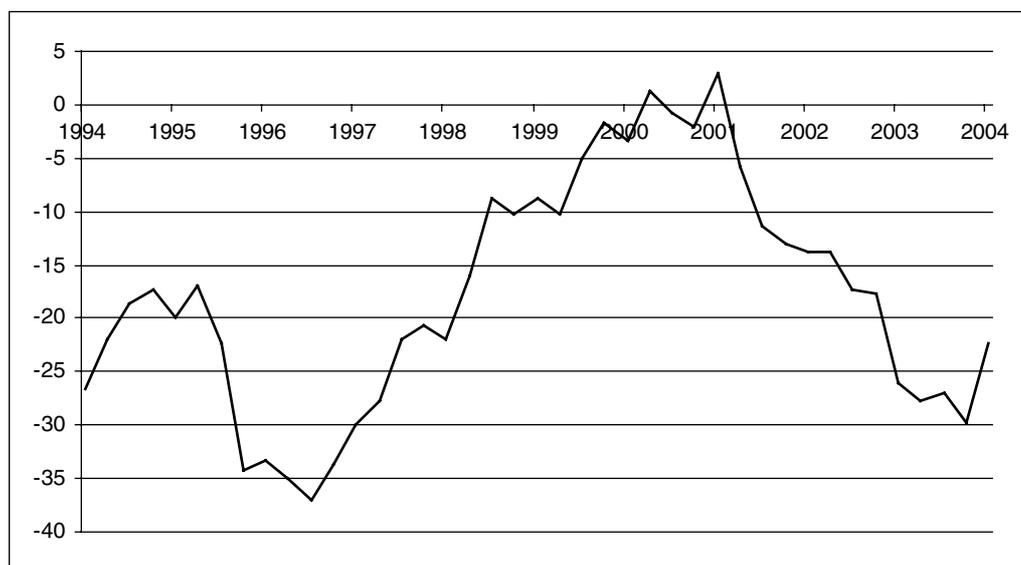
L'activité du Groupe s'inscrit dans un contexte économique de ralentissement de la croissance depuis 2001. Ce ralentissement de la croissance s'est traduit par une remontée du chômage et un recul de l'indice de confiance des ménages. Les graphiques suivants présentent les principaux indicateurs économiques en France sur les dix dernières années :

Croissance annuelle du PIB en France et dans la zone euro et évolution du taux de chômage



Source : INSEE

Confiance des ménages



Source : INSEE

4.3.2 Le marché du logement en France

Le marché du logement neuf en France apparaît comme structurellement demandeur, quelle que soit la conjoncture économique, avec un niveau d'activité soutenu notamment par les facteurs suivants :

- un besoin structurel de logements provenant notamment de facteurs démographiques et de flux migratoires favorables ;
- une pénurie relative de l'offre de logements neufs, avec une hausse de prix modérée par comparaison avec les autres pays européens ;

- un contexte de crédit souple avec des taux d'intérêt bas et un allongement de la durée moyenne des crédits ;
- un cadre fiscal français incitatif qui favorise l'investissement locatif par les particuliers, transformant l'investissement dans le logement neuf en produit d'épargne ; et
- une prise en compte récente, au niveau des politiques économiques, de l'influence du secteur du logement sur la croissance domestique.

La demande de logements neufs

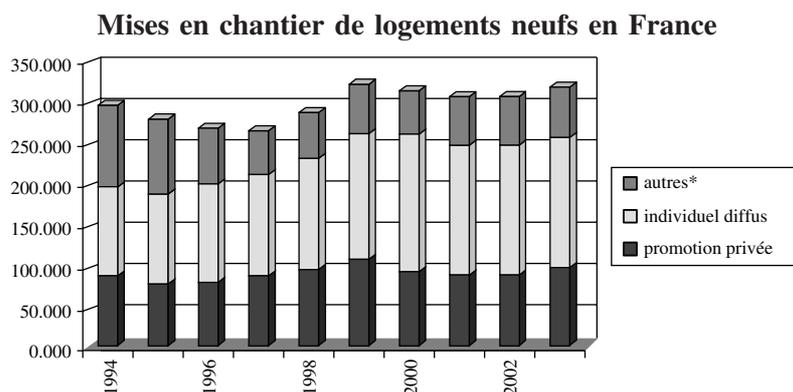
La demande de logements neufs en France est très forte depuis de nombreuses années. Cette forte demande paraît structurelle, soutenue principalement par des facteurs démographiques, ainsi que des conditions de crédit souples et des dispositifs fiscaux favorisant l'investissement locatif.

Les mises en chantier de logements neufs en France se situent aux alentours de 300.000 par an depuis 5 ans, selon le Ministère de l'Équipement, dont environ 100.000 mises en chantiers par des développeurs-promoteurs privés (par opposition à l'individuel diffus et aux logements sociaux développés par les organismes publics et para-publics). Au cours de la période 2000-2010, le BIPE (*Bureau d'Information et de Prévisions Economiques*) estime que la demande potentielle en France pourrait s'élever à environ 325.000 logements neufs par an.

Décomposition de la demande de logements neufs

Le marché des logements neufs se décompose entre les logements provenant des programmes de développement-promotion privés, les logements individuels construits par leurs propriétaires (dit individuel diffus) et les logements sociaux. Le Groupe est présent principalement sur le marché de développement-promotion privé, et dans une moindre mesure sur le marché des maisons individuelles en diffus au travers de son activité de lotissement (entre 35 % et 40 % des maisons individuelles neuves en France sont construites sur des terrains ayant fait l'objet d'opérations d'aménagement-lotissement, selon Caron Marketing).

Le graphique suivant présente la décomposition depuis 1994 des mises en chantier de logements neufs en France selon ces trois catégories :



Source : Ministère de l'Équipement

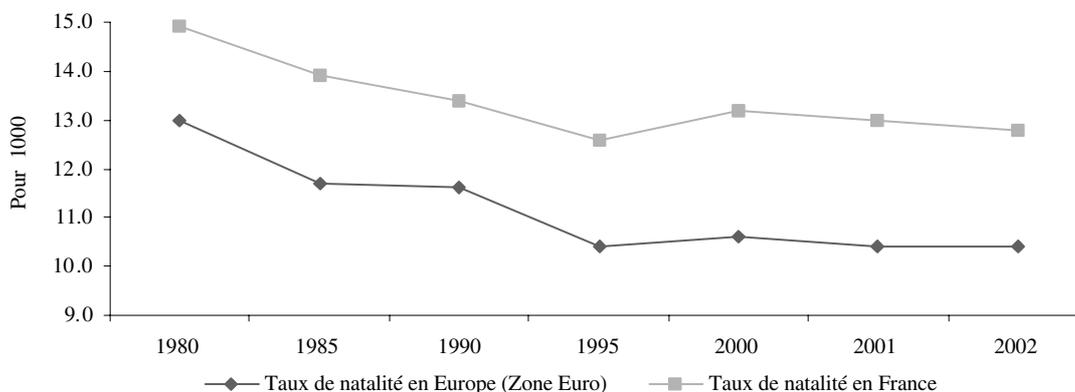
* autres : principalement logement social et public

Facteurs favorisant une demande structurelle de logements neufs

La demande de logements neufs est structurellement portée par les facteurs démographiques. Cette demande croissante devrait provoquer une croissance des offres de logements neufs. Depuis plusieurs années, la France a connu un taux de natalité important au regard de la moyenne européenne, et une augmentation encore plus importante du nombre de ménages (liée à la croissance démographique, mais aussi à la baisse de la taille des ménages résultant de

facteurs sociologiques tels que l'éclatement de la cellule familiale). Ces facteurs sont illustrés par les graphiques suivants :

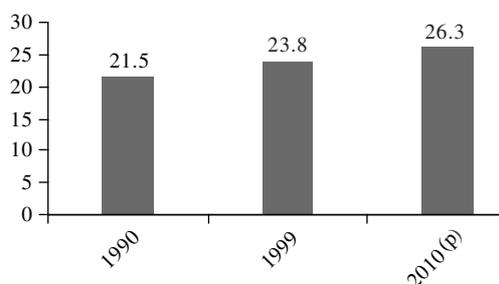
Taux de natalité comparés en France et en Europe



Source : INSEE, Eurostat

Le graphique suivant présente les données historiques et les projections du nombre de ménages en France. Selon la définition de l'INSEE, un ménage est l'ensemble des personnes qui partagent la même résidence principale, sans que ces personnes soient nécessairement unies par des liens de parenté. Par définition, le nombre de ménages et le nombre de résidences principales sont donc égaux. Le nombre moyen de personnes par ménage a baissé depuis 1990, puisqu'il est passé de 2,57 personnes en 1990 à 2,41 personnes en 1999, et qu'il pourrait passer à 2,27 personnes par ménage en 2010 selon les projections de l'INSEE (Source : INSEE).

Nombre de ménages en France (en millions)



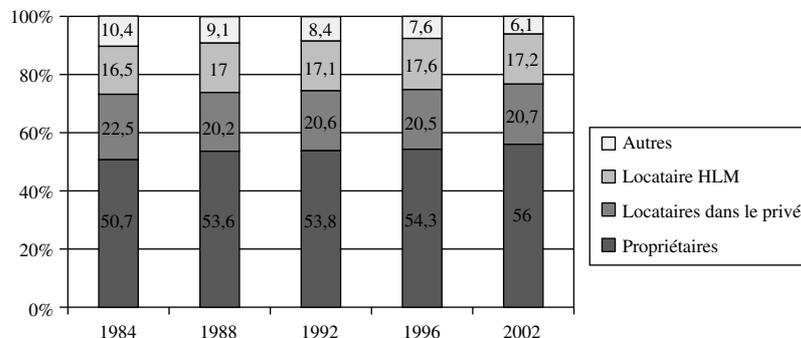
Source : INSEE

La demande de logements neufs est également soutenue par l'allongement de la durée de vie des français. En effet, alors que l'espérance de vie à la naissance se situait à 77,7 années en 1994, elle s'élevait à 79,4 années en 2003 (Source : INSEE). La croissance des tranches d'âge proches de la retraite possédant encore une longue espérance de vie soutient notamment la demande pour des résidences secondaires, et favorise le développement du concept de résidences « secondes » (deuxième résidence qui de par sa taille et son prix est plus importante qu'une résidence secondaire), notamment dans les régions du Sud et de l'Ouest de la France.

La demande structurelle provient aussi en partie du besoin de renouveler le parc de logements. Avec les démolitions, les changements d'usages et les fusions/éclatements de logements (estimés à une perte de 30.000 logements par an selon l'INSEE), la construction de logements neufs est nécessaire pour assurer le maintien du parc au niveau existant.

Enfin, la demande structurelle est portée par la volonté de la plupart des français d'être propriétaire de leur résidence principale et qui se traduit par un accroissement régulier et durable du taux d'accession à la propriété de la résidence principale en France. Le graphique suivant présente l'évolution du taux d'accession en France depuis 1984 :

Evolution du statut d'occupation des résidences principales en France (en %)



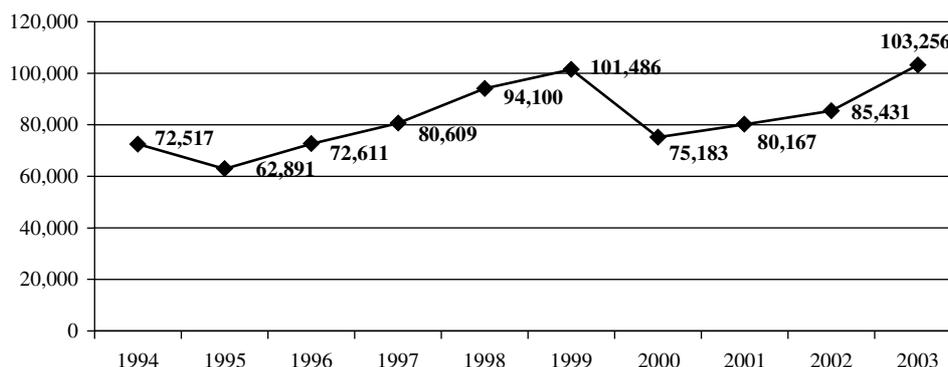
Source : INSEE, enquêtes Logement de 1984 à 2002

Par comparaison, en 2002, 69 % des ménages au Royaume-Uni étaient propriétaires de leurs logements, et 82 % en Espagne (Source : DGUHC).

L'offre et la demande dans le segment du développement-promotion privé

La forte demande de logements neufs se traduit par des volumes de réservations élevés et une offre commerciale réduite, induisant les délais d'écoulement les plus courts de ces dix dernières années (4 mois, source : Ministère de l'Équipement). Le graphique suivant présente l'évolution des réservations de logements neufs dans le segment du développement-promotion privé en France depuis 1994 (étant précisé que les réservations précèdent les mises en chantier des logements, ce qui explique le décalage entre les données du graphique ci-après et celles du graphique présenté ci-dessus).

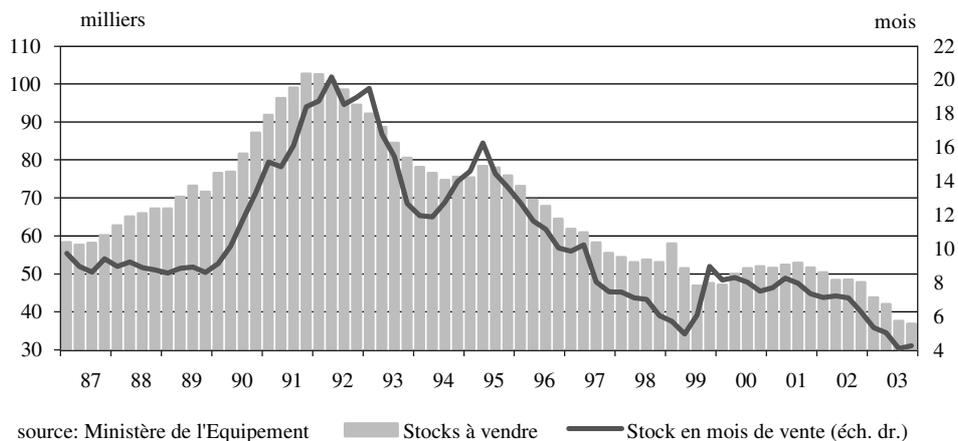
Commercialisation (réservations) des logements neufs en France



Source : Ministère de l'Équipement

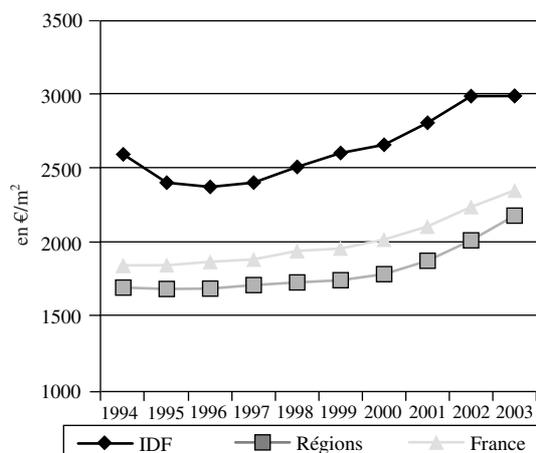
Le graphique suivant illustre la diminution significative de l'offre de logements en commercialisation :

Offre commerciale de logements neufs (France) — CVS



La pénurie de l'offre de logements neufs s'est traduite en France, comme ailleurs en Europe, par des augmentations de prix. Néanmoins, les augmentations de prix en France ont été relativement modérées par rapport à d'autres pays européens. Le graphique suivant présente l'évolution des prix des logements collectifs neufs par mètre carré en France depuis 1994 (le Groupe n'a pas connaissance de sources donnant de façon homogène des prix pour les logements collectifs et les maisons individuelles).

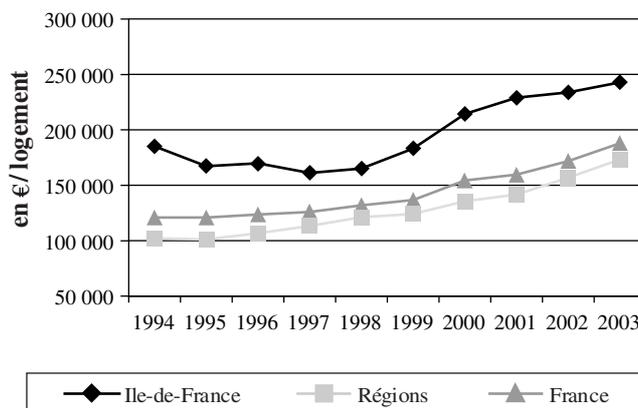
Evolution des prix des logements collectifs neufs



Source: Ministère de l'Équipement

Le graphique suivant présente l'évolution des prix des logements individuels groupés neufs en France depuis 1994 :

Evolution des prix des logements individuels groupés



Source : Ministère de l'Équipement

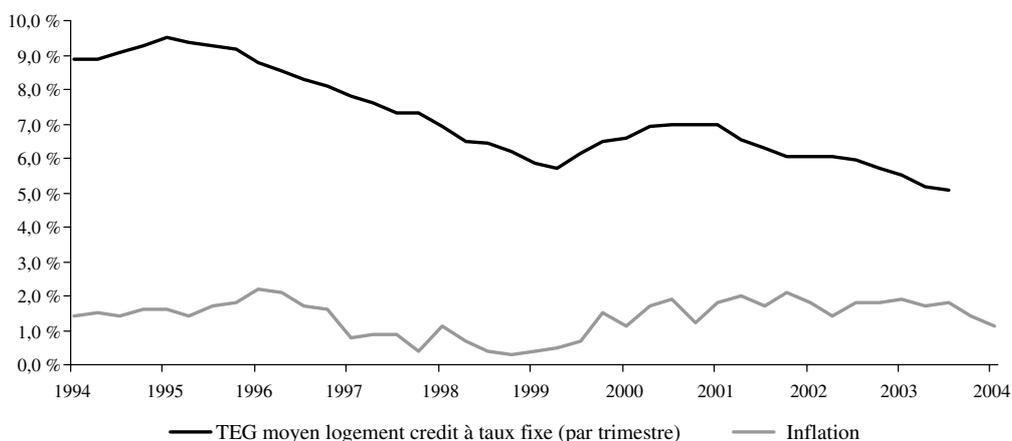
Les graphiques ci-dessus montrent une augmentation moyenne des prix d'environ 27 % pour le logement collectif (prix par m²) entre 1994 et 2003 et de 55 % pour les maisons en village (prix par logement). Les prix en Ile-de-France ont progressé de 15,2 % sur les dix dernières années et de 27,3 % sur toute la France. Par comparaison, les prix moyens de logements neufs ont progressé sur la même période de 318 % à Londres et de 149 % sur l'ensemble du Royaume Uni d'après les statistiques nationales recensées par le « Office of the Deputy Prime Minister », et de 122 % en Espagne (Source: *Ministerio de Fomento*).

Contexte de crédit

Sur les dix dernières années, la capacité de financement des ménages s'est accrue du fait d'une part de la baisse des taux d'intérêt qui ont atteint des niveaux historiquement bas et d'autre part de l'allongement des durées moyennes d'emprunt. Cette évolution conforte les facteurs structurels qui soutiennent la demande de logements malgré le ralentissement économique et l'augmentation du taux de chômage.

Le graphique suivant illustre la baisse du taux fixe moyen du crédit logement en France.

Evolution du taux fixe moyen du crédit logement et du taux d'inflation



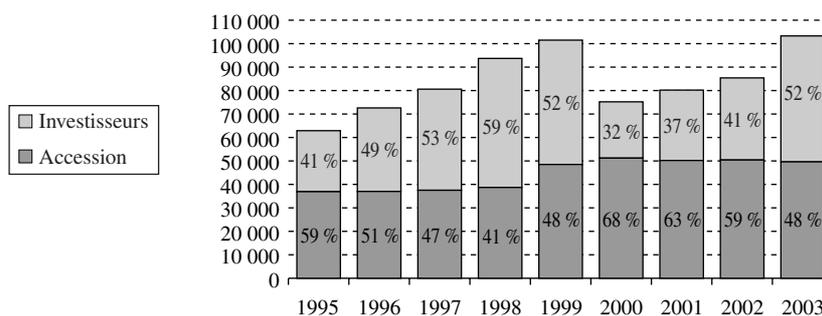
Source : Banque de France, Datastream

La durée moyenne des emprunts des ménages est passée d'une durée d'environ 12 ans en 1994 à une durée de plus de 15 ans en 2003 (Source : *Observatoire de l'endettement des ménages*). Il existe également depuis peu des prêts sur 30 ans pour les accédants à la propriété et sur 20 ans

pour les investisseurs en immobilier locatif. Par ailleurs, l'allongement de la durée moyenne des prêts est conforté par l'allongement de l'espérance de vie des français.

Cadre fiscal et économique favorisant l'investissement locatif

Le marché français du logement neuf est réparti entre deux types de clientèles : les accédants à la propriété (propriétaires occupants) et des investisseurs locatifs. Entre 1995 et 2003, le nombre d'accédants à la propriété est passé de 37.000 à 50.000 par an, avec depuis 1999 une stabilité du nombre de logements vendus aux accédants à la propriété. Les variations de volumes de marché depuis 2000 sont essentiellement liées à la clientèle d'investisseurs, motivés par les taux de rendement attractifs par rapport aux produits d'épargne financière et par les dispositifs fiscaux incitatifs en place. Le graphique suivant présente la ventilation, entre accédants à la propriété et investisseurs, des réservations de logements neufs en France par les développeurs-promoteurs privés.



Source : Fédération Nationale des Promoteurs Constructeurs

Nexity estime que le marché de l'investissement locatif est d'une manière générale en croissance depuis au moins dix ans. La baisse constatée en 2000 par rapport à 1999 est due principalement à une hausse anormale des réservations à la fin de 1998 et au début de 1999 en raison de l'anticipation par les investisseurs de l'expiration du dispositif d'amortissement fiscal « Périssol » en 1999. Bien qu'un nouveau régime d'amortissement fiscal « Besson » ait été mis en place en 1999, les réservations de logements neufs étaient déjà effectuées en anticipation de la fin du dispositif « Périssol ». Le niveau d'activité s'est rétabli à partir de 2000, accéléré en 2003 avec les assouplissements fiscaux du dispositif « de Robien ». Voir paragraphe 4.5.3 « Réglementations applicables » pour une description détaillée des dispositifs fiscaux favorisant l'investissement locatif en France.

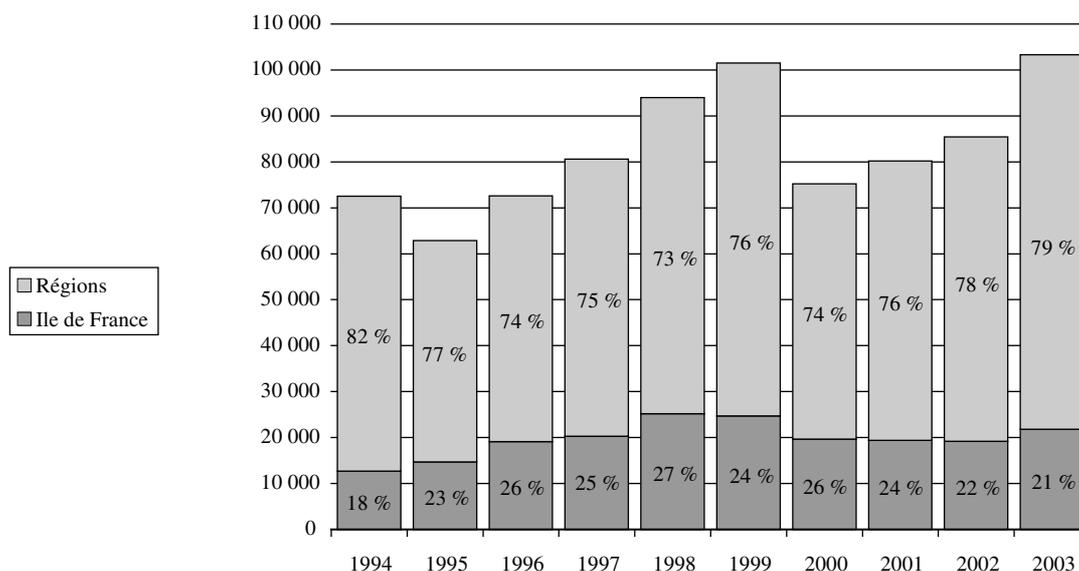
La reprise du marché de l'investissement locatif depuis 2000 s'inscrit également dans un contexte de baisse des taux de rendement des produits d'épargne financière (comptes livrets, certificats de dépôts, etc.). Ainsi, l'investissement locatif se présente comme un produit d'épargne offrant des taux de rendement plus attractifs, de l'ordre de 5 % avant impôts (Source : Nexity). En outre, l'investissement locatif est l'un des seuls qui puisse être aisément réalisé par les particuliers en utilisant l'effet de levier procuré par le recours au crédit bancaire.

La demande en régions

Si l'ensemble de la France a connu une demande forte pour des logements neufs depuis plusieurs années, cette demande est particulièrement soutenue dans certaines régions, notamment l'Ouest, le Sud, le Sud-Ouest et la région Rhône-Alpes, en corrélation avec les mouvements de population et la nouvelle demande de résidences « secondes » (voir ci-dessus).

Le graphique ci-dessous illustre la ventilation des réservations de logements neufs entre l'Ile-de-France et les autres régions :

Répartition du nombre de logements réservés entre l'Ile-de-France et les régions



Source : Ministère de l'Équipement

Selon le BIPE, au cours de la période 2000-2010, les zones géographiques qui devraient bénéficier le plus en France de la demande de logements neufs sont la région Rhône-Alpes, l'Ile-de-France, ainsi que le pourtour littoral Sud et Ouest avec le Languedoc-Roussillon, les pays de Loire, l'Aquitaine, la région Midi Pyrénées et la Bretagne. Nexity poursuit une stratégie de forte implantation en régions depuis 2000. Voir paragraphe 4.4.1.5 « Implantations géographiques » pour une description de la ventilation géographique de l'activité logement.

4.3.3 Le marché de l'immobilier d'entreprise en France

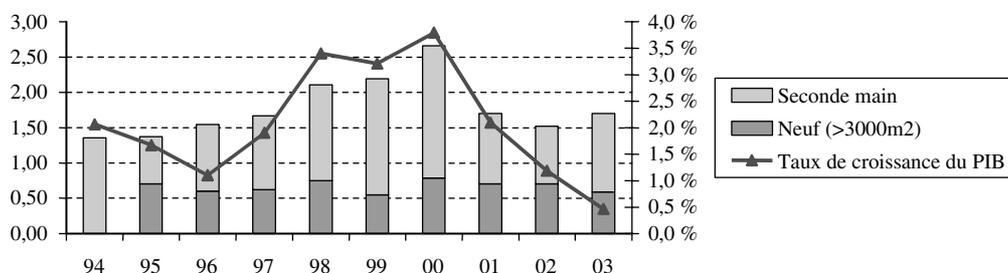
Le secteur de l'immobilier d'entreprise est directement influencé par l'environnement macroéconomique et notamment par le taux de croissance du PIB et le niveau d'investissement des entreprises, ce qui explique son ralentissement depuis 2001 du fait d'une conjoncture économique défavorable, particulièrement par une baisse de la demande placée en Ile-de-France. Une reprise est attendue au cours des prochaines années dans un contexte de marché actuellement sain et présentant les principales caractéristiques suivantes :

- un marché français marqué par un investissement en immobilier d'entreprise resté historiquement élevé en 2003, du fait notamment de l'abondance de liquidités des fonds spécialisés étrangers, d'un déplacement des allocations d'actifs vers le marché immobilier et des taux de rendement nets relativement attractifs par rapport aux obligations dont les taux avaient fortement baissé ;
- un marché régulé dont les acteurs ont ajusté leur offre de locaux neufs en fonction du ralentissement économique du fait notamment d'une tendance limitée au lancement de nouveaux projets non pré-vendus ;
- en conséquence, un taux mensuel moyen de vacance sur le marché des bureaux en Ile-de-France à un niveau légèrement supérieur (6,5 %) en 2003 au taux de 6 % considéré par les principaux acteurs du marché comme le taux d'équilibre du marché ; et
- en régions hors Ile-de-France, trois principaux marchés (Lille, Aix/Marseille et Lyon) qui présentent un bon équilibre offre/demande avec notamment un niveau de transactions sur les bureaux en 2003 resté supérieur à la moyenne des dix dernières années pour ces marchés.

Demande placée et offre de bureaux en Ile-de-France

Le tableau ci-dessous montre l'évolution de la demande placée de bureaux en Ile-de-France sur la période 1994-2003 (la demande placée correspond à l'ensemble des transactions, à la vente ou à la location, réalisées par des utilisateurs finaux) :

**Transactions de Bureaux en Ile-de-France
(en millions de m²)**

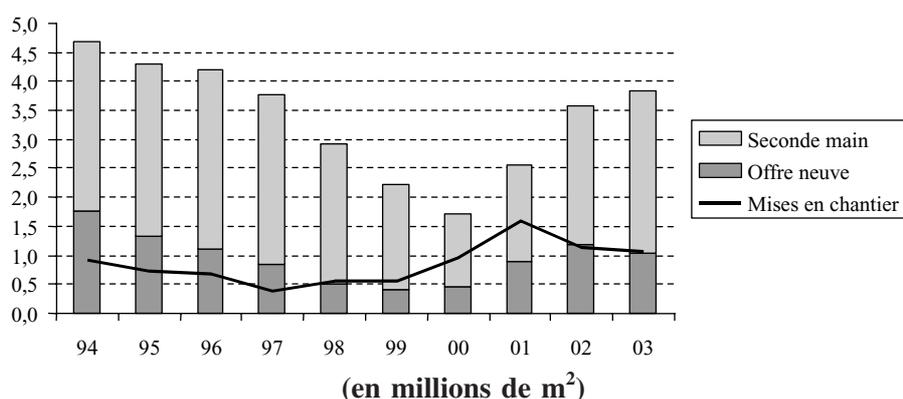


Source : Atis Real Auguste Thouard/Grecam

La diminution de la demande placée en 2001 comparée à 2000 s'explique largement par les difficultés rencontrées par les sociétés du secteur des technologies de l'information, qui avaient auparavant été à l'origine d'une forte demande de bureaux entre 1998 et 2000.

Cette diminution va de pair avec une hausse de l'offre de locaux disponibles à un an (ensemble des locaux et immeubles disponibles à moins d'un an incluant l'offre immédiatement disponible, l'offre neuve non pré-commercialisée et l'offre de seconde main libérée de manière certaine). Le tableau suivant montre l'évolution de cette offre de 1994 à 2003 en Ile-de-France en distinguant les bureaux neufs (immeuble ou partie d'immeuble construit depuis moins de 5 ans et n'ayant jamais été occupé) et l'offre dite de « seconde main » et en indiquant également le nombre de mises en chantier :

**Offre disponible à un an — Mises en chantier
Bureaux Ile-de-France**



Source : Atis Real Auguste Thouard

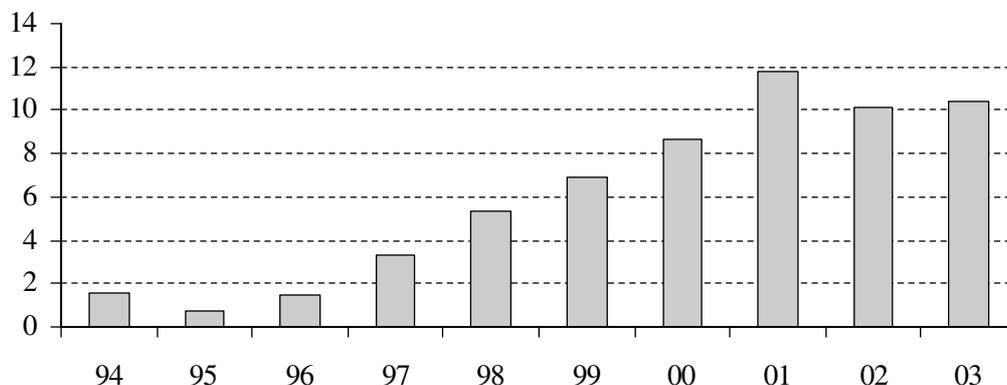
En dépit de la croissance de l'offre disponible à un an, le marché est actuellement relativement sain :

- en 2003, l'offre de bureaux neufs représentait 21 mois de demande placée de bureaux neufs contre une offre de bureaux de seconde main représentant 30 mois de demande placée de bureaux de seconde main ; et
- l'offre neuve à un an s'est ajustée au ralentissement économique avec une baisse de 13 % environ en 2003, situation également reflétée par une baisse du volume des mises en

chantier depuis 2001 (qui devrait se traduire par une baisse de l'offre sur le marché sur les années à venir).

D'une manière générale, et comme indiqué ci-avant, le marché français demeure marqué par un investissement en immobilier d'entreprise resté historiquement élevé en 2003, comme le montre le graphique ci-après :

Investissement en Immobilier d'entreprise en France (en milliards d'euros)

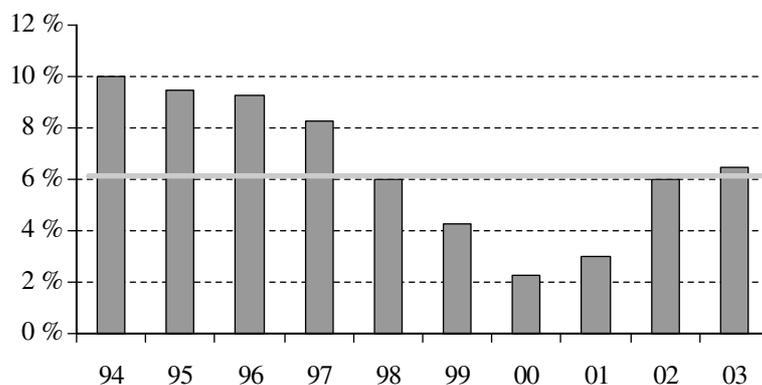


Source : CBRE Richard Ellis Bourdais

Taux de vacance du marché des bureaux en Ile-de-France

Le taux mensuel moyen de vacance du marché des bureaux en Ile-de-France (pourcentage de l'offre globale disponible de bureaux inoccupés) a faiblement augmenté en 2003 après une hausse marquée en 2002. Le tableau ci-dessous montre l'évolution du taux mensuel moyen de vacance des bureaux en Ile-de-France sur la période 1994-2003.

Taux mensuel moyen de vacance des bureaux en Ile-de-France (en %)



Source : CBRE Richard Ellis Bourdais

Avec un taux de vacance de l'ordre de 6,5 % en 2003, le marché se situe à un niveau légèrement supérieur au taux de 6 % considéré par les principaux acteurs du marché comme le taux d'équilibre actuel du marché.

Taux de rendement et demande de la part des investisseurs

Le ralentissement du marché depuis 2001 a entraîné une baisse des niveaux des loyers. Cette baisse, de même que la bonne tenue des valeurs vénale liées à l'abondance des liquidités des investisseurs institutionnels, impactent négativement les taux de rendement nets. Ces taux montrent néanmoins un écart favorable significatif avec celui des obligations (taux moyen de

l'obligation assimilable du Trésor à 10 ans de 4,13 % en 2003). Couplés avec un marché boursier très volatile, les taux de rendements relativement attractifs suscitent un fort intérêt de la part des investisseurs institutionnels, notamment des fonds allemands, pour les placements immobiliers.

Le niveau important des flux d'investissements nets s'est accentué du fait de la forte réduction des opérations d'externalisation de portefeuilles d'actifs immobiliers par des entreprises propriétaires, qui ont connu un net recul en 2003 (350 millions d'euros) par rapport à 2002 (1.420 millions d'euros) et surtout 2001 (4.140 millions d'euros) (Source : *Atis Real Auguste Thouard*).

Principaux marchés de bureaux en régions hors Ile-de-France

Hors Ile-de-France, les trois principaux marchés de bureaux (Lyon, Aix/Marseille et Lille) représentent la majorité des transactions en régions sur bureaux neufs de plus de 2.000 m² et affichent un certain dynamisme, avec un volume de transactions supérieur en 2003 à la moyenne des dix dernières années pour ces trois métropoles.

Cette tendance s'explique partiellement par le phénomène de tertiarisation de l'économie qui constitue un facteur dont l'impact est plus fort en régions qu'en Ile-de-France, puisque la part de l'emploi tertiaire y atteint déjà 80 % en 2003 contre 65 % en régions (Source : *Atis Real Auguste Thouard*).

Le tableau ci-dessous présente la demande placée en 2003 sur les principaux marchés hors Ile-de-France :

<u>Villes</u>	<u>Demande placée en 2003 (en m²)</u>	<u>% neuf vs/ restructuré</u>
Lyon	147.830	40 %
Aix-Marseille	115.000	44 %
Bordeaux	72.445	62 %
Lille	113.000	39 %

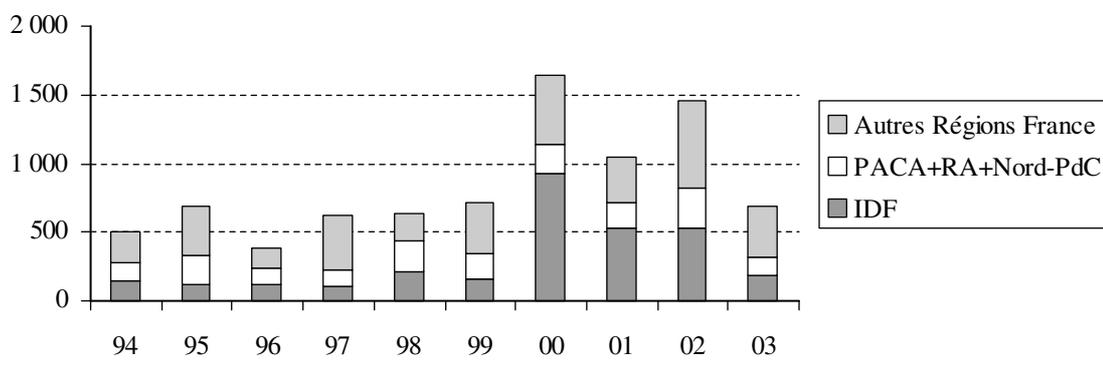
Source : CBRE Richard Ellis Bourdais

Marché de la logistique

Le marché de la logistique se concentre principalement sur quatre régions qui constituent les pôles logistiques majeurs en France, à savoir l'Ile-de-France (26 % des mises en chantiers des bâtiments logistiques de plus de 10.000 m² en 2003), la région Rhône-Alpes (6 %), le Nord-Pas-de-Calais (7 %) et enfin la région Provence-Alpes-Côte-d'Azur (7 %).

Le tableau ci-dessous montre l'évolution des mises en chantier de bâtiments logistiques de plus de 10.000 m² en Ile-de-France et en régions sur la période 1994-2003 :

Mises en chantier de locaux de stockage > 10 000 m²
(en milliers de m²)



Source : Ministère de l'Équipement/Nexity

De par l'importance de l'axe Lille-Lyon-Marseille, le marché du bâtiment logistique neuf est par nature géographiquement plus équilibré entre l'Ile-de-France et la province que celui de l'immobilier des bureaux.

Depuis 2000, la demande est portée par la modernisation des outils logistiques et l'europeanisation des flux de marchandises.

La forte baisse en 2003, particulièrement marquée en Ile-de-France, doit être relativisée compte tenu du caractère exceptionnel de la période 2000-2002 en termes de mises en chantier.

4.4 DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ DE LA SOCIÉTÉ

Le Groupe est un acteur majeur dans les principaux segments du marché immobilier en France. L'activité du Groupe s'organise autour de trois pôles :

- logement, comprenant le développement et la promotion de logements neufs et de lots de terrains à bâtir (lotissement) ;
- immobilier d'entreprise, focalisé principalement sur le développement et la promotion d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH) et de plate-formes logistiques ; et
- services immobiliers aux entreprises, comprenant principalement le conseil en gestion de patrimoine immobilier (*Asset Management*) et l'administration de biens (*Property Management*).

Le Groupe intervient également très en amont sur des grands projets de renouvellement et de développement urbain, comprenant des logements, des bureaux, des centres commerciaux et des équipements publics. Cette activité, appelée « Villes et Projets » par le Groupe, est généralement poursuivie en partenariat avec des collectivités locales.

Le tableau ci-dessous présente le chiffre d'affaires et le résultat d'exploitation *pro forma* réalisés par le Groupe pour chacun de ces pôles sur les trois exercices clos le 31 décembre 2001, 2002 et 2003 (voir paragraphe 5.1 « Note préliminaire sur la présentation des comptes » pour une description des principes retenus pour la préparation des comptes *pro forma*) :

	Au 31 décembre		
	2001	2002 <i>pro forma</i> ⁽¹⁾	2003
	(en millions d'euros)		
Logement			
Chiffre d'affaires	704,1	778,8	893,6
Résultat d'exploitation	77,3	76,0	97,3
Immobilier d'entreprise			
Chiffre d'affaires	343,5	585,3	329,3
Résultat d'exploitation	17,3	39,5	29,6
Services			
Chiffre d'affaires	39,1	27,3	25,5
Résultat d'exploitation	11,0	1,9	4,0
Autres activités ⁽²⁾			
Chiffre d'affaires	3,3	14,6	56,0
Résultat d'exploitation	(13,1)	—	3,6
TOTAL			
Chiffre d'affaires	1.090,1	1.405,9	1.304,4
Résultat d'exploitation	92,6	117,3	134,5

(1) Les données *pro forma* sont extraites des comptes consolidés *pro forma* de Nexity Topco (2001 et 2002) et Nexity (2003). Ces données excluent l'activité d'ingénierie (Coteba) cédée en 2003, et incluent 12 mois d'activité en 2001 (quand l'exercice social de Nexity Topco ne comprenait que 3 mois). Voir paragraphe 5.1.

(2) Principalement les résultats provenant de la cession d'un portefeuille d'actifs immobiliers, ainsi que d'autres éléments décrits au paragraphe 5.3.

4.4.1 Logement

4.4.1.1 Résumé des activités de logement

Nexity est un acteur majeur en France dans les métiers du développement et de la promotion de logements neufs et de lots de terrains à bâtir. Avec 7.206 réservations de logements neufs en 2003 auxquelles s'ajoutent 2.450 réservations de lots de terrains et plus de 25 ans d'expérience au travers des marques de référence « George V » et « Foncier Conseil », le Groupe est le premier développeur-promoteur privé de logements en France. Le Groupe a enregistré environ 7 % des 103.256 réservations de logements neufs sur le marché français en 2003 dans un environnement de marché fortement atomisé. (Source : *données Ministère de l'Équipement, CAPEM (Centre d'Analyses et de Prévisions Immobilières) pour l'Ile-de-France et OICA (Observatoire Immobilier de la Côte d'Azur) pour les Alpes-Maritimes*)

Le Groupe exerce ses activités de développement et de promotion sur l'ensemble du territoire français. Les réservations de logements neufs du Groupe en 2003 se répartissent (en nombre) à raison de 37 % en Ile-de-France et de 63 % en régions à partir de 19 implantations territoriales. Les réservations de lots de terrains du Groupe en 2003 se répartissent (en nombre) à raison de 12,5 % en Ile-de-France et 87,5 % en régions à partir de 24 agences. Cette répartition résulte de la volonté historique du Groupe de se développer sur tous les métiers aussi bien en Ile-de-France que dans les régions.

Le Groupe offre une large gamme de produits de logements neufs, vendus à une clientèle équilibrée entre des accédants à la propriété (résidences principales et secondaires) et des investisseurs locatifs. Ces derniers bénéficient d'avantages fiscaux accordés régulièrement en France depuis de nombreuses années et renouvelés en juillet 2003 avec le dispositif « de Robien ». Voir paragraphe 4.5.3 « Réglementations applicables » pour une description des

principaux dispositifs fiscaux applicables à l'investissement locatif en France. 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.

Le chiffre d'affaires du pôle logement est constaté au fur et à mesure de l'avancement du projet concerné pour les logements et à la signature de l'acte définitif de vente pour les lots de terrains (voir paragraphe 5.3.2 pour une description de la méthodologie de comptabilisation du chiffre d'affaires). Le carnet de commandes (*backlog*) représente le chiffre d'affaires (hors taxes) non encore comptabilisé sur les logements et lots réservés. Le tableau suivant présente les réservations et le carnet de commandes du pôle logement pour les exercices clos le 31 décembre 2001, 2002 et 2003 :

	Au 31 décembre		
	2001	2002	2003
Réservations (nombre de logements ou de lots)			
Logements.....	5.289	5.872	7.206
Lots de terrains.....	2.753	2.228	2.450
Carnet de commandes (<i>backlog</i>) (hors taxes) (m€)			
(fin d'exercice)			
Logements.....	579	684	930
Lots de terrains.....	62	54	61

Les réservations futures du Groupe se rapportent à des logements et lots de terrains en cours de commercialisation et des terrains sur lesquels le Groupe bénéficie de promesses de vente. Le tableau suivant présente le potentiel d'activité du pôle logement pour les exercices clos le 31 décembre 2001, 2002 et 2003 :

	Au 31 décembre		
	2001	2002	2003
Logement			
Offre en cours de commercialisation (nb. de logements)	5.356	6.613	5.310
Terrains sous promesse (nb. de logements).....	7.277	8.181	10.159
Lotissement			
Offre en cours de commercialisation (nb. de lots).....	3.081	2.396	2.201
Terrains sous promesse ou option (nb. de lots).....	4.832	4.768	5.400

4.4.1.2 Stratégie de développement du pôle logement

L'objectif du Groupe est d'accroître sa part de marché en France. Pour réaliser cet objectif, le Groupe a pour stratégie :

- d'accroître et de consolider son maillage territorial, afin d'assurer une couverture plus fine du territoire français. Ce renforcement se fera par :
 - la croissance de ses implantations existantes et la création de nouvelles implantations régionales ;
 - des acquisitions ponctuelles de portefeuilles fonciers, des associations avec des promoteurs locaux et/ou éventuellement des opérations de croissance externe ; et
 - le développement de la synergie entre l'activité de lotissement et celle de logements neufs, notamment dans les régions où la taille du marché local ne permet pas de justifier l'implantation directe permanente d'une filiale pour l'activité de logements neufs.
- d'élargir sa gamme de produits en poursuivant :
 - le développement de résidences avec services : résidences urbaines, résidences de tourisme, résidences étudiants, etc. ;

- une croissance de la production adaptée aux primo-accédants (propriétaires occupants achetant pour la première fois leur résidence principale) ;
 - l'élaboration de produits répondant aux besoins spécifiques des investisseurs, tels que des produits accompagnés d'une garantie locative externe ou encore des services d'un gestionnaire ; et
 - le développement de logements selon les principes du développement durable.
- de bénéficier, notamment en Ile-de-France, des opportunités foncières dans le cadre du renouvellement urbain avec les actions de « Villes et Projets » (décrit ci-dessous au paragraphe 4.4.4).

4.4.1.3 Produits

Logements neufs

Le Groupe propose plusieurs types de logements neufs : maisons en village, appartements, duplex, lofts et résidences avec services. La gamme de logements proposée par le Groupe est très large (standing, milieu de gamme, entrée de gamme), mais Nexity se positionne principalement sur le milieu de gamme (en termes d'emplacement, de taille et de prix) qui correspond à la demande la plus forte et la plus stable.

Le tableau suivant montre l'évolution du prix moyen, toutes taxes comprises, et de la surface moyenne des logements réservés du Groupe depuis 2001 :

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
Prix moyen TTC des logements neufs réservés du Groupe (en K€).....	148,5	156,8	168,2
Prix moyen par m ² des logements neufs réservés du Groupe (en €).....	2.252	2.375	2.569
Surface moyenne des logements neufs réservés du Groupe (en m ²).....	66	66	65

Source : Nexity, clients particuliers uniquement

Le Groupe propose des logements en fonction de sa cible de clientèle. Il utilise de nombreuses études internes (analyse de marché, satisfaction de sa clientèle, etc.) et des études externes (intentions d'achat des ménages, opinions des français sur l'habitat, etc.).

Le Groupe propose toutes les tailles de logements (du studio à l'appartement de plus de 5 pièces, des maisons de 2 à plus de 5 pièces) et des logements avec balcon, terrasse, loggia ou jardin privatif. Les parties communes des logements collectifs peuvent inclure des parcs et piscines privés. Certains sites sont choisis pour l'accessibilité des commerces, écoles et transports ; d'autres, pour leur proximité de la mer ou de la montagne.

Les programmes du Groupe sont assez différenciés, respectant à la fois les particularités locales et les standards du Groupe. Chaque programme offre aux clients la possibilité de personnaliser leur logement parmi des choix limités, tout en permettant au Groupe de produire des logements à coûts maîtrisés et prix compétitifs et de maintenir une rentabilité conforme à ses objectifs. En outre, la construction de logements par tranche (décrite au paragraphe 4.4.1.7, « Déroulement des projets et gestion des risques » ci-dessous) permet au Groupe d'adapter la programmation des tranches suivantes.

Le Groupe cherche constamment à rester novateur et à anticiper les préférences des clients de demain. Par exemple, le Groupe a conçu plusieurs immeubles selon les principes du développement durable, dont le premier immeuble « Bio-Habitat » à Courbevoie (un programme de 100 logements qui s'articule principalement autour de l'économie d'énergie, la gestion optimale de l'eau, la santé et le confort des utilisateurs et la gestion des déchets). Le Groupe a également conçu des immeubles de villas superposées (c'est-à-dire, des immeubles avec des étages à double hauteur et des appartements en duplex), dont le programme de logements dans le nouveau quartier de la Bastide à Bordeaux. A Marseille, le programme de logements « M5 Les Docks » a remporté le prix « Pyramide d'Or » de la FNPC. Ce programme, réalisé par Nexity Apollonia, est fondé sur la notion de « villa en ville » (des logements en duplex et des annexes

généreuses) et combine logements privés et logements sociaux ainsi que des commerces et des équipements scolaires.

Lotissement

Le lotissement consiste à viabiliser et à diviser un terrain et à vendre les lots ainsi obtenus, généralement auprès de particuliers qui vont y construire individuellement leur maison ou parfois à des promoteurs qui lancent un programme de commercialisation de maisons en village ou d'habitat collectif. Dans la majorité des cas, l'assiette foncière est constituée à partir de plusieurs terrains que le Groupe réunit par acquisition auprès de propriétaires distincts. La viabilisation d'un terrain consiste à rendre un terrain constructible en l'équipant d'aménagements tels que des réseaux d'eaux pluviales, l'eau, l'électricité et des voies de circulation.

L'activité de lotissement permet au Groupe d'être présent sur le segment des maisons individuelles en diffus, segment très important en France. Les activités de promotion de logements neufs et de lotissement présentent des similitudes en matière de recherche foncière et de typologie de clientèle. Par ailleurs, si la filiale de l'activité lotissement décide en fait de vendre un terrain auprès d'un développeur-promoteur de logements neufs, ce terrain est généralement proposé en priorité aux filiales du Groupe.

Le nombre de lots par opération varie de quelques lots à plusieurs centaines, l'opération moyenne étant d'environ 35 lots. Le tableau suivant montre l'évolution du prix moyen, taxes et droits inclus, des lots réservés du Groupe depuis 2001 :

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
Prix moyen taxes et droits inclus des lots réservés du Groupe (en K€)	56,4	59,6	59,3

Le Groupe exerce son activité de lotissement en privilégiant les principes du développement durable. Ainsi, Nexity Foncier Conseil (activité lotissement) est le seul opérateur sur le secteur en France certifié ISO 14001 (norme portant sur la gestion environnementale).

4.4.1.4 Clients

Les clients du pôle logement sont soit des accédants à la propriété, soit des investisseurs locatifs.

Les clients de l'activité logement

En 2003, les réservations de logements neufs du Groupe se sont réparties de manière égale entre les accédants à la propriété et les investisseurs. Les primo-accédants représentent la majeure partie des réservations de logements du Groupe faites par les accédants à la propriété.

Le tableau suivant présente la ventilation des réservations de logements du Groupe entre les clients accédants et les clients investisseurs (par nombre) pour les années indiquées. Ces statistiques reposent sur les déclarations faites par les acquéreurs au moment de la réservation.

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
Accession (% du total)			
Résidence principale			
<i>Primo-accédants</i>	40 %	35 %	27 %
<i>Autres accédants</i>	15 %	16 %	14 %
Résidence secondaire	9 %	11 %	9 %
Total accédants	<u>64 %</u>	<u>62 %</u>	<u>50 %</u>
Investisseurs	<u>36 %</u>	<u>38 %</u>	<u>50 %</u>
Total	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>

La croissance de la demande des investisseurs s'explique par des taux de rendement attractifs, confortés par l'influence des dispositifs fiscaux. Voir paragraphe 4.5.3 « Réglementations applicables » pour une description des principaux dispositifs fiscaux en France.

La forte demande des années récentes s'est accompagnée d'une augmentation importante du prix moyen des logements réservés auprès du Groupe. L'augmentation se constate principalement dans le prix au mètre carré, la taille moyenne des logements restant essentiellement stable.

Le tableau suivant présente les moyennes de prix et tailles des logements réservés du Groupe pour les années indiquées :

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
Accédants — résidence principale			
Prix moyen par m ² (€).....	2.320	2.475	2.676
Taille moyenne (m ²)	74	74	76
Prix moyen par logement (K€).....	171,3	182,6	202,7
Accédants — résidence secondaire			
Prix moyen par m ² (€).....	2.406	2.413	2.725
Taille moyenne (m ²)	52	53	56
Prix moyen par logement (K€).....	125,2	128,0	152,5
Investisseurs			
Prix moyen par m ² (€).....	2.089	2.219	2.439
Taille moyenne (m ²)	58	60	59
Prix moyen par logement (K€).....	125,3	132,9	144,4
Tous clients			
Prix moyen par m ² (€).....	2.252	2.375	2.569
Taille moyenne (m ²)	66	66	65
Prix moyen par logement (K€).....	148,5	156,8	168,2

Source : Nexity (sur la base des déclarations de ses clients acquéreurs)

En général, les clients acquéreurs de résidences principales sont plus jeunes et ont des revenus annuels plus faibles que les clients acquéreurs des résidences secondaires ou les investisseurs particuliers.

Le tableau suivant présente l'âge et les revenus annuels moyens des clients du Groupe pour les années indiquées :

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
Accédants — résidence principale			
Age moyen	38	39	39
Revenus annuels moyens (en €).....	43.061	41.777	44.223
<i>dont Primo-Accédants</i>			
Age moyen	34	34	35
Revenus annuels moyens (en €).....	38.196	37.031	40.611
<i>dont Acheteurs déjà propriétaires</i>			
Age moyen	46	47	48
Revenus annuels moyens (en €).....	52.905	50.790	52.709
Accédants — résidence secondaire			
Age moyen	52	51	51
Revenus annuels moyens (en €).....	88.517	84.638	86.666
Investisseurs			
Age moyen	46	45	46
Revenus annuels moyens (en €).....	67.717	71.429	75.112
Tous clients			
Age moyen	42	42	44
Revenus annuels moyens (en €).....	49.594	51.563	58.974

Source : Nexity (sur la base des déclarations de ses clients acquéreurs)

Plus ponctuellement, le Groupe livre des logements neufs auprès des investisseurs institutionnels.

Les clients de l'activité lotissement

Les réservations de lots de terrains à bâtir du Groupe en 2003 se répartissaient entre des particuliers (80 % des réservations), des promoteurs immobiliers (18 % des réservations) et des parcs d'activités économiques (2 % des réservations).

Une base de données sur le profil des clients de l'activité de lotissement est en cours d'établissement. Le Groupe constate que les clients primo-accédants représentent une partie importante des réservations.

4.4.1.5 Implantations géographiques

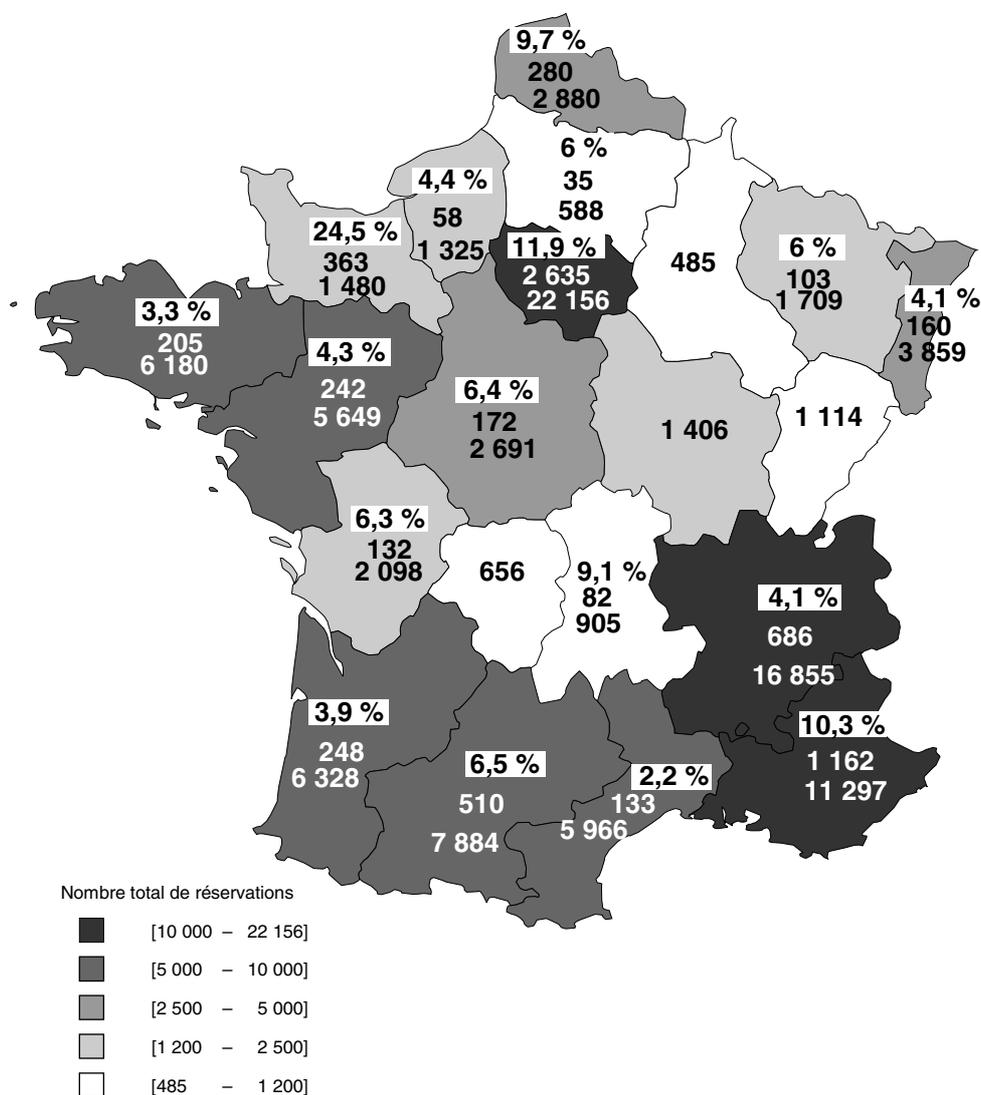
Ventilation géographique de l'activité logement

Le Groupe a été l'un des premiers acteurs nationaux à reconnaître l'importance du développement dans les régions où la croissance du marché est la plus importante et poursuit ainsi depuis 2000 une stratégie de forte implantation dans les régions de France afin de densifier sa présence en dehors de la région parisienne. Cette volonté découle de l'objectif du Groupe de se positionner principalement sur les produits de milieu de gamme, plus limités en Ile-de-France en raison du niveau élevé des prix et de la rareté foncière. Ainsi, le nombre de réservations du Groupe en dehors d'Ile-de-France est passé de 2.577 logements (51 % du total du Groupe) en 1997 à 4.557 logements en 2003 (63 % du total du Groupe). Le Groupe cherche également à mettre en place un maillage territorial plus fin afin de couvrir les zones (régionales et au sein des régions) à forte croissance démographique.

Le Groupe a pris une participation majoritaire dans une société qui réalise une opération de 149 logements à Vero Beach en Floride (Etats-Unis) ; l'essentiel de ce programme a été commercialisé. A ce stade, le Groupe n'envisage pas de poursuivre une stratégie de développement aux Etats-Unis.

Le fort développement du Groupe en régions se traduit par des parts de marché croissantes sur plusieurs régions, notamment dans le Sud et le Sud-Ouest de la France. Le graphique ci-dessous présente les parts du marché des logements neufs dans les régions en 2003 :

Les parts de marché de l'activité logement du Groupe en 2003 par région :



Parts de marché de George V : %
 Total des réservations de George V
 Total des réservations de logements neufs

Sources : données MECLN sauf CAPEM pour l'IDF, OICA pour les Alpes Maritimes

Les prix des logements proposés par le Groupe varient de façon assez parallèle en régions et en Ile-de-France. Le tableau suivant indique le prix moyen TTC des logements réservés du Groupe sur la période 2001-2003 :

	2001	2002	2003
	en milliers d'euros		
Ile-de-France.....	167,5	180,9	192,5
Régions	134,7	138,1	155,6
Groupe	151,4	157,4	169,2

Le développement en régions se poursuit. Voir le tableau ci-dessous dans le paragraphe 4.4.1.6 « Portefeuille de programmes en cours-Maîtrise foncière » pour une description du potentiel d'activité du Groupe et sa ventilation géographique.

Ventilation géographique de l'activité lotissement

L'activité de lotissement du Groupe se réalise principalement en régions, ce qui s'explique essentiellement par la disponibilité de terrains à lotir en régions et leur raréfaction en Ile-de-France. Ainsi, le nombre de lots réservés en Ile-de-France a baissé de 633 lots réservés en 2001 (soit 24 % du total) à 313 lots réservés en 2002 (soit 14 % du total) et 306 lots réservés en 2003 (soit 12 % du total).

Implantations régionales

L'organisation géographique du Groupe repose sur une stratégie d'implantation locale permanente, avec des filiales et agences gérées par des professionnels locaux dans la plupart des cas. Cette stratégie permet au Groupe de bien connaître les préférences et tendances des acheteurs dans les régions où il est implanté, et de se familiariser avec les procédures permettant d'obtenir les autorisations administratives nécessaires pour monter une opération de logement ou de lotissement. L'organisation régionale du Groupe s'intègre à sa stratégie de permettre aux filiales de se concentrer sur leurs spécialités (produit ou région spécifique).

Le tableau suivant présente la répartition des filiales et agences du pôle logement entre les produits spécifiques et les régions au 1^{er} septembre 2004.

LOGEMENT

<u>Filiales spécialisées par produits spécifiques</u>	<u>Filiales en Ile-de-France (spécialisées par produits)</u>	<u>Filiales en régions</u>		<u>Agences en régions</u>
Nexity Apollonia Nexity Général Foy Investissement	Nexity Domaines Nexity Féréal Nexity Foncière Colysée Nexity Seeri	Annecy Bordeaux Grenoble Lille Lyon Marseille Montpellier	Nantes Nice Rouen Strasbourg Toulouse Tours	Clermont Ferrand Dinan Fréjus Metz Orléans

LOTISSEMENT

<u>Filiales en Ile-de-France</u>	<u>Agences en Ile-de-France</u>	<u>Agences en régions</u>	
Nexity Foncier Conseil	Enghien Evry Versailles Melun	Antibes Avignon Bordeaux Brest Chartres Dijon Hyères Lille Lorient Lyon Marseille Metz	Montpellier Mulhouse Nancy Nantes Nîmes Orléans Perpignan Poitiers Rennes Rouen Toulouse Tours

4.4.1.6 Portefeuille de programmes en cours — Maîtrise foncière

Les principaux indicateurs de l'activité du pôle logement sont (i) les réservations (en nombre et en valeur) et (ii) le *backlog* (carnet de commandes).

- Les réservations (en nombre et en valeur) sont le reflet de l'activité du pôle logement et le baromètre de sa performance. L'intégration au chiffre d'affaires des réservations de logements est fonction de la signature de l'acte de vente définitif et de l'avancement des travaux de construction. L'intégration au chiffre d'affaires des réservations de lots de terrains est fonction de la signature de l'acte de vente définitif. Voir paragraphe 5.3.2 « Méthodes de prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation du Groupe ».

- Le *backlog* ou carnet de commandes se calcule en additionnant le total en euros de la quote-part de la valeur des logements et lots réservés mais non encore comptabilisés en chiffre d'affaires. Par exemple, pour un programme de logements entièrement acté, sur un chantier avancé à 30 %, 30 % de la valeur des réservations (hors taxes) est comptabilisée en chiffre d'affaires et 70 % est comprise dans le *backlog*.

Le tableau suivant montre l'évolution des réservations et du *backlog* au cours de chacun des exercices clos le 31 décembre 2001, 2002 et 2003 :

	<u>Nombre de réservations net</u>	<u>Réservations en valeur (millions d'euros TTC)</u>	<u>Backlog en valeur (millions d'euros HT)</u>
<i>Logement</i>			
Exercice clos au 31 décembre 2001.....	5.289	801	579
Exercice clos au 31 décembre 2002.....	5.872	924	684
Exercice clos au 31 décembre 2003.....	7.206	1.219	930
<i>Lotissement</i>			
Exercice clos au 31 décembre 2001.....	2.753	155	62
Exercice clos au 31 décembre 2002.....	2.228	133	54
Exercice clos au 31 décembre 2003.....	2.450	145	61

Le Groupe dispose d'un portefeuille de projets, composé de programmes en cours de commercialisation et de terrains « maîtrisés » par le Groupe sous forme de promesses de vente. Ce portefeuille permet au Groupe de disposer d'une visibilité sur son activité future. Ce potentiel d'activité est mesuré par le nombre de logements et de lots de terrains que le Groupe pourrait produire si tous les programmes potentiels (basés sur les programmes en cours et les terrains sous promesses) étaient réalisés. Pour une description de la recherche foncière et du processus d'un achat de terrain, voir 4.4.1.7 « Déroulement des projets et gestion des risques ».

Le tableau suivant montre le potentiel d'activité du Groupe en 2001, 2002 et 2003 et sa répartition entre l'Ile-de-France et les autres régions :

	<u>31/12/2001</u>	<u>31/12/2002</u>	<u>31/12/2003</u>
LOGEMENT⁽¹⁾			
Nombre de programmes en cours de commercialisation			
Ile-de-France.....	48	60	50
Régions	<u>56</u>	<u>86</u>	<u>82</u>
Total	<u><u>104</u></u>	<u><u>146</u></u>	<u><u>132</u></u>
Potentiel d'activité (en nombre de logements)			
<i>Offre commerciale totale</i>			
Tranches commercialisées			
Ile-de-France.....	1 555	1 803	1 382
Régions	<u>1 525</u>	<u>2 572</u>	<u>2 089</u>
	3 080	4 375	3 471
Tranches non-commercialisées			
Ile-de-France.....	1 150	1 009	824
Régions	<u>1 126</u>	<u>1 229</u>	<u>1 015</u>
	2 276	2 238	1 839
Total	<u><u>5 356</u></u>	<u><u>6 613</u></u>	<u><u>5 310</u></u>
dont Ile-de-France	2 705	2 812	2 206
dont Régions.....	2 651	3 801	3 104
<i>Potentiel sous promesse non lancé</i>			
Ile-de-France.....	2 416	1 896	3 733
Régions	<u>4 861</u>	<u>6 285</u>	<u>6 426</u>
Total	<u><u>7 277</u></u>	<u><u>8 181</u></u>	<u><u>10 159</u></u>
Total du potentiel d'activité logement.....	<u><u>12 633</u></u>	<u><u>14 794</u></u>	<u><u>15 469</u></u>
dont Ile-de-France	5 121	4 708	5 939
dont Régions.....	7 512	10 086	9 530

	<u>31/12/2001</u>	<u>31/12/2002</u>	<u>31/12/2003</u>
LOTISSEMENT			
Nombre de programmes en cours de commercialisation			
Ile-de-France.....	17	19	15
Régions.....	<u>59</u>	<u>61</u>	<u>50</u>
Total.....	<u><u>76</u></u>	<u><u>80</u></u>	<u><u>65</u></u>
Potentiel d'activité (en nombre de lots)			
<i>Offre commerciale totale</i>			
Ile-de-France.....	689	518	334
Régions.....	<u>2 392</u>	<u>1 878</u>	<u>1 867</u>
Total.....	<u><u>3 081</u></u>	<u><u>2 396</u></u>	<u><u>2 201</u></u>
<i>Potentiel sous promesse non lancé</i>			
Ile-de-France.....	1 544	1 621	1 595
Régions.....	<u>3 288</u>	<u>3 147</u>	<u>3 805</u>
Total.....	<u><u>4 832</u></u>	<u><u>4 768</u></u>	<u><u>5 400</u></u>
Total du potentiel d'activité lotissement.....	<u><u>7 913</u></u>	<u><u>7 164</u></u>	<u><u>7 601</u></u>
dont Ile-de-France.....	2 233	2 139	1 929
dont Régions.....	5 680	5 025	5 672

(1) Hors terrains sous promesse dans le cadre des développements complexes de « Villes et Projets » (décrit au paragraphe 4.4.4).

4.4.1.7 Déroulement des projets et gestion des risques

Le développement d'un programme de logements neufs se déroule généralement en plusieurs étapes : sélection du terrain, signature des accords fonciers, validation du projet par le Comité d'engagement (décrit ci-dessous), demande d'autorisations administratives, commercialisation, construction, et livraison. Chaque programme est suivi à la fois par la filiale locale concernée, le Comité d'engagement et les services financiers, juridiques et de contrôle de gestion du Groupe.

Les prix des terrains achetés, frais de notaires et indemnités versées par le Groupe au cours des exercices clos le 31 décembre 2001, 2002 et 2003 ont représenté un investissement total (hors taxes) de 133 millions d'euros en 2001, 133 millions d'euros en 2002 et 151 millions d'euros en 2003.

Sélection des terrains

Chaque filiale effectue sa propre recherche foncière et ses propres études de faisabilité. Cette démarche repose sur l'expérience de la filiale dans son marché, sa connaissance du terrain, et sa rapidité d'exécution. Les filiales utilisent les moyens usuels dans leurs recherches de terrains (recherches cadastrales, recherches systématiques auprès des communes et des intervenants locaux (tels que des sous-traitants et fournisseurs, des agences, des notaires, des architectes et des géomètres), réseaux relationnels...).

La constructibilité et la rentabilité potentielle du projet envisagé sur le terrain sont des critères essentiels. Le Groupe n'utilise pas de critère de taille minimum mais se concentre sur un budget prévisionnel préparé par la filiale, basé sur un projet de logements neufs ou de lots de terrains à bâtir. Le Groupe n'a pas pour stratégie d'acheter des terrains pour se constituer un portefeuille foncier ou à titre d'investissement spéculatif.

Signature des accords fonciers

Après avoir sélectionné un terrain, le Groupe procède à la signature d'un accord avec le propriétaire, généralement une promesse de vente sous conditions suspensives. L'engagement d'achat du Groupe est systématiquement soumis à une condition préalable d'obtention des autorisations administratives nécessaires pour la réalisation d'un projet (obtention du permis de construire, de démolir et/ou de lotir définitif, exempt de tout recours des tiers) et aux conditions tenant à la nature du sol, à la présence de pollution ou à la présence d'installations classées

telles que visées par la loi du 19 juillet 1976. Le Groupe procède généralement avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à une étude de la qualité et la pollution des sols et des sous-sols, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante pour les immeubles à rénover ou restructurer. Quand les sondages du sol indiquent la présence potentielle de substances polluantes, l'engagement du Groupe est également subordonné à la réalisation d'études environnementales et, le cas échéant, à la mise en œuvre de mesures de dépollution. Voir 4.11.2 « Politique environnementale » pour une description de la politique du Groupe en matière environnementale.

Un projet de promesse de vente sous condition suspensive doit être validé par le juriste du Groupe dédié à la filiale avant d'être signé. Dans certains circonstances, une promesse de vente peut être signée avant l'accord du Comité d'engagement (décrit ci-dessous) mais aucun engagement d'indemnisation financière (souvent sous la forme d'une caution bancaire) ne peut être souscrit sans son accord. Généralement, cet engagement doit être fourni dans le mois qui suit la signature de la promesse de vente sous peine de caducité de celle-ci (ce qui permet en pratique de signer les promesses avant la réunion du Comité d'engagement).

Validation des projets par le Comité d'engagement

Chaque terrain pour lequel la signature d'une promesse de vente ou, si cette promesse a déjà été signée, une indemnisation financière est prévue, est soumis pour accord au Comité d'engagement du Groupe. Le Comité d'engagement est composé du Président-Directeur Général et du Directeur Général délégué de la Société et des deux dirigeants du pôle logement, auxquels s'ajoutent le dirigeant de la filiale concernée et éventuellement les collaborateurs chargés du projet. Le Comité ne peut prendre une décision que si le Président-Directeur Général ou le Directeur Général délégué est présent (le plus souvent, les deux sont présents). Le Comité se réunit pour tout projet sans critère de taille, généralement toutes les deux semaines et chaque fois que cela s'avère nécessaire (y compris chaque fois que le programme prévu pour un terrain est modifié de façon significative). Les décisions du Comité d'engagement sont suivies pour la mise en œuvre par les services juridiques et financiers du Groupe.

La décision du Comité d'engagement est prise sur la base de l'examen d'un dossier d'engagement qui comprend la description du terrain, une étude de marché, une étude de faisabilité et une prévision des coûts du projet. Le budget prévisionnel du projet, conforté par des études de marché internes et externes, doit notamment prévoir une marge minimum de l'ordre de 8 % et un taux de rendement des capitaux investis en ligne avec des objectifs définis par la direction du Groupe pour que le projet soit approuvé par le Comité d'engagement.

Autorisations administratives

Après la signature de la promesse de vente, la filiale en charge du projet dépose une demande de permis de construire auprès de la mairie de la commune dans laquelle est situé le terrain. Cette demande est instruite par les services techniques de la ville, avec un suivi étroit par la filiale. L'instruction se déroule souvent en un temps plus long que le délai légal qui est de 3 à 5 mois. Une fois le permis de construire accordé, le Groupe doit respecter un délai de 4 mois avant de commencer la construction. Ce délai couvre en premier lieu le recours des tiers, tels que les associations ou les riverains, qui disposent de 2 mois et 15 jours à compter de l'affichage du permis de construire à la mairie et sur le chantier pour contester les autorisations de construire et de démolir sur la base des règles d'urbanisme locales (plan d'occupation des sols, plan d'aménagement de ZAC,...) et du Code de l'urbanisme. Ce délai de 4 mois couvre également le droit de retrait du permis par le préfet, qui dispose pour ce faire de 4 mois maximum à compter de la date d'obtention dudit permis de construire.

Dossier de financement

Une fois le permis de construire ou de lotir obtenu, les services financiers et de contrôle de gestion du Groupe valident le dossier de financement préparé par la filiale. Ce dossier

comprend une estimation des moyens commerciaux à mettre en œuvre et l'actualisation des données du dossier d'engagement, qui, ensemble, constituent le budget de référence du projet.

Le financement d'un programme dépend de sa taille. Pour les programmes dont le chiffre d'affaires prévisionnel est inférieur à 9 millions d'euros TTC, le Groupe utilise des lignes de crédit globales de respectivement 76 millions d'euros pour les programmes de logements et 31 millions d'euros pour les programmes de lotissement. Pour les programmes dont le chiffre d'affaires prévisionnel est supérieur à 9 millions d'euros TTC, la filiale met en place un financement bancaire spécifique au programme dont le montant est fixé en fonction du plan de trésorerie du projet. Voir paragraphe 5.3, « Commentaires sur les résultats ».

Sous-traitants et fournisseurs

La filiale choisit généralement ses sous-traitants et fournisseurs par voie d'appel d'offres par corps d'état séparés.

Le Groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des sous-traitants et fournisseurs. Il entretient toutefois des relations privilégiées avec certains sous-traitants et fournisseurs qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du Groupe en les consultant régulièrement lors de ses appels d'offres. Au cours de l'exercice 2003, le premier fournisseur du pôle logement a représenté 27 millions d'euros de charges et les dix premiers 104 millions d'euros, toutes taxes comprises.

La filiale décide de recourir ou non à des intervenants spécialisés. Ainsi, un ou plusieurs bureaux d'études techniques (BET) spécialisés peuvent intervenir lors de la préparation du projet afin de fournir une assistance à la préparation des études et des préconisations techniques, à l'établissement des plans et au choix des sous-traitants. Un maître d'œuvre d'exécution peut également intervenir dans le suivi des travaux même si la plupart des filiales disposent de ressources et des compétences nécessaires pour assurer elles-mêmes le suivi de tout ou partie des travaux de construction. La conception du programme est faite par un architecte, qui est retenu soit sur appel d'offres, soit de gré à gré. Le choix de ces intervenants spécialisés tient compte de leur compétence, de leur proposition financière, de la qualité de leur organisation et de la qualité de leurs réalisations précédentes.

La filiale s'assure de la solidité financière des sous-traitants et fournisseurs et leur capacité financière à assurer la réalisation du programme (compte tenu de leur taille et de celle du programme). La filiale vérifie également la couverture de ces entreprises par des assurances appropriées et de leur respect de la réglementation applicable en matière de droit de travail. Les marchés signés avec les sous-traitants et fournisseurs prévoient des plannings de chantiers et des pénalités de retard ainsi qu'une retenue ou caution légale de 5 % du montant du marché, libérée un an après l'achèvement des travaux.

Afin de maîtriser les coûts de développement des projets, la filiale choisit parfois les intervenants techniques et négocie avec les sous-traitants préalablement à l'acquisition définitive des terrains (sans pour autant s'engager financièrement).

Commercialisation et construction

Selon son appréciation du risque de non-obtention du permis de construire, la filiale choisit d'entamer le processus de commercialisation soit dès le dépôt de la demande du permis de construire soit seulement après son obtention. Le Groupe se fixe généralement, pour le lancement des travaux de construction, un taux de commercialisation d'environ 30 % en valeur ou en nombre de logements. Toutefois, la situation commerciale de chaque programme (comprenant la typologie des logements réservés par rapport aux logements du programme restant) est considérée individuellement avant le lancement des travaux. Dans les conditions actuelles de marché, le taux de commercialisation est généralement supérieur à 30 % avant le lancement des travaux. Ainsi, le taux de commercialisation moyen des logements enregistré par le Groupe avant le début des travaux de construction était de l'ordre de 54 % en 2001, 53 % en 2002 et 60 % en 2003.

Les travaux de construction sont suivis par des ingénieurs et techniciens de la filiale et/ou par un maître d'œuvre d'exécution choisi par la filiale. Des contrôles sur place de l'évolution des travaux sont effectués régulièrement par des conducteurs de travaux du Groupe ou un maître d'œuvre d'exécution externe.

Dans la mesure du possible, les programmes sont divisés en tranches de logements à bâtir (plusieurs tranches pour un programme). La programmation par tranches offre une meilleure sécurité en permettant le démarrage des travaux de la deuxième tranche et éventuellement des tranches suivantes en fonction du rythme de commercialisation. La réalisation par tranches offre également l'avantage de permettre d'adapter ou de modifier la répartition des types d'appartements ou de maisons prévus en fonction des réservations déjà réalisées. Si une telle modification est décidée, le Groupe procède administrativement à la régularisation de ce nouveau choix par le dépôt d'un permis de construire modificatif et le Comité d'engagement revoit le dossier.

Suivi des budgets

Le budget de chaque programme est suivi par la filiale concernée et revu par les services de contrôle de gestion du Groupe. Ce suivi inclut :

- une mise à jour systématique de chaque poste budgétaire au fur et à mesure de la signature des marchés de travaux ou engagement de dépenses ;
- un rapport mensuel sur le rythme de commercialisation du projet (revue de l'étape des ventes et de l'adéquation de la grille des prix) ; et
- une validation trimestrielle du budget par les services de contrôle de gestion du Groupe.

Livraison

Au moment de la signature de l'acte de vente définitif, le trimestre au cours duquel le logement sera livré est fixé. L'acte prévoit généralement que la date de livraison peut être prorogée pour cause de force majeure ou cause légitime de retard.

Une fois la construction terminée, le logement est livré à l'acquéreur. L'acquéreur doit avoir payé 95 % du prix du logement à l'achèvement de la construction et 100 % à la remise des clés. Le Groupe a pour politique de ne jamais procéder à la remise des clés sans que l'acheteur ait payé le solde du prix. Voir paragraphe 4.4.1.8 « Commercialisation » pour une description du calendrier des paiements.

A la remise des clés, un procès-verbal est dressé pour indiquer que l'acquéreur a visité le logement, a procédé à un contrôle d'état des lieux et a vérifié la conformité de l'ensemble du logement au contrat.

Service après-vente

Le Groupe fournit aux acquéreurs de logements un service après-vente d'une durée de deux ans après la livraison. Ce service, qui est mis en oeuvre par les filiales du Groupe et a été créé à la demande des assureurs, a pour but de rassurer les clients, de maintenir les taux de prime actuels et de gérer la garantie de parfait achèvement et la garantie de bon fonctionnement en minimisant les appels aux assurances. Lorsqu'un client signale une défectuosité (au moment de la remise des clés ou après la livraison) et en cas de mise en jeu de la garantie de parfait achèvement (un an) ou de la garantie de bon fonctionnement (deux ans), le service après-vente du Groupe gère cette réclamation, coordonne les travaux éventuels avec les sous-traitants concernés (qui sont eux-mêmes tenus par ces garanties) et, le cas échéant, prend contact avec les compagnies d'assurances. Voir paragraphe 4.10 « Assurances » pour plus de détails sur le service après-vente du Groupe.

Particularités du déroulement d'une opération de lotissement

Le déroulement d'une opération de lotissement est similaire à celui d'une opération de logements neufs. La recherche foncière et l'achat du terrain se déroulent de la même façon, doivent répondre aux mêmes critères d'autorisations administratives et de génération de marge et sont revus par le Comité d'engagement et les services de contrôle de gestion du Groupe.

Contrairement au processus de commercialisation des logements neufs, aucun contrat de réservation (qui prend généralement la forme d'une promesse unilatérale de vente entre le Groupe et l'acquéreur) ne peut être signé avant l'obtention du permis de lotir. La promesse de vente est suivie par un contrat de vente, à la signature duquel, le Groupe s'engage à achever l'ensemble des travaux (engagement couvert par une caution bancaire) et à transférer le terrain dans un délai fixe.

4.4.1.8 Commercialisation

Politique de marque

Le Groupe poursuit une stratégie de marques destinée à assurer à la fois la notoriété du Groupe et la reconnaissance des spécificités de ses produits et des marchés régionaux sur lesquels il opère. L'ensemble de ses produits est commercialisé sous la marque principale « Nexity ». Chaque filiale utilise en outre une marque spécifique au produit commercialisé ou au marché régional. Ainsi :

- en Ile-de-France, le Groupe commercialise des produits sous les marques « Nexity Féréal » (logements collectifs en deuxième et troisième couronne parisienne), « Nexity Domaines » (maisons en village) et « Nexity Seeri » (logements collectifs à Paris et en première couronne), entre autres ;
- dans les régions, les logements sont commercialisés sous la marque « Nexity George V », suivi du nom de la région concernée ;
- les filiales spécialisées utilisent leurs propres sous-marques : par exemple, « Nexity Apollonia » (projets complexes, ensemblier urbain, créateur de nouveaux quartiers) et « Nexity Général Foy Investissement » (maisons ou petits collectifs, destinés à une clientèle d'investisseurs) ; et
- les programmes de lotissement sont commercialisés sous la marque « Nexity Foncier Conseil ».

Le Groupe est propriétaire des marques qu'il utilise. Voir 4.5.4 « Propriété intellectuelle ».

Modes de commercialisation

La commercialisation est généralement assurée par les filiales avec leurs moyens propres en personnel et, le cas échéant, l'intervention d'agences immobilières. Pour certains produits, notamment les produits destinés aux investisseurs, la commercialisation est assurée par des réseaux extérieurs ou des conseillers en patrimoine fédérés dans des organisations internes (George V Consulting).

Les filiales utilisent les moyens habituels de la profession pour commercialiser les logements : maquettes, bureaux de vente sur place, publicité sur lieu de vente (PLV), affichage, presse, salons. En outre, l'animation d'un site internet, référencé sur les portails immobiliers et moteurs de recherche importants, et la prise de rendez-vous centralisée permettent au Groupe de faire un premier tri des clients avant de les diriger vers les filiales.

Le Groupe s'est fait une spécialité pour des programmes d'un mode de commercialisation dénommé « *one shot* » qui présente sur une période courte des offres promotionnelles dans un environnement créé pour la circonstance où vont se trouver sur le même site pendant 48 heures des notaires, banques et vendeurs mobilisés pour présenter aux futurs acquéreurs le programme

à commercialiser. Ces opérations, qui nécessitent une logistique importante, sont mises en œuvre sur des programmes de taille importante (plus de 100 logements) souvent dans des zones urbaines nouvelles ou atypiques. Des exemples récents sont le quartier de la Bastide à Bordeaux et M5 les Docks à Marseille.

Assistance aux clients au cours du processus de commercialisation

Programmes de logements neufs. Le Groupe accompagne ses clients tout au long du processus d'achat d'un logement, du premier contact téléphonique ou internet au rendez-vous avec un conseiller commercial de la filiale concernée jusqu'à la livraison du logement. Chaque conseiller commercial est en mesure d'analyser avec le client son pouvoir d'achat, de lui préparer un projet de plan de financement et le cas échéant, une simulation fiscale de l'amortissement de son investissement. Cette analyse permet de vérifier la capacité financière de chaque acquéreur et ainsi de limiter les risques de mise en jeu de la condition résolutoire de la réservation liée à la non-obtention du financement.

Les vendeurs du Groupe sont incités à obtenir un diplôme de l'Ecole des ventes du Groupe. Cette école assure l'homogénéité de la qualité des vendeurs et l'harmonisation de leurs connaissances.

Le Groupe considère son assistance clientèle comme un de ses atouts importants. Le Groupe met à la disposition de ses clients un numéro vert que les clients peuvent appeler sept jours sur sept de 9h à 21h pour toute question relative à l'achat d'un logement. Le site internet de Nexity offre de nombreuses informations et la possibilité de simuler un projet d'achat (frais notaires, prêts, assurances). Le Groupe, au travers du Crédit Financier Lillois (un établissement financier du Groupe), propose également des solutions de financement adaptées pour ses acheteurs de logements neufs, qui incluent des financements relais, des options de modulation de l'échéance et de la durée du prêt et une optimisation des avantages fiscaux.

Programmes de lotissement. Les clients de l'activité de lotissement bénéficient de conseillers professionnels, d'un site internet et d'un numéro vert. Le conseiller aide son client à positionner et intégrer le mieux possible son projet sur le terrain qu'il envisage d'acquérir, à réaliser un plan de financement et à mettre au point un calendrier de déroulement des travaux. Le conseiller informe aussi le client sur ses droits et sur les étapes de l'opération de construction.

Forme des ventes et calendrier des paiements

Le Groupe commercialise ses logements au moyen de la signature de contrats de réservation et ses lots de terrains à bâtir au moyen de la signature de promesses de vente, suivis par des contrats de vente définitifs notariés.

Les logements neufs sont commercialisés sous le régime de la vente en état futur d'achèvement (VEFA). Dans le cadre de la VEFA, les échéances de paiement à la charge des clients suivent le schéma suivant : 5 % à la réservation, 15 % à la signature de l'acte de vente définitif (acte notarié), 15 % à l'achèvement des fondations, 55 % au fur et à mesure de l'avancement des travaux, 5 % à l'achèvement des travaux et 5 % à la remise des clés du logement.

Dans tous les cas, 5 % du prix TTC du logement est versé par le client lors de la signature du contrat de réservation et est déposé sur un compte sous séquestre. Ce montant est bloqué jusqu'à la signature du contrat de vente définitif auprès d'un notaire, date à laquelle les sommes sont définitivement acquises au Groupe. Ce montant est restitué au client si le contrat de vente définitif n'est pas conclu du fait du Groupe dans le délai prévu ou si les conditions usuelles ne sont pas remplies.

L'acquéreur du lot de terrain à bâtir verse 5 % du prix à la signature de la promesse de vente, mis sous séquestre, et 95 % à la signature du contrat de vente définitif.

4.4.1.9 Organisation opérationnelle du pôle logement

L'organisation du pôle logement est fondée sur l'autonomie significative des filiales opérationnelles en matière commerciale et technique, de recherche foncière et de gestion des équipes ainsi que sur un contrôle centralisé au niveau du Groupe des risques et de l'allocation des ressources du Groupe (fonds propres, lignes de crédit, ressources humaines, ressources informatiques, ressources de gestion...). Cette organisation a l'avantage de fournir aux filiales des ressources de qualité et de permettre aux équipes des filiales et agences de se concentrer sur leurs spécialités. Le pôle logement disposait d'un effectif de 920 personnes au 31 décembre 2003.

Le pôle logement est constitué d'une société holding (CGI George V), de filiales opérationnelles (sociétés de moyens, comme Nexity Féréol, Nexity Apollonia, Nexity George V Aquitaine), d'une société commune qui fournit des services de gestion et de contrôle aux sociétés de moyens (George V Gestion) et de sociétés dites « supports de programme » qui sont constituées pour chaque programme de logement, soit sous forme de sociétés civiles immobilières (SCI), soit de sociétés en nom collectif (SNC) et détenues en général à 100 % par le Groupe. Pour les programmes de lotissement, tous les programmes sont réalisés par Nexity Foncier Conseil (qui dispose d'agences locales au lieu de filiales régionales).

Les filiales opérationnelles sont chargées de l'ensemble du projet immobilier et sont composées de spécialistes. En Ile-de-France, les filiales opérationnelles sont organisées en fonction du produit réalisé : maisons en village, collectif « standing », collectif « entrée de gamme » et collectif « moyenne gamme ». En régions, les filiales interviennent généralement sur toute la gamme de produits dans un territoire défini. Des sociétés de services spécifiques communes à l'ensemble du Groupe peuvent également intervenir pour les filiales opérationnelles, soit en montage d'opérations spécialisées (La Pierre Financière), soit en commercialisation (George V Consulting), soit en assistance technique (George V Ingénierie).

4.4.1.10 Coûts des programmes

Le tableau ci-dessous illustre la répartition du coût moyen des programmes par type de coût pour les programmes livrés sur la période 2001 à 2003 :

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
	(en % du prix de revient total)		
Charges foncières	16,7 %	18,7 %	17,5 %
Voirie, réseaux divers (aménagement viabilisation).....	5,7 %	5,1 %	5,8 %
Travaux de construction.....	54,6 %	52,9 %	54,2 %
Honoraires et assurances*	13,2 %	12,5 %	12,7 %
Frais financiers	1,4 %	2,1 %	2,0 %
Commercialisation et publicité*	8,4 %	8,7 %	7,9 %
Total	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>	<u>100 %</u>

* Dont honoraires internes au Groupe qui sont généralement de l'ordre de 5 à 6 %.

Pour une description du financement des programmes, voir paragraphe 5.3.4, « Liquidités et ressources en capital ».

4.4.1.11 Garanties données par le Groupe

Logements neufs. Dans le cadre des ventes de logements sous forme de VEFA, la loi impose au Groupe de fournir certaines garanties au profit de ses clients :

- une garantie de vices apparents, couvrant les vices de construction apparents et signalés par l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de la prise de possession du logement par l'acquéreur ;

- une garantie de parfait achèvement, couvrant tous les désordres ou défauts de conformité du logement (un an) ;
- une garantie de bon fonctionnement, couvrant les mauvais fonctionnements des éléments d'équipements dissociables de la construction (deux ans) ; et
- une garantie décennale, couvrant les désordres qui mettraient en cause la solidité de la structure de la construction (dix ans).

Pour son activité logement, le Groupe souscrit systématiquement les assurances obligatoires, dont une couverture Assurance Dommages-Ouvrages pour couvrir ses engagements au titre des garanties de bon fonctionnement et décennales. Voir paragraphe 4.10 « Assurances ».

Le Groupe s'assure également de l'adéquation des assurances de ses sous-traitants aux garanties de bon fonctionnement et décennales ainsi que de leur paiement des primes d'assurances.

Lotissement. Dans le cadre de ventes de lots de terrains à bâtir avant l'achèvement des travaux d'aménagement, le Groupe fournit également au profit de ses clients :

- une garantie décennale, qui s'applique pendant dix ans aux dommages susceptibles de compromettre la solidité ou la destination des travaux de voirie et équipements divers ; et
- une garantie financière couvrant les travaux non encore réalisés, obligatoire pour la signature de l'acte de vente définitif.

Pour son activité lotissement, le Groupe souscrit systématiquement une couverture assurance Dommages-Ouvrages, bien que cette assurance ne soit pas obligatoire pour l'activité de lotissement, afin de couvrir ses engagements au titre de la garantie décennale. Voir paragraphe 4.10 « Assurances ».

4.4.2 Immobilier d'entreprise

4.4.2.1 Résumé des activités immobilier d'entreprise

Nexity est l'un des leaders français de l'immobilier d'entreprise. Le Groupe intervient principalement dans le domaine des bureaux au travers de sa filiale Sari et dans le domaine des plate-formes logistiques et locaux d'activités au travers de sa filiale Geprim. De manière plus ponctuelle, le Groupe réalise également des opérations dans les secteurs du commerce et de l'hôtellerie.

En 2003, le Groupe a livré onze opérations représentant environ 223.700 m² de surface hors œuvre nette SHON (correspondant à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de bâtiment, calculées à partir du nu extérieur des murs, après déduction des combles et sous-sols non aménageables, des toitures-terrasses, balcons, logias, surfaces non closes situées au rez-de-chaussée et stationnement de véhicules) au total (y compris la part des associés dans les opérations en copromotion), dont 117.200 m² de bureaux, 67.500 m² de commerces (livrés en grande majorité à l'international), et 39.000 m² de plate-formes logistiques et locaux d'activités, et dont 140.000 m² en France et 83.700 m² ailleurs en Europe.

Nexity réalise la part la plus importante de son activité d'immobilier d'entreprise en Ile-de-France mais développe également sa présence dans les principales métropoles régionales (Lille, Lyon, Aix/Marseille et Bordeaux). En outre, le Groupe développe son activité hors de France au travers de filiales locales en Europe qui ont réalisé des opérations d'immobilier d'entreprise dans de grandes capitales en Europe où les investisseurs institutionnels et internationaux sont présents (Madrid, Lisbonne et Bruxelles).

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.

Le pôle immobilier d'entreprise du Groupe bénéficie d'un portefeuille d'environ 1 million de mètres carrés de projets en cours de réalisation ou de développement, non compris un projet de 470.000 m² en Espagne pour lequel Nexity International intervient comme *project manager* (voir 4.4.2.6 « Portefeuille de projets »), parmi lesquels on peut notamment citer :

- dans le domaine des bureaux en France, le projet de construction de la tour Granite (environ 70.000 m²) à la Défense, le projet de réhabilitation des locaux actuels de l'Imprimerie Nationale à Paris (environ 37.000 m²), le projet Cité Internationale Amont à Lyon (environ 16.000 m²) ;
- dans le domaine des plate-formes logistiques et bâtiments d'activités en France, la seconde tranche (environ 55.200 m²) du projet Parc des Tulipes à Gonesse (Val-d'Oise) dont la première tranche a déjà été livrée, deux premières tranches (respectivement environ 24.000 et 14.000 m²) du projet de parc logistique Actilogis de l'Isle d'Abeau (Isère) et le projet d'une première tranche (environ 14.000 m²) du projet de parc d'activités logistiques et industrielles Parc des Lumières à Saint Priest (Rhône) ;
- hors de France, plusieurs projets localisés essentiellement en Espagne (Madrid) et en Belgique (Bruxelles) consistant notamment en la réalisation du *business-park* Eurobajaras près de l'aéroport Bajaras (Madrid) représentant près de 80.000 m² de bureaux, la réalisation de l'hôtel Radisson (149 chambres) à Bruxelles et, également dans cette ville, le projet de construction de bureaux City Garden (9.000 m² environ).

4.4.2.2 Stratégie de développement du pôle immobilier d'entreprise

Dans un contexte où il entend bénéficier d'une reprise de l'activité au sein du secteur de l'immobilier d'entreprise, le Groupe a pour objectif :

- d'accompagner la reprise du marché en élargissant ses domaines d'intervention ; le Groupe vise notamment à développer une répartition plus équilibrée de son positionnement sur les produits d'immobilier d'entreprise entre bureaux, commerces et activités, notamment en synergie avec Villes et Projets, afin de bénéficier de la montée en puissance des opérations complexes associant ces trois types de réalisations ;
- en Ile-de-France, son principal marché, de concentrer ses interventions sur des zones à fort potentiel de développement telles que certains marchés non encore matures de la première et la deuxième couronnes parisiennes tels que Montreuil-sous-Bois, Clichy, Gennevilliers, Saint-Denis et Saint-Ouen ;
- de se positionner plus activement en régions en s'appuyant notamment sur des synergies avec les filiales régionales de George V en matière de recherche foncière et d'obtention d'autorisations administratives ;
- à l'international, de poursuivre sa politique d'accompagnement de sa clientèle d'investisseurs institutionnels ;
- de capitaliser sur un portefeuille de terrains sous promesse qui lui offrira des opportunités significatives dans le cadre d'un redémarrage du marché ; et
- de s'appuyer sur son expertise technique et sa réputation qui lui permettent notamment de positionner son offre sur les opérations de grande taille et sur des opérations très complexes.

4.4.2.3 Produits

Bâtiments livrés par Sari

Au travers de sa filiale Sari, qui bénéficie de plus de 20 ans d'activité dans le domaine de l'immobilier d'entreprise, le Groupe occupe une position de premier plan sur le marché de

l'immobilier de bureaux en France, et particulièrement en Ile-de-France qui représente près de 90 % du marché français de l'immobilier de bureaux en termes de volume en mètre carrés réalisés (Source : *CBRE Richard Ellis Bourdais*).

L'activité de Sari est essentiellement concentrée sur les opérations de bureaux. Depuis le 1^{er} janvier 2000, Sari a ainsi livré 35 opérations qui ont représenté 605.000 m² SHON, dont 82 % environ concernait des bureaux. Les opérations autres que de bureaux ont été réalisées notamment dans les secteurs du commerce, de l'hôtellerie et des plate-formes logistiques (une opération réalisée avant l'acquisition de Geprim).

En termes de prestations, Sari offre à ses clients une gamme d'interventions étendue en terme de surfaces réalisées et de type de projets. Sur les 605.000 m² SHON livrés depuis le 1^{er} janvier 2000, 74 % environ concernaient des immeubles neufs et 26 % environ des opérations de réhabilitation d'ensembles immobiliers existants.

L'expertise de Sari lui permet notamment de maîtriser :

- des opérations portant sur des immeubles de grande hauteur (IGH), notamment dans le quartier de la Défense avec, récemment, la livraison de la Tour Adria (60.320 m²) en 2002 et la réhabilitation de la tour Nobel — rebaptisée Initiale — (39.439 m²) en 2003 ;
- des opérations de construction complexes avec par exemple actuellement le projet M7 situé dans la ZAC Rive Gauche à Paris 13^{ème} et consistant en un projet de construction de 51.800 m² de bureaux sur la dalle de la gare d'échange entre le Réseau Express Régional (RER) et la ligne de métro Météor ;
- des opérations de réhabilitation lourde — c'est-à-dire avec des travaux touchant à la structure des bâtiments — en zone urbaine (opérations de réhabilitation sur des ensembles immobiliers situés à Paris, rue du Quatre Septembre, rue de Rivoli et rue du Faubourg Saint-Martin portant sur des surfaces de respectivement environ 9.600, 11.800 et 6.200 m²) ou portant sur des domaines très spécifiques comme par exemple le plus gros chantier de désamiantage conduit à ce jour en France et achevé en août 2002 (Tour Initiale à la Défense).

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des opérations réalisées et livrées par Sari au cours des trois exercices clos les 31 décembre 2001, 2002 et 2003 ainsi que depuis le début de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2004 :

<u>Nom</u>	<u>Localisation</u>	<u>Type d'ouvrage</u>	<u>Type d'opération⁽¹⁾</u>	<u>Nombre de m² SHON</u>	<u>Date de livraison</u>
Eurovia.....	Rueil-Malmaison	Bureaux	VEFA	2.690	Avril 2001
Rivoli.....	Paris	Bureaux	CPI (réhabilitation)	11.847	Mai 2001
Bastide Tranche 1 ⁽²⁾	Bordeaux	Bureaux	VEFA	8.138	Octobre 2001
Rives de Seine.....	Paris	Bureaux	CPI (réhabilitation)	26.838	Décembre 2001
Euroseine Tranche 1 ⁽²⁾	Clichy	Bureaux	MOD	26.370	Décembre 2001
Reille Montsouris ⁽²⁾	Paris	Bureaux	VEFA	11.500	Avril 2002
Aubert Egalité.....	Vincennes	Bureaux	CPI	9.792	Juin 2002
Emeraude.....	Vélizy	Bureaux	VEFA (réhabilitation)	12.010	Juillet 2002
CMA/CGM.....	Marseille	Bureaux	CPI	16.442	Septembre 2002
EDF/RTE.....	Marcq-en-Baroeul	Bureaux	VEFA	7.807	Novembre 2002
Horizon Défense 1.....	Suresnes	Bureaux	VEFA (réhabilitation)	17.462	Novembre 2002
Tour Adria.....	La Défense	Bureaux	VEFA	60.320	Décembre 2002
Leroy Merlin.....	Saint-Denis	Commercial	CPI	14.140	Février 2003
Tour Initiale Défense (ex-Tour Nobel) ⁽²⁾	La Défense	Bureaux	CPI (réhabilitation)	39.439	Février 2003
Euroseine Tranche 2 ⁽²⁾	Clichy	Bureaux	VEFA	24.992	Mars 2003
Parc du Levant Tranche 1.....	Sénart	Bureaux	VEFA	3.527	Mai 2003
65 Prado.....	Marseille	Bureaux	VEFA	6.013	Mai 2003
Cap Joliette Euromed ⁽³⁾	Marseille	Bureaux	VEFA	12.920	Décembre 2003
Landy Pleyel.....	Saint-Denis	Bureaux	VEFA	40.452	Février 2004
Viton.....	Marseille	Bureaux	VEFA	2.877	Mars 2004
M7 — ZAC Rive Gauche ⁽²⁾	Paris 13 ^{ème}	Bureaux / Commercial	CPI	51.845	Juillet 2004
Rue de Londres.....	Paris 8 ^{ème}	Bureaux	MOD (réhabilitation)	17.562	Juillet 2004
Parc République ⁽²⁾	Marcq-en-Baroeul	Bureaux	VEFA	6.951	Juillet 2004
Euroseine Tranche 3 ⁽²⁾	Clichy	Bureaux	VEFA	20.730	Juillet 2004

(1) VEFA : Vente en l'état futur d'achèvement ; CPI : Contrat de promotion immobilière ; MOD : Maîtrise d'ouvrage déléguée ; CEM : Clés en main — Voir paragraphe 4.4.2.8.

(2) Opération en copromotion / Quote-part Sari 50 %.

Bâtiments livrés par Geprim

Au travers de sa filiale Geprim, acquise en 2000, le Groupe intervient dans le domaine de la logistique, des parcs d'activités et des ensembles mixtes (locaux d'activités et bureaux).

Les bâtiments réalisés par Geprim pour ses clients se répartissent en quatre catégories :

- des bâtiments logistiques (entrepôts) isolés ou situés dans des parcs d'activités ;
- des bâtiments mixtes regroupant des locaux d'activités et, en accompagnement, des bureaux, situés dans des parcs d'activités ou isolés ;
- des bâtiments de production (usines, ateliers, laboratoires) ; et
- des immeubles de bureaux situés dans des parcs tertiaires.

La majeure partie des bâtiments réalisés par Geprim sont des bâtiments logistiques, les autres bâtiments représentant une part accessoire de son activité. Depuis le 1^{er} janvier 2000, Geprim a réalisé environ 441.000 m² de locaux dont 414.000 m² (94 %) de bâtiments logistiques, 15.000 m² (3 %) de bureaux et 12.000 m² (3 %) de locaux d'activité.

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des opérations réalisées et livrées par Geprim au cours des trois exercices clos les 31 décembre 2001, 2002 et 2003 ainsi que depuis le début de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2004 :

<u>Nom</u>	<u>Localisation</u>	<u>Type d'ouvrage</u>	<u>Type d'opération</u>	<u>Nombre de m² SHON</u>	<u>Date de livraison</u>
Darche Gros	Ferrières-en-Brie	Activités	CPI	1.131	Mars 2001
Europe T8.....	Dijon	Bureaux	VEFA	1.240	Mai 2001
St Laurent de Mure, Bât. A	Saint Laurent de Mure	Logistique	VEFA	27.209	Mai 2001
Genas Logistique.....	Genas	Logistique	VEFA	30.184	Juin 2001
La Tremblaie 2 logistique	Plessis Paté	Logistique	VEFA	18.849	Juin 2001
Eurotransit Logistique, Bât. A.....	Metz	Logistique	VEFA	22.358	Juillet 2001
Mitry Compans Logistique.....	Compans	Logistique	VEFA	15.410	Octobre 2001
APM Clichy	Clichy	Activités	CPI	5.089	Novembre 2001
St Laurent de Mure, Bât. B.....	Saint Laurent de Mure	Logistique	VEFA	21.133	Décembre 2001
Europe 3	Dijon	Bureaux	VEFA	1.760	Avril 2002
Les Corbèges logistique.....	Corbas	Logistique	VEFA	21.448	Mai 2002
L'Etoile.....	Villepinte	Bureaux	VEFA	9.598	Mai 2002
Europe 2 Dolisos	Dijon	Activités	VEFA	625	Juillet 2002
Salon Logistique, Bât. B	Salon-de-Provence	Logistique	VEFA	26.334	Septembre 2002
Sénart Logistique	Moissy Cramayel	Logistique	VEFA	26.956	Octobre 2002
Roissy Nord Logistique.....	Saint Witz	Logistique	VEFA	28.132	Octobre 2002
Artoipole Logistique Tranche 1	Arras	Logistique	VEFA	18.848	Octobre 2002
Europe 2 CGOS.....	Dijon	Bureaux	VEFA	818	Novembre 2002
Parc St Quentin, Bât. 1.....	L'Isle d'Abeau	Activités	VEFA	5.028	Janvier 2003
Europe T11.....	Dijon	Bureaux	VEFA	1.240	Juin 2003
Gonesse Actilogis	Gonesse	Logistique	VEFA	32.854	Décembre 2003
Plaine de l'Ain, Bât. B.....	Saint Vulbas	Logistique	VEFA	30.287	Juin 2004

Nexity International

Le tableau ci-dessous présente l'ensemble des opérations réalisées et livrées par les filiales de Nexity International au cours des trois exercices clos les 31 décembre 2001, 2002 et 2003 ainsi que depuis le début de l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2004 :

<u>Nom</u>	<u>Localisation</u>	<u>Type d'ouvrage</u>	<u>Nombre de m² SHON</u>	<u>Date de livraison</u>
Ribera del Loira	Campo de las Naciones, Madrid, (Espagne)	Bureaux	13.000	Novembre 2001
Recoletos	Madrid (Espagne)	Bureaux	6.100	Novembre 2002
Novy Smichov.....	Prague (République Tchèque)	Centre commercial	53.500	Juin 2003 (cession)
Axis (Poblados 15)	Campo de las Naciones, Madrid, (Espagne)	Bureaux	30.200	Juin 2003
Amoreiras Plaza Lisbonne.....	Lisbonne (Portugal)	Bureaux / Commercial	13.100	Juin 2004

4.4.2.4 Clients

Les projets d'immobilier d'entreprise du Groupe sont principalement réalisés pour le compte de deux types de clients :

- de grands investisseurs privés ou institutionnels ayant vocation à tirer des revenus locatifs d'un patrimoine immobilier et à bénéficier d'opportunités de plus-values sur leurs actifs immobiliers ; et
- dans une moindre mesure, des entreprises utilisatrices faisant construire des immeubles afin de satisfaire leurs propres besoins d'occupation.

Le profil des clients du pôle immobilier d'entreprise a évolué ces dernières années en fonction de la situation du marché. La reprise du marché en 1998-1999 a été marquée par un positionnement des investisseurs nord-américains dans un contexte de marché spéculatif, avec également une présence des investisseurs institutionnels français. A partir de 2000, avec un contexte économique plus favorable et un mouvement d'externalisation des patrimoines de grandes entreprises, on note la présence sur le marché de fonds allemands à la recherche d'investissements à moyen ou long terme dans une optique moins spéculative que les fonds anglo-saxons, et une très forte montée en puissance de ces fonds en 2002 en dépit d'un marché en recul. Les institutionnels français restent actuellement actifs sur le marché, avec notamment des arbitrages des assureurs-vie sur la composition de leur patrimoine (cessions de logements pour acquérir des bureaux).

Sur les opérations livrées par Sari depuis le 1^{er} janvier 2000, 10 % des mètres carrés livrés l'ont été à des utilisateurs et 90 % à des investisseurs, lesquels se répartissaient en 34 % d'investisseurs institutionnels français, 34 % d'investisseurs anglo-saxons et 32 % d'investisseurs européens. S'agissant de Geprim, les opérations livrées depuis le 1^{er} janvier 2000 l'ont été à hauteur de 2 % à des utilisateurs et 98 % à des investisseurs. Enfin, les opérations de Nexity International sur la période 2001-2003 ont été livrées essentiellement à des investisseurs.

4.4.2.5 Marchés géographiques du Groupe

Ventilation géographique de l'activité en France

Activités de Sari. Sari développe son activité principalement dans la région Ile-de-France avec, sur les 605.000 m² SHON livrés depuis le 1^{er} janvier 2000, environ 89 % livrés en Ile-de-France, le solde ayant été réalisé en régions dans les zones d'Aix/Marseille, Bordeaux et Lille.

Sur le marché des bureaux en Ile-de-France, Sari bénéficie d'une position historiquement importante sur la zone de la Défense, en particulier pour la réalisation d'IGH, notamment avec la réalisation de deux tours au sein de la ZAC Danton, la réalisation de la Tour Adria et le

projet actuel de réalisation de la tour Granite. Le Groupe se positionne également en première et deuxième couronnes parisiennes avec notamment de nouveaux marchés proches de la Défense (Nanterre) et des marchés en développement tels que Montreuil-sous-Bois, Clichy, Gennevilliers, Châtillon, Saint-Denis et Saint-Ouen.

Activités de Geprim. Les activités de Geprim sont réalisées pour l'essentiel dans les principaux bassins économiques français, les grands pôles de logistique étant généralement localisés à proximité des axes routiers importants, des grands bassins de consommation et des implantations industrielles importantes. En France, ces principaux pôles sont, par ordre d'importance décroissante, la région Ile-de-France et le département de l'Oise, la région Rhône-Alpes (avec notamment les zones de l'Isle-d'Abeau, la plaine de l'Ain et la rocade est de Lyon), la région Nord (avec notamment les zones de Lille, Hénin Beaumont et Arras) et la région PACA (Provence-Alpes-Côte d'Azur, avec notamment les zones de Marseille, Fos-sur-Mer et Salon-de-Provence). Aux côtés de ces principaux pôles logistiques français, certains pôles régionaux significatifs se développent autour de grandes villes en Alsace-Lorraine, Bourgogne, Centre, Languedoc-Roussillon, Sud-Ouest et Bretagne.

Geprim a historiquement développé une activité importante dans la région Rhône-Alpes et plus particulièrement dans la région lyonnaise, qui demeure son principal marché, puis en région Ile-de-France. Sur les 441.000 m² de locaux livrés depuis le 1^{er} janvier 2000, environ 202.000 m² (soit 46 %) étaient situés en Ile-de-France, 172.000 m² (soit 39 %) étaient situés dans la région lyonnaise, et 67.000 m² (soit 15 %) étaient situés dans d'autres régions.

Nexity International

Pour ses projets à l'international, le Groupe accompagne sa clientèle d'investisseurs institutionnels dans les projets internationaux qui font partie de leur cible d'investissement et s'implante de façon durable dans les villes présentant des opportunités de développement futur.

Le développement hors de France se concentre à ce jour essentiellement sur la zone euro, ce qui, outre l'élimination de tout risque de change, facilite un contrôle étroit par le Groupe de l'activité du fait de la proximité géographique de ces marchés. Les activités internationales du pôle immobilier d'entreprise du Groupe se sont ainsi développées d'abord en Espagne avec la reprise en 1998 de la société Europrado (créée en 1990 et devenue Nexity España en 2001). Elles ont été ensuite progressivement étendues au Portugal (reprise en 1999 d'une société créée en 1996 et devenue Nexity Portugal en 2001) puis plus récemment en Belgique (création de Nexity Belgium en 2002).

Par ailleurs, le Groupe ne s'interdit pas une stratégie d'opportunités pour réaliser des opérations ponctuelles sur d'autres marchés étrangers. Ainsi, en 1999, le Groupe avait initié la copromotion de l'opération de construction du centre commercial de Novy Smichov à Prague (République Tchèque), consistant en un hypermarché Carrefour et une galerie commerciale pour une surface totale d'environ 75.000 m² SHON (dont 53.500 m² pour la galerie commerciale réalisée par le Groupe). Cette opération ponctuelle mise à part, le Groupe ne souhaite pas mettre en place à ce stade de structures locales permanentes pour assurer d'autres développements en Europe de l'Est.

Le développement international est fondé sur la constitution d'équipes locales fortement implantées ayant une connaissance approfondie des caractéristiques spécifiques de leur marché et un ancrage commercial fort pour identifier de nouveaux projets. Ce positionnement du Groupe comme acteur local sur ses marchés hors de France, qui permet une meilleure approche des spécificités juridiques et financières de chaque marché, est renforcé par une volonté de faire travailler des intervenants (notamment architectes, conseils et entreprises de construction) essentiellement locaux afin de favoriser une bonne immersion dans les réseaux locaux.

L'approche actuelle d'implantation par création de filiales par rapport à des opérations de croissance externe, qui vise à privilégier la création de valeur, n'exclut pas les partenariats

ponctuels avec des promoteurs ou d'autres opérateurs locaux et une extension future sur les marchés du logement de certains pays.

4.4.2.6 Portefeuille de projets

Le Groupe dispose d'un portefeuille de projets en cours d'étude ou de réalisation, consistant en des projets non encore livrés pour lesquels soit une promesse de vente du terrain d'assiette de l'immeuble à bâtir a été signée (s'il s'agit d'un projet sous forme de VEFA), soit un avant-contrat avec le client investisseur ou utilisateur a été signé (s'il s'agit d'un projet sous forme de CPI ou de MOD).

Portefeuille de projets Sari

Sari dispose d'un portefeuille d'environ 482.000 m² de projets en cours de réalisation ou d'étude. Parmi les principaux projets, on peut notamment citer :

- le projet de construction de la tour Granite à la Défense dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière partagé entre Sari et Vinci à hauteur de 50 % chacun, à conclure avec la Société Générale ; la construction de cet ouvrage devrait durer environ 39 mois ;
- la réhabilitation des actuels locaux de l'Imprimerie Nationale à Paris après libération de ceux-ci au plus tôt en 2006, qui devrait donner lieu à la création d'environ 37.000 m² de bureaux et locaux d'activités dans le cadre d'un contrat de promotion immobilière à conclure avec l'investisseur ; la durée prévisionnelle des travaux serait d'environ 24 mois ; et
- le projet Cité Internationale Amont à Lyon consistant en la réalisation d'environ 16.160 m² de bureaux à Lyon dans le cadre d'une VEFA.

Ces principaux projets, ainsi que ceux de plus de 10.000 m² chacun, sont résumés dans le tableau ci-après :

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération	Nombre de mètres carrés SHON	Date de livraison prévue
Opérations en cours :					
Lyon Cité Internationale Aval	Lyon	Bureaux	VEFA	18.400	2 ^e semestre 2004
Eurocrystal	Saint-Ouen	Bureaux	MOD	20.300	2 ^e semestre 2004
Heliaque 1	Montreuil	Bureaux	VEFA	10.300	1 ^{er} semestre 2006
Opérations en portefeuille maîtrisées par Villes et Projets :					
H1 ⁽²⁾	Gennevilliers	Bureaux	VEFA	51.400	1 ^{er} semestre 2008
Areva-Alstom ⁽²⁾	Saint-Ouen	Bureaux	VEFA	20.000	1 ^{er} semestre 2008
Versailles Chantiers ⁽²⁾	Versailles	Bureaux/ Commerces	VEFA	53.900	1 ^{er} semestre 2008
Autres opérations en portefeuille :					
Cité Amont SACVL	Lyon	Bureaux	VEFA	16.200	2 ^e semestre 2006
Lancel	Courbevoie	Bureaux	MOD	14.000	2 ^e semestre 2006
Le Prisme ⁽¹⁾	Châtillon	Bureaux	VEFA	16.700	1 ^{er} semestre 2007
Euroseine Tranche 4 ⁽¹⁾	Clichy	Bureaux	VEFA	17.300	1 ^{er} semestre 2007
Stade de France	Saint-Denis	Bureaux	VEFA	17.000	2 ^e semestre 2007
Granite ⁽¹⁾	La Défense	Bureaux	CPI	70.000	1 ^{er} semestre 2008
Imprimerie Nationale	Paris	Bureaux	CPI	37.000	1 ^{er} semestre 2008
ZAC Eiffel ⁽¹⁾	Levallois-Perret	Commerces	(réhabilitation) VEFA	61.300	2 ^e semestre 2008
Gerland ⁽³⁾	Lyon	Bureaux	VEFA	24.600	N/D

(1) Opération en copromotion/Quote-part Sari 50 %.

(2) Voir paragraphe 4.4.4 « Villes et Projets ».

(3) Opération en copromotion/Quote-part Sari 40 %.

Portefeuille de projets Geprim

Geprim dispose d'un portefeuille de près de 390.000 m² de projets en cours d'étude ou de réalisation. Parmi les projets significatifs, on peut notamment citer :

- le projet Parc des Tulipes à Gonesse (Val-d'Oise), correspondant à un parc d'activités logistiques et industrielles d'une surface d'environ 103.000 m² SHON, dont une première tranche de 33.000 m² SHON a déjà été livrée en 2003 sous forme d'un centre de tri réalisé pour le compte de La Poste, deux tranches restant à réaliser, l'une de 55.200 m² SHON dont le lancement est prévu pour la fin 2004 après obtention des autorisations administratives, et l'autre d'environ 15.000 m² SHON ;
- le projet Parc des Lumières à Saint-Priest (région lyonnaise), correspondant à un parc d'activités logistiques et industrielles réalisable en cinq à six tranches, dont une tranche de 13.700 m² est sous maîtrise foncière et devrait être lancée en 2005 après obtention des autorisations administratives ; et
- le projet Actilogis de l'Isle-d'Abeau (Isère), correspondant à un parc logistique réalisable en quatre tranches, dont deux tranches de respectivement environ 24.200 m² et 14.300 m², pour lesquelles les autorisations administratives ont été obtenues, devraient être livrées respectivement en 2005 et 2006.

Ces principaux projets, ainsi que les autres projets de plus de 10.000 m² chacun, sont résumés dans le tableau ci-après :

Nom	Localisation	Type d'ouvrage	Type d'opération	Nombre de mètres carrés SHON	Date de livraison prévue
Salon Logistique, Bât. B.....	Salon-de-Provence	Logistique	VEFA	26.300	Décembre 2004
Actilogis 1 Tranche B.....	L'Isle d'Abeau	Logistique	VEFA	24.200	1 ^{er} semestre 2005
Mulhouse Logistique.....	Mulhouse	Logistique	VEFA	34.800	2 ^e semestre 2005
Eurotransit Logistique, Bât. B.....	Metz	Logistique	VEFA	33.800	2 ^e semestre 2005
Parc des Lumières Tranche 1.....	Saint Priest	Logistique	VEFA	13.700	2 ^e semestre 2005
Plaine de l'Ain 2, Bât. A.....	Saint Vulbas	Logistique	VEFA	20.300	2 ^e semestre 2005
Parc des Tulipes.....	Gonesse	Logistique	VEFA	55.200	2 ^e semestre 2005
Artoipole Logistique Tranche 2.....	Arras	Logistique	VEFA	39.900	2 ^e semestre 2005
Actilogis de Stains.....	Stains	Logistique	VEFA	27.800	1 ^{er} semestre 2006
Longvic logistique.....	Longvic	Logistique	VEFA	32.900	2 ^e semestre 2006
Actilogis 1 Tranche A.....	L'Isle d'Abeau	Logistique	VEFA	14.300	2 ^e semestre 2006
Parc des Tulipes Activités.....	Gonesse	Activités	VEFA	15.100	2 ^e semestre 2006
Nexiparc des Ulis.....	Les Ulis	Bureaux	VEFA	15.100	1 ^{er} semestre 2007
Parc d'activités de Thiais.....	Thiais	Activités	CPI	20.500	2 ^e semestre 2005 à 2 ^e semestre 2007

Portefeuille de projets Nexity International

Les principaux projets en cours de réalisation (pour lesquels les travaux sont en cours) ou de développement (pour lesquels les autorisations administratives ont été obtenues ou sont en cours d'obtention) hors de France sont les suivants :

- Madrid — Eurobajaras (Las Mercedes) : Il s'agit sur ce site de réaliser, pour le compte de l'investisseur Standard Life Investments, un *business-park* d'environ 80.000 m² de bureaux à proximité immédiate de l'aéroport de Bajaras ; la livraison est prévue pour la fin du 1^{er} trimestre 2005 ;
- Madrid — Iveco/Pegaso : également à proximité de l'aéroport de Bajaras, il s'agit d'un projet d'aménagement d'un site de 40 hectares devant donner lieu à création d'environ 470.000 m² de bureaux, hôtels et autres activités tertiaires ; le Groupe intervient sur ce projet comme *project manager* pour le compte d'un consortium d'investisseurs internationaux dans lequel il a pris une participation de 10 % ; il s'agit d'un projet dont la commercialisation devrait s'étendre jusqu'en 2009 ;

- Guadalajara — Centre commercial : à 50 kilomètres à l'est de Madrid sur l'axe autoroutier Madrid-Barcelone, le Groupe envisage de développer un projet regroupant un hypermarché (environ 13.000 m²), une galerie commerciale (environ 21.000 m²) et des moyennes surfaces (environ 10.000 m²), qui devrait être livrable en 2007 ;
- Bruxelles — Hôtel Radisson : les travaux de construction de cet hôtel 4 étoiles de 149 chambres situé dans le quartier Léopold et devant être exploité par Radisson SAS ont débuté en avril 2004, avec une livraison prévue pour janvier 2006 ;
- Bruxelles — City Garden : ce projet consiste en la construction de 9.000 m² de bureaux dans le quartier Léopold ; les travaux devraient débuter au troisième trimestre 2004 avec une livraison prévue pour début 2006 ; et
- Bruxelles — Restructuration : le Groupe est en charge d'un projet de restructuration lourde d'un immeuble de bureaux à Bruxelles, situé boulevard de Waterloo (environ 9.000 m²), en tant que maître d'ouvrage délégué pour le compte du Crédit Professionnel SA ; par ailleurs, le Groupe travaille actuellement au développement d'autres projets de restructuration lourde dans le quartier Léopold.

Ces principaux projets sont résumés dans le tableau ci-après :

<u>Nom</u>	<u>Localisation</u>	<u>Type d'ouvrage</u>	<u>Type d'opération</u>	<u>Nombre de mètres carrés SHON</u>	<u>Date de livraison prévue/en cours de développement</u>
Eurobajaras (Las Mercedes).....	Madrid (Espagne)	Bureaux	CPI	80.000	1 ^{er} semestre 2005
Hôtel Radisson Bruxelles.....	Bruxelles (Belgique)	Hôtel	Vente à terme	8.200	1 ^{er} semestre 2006
City Garden Bruxelles.....	Bruxelles (Belgique)	Bureaux	CPI	9.000	1 ^{er} semestre 2006
Centre Commercial Guadalajara.....	Guadalajara (Espagne)	Commercial	CPI	44.000	2007
Iveco/Pegaso	Madrid (Espagne)	Bureaux, hôtels et autres activités	<i>Project management</i>	470.000	En cours de développement
Boulevard de Waterloo	Bruxelles (Belgique)	Bureaux	MOD	9.000	N/D

Maîtrise foncière

Le tableau suivant montre les terrains sous maîtrise foncière (terrains acquis ou pour lesquels une promesse ou un protocole de réservation a été signé) dont disposait le Groupe au 31 décembre 2003 :

Terrains sous maîtrise foncière (pôle immobilier d'entreprise) au 31 décembre 2003

	Opérations pouvant être développées d'ici 2007	
	En nombre	En surface estimée ⁽³⁾
Terrains à développer ⁽¹⁾		
dont Sari.....	9	245.000
dont Geprim.....	19	364.000
dont Nexity International.....	2	17.000
Terrains en cours d'étude ⁽²⁾		
dont Sari.....	5	163.000
dont Geprim.....	0	0
dont Nexity International.....	1	44.000
Total	36	833.000

(1) Terrains acquis ou pour lesquels une promesse de vente a été signée.

(2) Terrains pour lesquels un protocole de réservation a été signé.

(3) En surface SHON estimée des opérations dont la réalisation est envisagée sur ces terrains.

4.4.2.7 Déroulement des projets et gestion des risques

Le cycle de vie moyen d'une opération est généralement compris entre trois et cinq ans et comprend les étapes suivantes :

- recherche de terrain et maîtrise foncière, études, montage du projet avec l'investisseur : 6 à 12 mois ;
- obtention des autorisations administratives : 9 à 12 mois ;
- durée du chantier : 18 à 24 mois (bureaux) ou 6 à 12 mois (bâtiments logistiques) ;
- période d'après livraison : 12 mois à compter de la livraison de l'immeuble (dont une période de travaux fixée contractuellement entre 3 et 6 mois).

Chaque projet d'immobilier d'entreprise fait l'objet d'une validation par le Comité d'engagement du Groupe préalable à toute prise d'engagement financier.

Afin de maîtriser au mieux les risques dans la réalisation des opérations, le Groupe met notamment en œuvre les principes suivants :

- acquisition des terrains sous condition suspensive de l'obtention des autorisations administratives et, de façon quasi-systématique, de la réalisation des études sur la qualité des sols, avec en tout état de cause une faculté de dédit moyennant l'abandon d'une indemnité d'immobilisation correspondant en général à 5 à 10 % de la valeur du terrain ;
- limitation des opérations « en blanc » (voir 4.4.2.8 « Typologie des modes de réalisation des projets ») à des cas exceptionnels dans lesquels le Groupe estime que le risque commercial de l'opération est limité, notamment au regard d'opportunités présentées par un coût limité d'achat du terrain ;
- suivi des procédures de contrôle des risques définies au niveau central par les Directions Financière et Juridique du Groupe, avec notamment un suivi mensuel de la totalité du budget de chaque opération ; et

- pour les opérations réalisées par Sari, intégration d'assistants techniques à maîtrise d'ouvrage à chaque équipe de projet afin d'effectuer un suivi continu du coût technique.

Par ailleurs, dans la réalisation de ses projets, le Groupe traite généralement les marchés de travaux en corps d'état séparés (c'est-à-dire en confiant les travaux à plusieurs entreprises spécialisées par domaine) afin d'optimiser les coûts tout en assurant la qualité technique.

Le Groupe utilise deux structures de vente : la VEFA et le contrat de promotion immobilière (CPI). Il intervient également sur des opérations de maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) qui consistent non en la vente d'un projet mais en l'accompagnement d'un maître d'ouvrage dans la réalisation de son projet de construction ou de réhabilitation d'un actif immobilier (voir 4.4.2.8, « Typologie des modes de réalisation des projets »).

Les projets réalisés sous forme de VEFA comportent généralement quatre phases successives (études, montage, réalisation et période d'après livraison) dont les principales caractéristiques sont présentées dans les paragraphes qui suivent. Les projets réalisés sous forme de CPI présentent globalement les mêmes caractéristiques à l'exception du fait que le Groupe n'a pas à acquérir le terrain d'assiette de l'immeuble, qui appartient déjà à son client.

Phase d'étude

Durant la phase d'étude du projet, le Groupe procède en général successivement à la recherche du terrain (généralement auprès d'aménageurs), aux études sur le projet, à la validation du projet par le Comité d'engagement puis à la première étape de la maîtrise foncière qui prend la forme d'un protocole de réservation du terrain.

Pour les besoins de l'étude du projet, l'entité du Groupe qui réalise le projet procède également durant cette première phase au choix des intervenants techniques (architecte, notaire, maître d'œuvre d'exécution, bureau d'étude technique, bureau de contrôle, coordinateur sécurité et protection de la santé (SPS)) qui vont participer à la définition du projet (réalisation des premières esquisses par l'architecte) et à son chiffrage (chiffrage du coût technique par le maître d'œuvre d'exécution et confrontation avec les estimations réalisées par les services techniques du Groupe).

En termes de prix de revient, un projet comprend généralement quatre grands postes de coûts : le prix d'acquisition du terrain, le coût de construction (correspondant à l'ensemble des marchés par corps d'état qui seront passés avec les entreprises), les impôts et taxes (notamment droits afférents à l'acquisition du terrain, taxe locale d'équipement, taxe de raccordement, redevance sur les bureaux) et les honoraires des intervenants techniques.

Au plan commercial, l'étude du projet consiste principalement en la réalisation d'études de marché permettant de valider les valeurs locatives de l'immeuble à construire ainsi que le taux de capitalisation (rentabilité) du projet afin d'apprécier la faisabilité au regard du coût technique de réalisation estimé.

Phase de montage

S'il est poursuivi au-delà de la phase d'étude, le projet entre dans sa phase de montage durant laquelle la première étape sera d'assurer la maîtrise foncière par la signature d'une promesse de vente sur le terrain. A cet égard, dans le cadre de sa politique de maîtrise du risque, le Groupe a pour pratique de conditionner l'acquisition du terrain à l'obtention définitive des autorisations administratives permettant de réaliser le projet ainsi qu'à la conduite d'études sur le terrain afin de rechercher notamment d'éventuelles pollutions. Dans certains cas, le Groupe obtient également que la promesse de vente comprenne une condition suspensive de commercialisation du projet subordonnant son engagement d'acheter le terrain à la vente du projet à un investisseur sur des bases précisément définies.

A ce stade, le Groupe propose le projet à un ou plusieurs investisseurs. La description et les caractéristiques principales du projet figurent dans un document technique dénommé « avant-

projet sommaire » (APS) sur la base duquel le Groupe et l'investisseur pressenti pourront discuter pour intégrer les modifications souhaitées par ce dernier. Une fois le projet défini, le Groupe peut procéder aux demandes d'autorisations administratives (permis de construire et, le cas échéant, demande d'agrément nécessaire pour les constructions de plus de 1.000 m² en région Ile-de-France et déclaration éventuellement requise selon les caractéristiques du projet dans le cadre de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)).

Les intervenants techniques établissent ensuite l' « avant-projet détaillé » (APD) présentant les caractéristiques précises du projet ainsi que le dossier de consultation des entreprises (DCE) sur la base duquel le Groupe pourra procéder aux appels d'offres auprès des différents corps d'état devant participer à la réalisation du projet.

Durant la période entre l'établissement de l'APS et celui de l'APD, le Groupe et l'investisseur s'engagent contractuellement dans le cadre d'une promesse de vente de l'immeuble à construire. Cette promesse comporte notamment un engagement sur le prix de l'immeuble ainsi que, dans la plupart des cas, les mêmes conditions suspensives (hormis la condition suspensive de commercialisation) que celles figurant dans la promesse d'achat du terrain que le Groupe a conclu par ailleurs.

Dès obtention des autorisations administratives, le Groupe :

- procède à la mise en place des concours bancaires nécessaires au financement du projet (voir 4.4.2.11 « Financement des Projets ») ;
- souscrit les polices d'assurance nécessaires (police responsabilité civile, police unique de chantier (PUC, qui comprend la garantie dommage-ouvrage) et police tous risques chantier) ;
- formalise l'acte authentique d'acquisition du terrain ; puis
- formalise le CPI ou l'acte authentique de VEFA de l'immeuble avec l'investisseur.

Phase de réalisation ; Sous-traitants et fournisseurs

La phase de réalisation du projet et le démarrage du chantier s'ouvrent avec le dépôt de la demande d'ouverture de chantier et la désignation des entreprises par corps d'état séparés (ou, plus rarement, en entreprise générale) qui peuvent représenter jusqu'à quarante lots pour un chantier important. Cette phase implique une intervention importante du maître d'œuvre d'exécution désigné par le Groupe, qui coordonne l'ensemble des entrepreneurs sur le chantier, gère le planning de réalisation des travaux, vérifie et contrôle les entrepreneurs et valide les situations de travaux établies par les entreprises chaque mois (qui servent de base à la constatation de l'état d'avancement de leurs prestations et au paiement de celles-ci).

Les relations contractuelles entre le Groupe et les différents entrepreneurs, y compris le calendrier détaillé de la réalisation, sont régies par deux documents, le cahier des clauses administratives particulières (CCAP) et le cahier des clauses techniques particulières (CCTP), qui sont généralement établis par le maître d'œuvre d'exécution. En particulier, le CCAP comprend des dispositions précises sur les pénalités de retard qui pourront être mises à la charge des entreprises afin de répercuter sur ces dernières tout ou partie du risque supporté par le Groupe au titre de ses engagements sur les délais de livraison de l'immeuble dans le cadre du contrat avec l'investisseur.

Le Groupe n'a pas de politique d'exclusivité avec des entrepreneurs et fournisseurs. Il entretient toutefois des relations privilégiées avec certains entrepreneurs et fournisseurs qui répondent aux critères qualitatifs et financiers du Groupe en les consultant régulièrement lors de ses appels d'offres. Selon le nombre de projets immobiliers livrés au titre d'une année, le premier fournisseur au titre de cette année pourra, selon le cas, représenter une proportion significative des charges du pôle immobilier d'entreprise. Le Groupe s'assure de la solidité financière des

sous-traitants et fournisseurs et leur capacité financière à assurer la réalisation du projet (compte tenu de leur taille et de celle du projet).

Si nécessaire au cours de la réalisation des travaux, le Groupe pourra gérer les travaux modificatifs demandés par l'investisseur, qui nécessiteront le cas échéant le dépôt d'un permis de construire modificatif.

En fin de réalisation de l'ouvrage, il est procédé, d'une part, aux opérations préalables à la réception des travaux auprès des entreprises et, d'autre part, aux opérations préalables à la livraison de l'immeuble à l'investisseur. Cette livraison est ensuite matérialisée par la signature du procès-verbal de livraison, qui consigne notamment les réserves formulées par l'investisseur.

Période d'après livraison

Pendant une période contractuelle de trois à six mois suivant la date de livraison de l'immeuble, il est en général procédé aux différents travaux destinés à permettre une levée progressive des réserves constatées dans le procès-verbal de livraison.

Parallèlement, l'investisseur bénéficie conformément à la réglementation applicable d'une garantie de parfait achèvement qui couvre les dysfonctionnements constatés pendant l'année suivant la livraison. Afin d'inciter les entrepreneurs à procéder aux travaux nécessaires à la levée des réserves ainsi qu'aux travaux nécessaires dans le cadre de la garantie de parfait achèvement, le Groupe a pour politique de retenir 5 % du montant du marché confié à chaque entrepreneur jusqu'à l'issue de la période de garantie de parfait achèvement.

En outre, au cours de cette période, le Groupe obtient le certificat de conformité de l'immeuble.

4.4.2.8 Typologie des modes de réalisation des projets

La grande majorité des opérations réalisées par le Groupe sont vendues aux clients finaux avant l'achat par le Groupe du terrain concerné. Pour ces opérations, le Groupe utilise deux types de structures de vente :

- la VEFA, dans laquelle le Groupe vend à la fois à son client un immeuble ainsi que le terrain sur lequel celui-ci est construit. La VEFA a représenté 69,5 % des opérations livrées par le Groupe, en termes de mètres carrés, depuis le 1^{er} janvier 2000 et
- le CPI, qui correspond à un schéma proche de la VEFA mais dans lequel l'investisseur est déjà propriétaire du terrain ; l'intervention du Groupe est alors limitée à la construction de l'immeuble sur ce terrain. Le CPI a représenté 22,8 % des opérations livrées par le Groupe, en termes de mètres carrés, sur depuis le 1^{er} janvier 2000.

Dans la VEFA comme dans le CPI, le Groupe supporte le risque des travaux dans la mesure où il s'engage envers son client sur le coût et le délai de livraison de l'ouvrage à réaliser.

Le Groupe intervient également sur des opérations de MOD. Il s'agit d'une prestation de conseil rémunérée par des honoraires dans laquelle le Groupe ne supporte pas le risque lié aux travaux de construction de l'ouvrage car il n'est pas responsable de la livraison de celui-ci. Les opérations de MOD représentaient environ 6,2 % des opérations livrées par le Groupe depuis le 1^{er} janvier 2000 en termes de mètres carrés SHON livrés.

De manière exceptionnelle, le Groupe peut réaliser des opérations dites « en blanc » ou « en gris » consistant en des opérations dans lesquelles il acquiert un terrain et procède au démarrage des travaux de construction d'un immeuble avant même de disposer d'un client investisseur (opération « en blanc ») ou en disposant seulement d'un futur utilisateur sur une base locative mais pas encore d'un client investisseur (opération « en gris »). La quasi-totalité des opérations lancées en gris par le Groupe sont vendues avant la livraison sous forme de VEFA. Les opérations en blanc font peser un risque important sur le promoteur car il supporte à la fois le risque de construction lié à l'immeuble et le risque commercial consistant à trouver un

acquéreur. Elles ne sont donc réalisées que de manière exceptionnelle par le Groupe (1,5 % des opérations réalisées par le Groupe depuis le 1^{er} janvier 2000 en termes de mètres carrés). Depuis le 1^{er} janvier 2000, le Groupe a lancé 10,0 % d'opérations en gris ou en blanc, en terme de mètres carrés, consistant en 88.600 m² d'opérations en gris (dont 52.600 m² par Sari et 36.000 m² par Geprim) et 15.900 m² d'opérations en blanc (dont 8.400 m² par Sari et 7.500 m² par Geprim).

Les opérations dans le domaine logistique sont essentiellement réalisées sous forme de VEFA. Sur les 441.000 m² de locaux livrés depuis le 1^{er} janvier 2000, environ 414.000 m² (soit 93,8 %) correspondaient à des opérations en VEFA contre 7.500 m² (soit 1,7 %) pour des opérations en blanc et 20.000 m² (soit 4,5 %) réalisés dans le cadre de contrats de promotion immobilière.

4.4.2.9 Organisation opérationnelle du pôle immobilier d'entreprise

Organisation

Le pôle immobilier d'entreprise du Groupe est organisé autour des filiales spécialisées par produit et, pour les implantations internationales, par des filiales locales.

En France, le pôle immobilier d'entreprise fait coexister Sari, spécialisé dans l'immobilier de bureaux, et Geprim, spécialisé dans les bâtiments logistiques et locaux d'activités. Cette organisation permet au Groupe de segmenter son offre par type de produit tout en respectant l'identité de filiales qui ont développé leurs prestations sous des marques propres depuis de nombreuses années.

Le développement international du Groupe, qui se concentre pour l'instant sur certains pays de la zone euro, est organisé autour de filiales locales réunies sous une entité dédiée, Nexity International. Le Groupe est ainsi présent par l'intermédiaire de ses filiales sur trois marchés : l'Espagne avec Nexity España, le Portugal avec Nexity Portugal et plus récemment la Belgique avec la création en 2002 de Nexity Belgium. Les activités de ces filiales sont pour l'instant limitées à des opérations d'immobilier d'entreprise, qui représentent la stratégie d'implantation privilégiée par le Groupe sur les marchés hors de France, mais pourra être ultérieurement étendue aux activités logement et services en fonction des opportunités offertes par ces marchés.

Implantations régionales du Groupe

Sari. Compte tenu d'une localisation de l'activité structurellement concentrée sur la région Ile-de-France, Sari ne dispose que d'une seule implantation régionale à Lyon sous la forme d'une Direction Régionale Sud-Est qui lui permet de couvrir la zone Lyon – Aix/Marseille où se sont concentrés 56 % (en termes de m² SHON livrés) des opérations réalisées en régions depuis 2000. Pour le reste, il s'appuie sur les synergies en matière de commercialisation et d'obtention des autorisations administratives mises en place avec les filiales régionales du pôle logement, qui bénéficie d'un maillage plus étroit du territoire français.

Geprim. Geprim dispose de trois directions régionales, à Lyon, Marseille et Paris.

4.4.2.10 Partenariats

Dans la réalisation d'un certain nombre de projets, le Groupe intervient en partenariat avec d'autres promoteurs immobiliers ou des acteurs majeurs du domaine de la construction. Ces partenariats peuvent être conclus soit dans une démarche commerciale afin de renforcer les chances du Groupe d'être retenu pour un projet, soit dans une démarche de partage du risque.

Le Groupe a ainsi réalisé plusieurs opérations en partenariat avec Cogedim et avec Tertial (filiale de la Caisse des Dépôts et Consignations). Il s'est également associé à Vinci dans le cadre du projet de construction de la Tour Granite afin de tirer parti de l'expertise de ce groupe de bâtiments et travaux publics.

D'une manière générale, les partenariats sont structurés sous la forme de prise de participation de chaque partenaire dans la société *ad hoc* constituée pour détenir l'immeuble à construire.

S'agissant de Sari, sur l'ensemble des opérations livrées depuis 2000, 32 % l'ont été dans le cadre de partenariats avec d'autres promoteurs. Geprim n'a pas réalisé d'opérations en copromotion depuis le 1^{er} janvier 2000.

Pour certains projets prenant la forme d'appels d'offres par des sociétés d'économie mixtes ou autres entités publiques, le Groupe peut structurer des partenariats avec des investisseurs afin d'offrir une double compétence sur la réalisation du projet d'une part et sur son financement d'autre part.

4.4.2.11 *Financement des projets*

La répartition des coûts par nature varie considérablement d'un projet à un autre. En général, la construction constitue plus de la moitié des coûts dans les VEFA, et plus des deux tiers des coûts dans les CPI.

Les méthodes de financement des projets varient selon le mode de règlement du prix par les investisseurs. En effet, dans le cadre des projets en VEFA ou en CPI, hormis le versement d'un acompte généralement de l'ordre de 10 à 20 % du prix du projet lors de la signature du contrat, les investisseurs peuvent soit payer le prix au fur et à mesure de l'avancement du projet, soit régler la totalité du solde à la livraison du bien.

Dans le cas où l'investisseur paie la totalité du prix (hors acompte initial) à la livraison du bien, le Groupe finance le projet au moyen de concours bancaires spécialement mis en place, qui prennent généralement la forme de lignes de crédits. Ces concours bancaires sont la plupart du temps garantis d'une part par la cession à la banque du bénéfice de la garantie bancaire à première demande afférente au paiement du prix par l'investisseur, et d'autre part par la mobilisation sous forme de bordereau Dailly de la créance du Groupe sur l'investisseur au titre du contrat.

En revanche, dans le cas où l'investisseur paie le prix sur la base de situations périodiques établies au fur et à mesure de l'avancement du projet, la mise en place de concours bancaires n'est en général pas nécessaire hormis dans certains cas de décalages de trésorerie qui donnent lieu à la mise en place de lignes de crédit temporaires.

4.4.2.12 *Garanties données par le Groupe*

Garanties d'achèvement

Dans le cadre des projets réalisés sous forme de VEFA et de CPI, le Groupe fournit une garantie d'achèvement similaire à celle prévue par la réglementation sur la vente en l'état futur d'achèvement applicable au pôle logement. En outre, les garanties décennales et de bon fonctionnement s'appliquent également aux opérations d'immobilier d'entreprise (voir 4.4.1.11, « Garanties données par le Groupe » et 4.5.3, « Réglementations applicables »).

Garanties locatives

Le Groupe met parfois en place, pour ses clients investisseurs qui le demandent, un mécanisme de garantie locative qui consiste en une garantie à l'investisseur qu'il percevra un revenu locatif sur l'actif immobilier qu'il acquiert auprès du Groupe.

Afin de limiter les risques liés à ce type de garantie, leur durée n'excède généralement pas une période de 6 à 12 mois suivant la livraison de l'immeuble et le Groupe dirige alors la recherche des candidats preneurs qui seront présentés à l'investisseur, par l'intermédiaire de commercialisateurs spécialisés tels que Atis Real, Jones Lang Lasalle ou CB Richard Ellis Bourdais à qui des mandats sont confiés.

Les conditions des garanties locatives sont négociées et définies très précisément, en particulier en ce qui concerne :

- le montant sur lequel la garantie locative portera, déterminé à partir du loyer et des charges ;
- la typologie des preneurs que l'investisseur devra accepter et le niveau de loyer en dessous duquel il ne pourra refuser de louer le bien ; et
- les conditions de mise en jeu de la garantie, qui en particulier ne porte que sur la présentation initiale d'un candidat preneur, sans garantie sur sa solvabilité ni sur le respect des clauses contractuelles du bail.

Le Groupe intègre systématiquement dans le prix de revient de l'opération le coût qui serait induit par la mise en jeu de la garantie, ce qui lui permet de déterminer à l'avance deux hypothèses de marge sur l'opération, en fonction de la mise en jeu ou non de la garantie.

Sur les années 2001 à 2003, le montant payé au titre des garanties locatives n'a pas excédé 2 millions d'euros pour une année donnée, représentant environ 90 % du montant total budgété. Au 31 décembre 2003, le montant total des garanties locatives accordées par le Groupe était de 5,2 millions d'euros, mais aucune de ces garanties n'était exerçable à cette date (les projets correspondants n'ayant pas été achevés).

4.4.3 Services

4.4.3.1 Résumé des activités de services

Nexity a commencé à exercer son métier de services en 1995 en qualité de gestionnaire du patrimoine immobilier tertiaire de la Compagnie Générale des Eaux, puis a étendu son activité au patrimoine d'autres sociétés dès 1997. Nexity Services est devenu un prestataire reconnu dans les services dédiés à l'immobilier tertiaire pour le compte de grands propriétaires, exploitants et locataires. Le Groupe gère un patrimoine de l'ordre de 2,5 millions de mètres carrés et a réalisé en 2003 un chiffre d'affaires de 19,8 millions d'euros (en excluant la gestion du portefeuille d'actifs appartenant à Vivendi Universal, voir paragraphe 5.3.3.1 « Chiffre d'affaires »).

4.4.3.2 Stratégie de développement du pôle services

Jusqu'à présent, la croissance de l'activité de Nexity Services a principalement reposé sur le développement commercial de son activité dans le secteur tertiaire auprès de grands investisseurs sur le marché immobilier français. Ainsi, Nexity Services a développé des partenariats solides avec notamment SITQ, Morgan Stanley et la MAAF.

Nexity souhaite aujourd'hui accélérer sa croissance dans le domaine des services immobiliers d'une part en poursuivant sa politique de croissance interne et d'autre part par croissance externe qui permettra à Nexity Services d'accroître significativement sa part de marché.

Nexity Services envisage de faire des acquisitions dans les domaines d'activités de services déjà couverts par l'offre de Nexity Services, ainsi que dans d'autres domaines des services dans un but d'élargissement du domaine de compétences d'intervention du Groupe. Les compétences pourraient notamment être élargies aux patrimoines mixtes habitation/bureaux, ou encore à la gestion de patrimoines résidentiels. Voir paragraphe 7.5 « Acquisition de Saggel ».

4.4.3.3 Marché des services en France

Le marché français de l'immobilier tertiaire a connu une mutation au milieu des années 1990 avec l'arrivée de grands investisseurs anglo-saxons aux capacités financières puissantes, tels que des fonds de pension. Parallèlement, un certain nombre de grands groupes industriels ont mené une politique d'externalisation de leur patrimoine immobilier.

Ces nouveaux acteurs ont souhaité confier la gestion de leurs actifs à des sociétés de services aptes à gérer au mieux leurs intérêts, et capables de produire des reportings de gestion aux

standards des investisseurs. En réponse aux besoins de ces acteurs, Nexity Services s'est positionné comme l'un des opérateurs sur le marché français capable de proposer une offre de services complète et adaptée.

4.4.3.4 Métiers du pôle services

Le groupe exerce ses activités de services avec l'objectif principal d'offrir au plus grand nombre d'investisseurs, propriétaires, occupants ou utilisateurs, une palette de services large et complémentaire adaptée à leurs besoins en matière de gestion immobilière.

Le tableau suivant présente la ventilation du chiffre d'affaires par activités du pôle services (en excluant la gestion du portefeuille d'actifs appartenant à Vivendi Universal, voir paragraphe 5.3.3.1 « Chiffre d'affaires ») :

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
	<i>pro forma</i>		
	(en millions d'euros)		
Asset Management	5,5	3,7	4,0
Property Management	11,2	10,2	9,8
Commercialisation et Expertise	3,1	2,3	3,5
Autres services	<u>1,8</u>	<u>2,0</u>	<u>2,5</u>
TOTAL	<u>21,6</u>	<u>18,2</u>	<u>19,8</u>

Asset Management

Ce métier consiste principalement en des audits d'acquisition, ou encore des programmes d'externalisation d'actifs immobiliers ou de cession d'actifs ainsi que du conseil en stratégie immobilière. Nexity Services assure également la gestion quotidienne des véhicules d'investissement de ses clients.

Property Management

Le Property Management, autrement dit l'administration de biens, est le cœur de métier des activités de services du Groupe. Il s'agit d'une activité réglementée par la loi du 2 janvier 1970 dite loi Hoguet (voir paragraphe 4.5.3 « Réglementations applicables »). Ce métier, consiste à gérer des immeubles de bureaux, ou encore des plate-formes logistiques, en contrepartie d'honoraires facturés aux propriétaires ou aux co-propriétaires. L'activité de Nexity Gestion comprend toutes missions relatives à la gestion d'immeubles, notamment :

- la gestion des actifs immobiliers, notamment le choix des prestataires de services techniques et d'entretien ;
- la gestion des baux, qui consiste en quittancements et encaissements de loyers, ainsi que la gestion de toutes relations avec les locataires ;
- la gestion de l'exploitation des parties communes à plusieurs immeubles (jardins, trottoirs, etc.) ; et
- la gestion financière, qui couvre notamment l'établissement d'un budget, ou encore l'établissement des comptes annuels.

Commercialisation et Expertise Immobilière

Nexity Conseil conduit les activités de commercialisation et d'expertise du pôle services dans un but de valorisation des actifs immobiliers détenus par les clients. L'activité de commercialisation immobilière est une activité réglementée par la loi Hoguet. En effet, cette activité est soumise à un agrément préfectoral annuel limitant, de par la loi, son domaine d'intervention.

Autres activités

Aux côtés des métiers décrits ci-dessus, Nexity Services a développé une palette de services complémentaires tels que les services en ligne, ou encore les services aux locataires.

4.4.3.5 *Clients*

La clientèle de Nexity Services est principalement constituée d'investisseurs institutionnels étrangers, qui représentaient au 31 décembre 2003 43 % de la clientèle totale. Le reste de la clientèle est répartie entre les groupes privés (41 %), les compagnies d'assurance et établissements financiers (12 %), et d'autres clients (4 %).

4.4.4 **Villes et Projets**

Développement urbain

Avec son activité Villes et Projets créée en décembre 2001, le Groupe propose aux acteurs du secteur public des projets pour le développement urbain, qui constitue l'axe majeur de la politique induite par la loi SRU (voir paragraphe 4.5.3 « Réglementations applicables »). Au travers de partenariats public — privé Villes et Projets est un outil de montage et de développement urbain. Le développement urbain est un concept qui se développe de plus en plus au cœur des villes, et qui consiste en la requalification et la restructuration des zones déjà construites, telles que des friches industrielles, des sites militaires ou encore le réinvestissement des quartiers traditionnels. Le développement urbain génère ainsi des enjeux économiques et politiques, et nécessite pour sa mise en œuvre de moyens financiers, intellectuels et techniques conséquents. Ces complexités conduisent les acteurs du secteur public à rechercher des partenariats. Nexity, par la multiplicité de ses axes d'intervention, sa diversité et sa culture de transversalité, se positionne naturellement comme un ensemblier urbain capable de fournir les moyens de la mise en œuvre de ces projets. A travers Villes et Projets, Nexity développe ainsi un courant d'affaires qui assurera des maîtrises foncières à moyen et long terme.

Projets urbains

Nexity Villes et Projets intervient très en amont sur les projets de transformation de l'économie générale d'un site ou de changement d'affectation foncière, en co-produisant des projets urbains en partenariat avec les acteurs du secteur public. Ces projets peuvent porter aussi bien sur de l'immobilier d'entreprise tel que les bureaux ou les parcs d'activités, 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. L'équipe Nexity, dont la composition varie suivant les projets, est constituée d'un représentant de chaque filiale du Groupe concernée par l'opération envisagée. Ainsi, pour utiliser au mieux les synergies, chaque nouveau projet donne lieu à la constitution d'une équipe *ad hoc* composée de collaborateurs de filiales du Groupe dont les compétences s'avéreront nécessaires au projet, et auxquels pourront s'adjoindre des partenaires externes si nécessaire. Une fois le projet élaboré, Nexity constitue une société *ad hoc* pour les acquisitions foncières, qui par la suite cède les droits à construire à des sociétés civiles immobilières de promotion.

A ce jour, quatre projets urbains ont été mis en place par Villes et Projets :

- Renault-Boulogne

Ce projet s'inscrit dans le développement sur le site occupé anciennement par les usines de Renault à Boulogne, d'un nouveau quartier de ville d'une superficie d'environ 900.000 m² SHON, plus 60.000 m² SHON constitués par des îlots épars. En association avec Hines, Vinci et la Caisse des Dépôts et Consignations, le Groupe a signé en décembre 2001 avec Renault une promesse de vente avec un droit de renonciation, moyennant le versement d'une indemnité d'immobilisation de l'ordre de 13 % du prix par l'ensemble des intervenants. L'acquisition des terrains s'est faite sous condition suspensive d'autorisations administratives purgées, et de dépollution. La ville a approuvé le plan local d'urbanisme

(PLU), la zone d'aménagement concertée (ZAC) et la convention publique d'aménagement le 8 avril 2004. Le projet pour la part Nexity prévoit la construction d'environ 160.000 m² de logements (dont 1/3 de logements sociaux) et 40.000 m² de bureaux. Il est prévu que les travaux démarrent à la fin de l'année 2005.

- Versailles Chantiers

A l'issue du concours d'aménageur-ensemblier lancé par la ville de Versailles en 2001, Nexity a remporté la conduite du projet du pôle d'échange de la gare de Versailles-Chantiers. Ce projet porte sur l'aménagement d'une zone désaffectée près de la gare SNCF et consiste en 17.000 m² de bureaux et 17.000 m² de commerces dont le développement est envisagé avec Unibail, 6.000 m² de cinémas multiplexes, 10.000 m² de logements, 3.000 m² d'équipements publics et 1.100 places de parking privés et publics. Un protocole d'accord a été signé avec la ville de Versailles, la SNCF et RFF le 4 février 2002. Nexity a déjà obtenu du Ministère de la Culture les autorisations d'accessibilité à certains sites protégés qui font partie de ce projet. Le PLU a été approuvé en juin 2004, et la ZAC a déjà été créée. Il est prévu que les premiers permis de construire soient délivrés au premier semestre 2005, l'acquisition du terrain d'une superficie de 4 hectares se faisant une fois les autorisations administratives devenues définitives.

- Areva-Alstom — Saint-Ouen

Nexity a acquis auprès de la société Alstom un site à St Ouen d'une superficie de 18 hectares, occupé par deux sociétés, Alstom Transport et Areva, qui ont un engagement locatif jusqu'en septembre 2009 avec une libération progressive auparavant. Les loyers couvrent le portage du terrain. La vocation de ce site est à ce jour exclusivement industrielle et tertiaire, avec un positionnement très intéressant au sein du tissu urbain de la ville. Le projet qui va être élaboré par Nexity pendant le temps de l'occupation pourrait conduire à développer à terme 260.000 m² SHON dont 50 % de logements, et 50 % d'immobilier d'entreprise. Dans ce but, une révision du PLU est prévue à l'horizon 2006. En parallèle, Nexity mettra en instruction un premier permis de construire portant sur des bureaux à hauteur de 15.000 m².

- Gennevilliers — Eurocampus

Nexity a signé avec la SEMAG 92, société d'économie mixte de la ville de Gennevilliers, un protocole de partenariat en vue de développer un projet urbain sur l'emprise de l'actuelle friche industrielle Renault d'une superficie de 12 hectares, située au cœur de la ville et desservie par la ligne 13 du métro parisien. En commun avec la SEMAG 92, Nexity est en charge de la conception et l'organisation de ce projet urbain, ainsi que de l'élaboration de la communication servant à le promouvoir. En contrepartie, Nexity bénéficie d'un régime de priorité sur la commercialisation des droits à construire de l'opération. Le projet couvre une constructibilité à terme de 100.000 m² de logements et de 100.000 m² de bureaux. Nexity vient de déposer deux demandes de permis de construire de bureaux et de logements portant sur une partie de la surface prévue au projet. La surface projetée restante devra faire l'objet de demandes de permis de construire complémentaires qui pourront être déposées à l'issue de l'approbation du PLU.

Enfin, plusieurs autres projets urbains sont actuellement en développement ou en étude.

4.4.5 Portefeuille d'actifs immobiliers

A titre exceptionnel, le Groupe a acquis en 2002 auprès de Vivendi un portefeuille d'actifs immobiliers bâtis dont il avait la gestion depuis quelques années, avec pour objectif de les revendre rapidement actif par actif après les avoir valorisés. Il s'agit d'une opération ponctuelle qui ne rentre pas actuellement dans la stratégie du Groupe. Une fois l'ensemble de ces actifs cédés, Nexity n'envisage pas de procéder à l'acquisition d'autres actifs dans un but de

valorisation pour la revente, même si elle ne s'interdit pas de saisir une opportunité qui pourrait lui être proposée.

Ce portefeuille d'actifs immobiliers a été acquis pour un montant de l'ordre de 90 millions d'euros, et était composé essentiellement d'immeubles de bureaux. Il comportait également quelques résidences hôtelières et de tourisme et terrains. 80 % de ces actifs étaient situés en régions, le reste se situant en Ile-de-France.

Au 30 juin 2004, le Groupe a réalisé la cession de près de la moitié de ce portefeuille acquis (mesuré par le prix d'acquisition) avec une plus-value totale de 15 millions d'euros.

Sur les actifs restants, environ la moitié (en termes de prix d'acquisition) est représentée par un immeuble dont le taux d'occupation rend la commercialisation difficile. Cet immeuble a été provisionné à hauteur d'environ 7 millions d'euros dans les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2003. Les autres actifs sont des propriétés diverses de taille moins importante. Le Groupe n'attend pas le même niveau de plus values sur les actifs restant en portefeuille que celles réalisées sur les actifs déjà cédés.

4.5 Autres renseignements concernant l'activité de la Société

4.5.1 Concurrence

Le Groupe est l'un des rares acteurs en France à intervenir sur les trois domaines de développement et de promotion de logements neufs, d'immobilier d'entreprise et de prestation de services immobiliers aux entreprises et ne recherche pas d'intégration verticale.

Le Groupe considère que les facteurs clés de succès sur les domaines du marché immobilier dans lesquels il opère résident dans la qualité des produits et services offerts, dans sa couverture territoriale qui permet de répondre au mieux aux préférences des clients et dans son organisation managériale et opérationnelle.

Le Groupe n'a pas actuellement de concurrent polyvalent présent de manière significative sur ses trois domaines. Le Groupe se trouve en face de concurrents différents selon le domaine du marché immobilier concerné :

Logement. Sur le marché du développement et de la promotion de logements neufs, de nombreux acteurs interviennent au niveau national mais également en région, avec 50 % de la production réalisée par 15 sociétés nationales, 30 % par 380 opérateurs affiliés à la Fédération Nationale des Promoteurs-Constructeurs et 20 % par 400 opérateurs essentiellement régionaux non affiliés. (Source : *Fédération Nationale des Promoteurs-Constructeurs*) Les plus importants des concurrents nationaux sont Bouygues Immobilier (présent sur le marché des logements neufs ainsi que sur les marchés des centres commerciaux et des hôtels), 4M (spécialisé dans la vente aux investisseurs de produits résidentiels), Kaufman & Broad (présent sur le marché des logements neufs (maisons en villages et appartements), Eiffage Immobilier (présent sur le marché des logements neufs ainsi que sur le marché de l'immobilier d'entreprise), et Capri (spécialisé dans les appartements et les résidences-services pour étudiants).

Le tableau suivant montre le nombre de réservations des principaux acteurs du logement en France pour les années indiquées :

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
Nexity George V	5.289	5.872	7.206
Bouygues Immobilier (Bouygues Groupe)	4.328	4.412	5.370
4M (Groupe Actif+).....	—	4.150	5.050
Kaufman & Broad.....	3.408	3.991	4.301
Eiffage Immobilier	2.339	2.144	2.937
Capri (CDC Groupe).....	1.885	2.000	2.700
Promogim	1.380	1.800	2.450
Marignan.....	1.495	1.557	2.274
Monné-Decroix.....	—	1.978	2.143
Meunier Habitat (BNP Paribas Groupe)	1.204	1.600	1.874
Elige.....	1.073	1.172	1.444
Cogedim.....	863	1.002	1.300

Source : Nexity pour les données Nexity ; Lettre du m² pour les données des autres acteurs

Le marché du lotissement est très dispersé. La plupart des intervenants sont régionaux ou locaux avec une production annuelle moyenne inférieure à 100 lots. Quatre intervenants de taille nationale (Antaraxia, la Fédération de filiales des crédits immobiliers, France Terre, et France Lots) sont également sur ce marché.

Immobilier d'entreprise. Le marché de l'immobilier d'entreprise est plus concentré que celui du logement, en particulier dans les domaines de haute technicité comme les IGH où Nexity est l'un des rares acteurs du marché.

Le marché de la promotion de bureaux neufs est également caractérisé par une logique de projets importants plutôt que d'activité régulière, ce qui, pour les différents acteurs, donne des fluctuations significatives de parts de marché d'une année sur l'autre en fonction du nombre de mètres carrés de projets mis en chantier selon les années.

Sur le marché de l'Ile-de-France, le Groupe est l'un des trois principaux intervenants avec Meunier (groupe BNP Paribas) et Bouygues Immobilier, avec des parts de marché et des rangs pouvant varier significativement d'une année sur l'autre en fonction des lancements de grands projets.

Sur les grandes métropoles régionales (Lille, Aix/Marseille et Lyon) qui constituent les trois principaux marchés de l'immobilier d'entreprise hors Ile-de-France, Nexity est également présent tout comme Bouygues Immobilier. Les autres acteurs significatifs sur ces marchés en termes d'opérations importantes (plus de 2.000 m² par opération) sont notamment Sogelym Steiner (Lyon), Sogeprom (Lyon et dans une moindre mesure Aix/Marseille), Lazard Construction (Lyon), Eiffage (Aix/Marseille), SEDAF (Lille) et CODIC (Lille).

Services. Les principaux concurrents de Nexity Services sont ceux qui ont su s'adapter aux exigences des nouveaux acteurs sur le marché de l'immobilier tertiaire tout en conservant leur spécificité originelle. Il s'agit tout d'abord d'administrateurs de biens ayant pour point commun leur maîtrise technique : Altys Gestion, Optimège, Facéo, et Eurogem. En second lieu, il s'agit des sociétés GFF, Comadim et Gesnov qui se sont appuyées sur leur expérience dans le logement pour se développer dans le tertiaire. Le troisième et dernier groupe de concurrents est constitué par des sociétés d'Asset Management, qui tentent de s'orienter vers le Property Management, telles que Malvern, CPMS, Stam, Awon et Constructa.

4.5.2 Recherche et développement

Nexity réalise des études dans chacun de ses secteurs d'activité :

- pour le pôle logement, sur les consommateurs, leurs critères de choix dans leur démarche d'achat ainsi que sur les produits offerts par ses concurrents ; et
- pour les pôles immobilier d'entreprise et services, sur les marchés et les concurrents.

Pour les pôles logement et immobilier d'entreprise, le Groupe dispose également de plusieurs équipes d'ingénieurs qui travaillent à l'amélioration de la qualité de la construction (isolation phonique, isolation thermique, étanchéité, circulation d'air, climatisation...).

En matière de logement, le Groupe participe au développement de « Bio-Habitat » et de lots de terrains à bâtir selon les principes du développement durable. Le Groupe conçoit ses programmes de « Bio-Habitat » en visant l'économie d'énergie, la gestion optimale de l'eau, la santé et le confort des utilisateurs et la gestion des déchets. Pour ses programmes de lotissement, qui répondent aux critères de certification ISO 9001 (norme portant sur la gestion de la qualité) et ISO 14001 (norme portant sur la gestion environnementale), le Groupe cherche à aller plus loin que les lois et règlements qui régissent l'activité d'aménageur et à mettre en oeuvre une politique d'amélioration continue.

En matière d'immobilier d'entreprise, Sari a participé au développement de nouvelles technologies avec certains des constructeurs intervenant sur ses chantiers. On peut notamment citer l'*Indoor Air Quality* (système de traitement de qualité de l'air intérieur développé avec Carrier), le straphon (faux plafond non fibreux développé avec Acccity), les portes coupe-feu ascenseurs développées avec Otis, les « jump lift » pour les chantiers des immeubles de grande hauteur développés également avec Otis et les *boosters* pour poutres froides (système de climatisation, développé avec Farex).

Le Groupe a également mis en place en son sein un Observatoire des Vocations qui a notamment pour objectif la découverte de talents et l'encouragement des innovations et qui a organisé pour la première fois en 2001 un concours d'innovation dénommé « Tous bâtisseurs d'avenir », qui est reconduit tous les deux ans. Le projet lauréat du concours en 2001 était le projet de Bio-Habitat (décrit au paragraphe 4.11.2 « Politique environnementale ») et en 2003 le projet Classystem, qui consiste en une approche de la gestion électronique des documents aux fins de classement, de stockage et d'archivage.

Les dépenses du Groupe sur la recherche et développement n'ont pas d'impact significatif sur ses résultats consolidés.

4.5.3 Réglementations applicables

Activités de développement et promotion immobilière

Il n'existe aucun statut particulier réglementant, en France, l'activité de développement et de promotion de logements ou d'immobilier d'entreprise exercée par le Groupe. Dans la conduite de son activité, le Groupe est toutefois tenu de respecter de nombreuses réglementations.

Urbanisme

En tant que maître d'ouvrage et concepteur de ses programmes immobiliers, le Groupe est soumis à la réglementation applicable en matière d'urbanisme prescrite par les plans d'urbanisme locaux élaborés par les communes (plan d'occupation des sols puis plan local d'urbanisme qui s'y substitue progressivement, zone d'aménagement concerté). Ces prescriptions concernent notamment les règles relatives à la hauteur des bâtiments, les distances entre chaque immeuble, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les éventuelles dérogations à ces règles et principes et l'aspect extérieur et esthétique des constructions.

Les priorités pour l'utilisation du territoire, et notamment dans les zones urbaines, ont été définies par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000. L'objectif principal de la loi était de rénover le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace. La loi SRU impacte l'activité de la Société, en ce que notamment :

- La réalisation des programmes complexes de renouvellement urbain autorisé par la loi SRU nécessite de la part des partenaires intervenants des compétences complètes et un niveau élevé d'expertise en matière immobilière ; et
- La loi modifie dans une large mesure la réglementation encadrant les programmes de construction : c'est ainsi notamment que le plan d'occupation des sols a été remplacé par le plan local d'urbanisme (PLU). Cette réforme a nécessité la mise en conformité des documents d'urbanisme existants avec la nouvelle réglementation, engendrant des procédures administratives longues et complexes.

Environnement

Le Groupe est également tenu de respecter la réglementation relevant du droit de l'environnement. Cette réglementation, issue du droit communautaire, prévoit notamment la responsabilité du propriétaire d'un terrain pour sa remise en état en cas de pollution des sols. Par ailleurs, la réglementation pose des limites strictes pour l'utilisation et les rejets à l'eau, en posant notamment une obligation de traitement des eaux usées. Le Groupe a pour politique de procéder, par l'intermédiaire de cabinets spécialisés, à des études approfondies sur les sols qu'il projette d'acquérir (voir paragraphes 4.4.1.7 et 4.4.2.7 « Déroulement des projets et gestion des risques »).

Le Groupe peut par ailleurs être amené à conduire ses activités sur des installations dites « classées », qui sont des installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Il s'agit notamment, pour ce qui concerne le Groupe, de locaux d'activité et d'entrepôts. Dans ce cadre, le Groupe est obligé de mettre en place des mesures spécifiques pour se conformer aux prescriptions de fonctionnement édictées en application de la législation sur les installations classées.

Droit de la vente

En tant que vendeur de produits immobiliers, le Groupe est soumis au droit commun de la vente aux particuliers. Ainsi la loi du 31 décembre 1989 (dite loi « Neiertz ») concède aux acquéreurs non professionnels une faculté de rétractation d'une durée de sept jours à compter de la réception du contrat d'acquisition sous seing privé ou du contrat de réservation lorsqu'il en existe un, le contrat ne devenant définitif qu'à l'expiration de ce délai. La caducité des contrats est encourue en cas de non-respect de ces délais. Le Groupe est également soumis à la réglementation spécifique de la vente en l'état futur d'achèvement (« VEFA ») et à la réglementation issue du droit de la consommation et du volet relatif à la protection de l'acquéreur immobilier de la loi SRU.

En ce qui concerne la VEFA, la réglementation prévoit un certain nombre de dispositions d'ordre public destinées à protéger les acquéreurs. Les principales dispositions concernent l'obligation de conclure l'acte de vente sous forme notariée, l'obligation de fournir une garantie d'achèvement (le plus souvent sous forme de caution bancaire), l'obligation de conclure un contrat préliminaire assorti de conditions suspensives liées à l'appréciation par le client de la conformité du projet et du lot réservé avec les stipulations de l'acte de vente définitif, l'obligation de mise sous séquestre du dépôt de garantie du réservataire et l'obligation de respecter un échéancier-cadre pour les appels de fonds. Ce régime protecteur ne s'applique toutefois qu'au secteur dit « protégé », soit uniquement les immeubles ou fractions d'im-

meubles à usage d'habitation ou à usage mixte (professionnel et habitation). Les immeubles à usage uniquement professionnel relèvent quant à eux du secteur « libre », et les ventes de tels immeubles ne sont assujetties à aucune forme ni règles particulières autres que celles du droit commun. Ces ventes peuvent donc prendre toutes les formes juridiques appropriées selon les conventions que les parties auront librement débattues.

Responsabilité

Dans ses activités logement et immobilier d'entreprise, le Groupe est soumis aux règles relatives au droit de la responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction (garanties dites de bon fonctionnement et décennale). Les textes ont instauré un principe de présomption de responsabilité pesant sur tout intervenant à l'acte de construction en cas de dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou de l'un de ses éléments d'équipement et le rendent impropre à sa destination. Les acquéreurs disposent donc d'une garantie décennale pour les ouvrages, c'est-à-dire tous éléments qui rendent l'ouvrage impropre à sa destination et d'une garantie de bon fonctionnement (d'une durée de deux ans) pour les éléments dissociés du bâtiment. Ils peuvent actionner leur droit à réparation auprès du Groupe qui lui-même pourra se retourner contre l'intervenant responsable du défaut de construction. Ce dispositif de garantie est complété par une assurance obligatoire instituée par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, l'assurance dite « dommages-ouvrages », souscrite dès l'ouverture du chantier, qui permet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant de la garantie de bon fonctionnement ou décennale. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux clients qui ont acquis les logements et à leurs successeurs en cas de vente de leur logement. Cette assurance ainsi que les autres assurances liées aux activités du Groupe sont décrites au paragraphe 4.10. « Assurances ».

Au regard de la réglementation applicable sur les chantiers du Groupe, la loi du 31 décembre 1993 et le décret du 26 décembre 1992 obligent le maître d'ouvrage à procéder à la désignation, dès la conception des ouvrages, d'un coordinateur Sécurité et Protection de la Santé. Outre la nomination de ce coordinateur, le Groupe a pour politique d'anticiper et d'identifier les risques liés aux opérations de construction non seulement lors de la réalisation des constructions mais aussi lors de l'entretien de l'immeuble postérieurement à sa livraison. Ainsi, le Groupe met en place sur ses chantiers des plans de prévention afin d'identifier les risques et d'informer les différents intervenants sur les chantiers des risques qu'ils encourent et interdit l'accès de ses chantiers aux entreprises qu'il n'a pas agréées.

Activité de gestion et de transaction immobilière

Le Groupe intervient en qualité d'intermédiaire dans la gestion ou des transactions portant sur les biens d'autrui. Il agit en tant qu'administrateur de biens, assurant ainsi la gestion des immeubles pour le compte de propriétaires et exécutant les obligations qui leur incombent telles que l'entretien, les réparations ou tous aménagements nécessaires à la conservation de l'immeuble. Il réalise également des opérations d'agent immobilier, c'est-à-dire de mandataire chargé d'intervenir dans la conclusion d'actes juridiques portant sur les biens d'autrui tels que la vente, la location ou l'échange d'immeubles ou de fonds de commerce.

L'activité des agents immobiliers et administrateurs de biens est réglementée de manière impérative par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et fonds de commerce, dite loi « Hoguet » et par le décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris pour son application. Les professionnels doivent en respecter les dispositions sous peine de nullité de leurs actes, voire de sanction pénale. La loi Hoguet requiert des agents immobiliers et des administrateurs de biens qu'ils sollicitent auprès de l'administration une carte professionnelle pour l'exercice de leur activité. Deux types de cartes existent : la carte « transaction sur immeuble et fonds de commerce » pour l'agent immobilier et la carte « gestion immobilière » pour l'administrateur de biens. Une demande de carte doit être accompagnée de justificatifs à produire, dont

l'attestation d'une garantie financière suffisante délivrée dans les conditions prévues à l'article 37 du décret du 20 juillet 1972. Cette garantie, exigée de tout intermédiaire, est destinée à protéger le public contre les détournements et dissipations de fonds effectués par des intermédiaires peu scrupuleux. Elle ne peut valablement résulter que d'un cautionnement déposé par l'intermédiaire à la Caisse des dépôts et consignations, d'une caution écrite fournie par une entreprise d'assurances agréée à cet effet, ou bien d'une caution écrite fournie par un établissement de crédit habilité. Cette garantie doit être égale au montant maximal des fonds que l'intermédiaire envisage de détenir, étant précisé que l'article 30 (modifié) du décret prévoit que le montant minimal de la garantie est de 110.000 euros.

Enfin, pour l'essentiel, la loi Hoguet régleme, de manière très précise, les modalités de l'intervention des intermédiaires immobiliers dans la gestion ou les opérations portant sur les biens d'autrui, en exigeant notamment que l'agent immobilier ou l'administrateur de biens soit investi d'un mandat écrit et formalisé de la part de son mandant, condition impérative de son droit à commission.

Dispositifs fiscaux tendant à favoriser l'investissement locatif

L'activité de développement et de promotion de logements neufs du Groupe a bénéficié depuis près de vingt ans de plusieurs dispositifs fiscaux successifs destinés à favoriser l'investissement locatif par les particuliers. A cet égard, le principal dispositif actuellement applicable est le dispositif dit « de Robien », mis en place par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, qui est venu assouplir le régime « Besson » qui existait depuis 1999. Le régime « de Robien » permet aux personnes physiques qui effectuent des investissements locatifs répondant à certains critères de réaliser des économies d'impôt.

Le dispositif « de Robien » ne s'applique qu'aux locaux à usage d'habitation qui peuvent être notamment des immeubles neufs ou en l'état futur d'achèvement. L'immeuble doit être loué nu, pour au moins neuf ans, et servir de résidence principale au locataire. A la suite des neuf ans, le propriétaire peut céder son logement ou choisir de prolonger le dispositif pour une période de trois ans qui ne peut être reconduite qu'une seule fois.

Le dispositif « de Robien » permet aux particuliers d'amortir jusqu'à 65 % du montant de leur investissement sur quinze ans. Le taux d'amortissement est de 8 % les cinq premières années et diminue à 2,5 % les quatre années suivantes. Par la suite, le propriétaire peut encore bénéficier de l'amortissement à 2,5 % s'il choisit de prolonger le dispositif comme indiqué ci-dessus. Cet amortissement peut conduire à la réalisation d'un déficit foncier imputable sur le revenu global à hauteur de 10.700 euros par an.

Contrairement au dispositif Besson applicable antérieurement, le dispositif « de Robien » permet au propriétaire de choisir librement son locataire, sans condition de plafond de ressources du locataire. Les locataires peuvent même appartenir à la famille du propriétaire sous réserve de ne pas être rattachés à son foyer fiscal.

En revanche, le loyer que peut consentir le propriétaire est plafonné à un montant qui varie selon la zone où l'immeuble est situé. Les plafonds mensuels de loyers sont fixés pour 2004 à :

<u>Zone</u>	<u>Localisation</u>	<u>Plafond du loyer mensuel</u>
A	Agglomération parisienne, Côte d'Azur et Genevois français	18,47 euros par m ²
B	Agglomérations de plus de 50 000 habitants et certaines communes en bordure de l'agglomération parisienne et en zones littorales ou frontalières	12,83 euros par m ²
C	Reste des communes.....	9,23 euros par m ²

Alternativement au régime d'amortissement « de Robien », un dispositif dit « Lienemann » permet également aux propriétaires louant un logement à des personnes aux revenus modestes de bénéficier d'une déduction forfaitaire majorée sur leurs revenus fonciers. Cependant, ce dispositif ne s'applique plus aux baux portant sur des logements neufs conclus après l'entrée en vigueur du dispositif « de Robien ».

Le régime « Besson » permet encore un amortissement des logements neufs acquis entre le 1^{er} janvier 1999 et le 2 avril 2003, avec toutefois des plafonds de loyers plus stricts, et sous réserve que les ressources du locataire n'excèdent pas certains montants.

Le régime « Besson » avait succédé au système d'amortissement « Périssol », lui-même mis en place en 1996. Bien que précédé par diverses mesures d'aide à l'investissement locatif, en particulier par un système de réduction d'impôt créé en 1984 (système « Quilès-Méhaignerie »), le régime « Périssol » avait constitué une innovation importante. En effet, ce dispositif avait permis pour la première fois aux propriétaires bailleurs d'amortir fiscalement leur bien comme une entreprise. Sous le régime « Périssol », qui peut encore s'appliquer à certains propriétaires ayant acquis leur immeuble entre 1996 et 1999, l'investisseur peut déduire de ses revenus fonciers sous forme d'amortissement 80 % du montant de son investissement dans un logement neuf ou en l'état futur d'achèvement (10 % par an pendant les quatre premières années puis 2 % pendant vingt ans). Le bénéfice de ce régime est conditionné à un engagement de louer le logement acquis sous ce régime pendant neuf ans.

4.5.4 Propriété intellectuelle

Nexity a su développer au fil de ses vingt-cinq années d'expérience une image forte qui se traduit par des marques de référence telles que George V dans le domaine du logement et Sari dans le domaine de l'immobilier d'entreprise. Le Groupe a récemment simplifié et rendu plus lisible son dispositif de marques afin d'affirmer plus fortement son image auprès de l'ensemble de ses interlocuteurs. Ce dispositif repose désormais sur la marque Nexity à laquelle s'adjoint un qualificatif par typologie de produits, par exemple Nexity Sari pour les bureaux, Nexity George V pour les logements en région et Nexity Domaines pour les maisons en village. Ce système est appliqué dans les trois pôles d'activité du Groupe, les activités logement, immobilier d'entreprise et services.

Le Groupe est titulaire de l'ensemble des marques qu'il utilise.

Les principales marques du Groupe bénéficient d'une protection en France et, en tant que de besoin, dans d'autres pays où le Groupe exerce ses activités. La marque Nexity est protégée en France jusqu'en février 2010, Sari jusqu'en janvier 2009, et le Groupe George V jusqu'en février 2008.

Le Groupe dépose occasionnellement des demandes de brevets pour des produits innovants. Le Groupe n'est pas dépendant à l'égard de brevets et de licences pour son activité ou pour sa rentabilité.

4.5.5 Principaux établissements et propriété foncière

Le Groupe loue, pour la conduite de son activité, des bureaux dans différentes villes françaises et européennes. Ces bureaux sont occupés au titre de baux commerciaux qui ont des dates d'échéance diverses. La société estime que l'ensemble de ces baux devraient être renouvelés, à défaut de quoi le Groupe devrait être en mesure de trouver des locaux de remplacement. A l'étranger, les bureaux sont loués par le Groupe au titre de baux commerciaux dont la durée varie en fonction de la réglementation locale. En 2003, les loyers et charges locatives payés par le Groupe se sont élevés à 11,2 millions d'euros.

Le Groupe ne détient pas de terrains en propre autrement qu'en vue de réaliser des projets de construction.

4.5.6 Saisonnalité

Certaines des activités de Groupe sont impactées par l'effet de la saisonnalité. Pour de plus amples détails, voir paragraphe 7.1 « L'activité commerciale du Groupe au premier semestre 2004 » et 7.2 « Commentaires sur les résultats du premier semestre 2004 et la situation financière au 30 juin 2004 ».

4.5.7 Nantissements d'actifs de la Société

Les principaux crédits bancaires consentis au Groupe sont garantis par des nantissements sur certains actifs du Groupe. Pour de plus amples détails, voir paragraphe 5.3.4 « Liquidités et ressources en capital ».

De plus, dans le cadre de financements spécifiques de projets immobiliers, le Groupe consent aux banques ayant octroyé ces financements des nantissement par voie de bordereau Dailly sur les créances dont il dispose sur ses clients au titre de ces projets. Pour les projets d'immobilier d'entreprise, le Groupe cède également aux banques procurant le financement le bénéfice des garanties à première demande dont il bénéficie de la part de ses clients sur ces mêmes projets.

4.6 PROCEDURES EN COURS

Le Groupe est partie à un certain nombre de litiges qui relèvent du cours normal de son activité. La plupart des procédures contentieuses sont couvertes par des assurances souscrites par le Groupe et sont provisionnées au minimum à hauteur de la franchise d'assurance. Nexity considère que les provisions pour litiges constituées représentent une couverture raisonnable de ces litiges.

Le Groupe s'efforce de prévenir les procédures contentieuses par le biais notamment de la mise en place de contrats-cadres et de la formation dont bénéficient les collaborateurs. Dans la même optique, le Groupe travaille avec des avocats spécialisés, qui interviennent de manière récurrente sur ses dossiers, bénéficiant ainsi d'une bonne connaissance du Groupe. Enfin, le Groupe a mis en place un service après vente qui s'efforce de régler les situations conflictuelles à l'amiable (pour de plus amples détails sur le service après vente, voir le paragraphe 4.10 « Assurances »).

Le Groupe n'est partie à aucun litige ou arbitrage susceptible d'avoir ou ayant eu, dans un passé récent, une incidence sensible sur la situation financière de la Société, son activité, son résultat et sur l'ensemble du Groupe, en dehors des litiges décrits ci-dessous.

ETI. La société ETI a intenté deux actions contre deux filiales du Groupe dans le domaine de l'immobilier d'entreprise en invoquant un défaut de conception des ouvrages. Dans le cadre de la première action, l'expertise judiciaire est actuellement en cours sur le chiffrage des préjudices des différentes parties. En ce qui concerne la seconde action, l'expertise judiciaire portant sur les éléments constitutifs de la faute est en cours depuis 1998. Le Groupe va mettre en œuvre l'assurance du maître d'œuvre, qui couvre la faute de conception.

Valbati II et SICRA/SRC. Une action a été engagée par le maître d'ouvrage de l'opération Tison Rivoli, Valbati II, qui réclame à Nexity un montant de plus de 9 millions d'euros pour retard de livraison, défaut de levée des réserves, désordres existants et travaux pour le compte de preneurs. L'entreprise principale, SICRA/SRC, a également formulé une demande de plus de 9 millions d'euros. Nexity a constitué une provision qu'elle considère suffisante pour couvrir le risque de ces deux actions. Valbati II n'a pas, à ce jour, produit de pièces justificatives au soutien de sa demande.

Coteba. Au moment de la cession en 2003 de Coteba par Nexity, le Groupe a accordé une garantie sur 23 des 450 contentieux en cours au moment de la vente. Compte tenu des franchises et plafonds des polices d'assurances applicables, le Groupe estime que le risque au titre de cette garantie n'excède pas la franchise de 6 millions d'euros prévue dans le contrat de garantie.

4.7 RESSOURCES HUMAINES

4.7.1 Bilan social

Effectifs du Groupe

Au 31 décembre 2003, l'effectif total du Groupe s'élevait à 1.321 salariés en équivalent temps plein, contre 1.331 salariés (hors Coteba) en équivalent temps plein au 31 décembre 2002.

La moyenne d'âge dans le Groupe au 31 décembre 2003 est de 41 ans pour les cadres et de 36 ans pour les non cadres. Les équipes dirigeantes, correspondant aux membres du Comité exécutif et aux actionnaires de Terre Neuve, sont composées de 38 personnes dont la moyenne d'âge est de 49 ans.

Les deux pôles d'activité logement et immobilier d'entreprise sont regroupés au sein de l'Unité Economique et Sociale (UES) Nexity Promotion Construction. Cette UES recouvre plus largement, les activités de logement et de lotissement, l'immobilier d'entreprise, l'international, ainsi que les services communs de gestion. Elle concentre 85,4 % de l'effectif total du Groupe.

Le pôle services du Groupe est concentré au sein de l'Unité Economique et Sociale Nexity Services qui regroupe Nexity Conseil, Expertise, Gestion, Services ainsi que Nexity Solutions. Les effectifs de cette UES représentent le solde de l'effectif total du Groupe, soit 14,6 %.

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs par métiers au 31 décembre 2003 :

	<u>Nb de salariés</u>
Logement	920
Immobilier d'entreprise	121
Services	218
Villes et Projets	6
Nexity Management	<u>56</u>
Total	<u><u>1 321</u></u>

Le tableau ci-dessous présente la répartition des effectifs du Groupe en équivalent temps plein par catégorie professionnelle et par Unité Economique et Sociale au 31 décembre 2003 :

UES	Cadres			Etam* & employés			Total	%
	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	Total		
Promotion —								
Construction	420	181	601	117	410	527	1.128	85,4 %
Services	<u>74</u>	<u>36</u>	<u>110</u>	<u>21</u>	<u>62</u>	<u>83</u>	<u>193</u>	<u>14,6 %</u>
Total	<u>494</u>	<u>217</u>	<u>711</u>	<u>138</u>	<u>472</u>	<u>610</u>	<u>1.321</u>	<u>100 %</u>
%	37,4 %	16,4 %	53,8 %	10,5 %	35,7 %	46,2 %	100 %	

(*) Etam : Employés, techniciens, agents de maîtrise.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution globale du nombre de salariés (en équivalent temps plein) au sein du Groupe par zone géographique au sein de l'Unité Promotion Construction depuis 2001 :

	31 décembre 2001		31 décembre 2002		31 décembre 2003	
		%		%		%
France	1.277	98,2 %	1.306	98,1 %	1.296	98,1 %
Europe	24	1,8 %	25	1,9 %	25	1,9 %
Cadres	19		18		19	
Etam et employés	<u>5</u>		<u>7</u>		<u>6</u>	
TOTAL	<u><u>1.301</u></u>	<u><u>100 %</u></u>	<u><u>1.331</u></u>	<u><u>100 %</u></u>	<u><u>1.321</u></u>	<u><u>100 %</u></u>

Embauche

Au cours de l'année 2003, le nombre total d'embauches s'est élevé à 242 contrats à durée indéterminée et 94 contrats à durée déterminée, dont 132 cadres.

Départs, licenciements et préretraite

Le nombre total des départs hors du Groupe a atteint 181 en 2003, dont 44 % correspondant à des licenciements et 38 % à des démissions.

Main-d'œuvre extérieure au Groupe

En France, l'effectif intérimaire en équivalent temps plein a été de 21 personnes (soit 1,74 %) en 2003. Le Groupe a recours à l'intérim principalement en remplacement de salariés absents et en cas de surcroît d'activité.

Informations relatives aux plans de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi, aux efforts de reclassement, aux réembauches et aux mesures d'accompagnement

Il n'existe aucun plan de réduction des effectifs et de sauvegarde de l'emploi à ce jour dans le Groupe. En 2003, 5 licenciements sont intervenus pour cause économique.

Organisation et durée du temps de travail et absentéisme

L'organisation et la durée du temps de travail varient en fonction de l'unité économique et sociale. Ainsi, Nexity Promotion Construction avait anticipé les exigences légales du temps de travail en signant dès 1999 un accord sur les 35 heures. Le premier accord a en effet été signé le 19 mars 1999 au sein de George V, puis au sein de Sari le 9 octobre 2000, puis au sein de Nexity Valorisation, Management et International le 24 janvier 2001, et enfin au sein de Geprim le 14 décembre 2001.

Nexity Gestion, société de l'unité Nexity Services, a signé un accord sur la réduction du temps de travail le 25 février 2000, à effet au 1^{er} janvier 2000. Des avenants à cet accord ont été signés par la suite, le 21 mars 2002 (à effet au 1^{er} janvier 2002) aux fins d'extension aux autres sociétés de l'unité Nexity Services.

L'effectif à temps partiel pour l'ensemble du Groupe comprend 30 salariés en 2003, soit 2,27 % de l'effectif total. Dans ce domaine, Nexity offre de nombreux modes d'aménagement du temps partiel à ses salariés.

En France, le nombre total de jours d'absence a atteint 10.455 jours au cours de l'année 2003, dont 3.179 jours d'absence pour maladie (soit 30,40 % du total) et 39 jours pour accidents du travail et de trajet (soit 0,37 % du total), le reste des absences s'élevant à 7.237 jours qui correspondent aux congés maternité, congés de paternité, congés parentaux et congés pour événements familiaux. Par ailleurs, l'absentéisme des salariés au sein de l'unité Promotion Construction a été notamment réduit grâce à l'accord d'intéressement signé le 4 mai 2003, qui met en place une répartition de l'intéressement en fonction du temps de présence. De même, la participation au sein de Nexity Services est également calculée notamment en fonction du temps de présence effectif pendant l'année.

Rémunération

La rémunération annuelle moyenne du Groupe en 2003 s'élevait à 46.248 euros, avec une rémunération annuelle moyenne des cadres de l'ordre de 61.042 euros, et une rémunération annuelle moyenne des non cadres de 29.374 euros. La rémunération annuelle moyenne du Groupe a enregistré une hausse de l'ordre de 3 % par rapport à l'année 2002.

Intéressement et participation

Intéressement. L'UES Nexity Promotion Construction a signé le 4 mai 2004 un accord d'intéressement au profit de ses salariés. Aux termes de cet accord, la répartition de l'intéressement est effectuée de manière égalitaire, et en fonction du temps de présence des salariés.

Participation. L'UES Nexity Promotion Construction a signé le 20 avril 2004 un accord de participation dont la répartition est proportionnelle aux salaires perçus. Un autre accord de participation a été signé par l'UES Nexity Services le 27 décembre 2002, qui prévoit une répartition, à hauteur de 50 %, de la participation proportionnellement aux salaires perçus, les 50 % restants étant répartis en fonction du temps de présence des salariés.

Le plan d'épargne groupe (le « PEG ») est alimenté par la participation, l'intéressement, le versement volontaire, auxquelles peut s'ajouter l'abondement de l'entreprise (sauf pour la participation). Ces fonds sont bloqués pendant cinq ans, sauf cas de sortie anticipée, tels que le mariage, un 3^e enfant ou encore l'achat d'une résidence principale. Le PEG fait appel à quatre instruments de placement : trois Fonds Communs de Placement d'Entreprises (« FCPE ») multi-entreprises, et un FCPE dédié au PEG, Nexity Actionnariat. Ce dernier, qui a été créé en 2002, est constitué aux deux tiers par des actions de Nexity Initiale, et à hauteur d'un tiers par des liquidités. Ce fonds va faire l'objet d'une demande auprès de l'AMF aux fins d'agrément du changement de classification d'un fonds à actions non-cotées à un fonds à actions cotées. Le FCPE Nexity Actionnariat a souscrit à deux augmentations de capital de Nexity Topco. Le 25 juillet 2002, le FCPE a souscrit 100.050 actions de Nexity Topco au profit de 612 salariés représentant 47,4 % des effectifs. Le 25 juillet 2003, le FCPE a souscrit 42.320 actions de Nexity Topco au profit de 537 collaborateurs représentant 41,3 % des effectifs. De plus, un abondement dégressif a été mis en place par tranches de 100 % à 8 %. A la date d'enregistrement du présent document de base, à la suite de la fusion-absorption de Nexity Topco par Nexity Initiale, le FCPE Nexity Actionnariat détient 37.331 actions de Nexity Initiale représentant 1,95 % du capital de cette dernière.

Options de souscription d'actions. Voir le paragraphe 3.2.4 « Capital autorisé mais non émis » pour une présentation des principales caractéristiques des options de souscription d'actions attribuées par la Société et par Nexity Initiale.

Relations professionnelles et accords collectifs

L'UES Nexity Promotion Construction a reçu une reconnaissance conventionnelle le 15 janvier 2004. De la même manière, l'UES Nexity Services a reçu une reconnaissance conventionnelle le 11 décembre 2000. Cet accord a été étendu par avenant le 1^{er} janvier 2002 à Nexity Solutions.

L'UES Nexity Promotion Construction est régie par une seule convention collective, celle de la Fédération Nationale Promotion Construction.

L'UES Nexity Services dépend de trois conventions collectives couvrant les différents métiers de services compris dans ce pôle. Il s'agit de la convention collective nationale des bureaux d'études techniques, cabinets d'ingénieurs-conseils et sociétés de conseils (dite Syntec) pour Nexity Services, de la convention collective de l'immobilier pour Nexity Solutions, Conseil et Gestion, et enfin de la convention collective des entreprises d'expertise pour Nexity Expertise.

Par ailleurs les deux unités économiques et sociales ont signé des accords sur le temps de travail, sur l'intéressement et la participation, tels que définis ci-dessus.

Représentation du personnel et représentation syndicale

Au sein de l'UES Nexity Promotion Construction, il existe un Comité d'Entreprise composé de 14 membres titulaires et 12 suppléants. S'y ajoutent 4 délégués du personnel sur les sites de Nice et de Paris et deux délégués syndicaux CFDT et CGT.

Au sein de l'UES Nexity Services, il existe une délégation unique du personnel composée de 5 membres titulaires dont un délégué syndical CGC-SNHUAB.

Conditions d'hygiène et de sécurité

Le Groupe a élaboré un document unique de sécurité et actions de prévention des risques. Au niveau de l'UES Nexity Promotion Construction, le document initial a été élaboré le 17 décembre 2002. De même, un document initial a été élaboré par l'UES Nexity Services en date du 15 décembre 2003. L'évaluation des risques est faite périodiquement, et au moins une fois par an en fin d'exercice.

Nexity Promotion Construction a mis en place une dotation spéciale destinée au personnel de chantier. Cette dotation consiste en l'allocation de 80 euros annuels par personne pour l'achat de chaussures de sécurité. De plus, l'ensemble des personnes travaillant sur un chantier se voit fournir des casques par la Société.

Pour l'UES Nexity Promotion Construction il existe des Comités d'Hygiène, de Sécurité et des Conditions de Travail (CHSCT) : à Saint Maurice, en Ile-de-France, à Paris, au siège social de Nexity et à Clichy. Pour l'UES Nexity Services, le CHSCT est basé à Rueil-Malmaison.

En 2003, le nombre d'accidents professionnels s'est élevé à 6 dans le Groupe, dont 2 accidents du travail et 4 accidents de trajets.

Formation

Selon les sociétés du Groupe, les dépenses de formation pour l'année 2003 se situent dans une fourchette comprise entre 1,60 % et 2,38 % de la masse salariale, hors formations internes. La formation au sein du Groupe est assurée par l'Ecole des métiers et par des interventions d'organismes de formation externes à l'entreprise.

Le Groupe a créé en 1996 une Ecole des ventes. L'enseignement dispensé au sein de cette école consiste en la mise en place d'un cursus négociateurs juniors d'une durée de 13 jours. A l'issue de ce cursus, l'école procède à des évaluations du stagiaire notamment par voie d'entretiens et de questionnaires à choix multiples. Lorsque le stagiaire réussit l'ensemble de ces tests, il reçoit un diplôme interne. Au vu du succès de cette Ecole des ventes, le Groupe a pris l'initiative de créer deux écoles supplémentaires pour former ses salariés, l'Ecole de la maîtrise d'ouvrage en 2003, ainsi que l'Ecole de la maîtrise d'œuvre en 2004.

Le plan de formation au sein du Groupe est également établi à partir des entretiens d'évaluation annuels mis en place à partir de 1998.

Enfin, 65 jeunes ont réalisé un stage au sein du Groupe en 2003.

Emploi et insertion des travailleurs handicapés

Au 31 décembre 2003, 5 personnes handicapées étaient employées par le Groupe.

Oeuvres sociales

Le montant des subventions versées par le Groupe durant l'année 2003 s'est élevé à 279.665 euros pour l'UES Nexity Promotion Construction, et à 36.000 euros pour l'UES Nexity Services, soit 0,5 % de la masse salariale. Il convient d'y ajouter le budget de fonctionnement qui s'élève à 0,2 % de la masse salariale en 2003, décomposé entre l'UES Nexity Promotion Construction à hauteur de 89.776 euros, et l'UES Nexity Services à hauteur de 15.000 euros.

Sous-traitants

En ce qui concerne la réglementation sociale, le Groupe vérifie, avant toute signature d'un marché, que les sous-traitants sont à jour de leurs cotisations sociales et requiert des

responsables de ces entreprises qu'ils signent un engagement sur l'honneur certifiant qu'ils n'emploient pas de main-d'œuvre en situation irrégulière.

4.7.2 Politique sociale

Le Groupe mène une politique sociale active, dont la direction des ressources humaines commune à l'ensemble du Groupe est l'acteur central. Cette dernière assure la cohérence du mode de gestion, de l'organisation et des ressources disponibles avec les axes de la politique des ressources humaines du Groupe. La politique des ressources humaines du Groupe s'établit autour de quatre axes principaux :

- valoriser et reconnaître les collaborateurs au-delà des fonctions qu'ils occupent ;
- promouvoir les compétences ;
- favoriser les initiatives individuelles ;
- encourager la mobilité.

Observatoire des Vocations. Le Groupe a constitué un Observatoire des Vocations qui est composé d'un comité de pilotage comprenant les dirigeants du Groupe et la direction des ressources humaines. L'Observatoire des Vocations a reçu le Grand Prix des Ressources Humaines le 26 juin 2003, décerné par l'Association APOGEE, récompensant les actions particulièrement innovantes et performantes dans le domaine des ressources humaines. L'Observatoire poursuit trois objectifs essentiels :

- encourager et accompagner l'initiative individuelle des collaborateurs du Groupe ;
- découvrir les talents des personnes du Groupe, quel que soit leur poste, et encourager l'innovation ; et
- créer une pépinière des potentiels évolutifs au sein du Groupe.

Pour atteindre le premier objectif, à savoir ; encourager et accompagner l'initiative individuelle, l'Observatoire s'est doté d'un outil spécifique : le contrat « Top Vocations ». Ce contrat permet à tout collaborateur du Groupe de bénéficier, sous certaines conditions, d'une formation « sur mesure » ou d'un stage intra-groupe lui permettant d'accéder à des fonctions différentes. Ce contrat a été nommé en décembre 2002 au concours organisé par Hewitt intitulé « Baromètre 2002 du Capital Humain » : « Best Employers — Best Results ».

Pour réaliser le second objectif, à savoir ; découvrir les talents au sein de l'entreprise et encourager l'innovation, l'Observatoire a mis en place un concours d'innovation dénommé « Tous bâtisseurs d'avenir ». Initié pour la première fois en janvier 2001, ce concours est reconduit tous les deux ans. Le Lauréat du premier concours a été le projet « Bio-Habitat » (voir paragraphe 4.11.2).

Le troisième objectif, à savoir de créer une pépinière des potentiels évolutifs au sein du Groupe, consiste en la mise en place et la gestion d'un fichier annuel des potentiels évolutifs. A l'issue des rencontres entre les collaborateurs sélectionnés et la direction des ressources humaines, le comité de pilotage de l'Observatoire décide des actions spécifiques à mener qui permettront de faire vivre la pépinière. Ces actions consistent notamment en des stages de formation individuelle ou collective, ou des plans d'aménagement de carrières.

« **In Placement** ». Le Groupe a adopté en octobre 2003 une charte de mobilité, destinée à encourager les mobilités internes au Groupe au travers d'une bourse d'emploi « Intranet » ainsi que du programme dit « In Placement ». L'« In Placement » permet notamment la mobilité au sein du Groupe de salariés de filiales qui ont des difficultés conjoncturelles et qui pourraient, à terme, être amenées à restructurer leurs effectifs. Les salariés candidats à l'« In Placement » sont volontaires. 80 % des candidats à l'« In Placement » ont pu bénéficier de la mutation qu'ils souhaitent au sein du Groupe.

4.8 POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

Les investissements les plus importants du Groupe consistent en des achats de terrains et la construction de logements et d'immeubles d'entreprises qu'il commercialise auprès de ses clients.

Pour de plus amples détails sur les investissements réalisés sur les années récentes par le Groupe, ainsi que sur les acquisitions foncières sous promesse, voir paragraphes 4.4.1.6, 4.4.2.3 et 4.4.2.6.

4.9 FACTEURS DE RISQUES

Le Groupe exerce son activité dans un environnement cyclique, qui connaît une évolution rapide et fait naître pour le Groupe de nombreux risques dont certains échappent à son contrôle. Les risques et incertitudes présentés ci-dessous ne sont pas les seuls auxquels Nexity doit faire face. D'autres risques et incertitudes dont Nexity n'a pas actuellement connaissance ou qu'elle tient pour négligeables pourraient également avoir une incidence négative sur son activité.

4.9.1 Risques liés aux activités du Groupe et risques industriels

Le Groupe doit faire face à une concurrence forte sur les différents marchés de l'immobilier

En 2003, le Groupe était leader du marché des logements neufs et un acteur de référence du marché de l'immobilier d'entreprise en France. Ces marchés connaissent une concurrence forte entre les différents acteurs. Les concurrents du Groupe comprennent des sociétés nationales et régionales. La concurrence s'exerce aussi bien au niveau de l'acquisition des terrains ou des immeubles que des prix de vente des produits, de l'accès aux sous-traitants ou des financements. Le marché de revente des appartements et des maisons constitue également une source de concurrence pour l'activité de promotion de logements neufs du Groupe. Si le Groupe n'est pas en mesure de faire face de façon efficace à cette concurrence, le Groupe pourrait perdre des parts de marché et sa rentabilité pourrait être affectée.

Les conditions économiques pourraient impacter de façon significative les résultats du Groupe

Les activités du Groupe peuvent être influencées par les conditions économiques internationales, nationales et/ou régionales. Les activités du Groupe peuvent particulièrement être influencées par le niveau de croissance économique et le taux de chômage en France ainsi que par le niveau de confiance des consommateurs français. Tandis que le marché des logements neufs (surtout le marché des accédants à la propriété) est relativement stable, le marché de l'immobilier d'entreprise est par nature cyclique ; les valeurs des immeubles et les loyers, et donc la demande des grands investisseurs institutionnels, peuvent connaître des variations importantes. Bien que le positionnement du Groupe sur plusieurs segments du marché de l'immobilier (logements neufs, entreprise, services) lui procure une certaine résistance aux variations des conditions économiques, une baisse de la confiance des consommateurs, une augmentation du taux de chômage et/ou une mauvaise conjoncture économique en France pourraient avoir un impact sur les résultats du Groupe, notamment à travers une diminution de la demande pour ses projets d'immobilier d'entreprise et/ou ses programmes de logements neufs.

Le Groupe est exposé aux risques liés aux taux d'intérêt

Les activités du Groupe peuvent être influencées par le niveau des taux d'intérêt. L'activité du Groupe bénéficie actuellement d'un environnement favorable caractérisé par des taux d'intérêt bas. Toutefois, une augmentation des taux d'intérêt, en particulier si elle s'avérait importante, pourrait diminuer le niveau de demande et de prix pour des logements neufs et le rendement des investissements dans l'immobilier d'entreprise, et donc pourrait affecter le résultat du Groupe. En outre, le résultat net part du Groupe peut être influencé par l'évolution des taux d'intérêt

dans la mesure où ces derniers ont un impact direct sur les frais financiers enregistrés par le Groupe. Bien qu'une stratégie de couvertures de taux d'intérêt ait été adoptée par le Groupe afin de limiter cet impact, ces couvertures pourraient s'avérer insuffisantes pour couvrir l'ensemble des risques relatifs aux taux d'intérêts.

Le développement de l'activité du Groupe dépend de son accès à des sources de financement externe, et pourrait être contraint par ses engagements au titre de ses conventions de crédit

Nexity finance ses projets de logements et d'immobilier d'entreprise au travers de crédits bancaires et d'avances reçues de la part de ses clients, ainsi que de ses ressources propres. Il anticipe des besoins croissants de financement, en raison notamment du développement de son activité et, dans le pôle immobilier d'entreprise, à une diminution anticipée des avances de paiement de ses clients, qui ont été historiquement élevées sur les derniers exercices.

Le Groupe doit également faire face à ses obligations au titre d'un crédit bancaire d'un montant de 100 millions d'euros, qui doit être remboursé en trois échéances à partir de juin 2005 et d'une convention de crédit de fonds de roulement d'un montant global de 107 millions d'euros avec un remboursement *in fine* en juin 2005. Si les ressources internes ne permettent pas de rembourser les montants dus, Nexity aura besoin d'autres sources de financement externe, qui pourraient ne pas être disponibles à des conditions favorables au Groupe.

Les conventions de crédits susvisées auquel le Groupe est partie imposent un encadrement de l'activité du Groupe et lui imposent également de respecter certains ratios ou engagements financiers prédéfinis. Ces emprunts prévoient également des cas d'exigibilité anticipée dans l'hypothèse de certaines opérations de cession d'actifs ou de changement de contrôle. Voir chapitre 5.3.4 « Liquidités et ressources en capital » pour une description de la convention de crédit. En cas de non-respect de ces engagements, les prêteurs peuvent exiger le remboursement anticipé du montant de ces prêts, et le Groupe pourrait ne pas être en mesure d'effectuer un tel remboursement.

L'activité future du Groupe dépend de la réussite de sa recherche foncière

Les activités des pôles logements et immobilier d'entreprise sont subordonnées à la disponibilité de terrains d'une qualité et d'une superficie suffisantes pour pouvoir développer les projets de ces pôles selon les exigences de Nexity. L'intensification de la concurrence et la rarefaction des terrains en vente dans des sites pouvant répondre aux normes établies par le Groupe et à la réglementation applicable peuvent avoir des conséquences importantes sur l'activité et la rentabilité future du Groupe.

Le Groupe est exposé à certains risques inhérents à l'activité de développement et de promotion immobilière

L'activité de développement et de promotion immobilière, aussi bien dans le domaine du logement que dans celui de l'immobilier d'entreprise, est sujette à certains risques qui découlent notamment de la complexité des projets et de la réglementation applicable, de la multiplicité des intervenants et des autorisations administratives nécessaires. Ces risques comprennent notamment l'abandon de projets dont l'étude a généré des coûts pour le Groupe et a mobilisé la direction. Par ailleurs, en dépit de l'attention portée par Nexity au choix des intervenants sur ses opérations et aux études techniques, de marché et de coût préalables à leur lancement, le Groupe peut être exposé à des risques affectant la rentabilité de ses opérations tels que des dépassements de budget, des surcoûts entraînés par un retard de livraison, prix ou rythme de vente moindre que celui escompté. Dans certains cas, le Groupe peut être exposé à des actions judiciaires visant des vices structurels ou des désordres affectant certains des immeubles qu'il fait réaliser, même si la plupart de ces défauts sont susceptibles d'être couverts par les assurances légalement obligatoires ou relèvent principalement d'autres intervenants à l'acte de construction. Enfin, le Groupe ou ses dirigeants pourraient potentiellement faire l'objet d'actions administratives et/ou judiciaires du fait de certaines réglementations, notamment en

ce qui concerne le travail clandestin, bien que le Groupe s'assure auprès des entrepreneurs co-contractants qu'ils n'emploient pas de main-d'œuvre dissimulée.

Les projets de développement de « Villes et Projets » représentent une activité nouvelle pour le Groupe, dont la réussite n'est pas assurée

En s'appuyant sur sa double expérience dans le développement des logements neufs et de l'immobilier d'entreprise, le Groupe propose maintenant des projets globaux de développement urbain au travers de sa branche d'activité « Villes et Projets ». Ces projets sont complexes, impliquant des enjeux économiques et politiques importants, et nécessitant pour leur mise en œuvre des moyens financiers, intellectuels et techniques conséquents. Dans la mesure où son rôle dans des projets de développement urbain est récent et diffère de ses métiers traditionnels, le Groupe n'est pas encore en mesure de connaître tous les risques qu'il encourt dans ces projets et ne peut pas être assuré du succès de cette activité nouvelle.

Les contraintes réglementaires ou les modifications des régimes fiscaux pourraient avoir une influence négative sur le résultat du Groupe

Dans la conduite de son activité, le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations dont la modification peut avoir des conséquences financières importantes. Ainsi, le durcissement des normes de construction, d'environnement, de protection des consommateurs ou de délivrance des permis de construire pourrait avoir une influence négative sur la rentabilité du Groupe. De même, la modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression ou la limitation de certains avantages fiscaux en faveur de l'investissement locatif dans des logements neufs, peuvent avoir une influence importante sur le marché de l'immobilier et, par conséquent, influencer sur la situation financière du Groupe.

Des problèmes liés à la pollution et la qualité des sols peuvent avoir des effets négatifs sur le déroulement d'un projet et la situation financière du Groupe

Le Groupe procède généralement, avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble, à une étude sur la qualité et la pollution des sols et des sous-sols, sur le passé foncier du site et à une recherche d'amiante pour les immeubles à rénover ou restructurer. Le Groupe néanmoins peut rencontrer des difficultés liées à la pollution ou à la qualité des sols pendant ou après les travaux. Bien qu'aux termes des contrats de vente, la responsabilité du vendeur du terrain ou de l'immeuble puisse être mise en jeu, la découverte de pollution sur un terrain ou dans un immeuble peut entraîner des délais et des coûts supplémentaires, et avoir des conséquences financières importantes si le vendeur de l'immeuble ou du terrain se révélait insolvable. À ce jour, il n'existe pas de recours contre Nexity en matière de respect des normes d'environnement et le Groupe n'a pas connu de recours significatifs sur ce fondement dans le passé. Les risques rencontrés par le Groupe liés à l'amiante sont marginaux et sont pris en compte dans la conclusion des promesses d'achat de terrains ou d'immeubles.

La découverte de vestiges archéologiques peut provoquer des délais ou la suspension des travaux sur les sols concernés

Le Groupe s'assure avant toute acquisition d'un terrain ou d'un immeuble que ceux-ci ne sont pas concernés par les plans d'archéologie. Néanmoins, des vestiges ou objets archéologiques peuvent être découverts pendant les travaux. Une telle découverte pourrait avoir pour conséquence la suspension des travaux, voire le classement du site, qui pourrait entraîner des conséquences financières pour l'opération en question.

Le Groupe est exposé à certains risques liés à son développement à l'étranger

Afin d'atteindre ses objectifs de croissance, le Groupe prévoit d'augmenter de manière sélective sa présence sur certains segments du marché de l'immobilier d'entreprise en Europe en dehors

de la France. Le Groupe pourrait connaître des difficultés liées à l'expansion de ses activités internationales, et notamment du fait :

- des risques liés à une mauvaise appréhension des particularités en matière de réglementation et de législation fiscale locale ;
- des risques liés aux difficultés pour recruter du personnel de qualité et pour gérer les entités situées à l'étranger ;
- de la présence des concurrents locaux connaissant mieux leurs marchés et qui ont des réputations établies dans leurs propres pays ; et
- en cas d'expansion éventuelle en dehors de la zone euro, des risques liés aux variations de taux de change.

Le Groupe est exposé aux risques liés à l'insolvabilité de sous-traitants

L'activité du Groupe reposant sur de nombreux sous-traitants et fournisseurs, la cessation des paiements de certains de ces sous-traitants ou fournisseurs pourrait avoir des conséquences sur son activité et, plus particulièrement, ralentir ses chantiers et en accroître le coût. L'insolvabilité d'un sous-traitant ou d'un fournisseur pourrait aussi avoir des conséquences sur le bon déroulement des mises en jeu de garanties.

Le Groupe est exposé aux risques liés aux prix de construction

Le Groupe confie la construction des immeubles qu'il commercialise à des entreprises tierces. Dans le cas où ces entreprises décideraient d'augmenter les prix de construction, le Groupe encourt le risque de ne pas pouvoir répercuter l'intégralité de cette hausse sur le prix de vente des immeubles.

Le Groupe est exposé aux risques liés au coût des assurances et à la couverture qu'elles offrent

Bien que les assurances dont la souscription par le Groupe est légalement obligatoire ainsi que les assurances facultatives qu'il estime nécessaires de souscrire ne représentent qu'une part limitée du coût de ses opérations, le Groupe encourt un risque d'augmentation significative du coût de ces assurances qui pourrait affecter la rentabilité de ces opérations. De même, le Groupe est exposé à un risque de moindre couverture du fait d'une extension des clauses d'exclusion de couverture dans le cadre des polices d'assurances.

La Société va être tenue d'adopter de nouvelles normes comptables pour l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2005, qui pourraient avoir un impact significatif sur ses comptes

La Société prépare actuellement ses comptes conformément aux normes comptables françaises. En juin 2002, le Conseil des Ministres de l'Union Européenne a adopté une nouvelle réglementation proposée par la Commission Européenne imposant à toutes les sociétés cotées en Europe, d'appliquer les International Financial Reporting Standards ("IFRS") pour les exercices commençant à compter du 1^{er} janvier 2005 (voir paragraphe 5.3.7 « Passage aux normes IFRS » pour le détail des normes IFRS). L'application de ces normes à ses comptes pourrait avoir un impact considérable sur un certain nombre de domaines importants, notamment le traitement des écarts d'acquisition, la reconnaissance des revenus et du contenu des coûts de construction, la capitalisation des coûts d'emprunts et la comptabilisation des stock-options. Voir paragraphe 5.3.7 « Passage aux normes IFRS ». Dans la mesure où l'application des normes IFRS pourrait éventuellement générer des différences importantes par rapport aux comptes établis conformément aux normes comptables françaises, la perception par les analystes financiers des performances du Groupe pourrait s'en trouver affectée.

Le Groupe est dépendant de certains cadres dirigeants

Le Groupe dépend de certains dirigeants clefs dont le départ pourrait nuire à la réalisation de ses objectifs de développement. L'équipe dirigeante bénéficie d'une très grande expérience du marché dans lequel le Groupe exerce son activité. Le départ d'un ou plusieurs de ces dirigeants pourrait avoir un effet négatif significatif sur l'activité, la situation financière, les perspectives et les résultats du Groupe.

4.9.2 Gestion des risques

Afin de prévenir et de gérer efficacement les risques liés à son activité, le Groupe a instauré des procédures de contrôle interne.

Risques opérationnels. Le Groupe réunit toutes les semaines un comité de pilotage composé des acteurs clé managers du Groupe. Ce comité de pilotage a pour objectif de faire le point sur les activités et les risques du Groupe, et d'élaborer une stratégie pour le futur. Le Groupe dispose par ailleurs d'un Comité d'engagement qui intervient sur tout nouveau projet immobilier de logement ou d'entreprise en amont de toute prise d'engagements par le Groupe. Enfin, le Conseil d'administration de la Société a mis en place un Comité d'investissement qui se prononce sur tout engagement de la Société, de quelque nature que ce soit, dépassant un montant de 50 millions euros.

Risques juridiques. Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, le Groupe a mis en place un processus de vigilance particulier en matière de gestion des risques juridiques. La direction juridique participe activement à ce processus. Ainsi, pour les programmes immobiliers, la procédure inclut notamment la revue par les juristes internes au Groupe de tout projet significatif qui se rapporte à la mise en place de ces programmes ainsi que tous documents relatifs aux financements.

Risques financiers. L'évolution des taux d'intérêt a un impact direct sur le coût de l'endettement de la Société. Afin de prévenir ce risque, la Société a mis en place une stratégie de couverture de taux d'intérêt avec pour objectif de limiter cet impact. Voir paragraphe 5.3.8 « Risques de marché ».

4.10 ASSURANCES

4.10.1 Politique en matière d'assurances

Concentration des risques assurés

Le Groupe s'est efforcé au cours des six dernières années de réduire significativement le nombre de ses intermédiaires en matière d'assurance, qui étaient auparavant composés d'environ 15 courtiers et 70 compagnies d'assurance, à respectivement 2 courtiers et 5 compagnies d'assurance maintenant. Cette démarche a pour objectif la pérennisation de la couverture des risques, la possibilité de négocier au mieux la tarification du fait de la concentration des risques assurés, la rapidité dans l'adaptation de la couverture des risques en cas de modifications intra-groupe, ainsi que le développement d'une relation suivie avec les courtiers tant en termes de souscription que de gestion des sinistres.

Aujourd'hui, le Groupe et ses filiales opérationnelles font généralement appel à deux courtiers, le Cabinet Marsh & McLennan et le Cabinet Deleplanque. Les principales compagnies d'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle du Groupe sont Gerling, SMABTP (Société Mutuelle Assurance Bâtiments et Travaux Publics), AGF et AXA. SMABTP intervient également comme principal assureur du risque construction dans le logement, ce risque dans le tertiaire étant assuré principalement par AGF.

Prévention des risques

La politique de couverture des risques du Groupe est adaptée selon les principaux risques identifiés dans le domaine du logement et de l'immobilier d'entreprise. Face à la survenance de nouveaux risques, tels que les risques technologiques, l'obligation de résultat de sécurité de l'employeur, l'amiante, la mise en cause de la responsabilité des dirigeants ou encore la pénalisation de la législation, le Groupe tente d'en limiter l'impact en sensibilisant les compagnies d'assurances ainsi que les courtiers à sa politique de prévention des risques.

Ainsi, la Société a mis en place un système de délégation de pouvoirs et une sensibilisation des responsables opérationnels aux différentes incriminations relatives à l'activité de promoteur immobilier, avec notamment pour objectif d'éviter que la responsabilité pénale des dirigeants de droit et de fait ne soit engagée.

En matière de polices dommages, la Société a mis en place un service après-vente (SAV) avec pour objectif de maintenir les taux de prime actuels. La durée du SAV est de deux ans après la réception des travaux, avec un plafond de prise en charge de près de 1.000 euros par sinistre. Le coût du SAV est intégré au coût d'exploitation des filiales, qui enregistrent une provision de 1,5 % du prix de l'opération au moment de la livraison afin de couvrir le coût de l'assurance, cette provision étant reprise à hauteur de 0,5 % la première année, le solde de 1 % étant repris la deuxième année.

4.10.2 Contrats d'assurance du Groupe

Le Groupe bénéficie de couverture d'assurances pour le risque de construction, dont deux assurances obligatoires, ainsi que d'assurances couvrant le risque de responsabilité civile. Par ailleurs, le Groupe a souscrit une assurance couvrant les risques informatiques par l'intermédiaire de Marsh & McLennan.

Assurances légalement obligatoires

Dans le cadre de la réglementation liée à leur activité de promotion de logement et d'immobilier d'entreprise décrite aux paragraphes 4.4.1 et 4.4.2 ci-dessus, les sociétés du Groupe souscrivent les assurances obligatoires instituées par la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 couvrant d'une part l'ouvrage exécuté (assurance dite Dommages-Ouvrages) et d'autre part la responsabilité du maître d'ouvrage (assurance dite Constructeur Non Réalisateur ou « CNR »). Le défaut de souscription de ces assurances est sanctionné pénalement.

Pour ce qui concerne l'activité logement, les assurances Dommages-Ouvrages et l'assurance CNR font l'objet d'un protocole annuel de tarification avec la SMABTP, permettant d'obtenir un taux de prime très compétitif par rapport aux taux pratiqués sur le marché en raison notamment de la mise en place du SAV (voir paragraphe 4.10.1 « Politique en matière d'assurances »). Les polices d'assurance Dommages-Ouvrages et CNR ont représenté un coût de 3,5 millions d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2001, 4,9 millions d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2002 et 6,7 millions d'euros pour l'exercice clos le 31 décembre 2003.

Assurance Dommages-Ouvrages. L'assurance Dommages-Ouvrages est souscrite dès l'ouverture du chantier et a pour objet le préfinancement de la réparation des désordres apparus relevant des garanties décennales et de bon fonctionnement. Le bénéfice de cette couverture est transféré aux clients dès la livraison, et se transmet à leurs successeurs en cas de vente de leur logement. Cette assurance porte sur les frais de réparation et les dommages, même résultant d'un vice de sol, qui compromettent la solidité des ouvrages constitutifs de l'opération de construction, qui affectent lesdits ouvrages dans l'un de leurs éléments constitutifs ou l'un de leurs éléments d'équipement, les rendant impropres à leur destination ou qui affectent la solidité des éléments d'équipement indissociables de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et couvert au sens de l'article 1792-2 du Code civil. L'assurance Dommages-Ouvrages couvre les frais de réparation, y compris les travaux de démolition, de déblaiement, dépose ou

démontage éventuellement nécessaires, une fois une expertise amiable réalisée selon les règles et délais prescrits par la loi, en fonction de la nature des désordres et des garanties applicables pendant une durée de dix ans à compter de la date de réception avec les entreprises. Postérieurement à cette indemnisation, et au-delà d'un plafond fixé par une convention de règlement entre assureurs, l'assureur au titre d'une police Dommages-Ouvrages se retourne contre les entreprises de constructions responsables, ou leurs assureurs, afin de recouvrer les sommes avancées. Le plafond de la garantie Dommages-Ouvrages est le coût de construction définitif de l'opération.

Assurance CNR. Les sociétés du Groupe qui réalisent des opérations de promotion immobilière sont couvertes par l'assurance de responsabilité décennale des constructeurs non réalisateurs dite assurance CNR. Cette assurance couvre le paiement des travaux de réparation de la construction à laquelle le Groupe a contribué en sa qualité de promoteur, lorsque sa responsabilité est engagée sur le fondement de la présomption établie par les articles 1792 et suivants du Code civil, à propos de travaux de bâtiment et dans la limite de cette responsabilité. Cette garantie s'exerce sans limitation de montant pour la garantie obligatoire.

Assurances décennale maîtrise d'œuvre

Des assurances obligatoires couvrant la responsabilité décennale de certaines filiales du Groupe sont souscrites en fonction des missions qui leur sont dévolues.

En matière de logement, les assurances construction sont essentiellement souscrites par l'intermédiaire du cabinet Deleplanque. S'agissant des immeubles tertiaires, ces garanties légales sont souscrites par l'intermédiaire de Marsh & McLennan, le plus souvent au travers de polices uniques de chantier en raison de l'importance des projets. Pour les opérations développées à l'étranger, les polices sont souscrites dans chaque pays considéré par l'intermédiaire de courtiers locaux, avec des garanties conformes à la législation applicable.

Assurances couvrant le risque de construction hors assurances obligatoires

Le type de garanties mises en place par les assurances de construction couvre, en plus des assurances légales, la responsabilité civile du promoteur à l'égard des tiers, les risques d'incendie ou de catastrophes naturelles. Le cas échéant, une assurance tous risques chantier est souscrite par certaines filiales. Au-delà de la couverture des responsabilités légales, les assurances de construction couvrent également les risques découlant de l'activité de maîtrise d'œuvre de certaines filiales opérationnelles, au titre de la responsabilité civile générale et des garanties complémentaires que sont l'erreur, l'omission ou la négligence.

Assurances de responsabilité civile

Assurance de responsabilité civile professionnelle. Le Groupe bénéficie d'une protection large avec des plafonds de garantie élevés en raison de l'importance des risques relatifs à l'activité de développement et promotion immobilière. Cette approche est dictée à titre principal par la responsabilité résiduelle qui pèse sur le promoteur-maître d'ouvrage en l'absence de toute faute imputable aux locataires d'ouvrages, responsabilité sans faute pesant sur le donneur d'ordres bénéficiaire de l'opération. L'importance de la couverture de risque est due également à la réalisation d'immeubles en milieu urbain.

Les assurances de responsabilité civile couvrent chaque société du Groupe. En outre, une police commune à l'ensemble des sociétés, dite programme *umbrella*, est souscrite auprès de Gerling, et couvre les premières lignes de garantie souscrites par chaque entité pour des montants différenciés. Le montant des plafonds de garantie applicables aux sociétés est déterminé en fonction de la nature et de l'importance des risques pesant sur chacune d'elles, ou encore en fonction du montant de couverture classiquement admis dans le secteur d'activité considéré, ou enfin, compte tenu de l'impossibilité ponctuelle de négociation en raison d'une atonie du marché, d'une augmentation des taux. Le plafond de la garantie de responsabilité civile du

programme *umbrella* s'élève à 45.735.000 euros par sinistre et par année. La franchise de cette police correspond au montant des polices sous-jacentes ou à 305.000 euros en cas d'intervention au 1^{er} euro.

Assurance de responsabilité civile des mandataires sociaux. Les risques du fait de la responsabilité civile des mandataires sociaux sont couverts par une police souscrite auprès de AIG au 1^{er} janvier 2003, pour une durée de douze mois renouvelables, remplaçant une police Chubb mise en place en 2000. Cette police n'a fait l'objet d'aucune déclaration de sinistre depuis sa souscription. L'assurance couvre deux volets :

- la responsabilité civile des mandataires sociaux proprement dit ; cette assurance couvre la défense civile et pénale des dirigeants de fait et de droit français et étrangers, avec une garantie s'élevant à 15.245.000 euros ;
- la garantie des rapports sociaux, qui couvre la responsabilité civile des dirigeants ou des salariés agissant dans le cadre de leurs fonctions suite à une mise en jeu de leur responsabilité civile personnelle ou solidaire imputable à toute violation des règles relatives aux rapports sociaux, telles que le licenciement abusif ou encore toute discrimination. Les garanties au titre de cette police s'élèvent à 3 millions d'euros, avec une franchise de 45.000 euros (50.000 dollars américains si la réclamation relève des juridictions américaines ou canadiennes).

Autres assurances de responsabilité. Le Groupe a par ailleurs souscrit quatre assurances couvrant sa responsabilité :

- une assurance du parc automobile couvrant la responsabilité civile et les dommages ;
- une assurance multirisques immeuble couvrant la responsabilité civile de propriétaire ou de locataire doublée d'une couverture des dommages ;
- une assurance de responsabilité civile au titre des activités de gestion et transaction immobilière ; et
- une assurance de responsabilité civile d'opérateur internet.

4.11 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES

4.11.1 Bilan environnemental

Il n'existe pas en matière environnementale, pour l'activité du Groupe, d'éléments significatifs susceptibles d'avoir un impact sur le patrimoine ou les résultats de la Société.

En effet, comme cela a été décrit dans le paragraphe traitant des réglementations applicables (voir paragraphe 4.5.3 « Réglementations applicables ») dans le cadre de son activité de développement et promotion immobilière, le Groupe est tenu de respecter de nombreuses réglementations.

Ces prescriptions concernent par exemple les règles d'urbanisme, les principes d'implantation sur les parcelles devant recevoir les constructions, les aspects architecturaux des constructions, la réglementation relevant du droit de l'environnement et plus particulièrement la réglementation applicable aux installations classées.

Les activités directes du Groupe sont exercées sur des sites administratifs et des espaces et bureaux de vente sur le site des programmes immobiliers, et le Groupe confie la construction des programmes immobiliers à des entreprises tierces. L'incidence de ses activités sur l'environnement est très limitée. Dans le cadre de certains chantiers de construction, Nexity gère les postes de dépenses du programme commun aux différents corps de métiers. Il comptabilise alors ces frais dans ces livres. Enfin, il règle et refacture ces charges au prorata des sous-traitants, pour l'ensemble des coûts et consommations liés à l'environnement.

L'activité construction du Groupe est celle qui est la plus touchée par la question du respect de l'environnement. En la matière, il faut rappeler qu'un permis de construire purgé de tout recours doit être obtenu préalablement à la construction, ce qui constitue un contrôle fort en amont sur les impacts qui pourraient porter atteinte à l'équilibre biologique ou aux milieux naturels. Lorsque Nexity intervient comme concepteur de programme immobilier, la responsabilité des impacts environnementaux est déléguée soit au maître d'œuvre, soit à l'entreprise générale.

Assurances

Dans le cadre de la réglementation liée à l'activité de développement et promotion immobilière, les différents types d'assurances et les risques qu'elles couvrent, y compris en matière d'environnement, sont décrits au paragraphe 4.10 « Assurances ».

Rejets et déchets

Les seuls rejets issus de la construction d'un programme immobilier proviennent des eaux usées qui sont évacuées par le biais des réseaux urbains.

La sélection et la gestion des déchets sont de la responsabilité de la maîtrise d'œuvre. La réglementation oblige ce dernier à mettre à disposition des entrepreneurs des bennes, et impose une évacuation vers les déchetteries appropriées en fonction de la nature des déchets.

4.11.2 Politique environnementale

Nexity met en œuvre, au-delà des nombreuses réglementations qui lui sont applicables, une politique visant à limiter l'impact négatif éventuel de ses activités sur l'environnement, à maîtriser sa consommation d'eau et d'énergie, et à veiller en ce qu'il en soit de même sur les chantiers au moyen d'une sélection stricte des entrepreneurs.

Actions environnementales

Les principaux axes d'action du Groupe en matière environnementale sont les suivants :

- concevoir des maisons qui ne gaspillent pas les matières premières et les énergies, tout en générant un moindre volume de déchets, ce qui relève à la fois de la bonne gestion et du respect de l'environnement. A titre d'exemple, les opérations de lotissement conduites par Nexity sont certifiées ISO 14001 ;
- concevoir des réalisations de qualité s'intégrant dans le patrimoine architectural de la commune et du quartier ;
- répondre aux attentes d'un meilleur cadre de vie avec des produits conçus après écoute des clients du Groupe, et qui consistent à promouvoir une architecture et un urbanisme respectant la qualité de vie, le respect des spécificités de l'environnement et des particularités locales ;
- consacrer une part importante aux espaces verts dans les opérations réalisées par le Groupe. Lors du démarrage d'un chantier, le Groupe fait procéder à la récupération et au stockage des terres végétales, afin de pouvoir les réutiliser dans la création de ses espaces verts ;
- maîtriser ses consommations d'eau et d'énergie sur l'ensemble des sites et faire respecter par les entrepreneurs ses préoccupations environnementales ;
- former et sensibiliser les collaborateurs en relation avec les entrepreneurs, qui mènent auprès d'eux une campagne de sensibilisation à la réduction de l'impact sur la nature de leurs travaux. Cette campagne passe d'abord, lors de la passation des marchés de travaux, d'entrepreneurs ayant le même souci du respect de l'environnement que Nexity. Enfin, une procédure, dite de « *backcharge* » donne la faculté au maître d'ouvrage de faire payer aux

entrepreneurs les réparations des désordres qu'ils auraient causés, y compris en matière d'environnement.

Engagements pour l'avenir

La poursuite de l'activité du Groupe est subordonnée à la disponibilité de terrains d'une qualité et d'une superficie suffisante pour pouvoir conduire des opérations immobilières dans le respect des exigences de Nexity en matière d'urbanisme, de situation géographique et en matière d'environnement afin de garantir à ses clients un environnement agréable.

Dans le cadre de la poursuite du développement de ses activités, le Groupe a notamment mis en place une stratégie de croissance externe. Pour ses futures acquisitions, le Groupe veille à acquérir des sociétés satisfaisant aux critères que s'est fixés le Groupe, tant au regard des critères financiers que des critères portant sur la qualité des produits développés et réalisés, afin que ceux-ci s'inscrivent dans l'image des réalisations des marques de Nexity et le respect de ses critères en matière d'environnement.

La montée en puissance des préoccupations de développement durable de la part des différentes parties prenantes (collectivités publiques, clients, investisseurs) favorisera les entreprises qui réfléchissent aux impacts de leur activité en termes de matériaux, de gestion d'énergie, de confort et d'insertion environnementale. Le Groupe se trouve aujourd'hui à l'avant-garde des réflexions en la matière avec la conception et la réalisation des programmes de Bio-Habitat. Le premier de ces programmes concerne des logements écologiques situés à Courbevoie, consistant en une centaine d'appartements livrables en 2005. Deux autres projets de Bio-Habitat sont en cours en régions. Ce concept de Bio-Habitat repose sur l'attention portée à l'environnement par le biais d'un renforcement du tri des déchets de chantier, de la récupération des eaux de pluie pour les toilettes, et d'une source d'énergie photovoltaïque pour les parties communes. Ces logements permettent par ailleurs de générer des économies pour la consommation d'eau et d'énergie.

CHAPITRE 5.

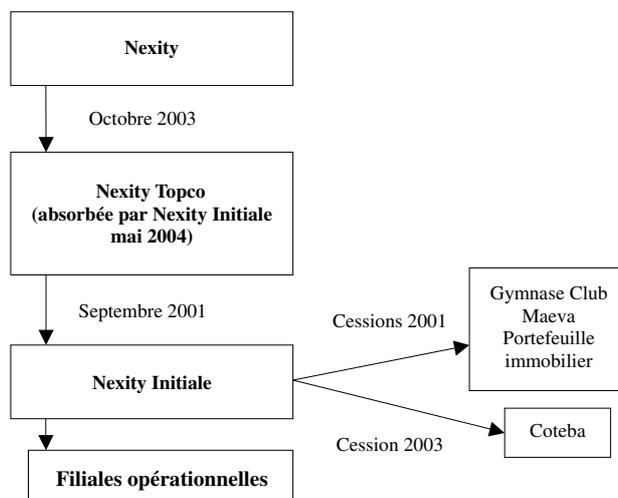
COMMENTAIRES SUR LES RESULTATS ET LA SITUATION FINANCIERE

5.1 NOTE PRÉLIMINAIRE SUR LA PRÉSENTATION DES COMPTES

Entre 2001 et 2003, le Groupe a réalisé plusieurs opérations de refinancement et de changement de périmètre, qui ont eu un impact significatif sur ses comptes. Nexity est devenue la société mère du Groupe en octobre 2003, lorsqu'elle a pris le contrôle de Nexity Topco dans le cadre d'une opération de refinancement de l'endettement du Groupe. Ainsi, les comptes consolidés de Nexity ne reflètent que trois mois d'activité en 2003. De façon similaire, Nexity Topco était devenue la société mère du Groupe en septembre 2001 lors d'une première opération de refinancement de l'endettement du Groupe qui l'avait conduite à acquérir le contrôle de Nexity Initiale. Les comptes consolidés de Nexity Topco ne reflètent que trois mois d'activité en 2001. Enfin, sur la période 2001-2003 le Groupe a réalisé quatre cessions significatives — la cession de deux filiales, Gymnase Club et Maeva, et un portefeuille immobilier en 2001, et la cession d'une filiale, Coteba, en 2003.

L'activité de développement-promotion immobilière du Groupe s'est poursuivie en revanche, sur l'ensemble de la période 2001-2003, au sein des sociétés opérationnelles détenues directement ou indirectement par Nexity Initiale. Dans un souci de simplification de structure, Nexity Initiale a absorbé Nexity Topco en mai 2004.

La structure du Groupe et l'évolution de son périmètre sont illustrées par l'organigramme suivant :



Afin de permettre la comparaison des résultats du Groupe pour la période 2001 à 2003, la Société a préparé des comptes consolidés *pro forma* de Nexity Topco (pour 2001 et 2002) et de Nexity (pour 2003). Les principes retenus dans la préparation de ces comptes consolidés *pro forma*, décrits en détail dans les notes annexes aux comptes consolidés *pro forma*, sont les suivants :

- Pour 2003, acquisition de Nexity Topco par Nexity réputée réalisée au 1^{er} janvier 2003 ;
- Pour 2001, acquisition de Nexity Initiale par Nexity Topco réputée réalisée au 1^{er} janvier 2001 ;
- Pour 2001, cessions de deux filiales, Gymnase Club et Maeva, et du portefeuille immobilier réputées réalisées au 1^{er} janvier 2001 ; et

- Retraitement de la filiale Coteba dès le 1^{er} janvier 2001 comme participation non consolidée jusqu'à sa cession en septembre 2003.

Les comptes consolidés *pro forma* ont été préparés sur la base des comptes historiques audités du Groupe (ancien et nouveau), en vue de permettre une meilleure comparabilité de l'activité du Groupe sur ses activités pérennes de développement et de promotion de logement et d'immobilier d'entreprise, et de services immobiliers aux entreprises. Par nature, ils ne sont pas nécessairement représentatifs de la situation financière ou des performances globales du Groupe, qui auraient été constatées si les opérations ou événements simulés dans les comptes *pro forma* étaient réellement survenus à une date antérieure à celle de leur survenance réelle.

Les conventions retenues dans l'établissement des comptes *pro forma* ont un impact notamment sur :

- Les écarts d'acquisition qui enregistrent les incidences de la création du Groupe à une date différente de la date réelle ;
- Les charges d'amortissement des écarts d'acquisition, qui sont enregistrées aux dates auxquelles les opérations sont réputées réalisées ;
- Les charges financières, qui sont calculées comme si les acquisitions et financements liés (et les remboursements de l'endettement antérieur) avaient été réalisés aux dates simulées ; et,
- La situation nette *pro forma* de Nexity Topco au 31 décembre 2001 et au 31 décembre 2002 et celle de Nexity au 31 décembre 2003, qui sont impactées par les deux éléments mentionnés ci-dessus, et par le résultat complémentaire réalisé du fait de la simulation de la création du Groupe au 1^{er} janvier 2001 pour Nexity Topco et au 1^{er} janvier 2003 pour Nexity.

La création du nouveau groupe Nexity à compter du 1^{er} janvier 2003 ne permet pas de comparer l'évolution des situations nettes entre les 31 décembre 2002 et 2003.

5.2 CHIFFRES CLES

Les tableaux ci-dessous présentent quelques éléments extraits des comptes consolidés *pro forma* du Groupe pour les exercices clos les 31 décembre 2001, 2002 et 2003 :

	Exercice clos le 31 décembre		
	2001	2002	2003
Comptes de résultat <i>pro forma</i> consolidés résumés	Nexity Topco <i>pro forma</i> (en millions d'euros)		
Chiffre d'affaires	1.090,1	1.405,9	1.304,4
Production stockée.....	(12,1)	(107,0)	27,7
Achats consommés.....	(770,0)	(966,8)	(999,0)
Charges de personnel.....	(98,4)	(101,4)	(105,0)
Autres charges d'exploitation.....	(93,1)	(99,2)	(95,3)
Impôts et taxes.....	(8,0)	(9,9)	(11,5)
Dotations aux amortissements et provisions.....	(15,8)	(4,3)	13,4
Résultat d'exploitation	92,6	117,3	134,5
Résultat financier.....	(11,3)	(5,2)	(14,2)
Résultat exceptionnel.....	(4,9)	(3,5)	(6,3)
Impôt sur les résultats.....	(23,6)	(35,8)	(41,3)
Quote-part des entreprises mises en équivalence.....	0,3	—	—
Dotation nette des écarts d'acquisition.....	(12,0)	(8,9)	(18,4)
Résultat hors Groupe.....	(7,5)	(4,7)	(7,3)
Résultat net part du Groupe	33,6	59,3	47,0

Bilans consolidés résumés	Au 31 décembre		
	2001	2002	2003
	Nexity	Topco	Nexity
	<i>pro forma</i> (en millions d'euros)		
Actif			
Ecart d'acquisition.....	119,2	109,9	247,2
Autres immobilisations.....	75,2	74,3	49,2
Total actif immobilisé.....	194,4	184,2	296,4
Stocks et encours.....	637,0	631,4	602,0
Créances d'exploitation.....	1055,9	921,3	933,7
VMP + Disponibilités.....	262,0	247,6	275,9
Total actif circulant.....	1.954,9	1.800,3	1.811,6
TOTAL DE L'ACTIF.....	2.149,3	1.984,5	2.108,0
Passif			
Capital.....	75,0	76,5	129,9
Réserves et résultat consolidés.....	34,7	94,1	47,9
Capitaux propres consolidés.....	109,7	170,6	177,8
Intérêts minoritaires.....	11,8	11,6	13,2
Capitaux propres de l'ensemble.....	121,5	182,2	191,0
Provisions pour risques et charges.....	60,7	71,8	64,6
Emprunts et dettes assimilées.....	606,0	551,4	613,4
Dettes d'exploitation*.....	1.361,1	1179,2	1239,0
Total dettes.....	1.967,1	1.730,6	1.852,4
TOTAL DU PASSIF.....	2.149,3	1.984,5	2.108,0
* dont produits constatés d'avance hors taxe	656,9	431,8	471,5

Tableau de financement par l'analyse des flux de trésorerie	Exercice clos le		
	31 décembre		
	2001	2002	2003
	<i>pro forma</i> (en millions d'euros)		
Flux net de trésorerie généré par l'activité.....	198,7	21,3	138,3
dont flux net de trésorerie généré par l'activité courante.....	198,7	109,9	104,7
dont flux de trésorerie liés au portefeuille d'actifs immobiliers*.....	—	(88,6)	33,6
Flux de trésorerie liées aux opérations d'investissement.....	1,7	1,7	16,3
Flux de trésorerie liées aux opérations de financement.....	(163,3)	(29,2)	(117,8)
Variation de trésorerie de la période.....	37,2	(6,2)	36,8

* Le Groupe a acquis un portefeuille d'actifs immobiliers en 2002 dans le cadre d'une opération ponctuelle. Le portefeuille est en cours de cession. Voir paragraphe 4.4.5.

5.3 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS

5.3.1 Synthèse générale

L'évolution du chiffre d'affaires du Groupe sur la période 2001-2003 reflète les tendances contrastées des marchés du logement et de l'immobilier d'entreprise.

Le pôle logement a connu une croissance importante du chiffre d'affaires sur l'ensemble de la période consécutivement à l'augmentation de l'activité commerciale. Il représente environ 68 % du chiffre d'affaires total en 2003.

En revanche, le chiffre d'affaires de l'immobilier d'entreprise en France a augmenté en 2002 sous l'effet de la production des immeubles commercialisés en 2000 et 2001, mais a baissé en 2003 en raison de la baisse du carnet de commandes liée au ralentissement de la conjoncture économique dès 2001.

Le tableau suivant présente la ventilation du chiffre d'affaires consolidé *pro forma* du Groupe sur la période 2001-2003. Le secteur « Autres Activités » regroupe les sociétés détenant les actifs immobiliers achetés auprès de Vivendi Universal en 2002 et partiellement cédés en 2003

(voir paragraphe 4.4.5), les opérations de Villes & Projets dans leur phase pré-promotion, et les holdings du Groupe:

Chiffre d'affaires	Exercice clos le 31 décembre		
	2001	2002	2003
	<i>pro forma</i> (en millions d'euros)		
Logement.....	704,1	778,8	893,6
Immobilier d'entreprise.....	343,5	585,3	329,3
Services.....	39,1	27,3	25,5
Autres activités.....	3,3	14,6	56,0
TOTAL	1.090,1	1.405,9	1.304,4

L'activité du Groupe dégage un résultat d'exploitation en progression sur la période 2001-2003, principalement sous l'effet de la croissance de l'activité du logement. Au sein du pôle logement, le résultat d'exploitation se situe autour de 10,0 % du chiffre d'affaires sur l'ensemble de cette période. Au sein du pôle immobilier d'entreprise, malgré un contexte économique difficile qui entraîne une baisse du résultat d'exploitation en 2003, le taux de marge d'exploitation est en progression, principalement du fait de l'évolution des résultats d'exploitation (et des taux de marge) des opérations internationales sur la période.

Le tableau suivant présente la ventilation du résultat d'exploitation du Groupe sur la période 2001-2003 :

Résultat d'exploitation	Au 31 décembre		
	2001	2002	2003
	<i>pro forma</i> (en millions d'euros)		
Logement.....	77,3	76,0	97,3
% du chiffre d'affaires.....	11,0 %	9,8 %	10,9 %
Immobilier d'entreprise.....	17,3	39,5	29,6
% du chiffre d'affaires.....	5,1 %	6,8 %	9,0 %
Services.....	11,0	1,9	4,0
% du chiffre d'affaires.....	28,1 %	6,8 %	15,6 %
Autres activités.....	-13,1	—	3,6
TOTAL	92,6	117,3	134,5
% du chiffre d'affaires.....	8,5 %	8,4 %	10,3 %

Le résultat net *pro forma* consolidé du Groupe est passé de 33,6 millions d'euros en 2001 à 59,3 millions d'euros en 2002 et 47,0 millions d'euros en 2003. La baisse du résultat net *pro forma* en 2003 résulte de la simulation de la constitution du nouveau Groupe au 1^{er} janvier 2003 qui a pour effet d'augmenter les charges financières et les dotations aux amortissements des écarts d'acquisition.

Le Groupe génère des flux de trésorerie liés à l'activité importants mais variables en fonction de l'évolution des besoins en fonds de roulement de chaque pôle. Les besoins en fonds de roulement tiennent compte de l'encaissement des appels de fonds auprès des clients, qui sont effectués pendant la construction. Dans le logement, ceux-ci se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux, tandis que dans l'immobilier d'entreprise, des avances importantes ont généré à partir de 2002 de manière atypique des besoins en fonds de roulement proche de zéro, devenus négatifs en 2003. Lors de l'exercice 2001, 198,7 millions d'euros ont été générés par l'activité, dont 167,7 millions d'euros dans le pôle immobilier d'entreprise suite à la cession de la Tour Adria à La Défense. Le flux de 109,9 millions d'euros en 2002 est impacté par l'acquisition du portefeuille d'actifs immobiliers auprès du groupe Vivendi Universal pour 88,6 millions d'euros. Le flux de 2003 s'élève à 104,7 millions d'euros, auquel s'ajoute l'incidence des premières cessions réalisées sur ce portefeuille d'actifs immobiliers (33,6 millions d'euros).

Au 31 décembre 2003, l'endettement financier de Nexity s'élevait à 613,4 millions d'euros. Un emprunt mis en place dans le cadre du financement de l'acquisition du Groupe représentait 160,4 millions d'euros de ce montant et s'établit à 105,0 millions d'euros au 30 juin 2004. Un crédit-vendeur consenti par les actionnaires financiers du Groupe représentait 51,2 millions d'euros de ce montant et a fait l'objet d'un remboursement de 25 millions d'euros le 30 juin 2004. Le solde de l'endettement financier correspondait au financement des opérations immobilières.

5.3.2 Méthodes de prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation du Groupe

Le chiffre d'affaires du Groupe provient principalement des ventes de produits de logement (logements neufs et terrains à bâtir) et d'immobilier d'entreprise (bureaux, plate-formes logistiques). Le Groupe encaisse également des honoraires sur des opérations de maîtrise d'ouvrage déléguée externes (principalement dans le pôle immobilier d'entreprise), et des honoraires sur l'activité du pôle services.

En 2002 et 2003 le Groupe a réalisé du chiffre d'affaires dans le cadre de la location et la cession du portefeuille d'actifs immobiliers racheté en 2002 auprès du groupe Vivendi Universal (voir paragraphe 4.4.5). Ces acquisitions destinées à être revendues ont été classées en stocks.

Le chiffre d'affaires et le résultat d'exploitation sur les projets de logements et d'immobilier d'entreprise sont constatés dans le compte de résultat selon la méthode de l'avancement de la construction basée sur des pourcentages d'avancement des dépenses de chaque projet, et qui repose sur une estimation totale des coûts et des produits du budget de chaque opération immobilière. Les dépenses incluent celles des travaux et toutes les autres dépenses de l'opération (terrains, honoraires internes et externes, frais commerciaux, frais financiers, etc.). Si le taux d'avancement des travaux est plus faible que l'avancement des dépenses, une provision est constatée pour ramener le résultat au niveau correspondant au pourcentage d'avancement des travaux.

Le budget d'une opération représente l'estimation des charges et produits par le Groupe déterminée sur la base de ses engagements légaux et contractuels et de sa connaissance des marchés concernés. Il est actualisé périodiquement tout au long de son déroulement et ce jusqu'à sa fin. Chaque budget incorpore systématiquement un pourcentage d'aléas qui diminue au fur et à mesure de l'avancement de l'opération et de la levée des incertitudes.

Le résultat d'exploitation dégagé pour une période est calculé par différence entre le résultat d'exploitation cumulé résultant de la dernière actualisation budgétaire en fonction de l'avancement atteint, moins le montant du résultat d'exploitation cumulé dégagé lors de la précédente période. Le résultat d'exploitation des opérations de promotion immobilière inclut les charges financières liées aux financements de ces opérations, et les charges de structure qui sont facturées aux opérations.

Le chiffre d'affaires et le résultat des opérations de lotissement sont constatés intégralement à l'acte notarié et non à l'avancement.

Le chiffre d'affaires et le résultat des opérations immobilières peuvent le cas échéant être pris en compte à la livraison, quand ces éléments ne peuvent pas être déterminés de manière fiable (aléas liés à la négociation des marchés, à la réglementation locale). Entre 2001 et 2003, seule l'opération Eurobarajas conduite pour Nexity International, qui a démarré en 2003, est traitée à l'achèvement.

Lorsque la valeur de réalisation des stocks et des travaux est inférieure au prix de revient budgété, des provisions pour dépréciation sont comptabilisées.

La production stockée constitue l'ajustement des postes d'achat correspondant à la partie non vendue dans l'exercice quand elle est positive. Quand la vente est constatée, la production

stockée fait apparaître le déstockage (reporté avec un signe moins). Le déstockage considérable en 2002 est du aux effets de livraisons d'importantes opérations d'immobilier d'entreprise.

5.3.3 Analyse des résultats consolidés *pro forma* sur la période 2001-2003

5.3.3.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du groupe Nexity est passé de 1.090,1 millions d'euros en 2001 à 1.405,9 millions d'euros en 2002 et 1.304,4 millions d'euros en 2003, soit une augmentation de 29,0 % entre 2001 et 2002, suivie d'un recul de 7,2 % entre 2002 et 2003.

La partie du chiffre d'affaires du Groupe réalisée hors de France est passée de 3,0 % en 2001 à 6,2 % en 2002 et à 9,2 % en 2003, en raison de la production ou de la livraison en 2002 et 2003 des projets d'immobilier d'entreprise en Espagne et en République Tchèque.

La vente de produits immobiliers représente près de 95 % du chiffre d'affaires total du Groupe (92,8 % en 2001, 95,0 % en 2002 et 94,9 % en 2003). Le solde du chiffre d'affaires du Groupe provient essentiellement d'honoraires de prestations de services telles que maîtrise d'ouvrage déléguée externe ou commercialisation externe, et de loyers sur le portefeuille d'actifs.

Pôle logement

Le chiffre d'affaires du pôle logement a augmenté de manière croissante entre 2001 et 2003, passant de 704,1 millions d'euros en 2001 à 778,8 millions d'euros en 2002 et 893,6 millions d'euros en 2003, sous l'effet de l'augmentation de l'activité commerciale, alimentée notamment par la clientèle des investisseurs particuliers.

Le tableau suivant présente la ventilation du chiffre d'affaires par activité (logement et lotissement) et par régions pour l'activité logement :

Chiffre d'affaires

	Exercice clos le 31 décembre				
	2001	2002	2002/2001	2003	2003/2002
	<i>(pro forma, M€ hors taxes)</i>				
Ile-de-France	334,4	396,5	+18,6 %	433,9	+9,4 %
Régions	243,4	260,3	+6,9 %	349,3	+34,2 %
Logement	577,8	656,7	+13,7 %	783,2	+19,3 %
Lotissement	126,3	122,1	-3,3 %	110,4	-9,6 %
Pôle logement	704,1	778,8	+10,6 %	893,6	+14,7 %

L'augmentation du chiffre d'affaires du logement reflète principalement le développement de l'activité en régions (décrit aux paragraphes 4.3 « Le Marché Immobilier en France » et 4.4.1 « Logement » ci-dessus). L'augmentation résulte en premier lieu d'un effet de volume lié à la croissance des réservations sur ces zones géographiques. En 2003, cet effet de volume a été renforcé de manière significative par une augmentation des prix moyens des logements commercialisés par le Groupe en régions qui reflète, d'une part, l'implantation du Groupe sur de nouveaux marchés se situant à des prix supérieurs à ceux des marchés couverts antérieurement et, d'autre part, une hausse générale des prix de l'immobilier.

L'augmentation générale des prix a pu être absorbée principalement par les conditions de financement favorables obtenues par les clients (taux d'intérêt bas, allongement de la durée des prêts).

La croissance du chiffre d'affaires est alimentée par celle du carnet de commandes qui a augmenté, pour l'activité logement, chaque année sur la période 2001-2003, essentiellement à travers l'activité en régions. La transformation du carnet de commandes en chiffre d'affaires s'effectue en très grande partie sur l'année qui suit.

Logement

	<u>Nombre de réservations net</u>		<u>Réservations en valeur</u> (M€ TTC)		<u>Backlog en valeur au 31 décembre</u> (M€ hors taxes)	
2001						
Ile-de-France.....	2 699		452		322	
Régions	<u>2 590</u>		<u>349</u>		<u>257</u>	
Total	<u>5 289</u>		<u>801</u>		<u>579</u>	
2002						
		2002/2001		2002/2001		2002/2001
Ile-de-France.....	2 643	-2,1 %	478	+6,0 %	335	+4,0 %
Régions	<u>3 229</u>	<u>+24,0 %</u>	<u>446</u>	<u>+28,5 %</u>	<u>349</u>	<u>+35,8 %</u>
Total	<u>5 872</u>	<u>+10,8 %</u>	<u>924</u>	<u>+15,8 %</u>	<u>684</u>	<u>+18,1 %</u>
2003						
		2003/2002		2003/2002		2003/2002
Ile-de-France.....	2 649	+0,2 %	510	+6,7 %	346	+3,3 %
Régions	<u>4 557</u>	<u>+38,8 %</u>	<u>709</u>	<u>+55,8 %</u>	<u>584</u>	<u>+67,3 %</u>
Total	<u>7 206</u>	<u>+21,6 %</u>	<u>1 219</u>	<u>+30,7 %</u>	<u>930</u>	<u>+36,0 %</u>

Le niveau de prix moyen des logements plus faible en régions qu'en Ile-de-France diminue la part du chiffre d'affaires des régions par rapport à celle de Ile-de-France. Ainsi, la proportion des réservations en régions est plus importante en nombre qu'en valeur.

Le chiffre d'affaires du lotissement a diminué de 12,6 % au cours de la période du fait des difficultés de renouvellement de l'offre consécutives à la loi SRU. En effet, l'entrée en vigueur de cette loi a nécessité la mise en conformité des plans d'urbanisme locaux (ex-Plans d'occupation du sol) et a rallongé durant cette période les délais d'instruction des autorisations administratives. Après cette situation transitoire de mise en conformité, le nombre de réservations a augmenté entre 2002 et 2003. Néanmoins, l'activité reste affectée par des délais d'instruction qui restent relativement longs.

Lotissement

	<u>Nombre de réservations net</u>		<u>Réservations en valeur</u> (M€ TTC)		<u>Backlog en valeur au 31 décembre</u> (M€ hors taxes)	
2001						
Total.....	2 753		155		62	
2002						
		2002/2001		2002/2001		2002/2001
Total.....	2 228	-19,1 %	133	-14,2 %	54	-12,9 %
2003						
		2003/2002		2003/2002		2003/2002
Total.....	2 450	+10,0 %	145	+9,0 %	61	+13,0 %

Pôle immobilier d'entreprise

Le chiffre d'affaires du pôle immobilier d'entreprise a augmenté de 70,4 % entre 2001 et 2002, passant de 343,5 millions d'euros en 2001 à 585,3 millions d'euros en 2002, mais a baissé de 43,7 % en 2003 pour s'établir à 329,3 millions d'euros. La baisse en 2003 a été particulièrement importante en France, tandis que l'activité à l'international poursuivait sa croissance.

Le tableau suivant présente la ventilation du chiffre d'affaires du pôle entre la France (en distinguant Sari et Geprim) et les autres pays de l'Europe :

Chiffre d'affaires

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
	<i>pro forma</i> (millions d'euros)		
Tour Adria (La Défense)	107,5	163,7	—
Autres opérations.....	125,7	262,7	172,9
<i>Total Sari</i>	233,2	426,4	172,9
Geprim	77,9	70,6	36,6
<i>Total France</i>	311,1	497,0	209,5
International.....	32,4	88,2	119,9
Total immobilier d'entreprise	<u>343,5</u>	<u>585,3</u>	<u>329,3</u>

Le chiffre d'affaires de Sari en 2001 et 2002 a été impacté en grande partie par la construction de la Tour Adria à La Défense. Le fort niveau d'activité commerciale en 2001 (en volume) a généré pour l'essentiel le solde du chiffre d'affaires constaté sur 2002 et sur 2003 au fur et à mesure de l'avancement des chantiers.

Ce pôle se caractérise par le faible nombre d'opérations générant le chiffre d'affaires. Les cinq premières opérations de Sari représentent ensemble 73 %, 66 % et 82 % du chiffre d'affaires en 2001, 2002 et 2003, respectivement. Ces pourcentages sont de 80 %, 82 % et 100 % pour Geprim, une opération représentant à elle seule 89 % en 2003.

La concentration est plus forte à l'international, où plus de 90 % du chiffre d'affaires annuel entre 2001 et 2003 provient d'au plus deux opérations. L'opération de Poblados à Madrid représente annuellement 30 millions d'euros environ sur la période. Le chiffre d'affaires est complété en 2002 par la cession du terrain de l'opération d'Eurobarajas, et en 2003, par la cession de l'opération de Prague.

Pôle services

Le tableau suivant présente la ventilation du chiffre d'affaires au sein du pôle services du Groupe pour les exercices clos le 31 décembre 2001, 2002 et 2003 :

	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>
	<i>pro forma</i> (millions d'euros)		
Nexity Services	<u>21,6</u>	<u>18,2</u>	<u>19,8</u>
Asset Management	5,5	3,7	4,0
Property Management	11,2	10,2	9,8
Commercialisation et Expertise	3,1	2,3	3,5
Autres services	1,8	2,0	2,5
Nexity Valorisation	<u>17,5</u>	<u>9,1</u>	<u>5,7</u>
TOTAL	<u>39,1</u>	<u>27,3</u>	<u>25,5</u>

Le chiffre d'affaires a diminué sur la période de 39,1 millions d'euros en 2001 à 25,5 millions d'euros en 2003.

L'activité de gestion de patrimoine immobilier menée par Nexity Valorisation pour le compte du propriétaire Vivendi Universal s'est progressivement réduite entre 2001 et 2003, sous l'effet des cessions successives réalisées. Ce portefeuille représente des actifs immobiliers que Vivendi Universal n'a pas transférés au Groupe lors de la constitution de ce dernier en 2000. Le portefeuille acheté par le Groupe auprès de Vivendi Universal en 2002 faisait partie des actifs gérés par Nexity Valorisation ; ainsi l'acquisition de ce portefeuille a entraîné une réduction des honoraires de Nexity Valorisation.

Après un point haut à 21,6 millions d'euros en 2001, année d'activité exceptionnelle ayant généré d'importants compléments d'honoraires sur les ventes de certains actifs réalisés pour le compte de tiers dans l'activité *Asset Management*, l'activité de Nexity Services s'est stabilisée en 2002 et 2003 autour de 19 millions d'euros.

Autres activités

Le portefeuille d'actifs acquis auprès de Vivendi Universal génère l'essentiel du chiffre d'affaires de cet ensemble. Les cessions opérées ont représenté 7,0 millions d'euros en 2002 et 41,4 millions d'euros en 2003, tandis que les loyers encaissés sur le portefeuille non encore cédé se sont élevés à 6,9 millions d'euros en 2002 et à 13,2 millions d'euros en 2003.

5.3.3.2 *Résultat d'exploitation*

Le résultat d'exploitation du groupe Nexity est passé de 92,6 millions d'euros en 2001 à 117,3 millions d'euros en 2002, et à 134,5 millions d'euros en 2003, soit une augmentation de 26,7 % entre 2001 et 2002 et de 14,7 % entre 2002 et 2003. En 2003, le résultat d'exploitation a représenté 10,3 % du chiffre d'affaires, contre 8,5 % en 2001 et 8,4 % en 2002.

Le résultat d'exploitation se décompose comme suit :

Pôle logement

Résultat d'exploitation	Exercice clos le 31 décembre		
	2001	2002	2003
	<i>pro forma</i> (en millions d'euros)		
Logement	62,7	63,6	83,4
% chiffre d'affaires	10,9 %	9,7 %	10,6 %
Lotissement.....	14,6	12,4	13,9
% chiffre d'affaires	11,6 %	10,2 %	12,6 %
Pôle logement	77,3	76,0	97,3
% chiffre d'affaires	11,0 %	9,8 %	10,9 %

Le résultat d'exploitation du pôle logement a été stable entre 2001 et 2002 (77,3 millions d'euros et 76,0 millions d'euros respectivement), et a fortement progressé en 2003 pour atteindre 97,3 millions d'euros.

Le taux de marge d'exploitation du pôle s'est maintenu sur la période à des niveaux historiquement élevés de l'ordre de 10 % à 11 %.

En 2001, le taux constaté de 10,9 % est majoré de l'ordre de 1,5 % par deux opérations importantes à Paris et dans les Yvelines qui ont généré des taux de marge d'exploitation très élevés. Le niveau moins élevé du taux de marge d'exploitation en 2002 tient compte du nombre important de nouvelles opérations qui ont démarré au cours de l'année, et de la prudence observée dans l'élaboration des budgets au début des travaux. Le taux de marge d'exploitation a progressé en 2003 avec la montée en charge des opérations démarrées en 2002 et l'augmentation des taux d'écoulement.

Les taux de marge d'exploitation n'enregistrent que partiellement la hausse des prix de l'immobilier, celle-ci s'étant accompagnée de la hausse du prix des charges foncières et des coûts de construction.

Les charges de personnel ont augmenté en valeur mais sont restées relativement constantes en tant que pourcentage du chiffre d'affaires du pôle logement, représentant 7,8 % en 2001, 7,9 % en 2002 et 7,3 % en 2003. Cette évolution traduit le déploiement des équipes en régions, qui a permis la forte augmentation du chiffre d'affaires constaté en 2003.

Pôle immobilier d'entreprise

Le résultat d'exploitation du pôle immobilier d'entreprise a augmenté de 128,3 % entre 2001, et 2002, passant de 17,3 millions d'euros en 2001 à 39,5 millions d'euros en 2002, avant de baisser de 25,0 % entre 2002 et 2003 pour s'établir à 29,6 millions d'euros en 2003, du fait de la diminution de l'activité en France. Le taux de marge du pôle est passé de 5,1 % en 2001 à 6,8 % en 2002 et à 9,0 % en 2003.

La décomposition par activité est la suivante :

Résultat d'exploitation	Exercice clos le 31 décembre		
	2001	2002	2003
	<i>pro forma</i> (en millions d'euros)		
Sari.....	19,4	23,4	10,1
% chiffre d'affaires	8,3 %	5,5 %	5,9 %
Geprim.....	8,4	6,2	4,2
% chiffre d'affaires	10,8 %	8,8 %	11,5 %
International.....	(10,4)	9,9	15,3
% chiffre d'affaires	NS	11,2 %	12,8 %
Pôle immobilier d'entreprise	17,3	39,5	29,6
% chiffre d'affaires	5,1 %	6,8 %	9,0 %

Le niveau du taux de marge pour Sari et Geprim est élevé en 2001 du fait d'opérations réalisées dans une conjoncture favorable pour l'immobilier d'entreprise, et diminue ensuite en 2002 de près de 3 points compte tenu d'opérations réalisées à des taux de marge moins élevés dans un marché plus difficile. La situation est restée identique en 2003, Geprim bénéficiant toutefois d'un taux de marge élevé sur la principale opération de l'année.

L'activité à l'international a donné lieu à un provisionnement en 2001 sur deux opérations initiées en Europe de l'Est (Prague et Pologne). En 2002, la cession du terrain du projet Eurobajaras en Espagne a permis de dégager une marge positive. L'année 2003 a enregistré la poursuite de la contribution d'une opération en Espagne au résultat d'exploitation et le dénouement des opérations d'Europe de l'Est qui a généré une reprise partielle des provisions constituées (à l'occasion de la livraison de Prague et de l'abandon définitif d'une opération en Pologne).

Les charges de personnel se sont élevées à 3,1 % du chiffre d'affaires en 2001, 2,2 % en 2002 et 3,6 % en 2003. Ce taux doit être considéré avec précaution du fait, d'une part, de l'incidence du nombre d'opérations en cours sur son niveau, et d'autre part, de la méthode de dégageement du chiffre d'affaires à l'international (voir paragraphe 5.3.2).

Pôle services

La contribution du pôle services au résultat d'exploitation se décompose comme suit :

Résultat d'exploitation	Exercice clos le 31 décembre		
	2001	2002	2003
	<i>pro forma</i> (en millions d'euros)		
Nexity Services.....	5,2	1,0	2,6
% chiffre d'affaires	24,2 %	5,4 %	13,0 %
Nexity Valorisation	5,8	0,9	1,4
% chiffre d'affaires	32,9 %	9,9 %	24,6 %
TOTAL	11,0	1,9	4,0
% chiffre d'affaires	28,1 %	6,8 %	15,6 %

Nexity Services a bénéficié de compléments d'honoraires en 2001, année de conjoncture favorable pour l'immobilier d'entreprise. Le niveau des résultats de 2002 et de 2003 traduit le ralentissement de la conjoncture. 2003 enregistre le résultat de la commercialisation de la Tour Adria à La Défense auprès d'un locataire.

Les charges de personnel du pôle services sont restées relativement constantes entre 2001 et 2003 mais le taux de charges de personnel rapporté au chiffre d'affaires a augmenté de 39,3 % en 2001, à 50,2 % en 2002 et 52,8 % en 2003 du fait de l'évolution défavorable de la conjoncture sur la période.

Le résultat d'exploitation de Nexity Valorisation varie en fonction des compléments d'honoraires versés en fonction de la réalisation des opérations de cession dont il a la charge. Cet effet a été particulièrement marqué en 2001.

Autres activités

Le résultat d'exploitation se décompose comme suit :

Résultat d'exploitation	Exercice clos le 31 décembre		
	2001	2002	2003
	<i>pro forma</i> (en millions d'euros)		
Holdings.....	(3,5)	(3,2)	(2,8)
Villes & Projets pré-promotion	(9,6)	(0,7)	0,7
Portefeuille d'actifs immobiliers.....	—	3,9	5,7
TOTAL	<u>(13,1)</u>	<u>—</u>	<u>3,6</u>

Le résultat d'exploitation des holdings varie entre (2,8) millions d'euros et (3,5) millions d'euros sur la période, et correspond aux frais de structure non répartis sur les autres sociétés du Groupe.

Le résultat d'exploitation sur les opérations Villes & Projets en phase de pré-promotion tient compte en 2001 d'une provision sur l'indemnité d'immobilisation versée pour l'opération de Renault-Boulogne du fait que cette avance ne produit pas d'intérêts.

Le résultat d'exploitation du portefeuille d'actifs immobiliers est généré par les loyers nets perçus avant cession, et les plus-values nettes réalisées sur les cessions partielles intervenues durant les périodes concernées. Le résultat 2003 tient compte d'une provision de 7,1 millions d'euros sur un actif.

5.3.3.3 *Résultat financier*

Le résultat financier représente une charge nette de 11,3 millions d'euros en 2001, 5,2 millions d'euros en 2002 et 14,2 millions d'euros en 2003. Il se décompose comme suit :

Résultat financier	Exercice clos le 31 décembre		
	2001	2002	2003
	<i>Pro forma (M€)</i>		
Intérêts sur dette corporate	(11,1)	(7,9)	(12,4)
Intérêts sur portefeuille d'actifs immobiliers	—	(1,8)	(2,7)
Autres charges financières	(13,8)	(11,0)	(13,4)
Charges financières stockées.....	11,0	12,2	10,0
Mouvements liés aux provisions	(3,4)	(3,2)	0,1
Produits nets sur cession de VMP	6,0	6,5	4,2
Résultat financier.....	<u>(11,3)</u>	<u>(5,2)</u>	<u>(14,2)</u>

Les autres charges financières incluent principalement les frais financiers sur les crédits liés aux programmes immobiliers qui sont ensuite stockés.

Les charges financières liées aux programmes immobiliers sont stockées pendant la phase de construction et déstockées au niveau du résultat d'exploitation. Le montant des charges financières stockées a augmenté de 11,0 millions d'euros en 2001 à 12,2 millions d'euros en 2002, principalement du fait de la croissance de l'activité du logement et a diminué à 10,0 millions d'euros en 2003, du fait de la diminution de l'activité d'immobilier d'entreprise.

Une opération de couverture de taux d'intérêt active à partir de 2003 a donné lieu à provisionnement en 2001 et 2002 (voir paragraphe 5.3.8).

La trésorerie du Groupe permet de dégager des produits financiers significatifs qui enregistrent la baisse de taux sur la période.

5.3.3.4 *Résultat exceptionnel*

Le résultat exceptionnel a représenté une charge nette de 6,3 millions d'euros en 2003, contre 3,5 millions d'euros en 2002 et 4,9 millions d'euros en 2001.

La majeure partie correspond à des frais de restructuration sur Nexity Management et Nexity Valorisation (4,3 millions d'euros en 2003, 1,6 millions d'euros en 2002 et 4,9 millions d'euros en 2001). Le solde provient de provisions pour litiges et risques fiscaux.

5.3.3.5 *Impôts sur les résultats*

La charge d'impôts sur les résultats s'est élevée à 23,6 millions d'euros en 2001, 35,8 millions d'euros en 2002 et 41,3 millions d'euros en 2003.

Le taux effectif d'imposition s'élève à 30,9 % en 2001, 32,9 % en 2002 et 36,2 % en 2003. En 2001 et 2002, il est globalement inférieur au taux d'imposition théorique compte tenu de l'utilisation sur la période de reports déficitaires acquis antérieurement à la création du groupe fiscal en 2000. En 2003, il est supérieur au taux d'imposition théorique compte tenu des pertes de Nexity dont les bases d'impôts différés ne sont pas activées. Au 31 décembre 2003, le montant net d'impôts correspondant aux bases d'impôts différés non activés représente une économie potentielle de 34,9 millions d'euros non comptabilisée en raison du caractère trop aléatoire ou trop lointain de leur récupération.

5.3.3.6 *Dotation nette aux amortissements des écarts d'acquisition*

La dotation nette aux amortissements des écarts d'acquisition est passée de 12,0 millions d'euros en 2001 à 8,9 millions d'euros en 2002 et à 18,4 millions d'euros en 2003.

La dotation de 2001 tient compte de l'amortissement à 100 % des titres de la société portant le projet Iveco-Pegaso à Madrid dès 2001 dans les comptes *pro forma*, soit 3,1 millions d'euros.

La dotation de 2003 tient compte de l'augmentation de l'écart d'acquisition résultant de la cession de Nexity Topco à Nexity.

5.3.3.7 *Résultat Hors Groupe*

Le résultat hors groupe, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, s'est élevé à 7,5 millions d'euros en 2001, 4,7 millions d'euros en 2002 et 7,3 millions d'euros en 2003. Les principaux intérêts minoritaires sont les participations dans Nexity Initiale détenues par les actionnaires financiers et les dirigeants du Groupe. Voir paragraphe 3.3.2 « Historique de l'évolution du capital de la société et de sa répartition ». En 2001 s'y ajoutaient de manière significative les associés sur des opérations en co-promotion du pôle logement.

Pôle logement

Le pôle logement requiert des besoins de fonds de roulement dus aux stocks non vendus et au décalage entre l'avancement des dépenses et les appels de fonds auprès des clients.

Le ratio de BFR sur chiffre d'affaires s'est élevé à 31,2 % en 2001, 33,3 % en 2002 et 31,2 % en 2003. Le niveau élevé du ratio en 2002 traduit la reconstitution des stocks réalisée pour le démarrage de nouvelles opérations.

Pôle immobilier d'entreprise

Les besoins en fonds de roulement de ce pôle varient considérablement suivant le mode de règlement par les investisseurs. Durant les dernières années, les investisseurs clients du Groupe ont majoritairement financé les opérations au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Les besoins en fonds de roulement du pôle immobilier d'entreprise ont ainsi diminué au cours des trois derniers exercices et sont devenus négatifs en 2003, à la suite des avances reçues au démarrage et en cours de certaines opérations qui ont permis de les pré-financer à des degrés variables. Le retour à des besoins en fonds de roulement positifs est anticipé pour les années à venir.

Pôle services

Les besoins en fonds de roulement du pôle services sont structurellement négatifs et correspondent aux avoirs disponibles pour le compte des mandants.

Autres activités

Le BFR lié au portefeuille d'actifs immobiliers représentait 88,6 millions d'euros à la fin de 2002 et 55,0 millions d'euros à la fin de 2003.

5.3.4.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement portent essentiellement sur l'exercice 2003 et correspondent principalement à l'encaissement du produit de la vente des titres de Coteba.

5.3.4.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement se décomposent en flux assurant le financement des opérations immobilières du Groupe d'une part, et le financement d'acquisition du Groupe.

En 2001, le flux correspond principalement au remboursement d'un crédit-vendeur octroyé (167,7 millions d'euros) sur l'opération de la Tour Adria à La Défense.

En 2002, le flux intègre l'échéance de remboursement obligatoire de la dette d'acquisition levée lors du refinancement de septembre 2001, le tirage de la dette finançant l'acquisition du portefeuille d'actifs immobiliers et le remboursement des dettes finançant les opérations d'immobilier d'entreprise en France lors de leur livraison.

En 2003, le flux net correspond au remboursement du solde de la dette d'acquisition levée lors du refinancement d'octobre 2001.

5.3.4.4 Situation d'endettement net au 31 décembre 2003

L'endettement brut du Groupe au 31 décembre 2003 s'élevait à 613,4 millions d'euros. Ce montant inclut des découverts bancaires de 22,0 millions d'euros, le solde des comptes courants passifs dans les sociétés supports d'opérations s'élevant à 51,2 millions d'euros (ce montant englobant les sociétés supports d'opérations qui ont été vendues et déconsolidées en fin de programme, ainsi que des avances en fonds de roulement par les partenaires en co-promotion

en rapport avec les sociétés supports d'opérations consolidées), les dépôts et autres dettes de 2,2 millions d'euros, ainsi que les dettes sur établissements de crédit et autres pour un montant de 538,0 millions d'euros. Les dettes sur établissements de crédit et autres se décomposent de la manière suivante :

	<u>Montant</u> (M€)
Au 31 décembre 2003	
<i>Dettes corporates</i>	
Dettes bancaires seniors.....	160,4
Crédit-vendeur actionnaires.....	<u>51,2</u>
S/Total	<u>211,6</u>
<i>Dettes bancaires d'exploitation</i>	
Pôle logement	227,6
Pôle immobilier d'entreprise.....	49,6
Autres activités	<u>49,2</u>
S/Total	<u>326,4</u>
Dettes sur établissements de crédit et autres	<u>538,0</u>

Dettes corporates

La dette corporative du Groupe consiste en deux composantes principales : une dette bancaire senior, et un crédit-vendeur subordonné qui a été accordé au Groupe par les actionnaires financiers de Nexity Topco (également actionnaires de Nexity) aux fins d'acquisition par le Groupe de Nexity Topco en octobre 2003. Le montant initial de la dette senior en principal était de 150 millions d'euros. Le montant initial en principal du crédit-vendeur était de 50 millions d'euros. Les données fournies au bilan consolidé *pro forma* incluent les intérêts réputés courus depuis le 1^{er} janvier 2003. Les montants des financements d'acquisition ont été utilisés essentiellement pour acquérir les actions de Nexity Topco en octobre 2003.

Cet endettement a été réduit le 30 juin 2004 de 45,0 millions d'euros pour la dette bancaire et de 25,0 millions d'euros pour le crédit-vendeur.

Un crédit bancaire de 100,0 millions d'euros a été négocié afin d'assurer le refinancement du solde de la dette bancaire senior en place (après un remboursement de 5 millions d'euros). Il est prévu que le nouveau crédit devrait être tiré au moment de la réalisation de l'introduction en bourse de la Société. Le remboursement du solde du crédit-vendeur et de 5 millions de la dette bancaire senior en place sera effectué à partir de l'augmentation de capital prévue lors de l'introduction en bourse de la Société.

Le tableau suivant montre le montant de la dette corporate au 31 décembre 2003 (sur une base *pro forma* et historique), au 30 juin 2004, et à l'issue de l'introduction en bourse (en supposant que l'augmentation de capital sera suffisante pour rembourser le solde du crédit vendeur) :

	<u>Evolution de la dette corporate</u> (en millions d'euros)
Dette bancaire senior au 31 décembre 2003 (<i>pro forma</i>).....	160,4
Crédit-vendeur actionnaires au 31 décembre 2003 (<i>pro forma</i>).....	<u>51,2</u>
Total dette corporate au 31 décembre 2003 (<i>pro forma</i>).....	<u>211,6</u>
Elimination des intérêts réputés courus depuis le 1 ^{er} janvier 2003 pour les besoins des comptes <i>pro forma</i>	<u>(9,8)</u>
Total dette corporate au 31 décembre 2003 (historique)	<u>201,8</u>
Intérêts crédit-vendeur capitalisés, agios courus	2,3
Paiements effectués le 30 juin 2004	<u>(70,0)</u>
Total dette corporate au 30 juin 2004	<u>134,1</u>
Remboursement du solde de la dette bancaire	(105,0)
Tirage sur le nouveau crédit bancaire.....	100,0
Remboursement du solde du crédit-vendeur	<u>(29,1)</u>
Total dette corporate après l'introduction en bourse.....	<u>100,0</u>

Le crédit bancaire renégocié oblige le Groupe à respecter certains ratios financiers, dont les suivants, calculés sur une base semestrielle sur 12 mois glissants :

	<u>12/04</u>	<u>06/05</u>	<u>12/05</u>	<u>06/06</u>	<u>12/06</u>
Ratio Dette Nette					
Consolidée/Fonds					
Propres Consolidés.....	≤ 2,5	≤ 2,5	≤ 2,2	≤ 2,2	≤ 2,0
Ratio Dette Nette					
Consolidée hors projets/					
EBITDA	≤ 4,0	≤ 3,5	≤ 3,5	≤ 3,2	≤ 3,2
Trésorerie Consolidée de					
Nexity Initiale	≥ €50 millions				

Le crédit bancaire renégocié limite la faculté de la Société de contracter de l'endettement, de réduire le capital de la Société (en deçà de 110 millions d'euros), d'accorder des prêts ou des crédits (hors intra-groupe), et lui interdit de prendre de participations sans l'accord préalable de la majorité des banques, et de consentir des sûretés sur les titres de Nexity Initiale lui appartenant. Il limite également la faculté des membres du Groupe d'acheter des fonciers sans permis purgés de tout recours et, en outre pour ce qui concerne l'immobilier d'entreprise, des fonciers pour des opérations non pré-vendues, de consentir des sûretés (en dehors du cours normal des affaires) ou d'engager des opérations de croissance externe (60 millions d'euros maximum par exercice et 40 millions d'euros par opération sans l'accord préalable de la majorité des banques). Il interdit en outre, pour la Société ou les autres membres du Groupe, de procéder à toute fusion, scission ou apports, à part certaines exceptions, et de contracter des accords de joint venture ou autres accords avec des tiers ayant pour effet d'entraîner la responsabilité illimitée du Groupe.

Le crédit bancaire renégocié contient des cas de remboursement anticipé obligatoire :

- en cas de cession par la Société de titres de Nexity Initiale ayant pour effet de ramener la participation de la Société dans le capital et/ou les droits de vote de Nexity Initiale à un niveau inférieur à 89 % ;
- en cas de cession d'au moins 95 % des titres de CGI George V et/ou de Foncier Conseil ;

- si la participation cumulée des Dirigeants de la Société dans le capital et les droits de vote de la Société devient inférieure à 5 %, ou si la participation cumulée du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué devient inférieure de moitié au montant de ladite participation au moment de la signature du prêt, sauf en cas de renonciation par la majorité des banques ; ou
- si un actionnaire autres que les dirigeants ou les investisseurs financiers vient 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.

Dette bancaire d'exploitation

Logement. Le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours bancaire non affecté de 107,0 millions d'euros, entièrement utilisé depuis l'origine, indépendamment du niveau de trésorerie du pôle. Le solde du financement externe provient pour l'essentiel de financements spécifiques octroyés par les membres du pool bancaire pour des programmes dont le chiffre d'affaires excède 9 millions d'euros TTC. Ces prêts bancaires complétés par la mobilisation de la trésorerie interne permettent de financer les besoins en fonds de roulement du pôle.

Le principal covenant bancaire concerne le respect d'un ratio de structure (endettement financier/fonds propres) inférieur ou égal à 1,5 sur le pôle logement.

Immobilier d'entreprise. 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. Ces concours bancaires sont la plupart du temps garantis par des cessions de créances sur les investisseurs et la délégation des garanties bancaires y afférentes.

Trésorerie

Au 31 décembre 2003, la trésorerie disponible du Groupe s'élevait à 203,7 millions d'euros (en excluant 50,2 millions d'euros sur les comptes mandants du pôle services et les dépôts bloqués des réservataires du pôle logement).

Endettement net au 31 décembre 2003

L'endettement net au 31 décembre 2003 se décompose comme suit :

	<u>Montant</u> (M€)
Au 31 décembre 2003	
Dettes sur établissements de crédit & Autres.....	538,0
Dépôts & Autres dettes.....	2,2
Comptes courants passif moins actif.....	<u>29,3</u>
<i>Dettes financières</i>	<u>569,5</u>
VMP.....	-204,9
Disponibilités hors comptes mandants moins banques créditrices	<u>+1,2</u>
<i>Trésorerie disponible</i>	<u>-203,7</u>
Endettement net	<u><u>365,8</u></u>

Les comptes courants passif moins actif correspondent essentiellement aux quotes-parts de résultats sur les sociétés supports d'opérations déconsolidées en fin de programme et aux dettes liées aux avances des partenaires en co-promotion.

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.

5.3.5 Engagements hors bilan

Le Groupe a conclu différents accords qui impliquent des cautions, garanties et contre-garanties.

Le tableau suivant présente les engagements hors bilan donnés par le Groupe au 31 décembre 2003, au-delà des nantissements de titres de Nexity Topco, de CGI George V et de leurs principales filiales en faveur des banques du pool au titre de prêts en place :

	<u>Montant</u> (M€)
Au 31 décembre 2003 (<i>pro forma</i>)	
Contre-garanties sur opérations (GFA*, Garanties de bonne fin.....)	825,8
Nantissements/délégations de créances	110,5
Garanties de passif	109,7
Cautions & Garanties sur emprunts	<u>12,0</u>
Engagements donnés	<u>1 058,0</u>

* GFA = Garantie Financière d'Achèvement

Le plus gros poste 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 opérations en VEFA au profit des acquéreurs, ainsi que la loi l'exige. L'essentiel de ces garanties concerne le pôle logement (568,6 millions d'euros au 31 décembre 2003). Accessoirement, des garanties directes de bonne fin ont été délivrées par le Groupe sur certaines opérations à l'international. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé.

Les concours bancaires et les garanties financières d'achèvement prévoient dans certains cas comme sûretés, des nantissements de titres ou des cessions de créances. Les cessions de Maeva, Gymnase Club, Coteba et de la société portant l'opération de Prague ont donné lieu à l'émission de garanties de passif.

En sus, au 31 décembre 2003, le Groupe est lié par des engagements au titre de promesses synallagmatiques d'achat de terrains à hauteur de 7,9 millions d'euros, qui relèvent principalement de l'activité de Foncier Conseil (lotissement). Ces promesses font l'objet de conditions suspensives.

Dans les rares cas où le Groupe consent des garanties locatives, celles-ci sont inscrites dans les budgets des opérations concernées, et ne donnent pas lieu à des engagements hors bilan.

5.3.6 Politiques Comptables Sensibles

Les états financiers consolidés sont établis en accord avec les méthodes comptables généralement acceptées en France. La préparation de ces états financiers requiert des estimations et des jugements de la part de la direction qui impactent les différents postes du bilan et du compte de résultat.

Comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires et le résultat d'exploitation sont généralement déterminés en fonction d'un taux d'avancement sur la base de budgets prévisionnels. Leur validation suppose la prise en compte de nombreux paramètres faisant l'objet d'hypothèses et d'estimations de la part de la Société. Voir paragraphe 5.3.2 pour une description de la méthodologie de comptabilisation du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation du Groupe.

Actifs d'impôt différé

Le Groupe comptabilise les actifs et les dettes d'impôt différé sur la base des différences entre les valeurs comptables et les valeurs fiscales des créances et des dettes. Les impôts différés actifs résultant de ces différences temporaires, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont pris en compte 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.

Pensions et indemnités de départ à la retraite

Le Groupe provisionne les indemnités de départ à la retraite de tous les employés qui remplissent les critères requis. Des données statistiques et d'autres paramètres dont l'objectif est d'apprécier l'évolution de la population sont utilisés pour évaluer les dépenses et les provisions relatives aux futurs départs à la retraite. Ces paramètres comprennent des estimations en matière de taux d'actualisation, de rendement de placements, de croissance des salaires que Nexity évalue en fonction de certains critères. Voir note 2.3.7 des états financiers consolidés *pro forma* pour une description des principales hypothèses retenues par le Groupe.

Provisions pour risques liés aux contentieux et contrôles fiscaux

La politique suivie par le Groupe consiste à reconnaître les coûts et à provisionner les risques contentieux et de contrôles fiscaux au cas par cas lorsqu'il paraît qu'un risque est probable et qu'il peut être chiffré avec un degré de précision suffisant. Des modifications dans les estimations sur lesquelles ces provisions sont basées pourraient entraîner des charges plus élevées ou plus faibles pour le Groupe.

5.3.7 Passage aux normes IFRS

Conformément au règlement européen du 19 juillet 2002 relatif à l'application des normes internationales, les comptes consolidés du groupe Nexity seront établis selon ces principes à compter de l'exercice clos le 31 décembre 2005.

Le projet IFRS a été initié à la fin du premier semestre 2004. Une première analyse a permis d'identifier les principaux chantiers liés au passage aux normes en IFRS, qui sont les suivants :

- suppression de l'amortissement des écarts d'acquisition (IFRS3 et IAS38) et mise en place de tests de valeur (IAS 36) ;
- validation en normes IFRS des principes de reconnaissance des revenus et du contenu des coûts de construction appliqués selon les principes comptables en place (IAS2, IAS11 et IAS18) ;
- option envisagée pour la capitalisation des coûts d'emprunts (IAS23) ;
- comptabilisation des stock-options (IFRS2).

Ces informations sont établies eu égard au stade d'avancement actuel du projet ; elles ne présentent en conséquence aucun caractère limitatif ou définitif. Les options relatives à la première application prévues par la norme IFRS 1 n'ont pas encore fait l'objet de décisions formalisées. Les travaux ne sont pas suffisamment avancés à ce stade pour déterminer l'impact du passage aux normes IFRS.

Les phases identifiées dans la poursuite du projet sont les suivantes : diagnostic des divergences entre les règles comptables du groupe Nexity et les dispositions des normes internationales, simulation des principaux impacts du passage aux normes IFRS sur les comptes consolidés de Nexity, mise en œuvre des modifications induites par le changement de référentiel et déploiement.

5.3.8 Risques de marché

Risque de liquidité

Le tableau ci-dessous présente un échéancier des actifs et des dettes financières de la Société au 31 décembre des trois derniers exercices selon les mêmes définitions que celles utilisées au paragraphe 5.3.4.4 :

	<u>31/12/2001</u>	<u>31/12/2002</u>	<u>31/12/2003</u>
	(en millions d'euros)		
Dettes financières entre 3 et 5 ans	23,2	2,4	83,4
Dettes financières entre 1 et 3 ans	215,1	228,7	235,5
Dettes financières à plus d'un an	238,3	231,1	318,9
Dettes financières à moins d'un an	<u>291,7</u>	<u>258,2</u>	<u>250,6</u>
Total des dettes financières⁽¹⁾	<u>530,0</u>	<u>489,3</u>	<u>569,5</u>
Trésorerie disponible ⁽²⁾	<u>-179,8</u>	<u>-170,9</u>	<u>-203,7</u>
Endettement net	<u>350,0</u>	<u>318,4</u>	<u>365,8</u>

(1) Dettes sur établissements de crédit & Autres + Dépôts & Autres dettes + Comptes courants passif moins actif

(2) VMP + Disponibilités (hors comptes mandants et dépôts bloqués des réservataires du pôle logement) — Banques créditrices

Risque de taux d'intérêt

Le Groupe gère certains de ces risques financiers à l'aide d'instruments financiers de couverture de taux. Le Groupe utilise essentiellement des swaps, des caps et des tunnels de taux d'intérêt pour gérer les risques de taux liés à ses besoins de financement.

Le swap en place permet de passer de taux variable à taux fixe. Les caps et tunnels de taux servent quant à eux à limiter les risques de hausse inhérents aux dettes à taux variable.

Les instruments de couverture de taux en place au 31 décembre 2003 à effet postérieur au 2 janvier 2004, sont les suivants :

<u>Instrument</u>	<u>Nominal (M€)</u>	<u>Indice</u>	<u>Début</u>	<u>Fin</u>
Tunnel @ 2,50 %-3,25 %.....	70,0 jusqu'au 01/06/04, puis 40,0	E3M	01/12/03	01/12/04
Tunnel @ 2,50 %-3,25 %.....	100,0	E3M	02/01/04	02/01/05
Swap ETF @ 5,665 %	82,3	E3M	02/01/03	03/10/05

Un complément de couverture de taux sous forme de caps et de tunnels a été mis en place au cours du premier semestre 2004.

Les primes payées au titre des caps et des tunnels de taux d'intérêt sont étalées sur la durée des instruments financiers.

Le swap emprunteur de taux fixe mis en place en 2000 sur la période 2003 à 2005, a fait l'objet d'une provision pour risques et charges en 2001 et 2002 sur la base de sa valeur de marché.

Risque de change

Etant donné que l'activité du groupe Nexity en dehors de la zone euro n'est pas significative, le Groupe n'est pas exposé au risque de taux de change.

5.4 COMPTES CONSOLIDES PRO FORMA DE NEXITY TOPCO POUR LES EXERCICES CLOS LES 31 DECEMBRE 2001 ET 2002, ET DE NEXITY POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2003

BILAN CONSOLIDE PRO FORMA

	<u>31-Dec-2003</u>	<u>31-Dec-2002</u>	<u>31-Dec-2001</u>
	<u>Nexity</u>	<u>Topco</u>	<u>Topco</u>
	<i>Pro Forma</i>	<i>Pro Forma</i>	<i>Pro Forma</i>
		(K€)	
ACTIF			
Actif immobilisé			
Ecarts d'acquisition	247.158	109.934	119.203
Immobilisations incorporelles	1.058	1.063	540
Immobilisations corporelles	5.538	6.584	7.026
Immobilisations financières.....	36.726	60.586	61.459
Titres en équivalence	5.910	6.076	6.180
Total de l'actif immobilisé	<u>296.390</u>	<u>184.242</u>	<u>194.409</u>
Actif circulant			
Stocks et encours.....	602.029	631.420	637.007
Clients & comptes rattachés	689.683	677.612	794.443
Autres créances & comptes de régularisation.....	244.034	243.693	261.486
Valeurs mobilières de placement.....	204.850	181.234	186.685
Disponibilités	71.069	66.329	75.359
Total de l'actif circulant.....	<u>1.811.665</u>	<u>1.800.288</u>	<u>1.954.980</u>
TOTAL DE L'ACTIF.....	<u>2.108.055</u>	<u>1.984.530</u>	<u>2.149.388</u>
PASSIF			
Capital.....	129.890	76.538	75.038
Primes liées au capital	527	234	
Réserves et résultat consolidés	47.005	93.102	33.817
Autres.....	388	813	926
Capitaux propres consolidés	<u>177.810</u>	<u>170.687</u>	<u>109.781</u>
Intérêts minoritaires.....	13.234	11.565	11.812
Capitaux propres de l'ensemble.....	<u>191.044</u>	<u>182.252</u>	<u>121.594</u>
Provisions pour risques et charges	64.628	71.778	60.678
Dettes			
Emprunts et dettes assimilées	613.413	551.350	605.967
Fournisseurs & comptes rattachés	354.929	392.737	339.434
Autres dettes et comptes de régularisation	884.042	786.414	1.021.715
Total des dettes.....	<u>1.852.384</u>	<u>1.730.501</u>	<u>1.967.116</u>
TOTAL DU PASSIF.....	<u>2.108.055</u>	<u>1.984.530</u>	<u>2.149.388</u>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE *PRO FORMA*

	<u>31-Dec-2003</u> Nexity	<u>31-Dec-2002</u> Topco (K€)	<u>31-Dec-2001</u> Topco
Chiffre d'affaires	1.304.382	1.405.934	1.090.080
Production stockée	27.658	-107.033	-12.088
Achats consommés	-999.048	-966.806	-770.027
Charges de personnel	-105.036	-101.407	-98.443
Autres charges d'exploitation	-95.348	-99.150	-93.142
Impôts et taxes	-11.487	-9.866	-8.020
Dotations aux amortissements et provisions	13.360	-4.327	-15.777
Résultat d'exploitation	<u>134.481</u>	<u>117.345</u>	<u>92.583</u>
Charges et produits financiers	<u>-14.187</u>	<u>-5.167</u>	<u>-11.338</u>
Résultat courant des entreprises intégrées	<u>120.294</u>	<u>112.178</u>	<u>81.245</u>
Charges et produits exceptionnels	<u>-6.279</u>	<u>-3.474</u>	<u>-4.855</u>
Impôts sur les résultats	-41.287	-35.803	-23.592
Résultat net des sociétés intégrées	<u>72.728</u>	<u>72.901</u>	<u>52.798</u>
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence			297
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-18.427	-8.942	-11.993
Résultat net de l'ensemble consolidé	<u>54.301</u>	<u>63.959</u>	<u>41.102</u>
Part revenant aux intérêts minoritaires	-7.293	-4.707	-7.479
Résultat net, part du Groupe	<u>47.008</u>	<u>59.252</u>	<u>33.623</u>
Résultat par action	<u>3,62</u>	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>
Résultat dilué par action	<u>3,48</u>	<u>N.A.</u>	<u>N.A.</u>

I PRESENTATION DU GROUPE & CONTEXTE DES *PRO FORMA*

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

Le 16 octobre 2003, la société mère Nexity (ex Nexity Holding) a pris le contrôle, directement de 97,32 % de la société Nexity Topco, par voie d'apports et de cession de titres (création du nouveau groupe).

Le prix d'acquisition des titres permettant la réalisation de cette opération a été financé par une augmentation de capital de 126,3 millions d'Euros, par un crédit bancaire senior de 150 millions d'Euros dont la dernière échéance est au 30 juin 2007 et par un crédit vendeur de 50 millions d'Euros subordonné au remboursement du crédit senior.

Au 31 décembre 2003, Nexity (ex Nexity Holding), détient directement et indirectement 97,93 % du capital de Nexity Topco après achats d'actions auprès du FCPE Nexity Actionariat.

Le 18 septembre 2001, la société Nexity Topco avait pris le contrôle de Nexity Initiale (ex Nexity SAS), permettant la création de l'ancien groupe. Nexity Initiale (ex Nexity SAS) est la société holding qui détient les titres des sociétés opérationnelles.

1.1 Présentation du contexte

Les comptes *pro forma* présentés ci-après sur trois exercices ont été établis en vue de permettre une meilleure comparabilité de l'activité du groupe sur ses activités pérennes : promotion immobilière logement et entreprise, services dans la gestion d'actifs immobiliers.

Ces comptes *pro forma* ont été établis sur la base des comptes consolidés historiques du groupe Nexity (ancien et nouveau groupe), et sur la base des conventions ci-dessous.

1.2 Conventions retenues

Pour l'exercice 2003, les comptes *pro forma* sont issus des comptes consolidés de Nexity (ex Nexity Holding). Pour les exercices 2002 et 2001, les comptes *pro forma* sont issus des comptes consolidés de Nexity Topco.

Ils sont établis en vue de donner depuis le 1^{er} janvier 2001, sur des périodes successives de 12 mois, une vision de l'activité du groupe dans sa configuration actuelle comme s'il avait existé depuis le 1^{er} janvier 2001.

L'existence de Nexity (ex Nexity Holding) depuis 2003 n'a pas d'incidence significative sur la comparabilité avec les exercices antérieurs pour le résultat d'exploitation.

a) Périmètre de consolidation

Pour une meilleure comparabilité des seules activités récurrentes, les contributions des groupes Gymnase Club et Maeva, cédés respectivement le 11 mai et le 4 septembre 2001, sont exclues du compte de résultat. Le groupe Coteba cédé courant septembre 2003 est également exclu sur toute la période présentée. Les cessions d'actifs du secteur Patrimoine sur l'exercice 2001 sont considérées comme ayant été réalisées dès le 1^{er} janvier 2001. De façon générale, tout impact sur les périodes 2001 à 2003 induit par les exclusions du périmètre a été pris en compte dès le 1^{er} janvier 2001.

b) Traitement des sociétés holding au cours de l'exercice de création du groupe (ancien ou nouveau)

Le groupe Nexity (ex Nexity Holding) a été créé en octobre 2003. Pour les besoins du *pro forma*, la création du groupe Nexity (ex Nexity Holding) a été anticipée au 1^{er} janvier 2003 ce qui a entraîné un recalcul de l'écart d'acquisition. L'amortissement de cet écart ainsi que les frais financiers liés à l'acquisition ont été simulés sur une période de 12 mois.

Le groupe Nexity Topco a été créé en septembre 2001. Pour les besoins du *pro forma*, la création du groupe Nexity Topco a été anticipée au 1^{er} janvier 2001 ce qui a entraîné un recalcul de l'écart d'acquisition. L'amortissement de cet écart ainsi que les frais financiers liés à l'acquisition ont été simulés sur une période de 12 mois.

c) Conventions concernant le compte de résultat

Le compte de résultat intègre :

- les résultats historiques des activités du groupe sur 12 mois, à l'exclusion des éléments liés aux sociétés exclues du périmètre. Les produits et les coûts afférents à ces sociétés ont été retirés, même si ces produits ou ces coûts ont été supportés par d'autres sociétés,
- l'amortissement des écarts d'acquisition et les charges financières correspondantes calculés sur 12 mois, même si le groupe a été créé en cours d'année.

L'impôt comptabilisé dans les comptes consolidés *pro forma* a été corrigé par rapport aux comptes historiques en fonction de l'incidence fiscale des éléments susmentionnés.

Le calcul de la participation n'a pas été modifié, car les effets auraient été négligeables.

Les résultats des sociétés non consolidées en 2001 et 2002 ont fait l'objet d'un reclassement du résultat financier au résultat d'exploitation, en concordance avec les règles utilisées en 2003. De même, la société Urbanitas a été consolidée par mise en équivalence dès l'année d'acquisition (2001).

Certains produits et charges ont fait l'objet d'un retraitement de compte à compte afin de faciliter la comparabilité entre les différents exercices.

d) Conventions concernant le bilan

Le bilan a été construit comme suit :

- pour assurer la cohérence avec le compte de résultat, les capitaux propres sont augmentés du différentiel de résultat constaté avec les comptes historiques.
- l'écart d'acquisition est corrigé de la différence entre les capitaux propres des filiales au 1^{er} janvier de l'exercice et les capitaux propres à la date réelle d'acquisition.
- les charges financières correspondant au financement de l'acquisition, entre la date simulée et la date réelle d'acquisition figurent en intérêts courus sur le poste emprunts et dettes assimilées.
- la cession de Coteba en 2003 est traitée en cession de titres immobilisés. Les titres ont été valorisés au prix net de cession sur toute la période. Les cessions des autres sociétés sont considérées comme étant intervenues dès le 1^{er} janvier 2001, et n'apparaissent plus dans les comptes.
- le classement des provisions en application de la réglementation sur les passifs a été homogénéisé sur l'ensemble de la période du *pro forma*.

e) Conventions concernant le tableau de financement

Les mouvements de variations de périmètre ont été reclassés dans les flux de trésorerie générés par l'activité :

- dans la variation de BFR quand il s'agissait de ventes ou d'acquisitions de sociétés portant des actifs destinés à servir de supports à des activités de promotion.
- sur une ligne spécifique quand il s'agissait, de l'acquisition en 2002 d'un portefeuille d'actifs immobiliers destinés à la revente.

f) Limites inhérentes au retraitement *pro forma*

Par nature, des comptes *pro forma* ne sont pas nécessairement représentatifs de la situation financière ou des performances globales du groupe, qui auraient été constatées si les opérations ou les événements simulés dans le *pro forma* étaient réellement survenus à une date antérieure à celle de leur survenance réelle.

II INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION.

2.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés des exercices 2001 à 2003 sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables en France, selon le règlement du comité de la réglementation comptable n° 99-02 du 29 avril 1999, homologué par l'arrêté du 22 juin 1999. Sauf indication contraire, les informations chiffrées indiquées dans l'annexe sont en milliers d'euros. Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes *pro forma* sont identiques pour chaque exercice.

2.2 Modalités de consolidation

2.2.1 Méthodes de consolidation

Les comptes consolidés regroupent les états financiers des sociétés dont l'activité est significative. Les comptes sociaux des sociétés intégrées font éventuellement l'objet de retraitements d'homogénéité s'ils présentent un caractère significatif.

Les sociétés d'importance significative sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle exclusif résultant d'un contrôle de droit, contractuel ou de fait, sont consolidées par intégration globale.

Le groupe Nexity consolide par mise en équivalence les sociétés sur lesquelles il exerce une influence notable, celle-ci étant présumée lorsqu'il détient au moins 20 % des droits de vote.

Les sociétés pour lesquelles le contrôle est exercé conjointement avec d'autres actionnaires ou associés sont, sauf exceptions non significatives, consolidées par intégration proportionnelle.

Il a été procédé à l'élimination :

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

2.2.2 Traitement des écarts d'acquisition

Les écarts d'acquisition représentent la différence entre le coût d'acquisition des titres et l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition. Ils sont constitués d'éléments incorporels indissociables tels que les marques et le savoir faire.

La durée d'amortissement de l'écart d'acquisition a été fixée à 15 ans pour tenir compte d'une part, de la pérennité de ses principales composantes, et d'autre part, des effets bénéfiques durables qui en sont attendus.

Les écarts d'acquisition d'un montant non significatif sont amortis sur l'exercice.

2.2.3 Conversion des comptes des filiales étrangères

Les postes du bilan des filiales étrangères consolidées sont convertis sur la base des cours de change à la clôture de l'exercice et le compte de résultat au cours moyen de l'exercice.

2.2.4 Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes sociaux des sociétés du groupe arrêtés au 31 décembre.

2.3 Méthodes et règles d'évaluation

2.3.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût historique d'acquisition. Elles sont composées pour l'essentiel de concessions, brevets et droits similaires.

2.3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production. Le cas échéant, les biens immobiliers utilisés en vertu d'un contrat de crédit bail sont immobilisés à l'actif du bilan par la contrepartie d'une dette financière au passif. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Les durées généralement utilisées sont les suivantes :

Constructions	entre 20 et 30 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

2.3.3 Immobilisations financières

Les titres de participation non consolidés sont inscrits au coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire, basée sur la quote-part de situation nette détenue et les perspectives de rentabilité, est inférieure à la valeur comptable.

2.3.4 Stocks et travaux en cours

Les stocks et travaux en cours sont constitués, d'une part de charges foncières évaluées à leur coût d'acquisition et d'autre part de travaux en cours et produits finis évalués au prix de revient qui comprend :

- le coût d'acquisition des terrains,
- les coûts d'aménagement et de construction,
- les coûts commerciaux et de publicité,
- les frais financiers des opérations de promotion,
- le coût de la gestion administrative,
- le coût du service après vente.

Les frais financiers des opérations sont stockés pendant la phase de production qui court de l'ouverture du chantier à la déclaration d'achèvement des travaux.

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

2.3.5 Créances d'exploitation

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des provisions tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

2.3.6 Valeurs mobilières de placement

Elles figurent à la juste valeur à la date d'acquisition du Groupe et pour les acquisitions suivantes à leur prix d'acquisition ou à leur valeur de réalisation si cette dernière est inférieure à leur prix d'acquisition.

2.3.7 Provisions pour risques et charges

Elles comprennent notamment :

- les provisions destinées à couvrir les risques contentieux connus à la date d'arrêté des comptes et ceux liés aux garanties données. Leur évaluation est effectuée en fonction de l'état des procédures en cours et de l'estimation des risques encourus à la date d'arrêté des comptes.
- les provisions pour pertes à terminaison évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque opération.
- 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 engagements de retraite et autres avantages correspondant aux indemnités de fin de carrière et jubilés. Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées. Les principales hypothèses sont :

Taux d'actualisation	4,75 % pour 2003 — 5,0 % pour 2002 — 5,5 % pour 2001
Taux de projection des salaires	3 %
Age de la retraite.....	62 ans
Table de mortalité	INSEE 1998
Initiative du départ	Salarié
Taux de charges sociales	45 % sur IFC et Jubilés (sauf équivalent voyage selon la pratique des entreprises)
Turn over	10 %
Taux de revalorisation des jubilés.....	2 %

2.3.8 Dettes d'exploitation

Cette rubrique comprend notamment les produits constatés d'avance dans les secteurs suivants :

- promotion logement : ils représentent le décalage qui peut exister entre le chiffre d'affaires acté et la part prise en chiffre d'affaires comptable reconnue à l'avancement.
- autres secteurs, les produits constatés d'avance correspondent à l'écart entre la facturation présentée et acceptée par le client et l'avancement réel du chiffre d'affaires.

2.3.9 Impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporaires 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 décidé.

Les impôts différés actifs résultant de ces différences temporaires, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont pris en compte 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.

Du fait des incertitudes pesant sur l'échéancier de renversement de certaines différences temporaires, les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Conformément à l'application du règlement CRC 99-02, les impôts différés au bilan sont présentés en position nette par entité fiscale, à l'actif et au passif du bilan consolidé.

2.3.10 Intégration fiscale

Le groupe est intégré fiscalement au niveau de Nexity Initiale (ex Nexity SAS) et de ses filiales.

Nexity (ex Nexity Holding) et Nexity Topco ne font pas partie du périmètre d'intégration fiscale.

2.3.11 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant cumulé des ventes immobilières et des prestations de services après élimination des opérations intra groupe.

Le groupe applique les méthodes préférentielles inscrites dans le Règlement 99-02.

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.

On distingue les particularités suivantes :

— pour les activités exercées en France :

- les ventes immobilières de logements : le chiffre d'affaires et la marge sont constatés sur les lots vendus au fur et à mesure de l'avancement des dépenses. Si l'avancement des travaux est plus faible que l'avancement des dépenses, une provision est constatée pour ramener le résultat au niveau correspondant au pourcentage d'avancement des travaux.
- les opérations d'aménagement et de lotissement : le chiffre d'affaires et la marge sont constatés en totalité à l'acte notarié matérialisant la cession d'un lot. Parallèlement, les charges restant à engager sur les lots vendus sont constatées en charges à payer.
- les ventes immobilières de bureaux : le chiffre d'affaires et la marge sont constatés sur les affaires vendues au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction.

— pour les activités exercées à l'international :

- les chiffres d'affaires et les résultats sur les opérations situées hors de France peuvent le cas échéant être pris en compte à la livraison du bien, quand ces éléments ne peuvent pas être déterminés de manière fiable (aléas liés à la négociation des marchés, à la réglementation locale . . .).

Le chiffre d'affaires acté restant à produire est neutralisé au passif du bilan par la constatation de produits constatés d'avance.

Le résultat d'exploitation des opérations de la promotion immobilière de logement et du pôle entreprise inclut les charges financières liées aux financements desdites opérations.

2.3.12 Modalités de calcul des résultats par action

Le résultat 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 pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, à l'exclusion des actions propres d'autocontrôle.

Le résultat net par action après dilution est calculé par application de la méthode du rachat d'actions propres.

2.3.13 Instruments financiers de couverture de taux

Le Groupe Nexity gère certains de ses risques financiers à l'aide d'instruments financiers de couverture de taux. Le Groupe utilise essentiellement des swaps et des caps de taux d'intérêt pour gérer les risques de taux liés à ses besoins de financement. Selon les circonstances, ces swaps permettent de passer de taux fixes à des taux variables ou inversement de taux variables à des taux fixes ainsi que de modifier l'indice sous-jacent des dettes à taux variable. Les caps de taux servent quant à eux à limiter les risques de hausse inhérents aux dettes à taux variable. Les swaps de taux qui modifient les emprunts ou certains éléments d'actifs sont enregistrés sur une base estimée, pour leur part se rapportant à l'exercice considéré. Les primes payées au titre des caps de taux d'intérêt sont étalées sur la durée des instruments financiers. Lorsque la valeur du marché est inférieure à la valeur initiale du contrat, la moins value latente est comptabilisée sous forme de provision pour risques.

III INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le périmètre des activités consolidées est constant pour les exercices 2001 à 2003.

La liste ci-jointe indique les principales sociétés consolidées par exercice.

Au 31 décembre 2003, le Groupe comprend 758 sociétés consolidées :

- 720 sociétés intégrées globalement
- 36 sociétés consolidées selon le mode proportionnel
- 2 sociétés mises en équivalence

Sont exclus du périmètre de consolidation les titres des sociétés détenues à titre provisoire et ayant fait l'objet d'un accord de cession avant la date d'arrêté des comptes et les sociétés qui ne présentent pas un caractère significatif par rapport aux comptes consolidés de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation.

IV EXPLICATIONS DES POSTES DE BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

4.1 ACTIF

4.1.1 Ecarts d'acquisition :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Ecarts d'acquisition Brut	265 585	130 869	131 196
Amortissements & prov. s/écarts d'acquisition	<u>-18 427</u>	<u>-20 935</u>	<u>-11 993</u>
Net	<u>247 158</u>	<u>109 934</u>	<u>119 203</u>

Au titre du *pro forma* 2003, l'écart d'acquisition net ne concerne que les titres de la société Nexity Topco acquis par sa société mère Nexity.

Au titre des *pro forma* 2002 et 2001, l'écart d'acquisition net ne concerne que les titres de la société Nexity Initiale acquis par sa société mère Nexity Topco.

Au titre du bilan réel 2003 de Nexity, l'écart d'acquisition net ne concerne que les titres de la société Nexity Topco acquis par sa société mère Nexity pour un montant de 203,2 M€ au 31 décembre 2003.

4.1.2 Immobilisations incorporelles (valeurs nettes) :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Fonds de commerce	147	187	144
Concessions, brevets & droits similaires	897	869	375
Autres immobilisations incorporelles	<u>14</u>	<u>7</u>	<u>21</u>
	<u>1 058</u>	<u>1 063</u>	<u>540</u>

La contribution nette des « pôles » est présentée au paragraphe 5.3 : décomposition de l'actif immobilisé par secteur.

4.1.3 Immobilisations corporelles (valeurs nettes) :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Terrains.....	217	345	214
Constructions.....	1 019	1 180	1 284
Installations techniques, matériel & outillage.....	148	18	18
Autres immobilisations corporelles.....	3 773	4 825	5 496
Immobilisations corporelles en cours.....	381	216	14
	<u>5 538</u>	<u>6 584</u>	<u>7 026</u>

La contribution nette des « pôles » est présentée au paragraphe 5.3 : décomposition de l'actif immobilisé par secteur.

4.1.4 Immobilisations financières (valeurs nettes) :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Titres de participation.....	8 365	28 483	26 478
Autres créances immobilisées	<u>28 361</u>	<u>32 103</u>	<u>34 981</u>
	<u>36 726</u>	<u>60 586</u>	<u>61 459</u>

Valeur nette des titres de participation au bilan de clôture :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Valeurs nettes			
Foncière de Paris ouest.....	95	95	95
Patrimoniaire de Levallois	4 048	4 048	4 048
Cipp idf services	8	8	
MG Conseil.....	613		
GV SCI non consolidées	173	751	751
Formes & Structures.....	721		
George V Ensemblier Urbain.....	153	153	153
George V IdF.....	153	153	153
Foncière R1 Antibes	153	153	
Holdaffine.....	152	152	152
Cofipa		1 350	1 350
France Bâtiment.....		705	705
SAIF		347	347
ZAC louis pasteur.....		770	
Jardin de chevreuil.....		227	
Segec sarl			166
Foncier Amén. Lotissement.....			201
Affine.....		2 001	2 077
Coteba.....		14 874	14 874
Divers	<u>2 096</u>	<u>2 696</u>	<u>1 406</u>
Total.....	<u>8 365</u>	<u>28 483</u>	<u>26 478</u>

4.1.5 Stocks et en-cours nets :

	<i>Pro Forma Nexity 31/12/2003</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2002</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2001</i>
	(En milliers d'Euros)		
Valeur brute des stocks			
Stock brut de travaux en cours	614 760	621 174	706 045
Stock brut d'actifs immobiliers à céder.....	<u>60 247</u>	<u>78 472</u>	<u> </u>
Stocks bruts	<u>675 007</u>	<u>699 646</u>	<u>706 045</u>
	<i>Pro Forma Nexity 31/12/2003</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2002</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2001</i>
	(En milliers d'Euros)		
Provisions sur stocks			
Provisions sur stock de travaux en cours	-63 395	-68 226	-69 037
Provision sur stock d'actifs immobiliers à céder	<u>-9 583</u>	<u> </u>	<u> </u>
Provisions sur stocks	<u>-72 978</u>	<u>-68 226</u>	<u>-69 037</u>
	<i>Pro Forma Nexity 31/12/2003</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2002</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2001</i>
	(En milliers d'Euros)		
Valeur nette des stocks			
Stock net de travaux en cours.....	551 365	552 948	637 008
Stock net d'actifs immobiliers à céder	<u>50 664</u>	<u>78 472</u>	<u>0</u>
Stocks nets.....	<u>602 029</u>	<u>631 420</u>	<u>637 008</u>

4.1.6 Clients & comptes rattachés nets :

	<i>Pro Forma Nexity 31/12/2003</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2002</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2001</i>
	(En milliers d'Euros)		
Clients et comptes rattachés bruts.....	695 259	682 530	799 400
Provisions sur clients et comptes rattachés	<u>-5 576</u>	<u>-4 918</u>	<u>-4 957</u>
Clients et comptes rattachés nets.....	<u>689 683</u>	<u>677 612</u>	<u>794 443</u>

4.1.7 Autres créances & comptes de régularisation :

Valeur brute des autres créances & comptes rattachés :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Fournisseurs : avances & acomptes versés	34 135	41 019	49 818
Créances sur l'Etat.....	125 183	123 329	116 849
Impôts différés — actif	47 285	34 950	42 305
Comptes courants — actif.....	26 544	34 723	39 958
Autres créances diverses.....	17 081	12 512	14 471
Sous-Totaux Autres Créances	250 228	246 534	263 401
Charges à répartir.....	175	279	61
Charges constatées d'avance	6 996	11 976	15 069
Sous-Totaux Comptes de Régularisation	7 171	12 255	15 130
Totaux	257 399	258 789	278 531

Provisions pour dépréciation des autres créances & comptes rattachés :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Provisions sur avances et acomptes versés.....	-8 100	-9 216	-11 846
Provisions comptes courants actif.....	-4 687	-5 535	-4 945
Provisions sur autres créances diverses	-578	-345	-254
Totaux	-13 365	-15 096	-17 045

Valeur nette des autres créances & comptes rattachés :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Fournisseurs : avances & acomptes versés	26 035	31 803	37 972
Créances sur l'Etat.....	125 183	123 329	116 849
Impôts différés — actif	47 285	34 950	42 305
Comptes courants — actif.....	21 857	29 188	35 013
Autres créances diverses.....	16 503	12 167	14 217
Sous-Totaux Autres Créances	236 863	231 438	246 356
Charges à répartir.....	175	279	61
Charges constatées d'avance	6 996	11 976	15 069
Sous-Totaux Comptes de Régularisation	7 171	12 255	15 130
Totaux	244 034	243 693	261 486

4.1.8 Valeurs nettes des valeurs mobilières de placement :

	<i>Pro Forma Nexity 31/12/2003</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2002</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2001</i>
	(En milliers d'Euros)		
Valeurs brutes des SICAV	204 857	181 234	186 712
Provisions sur SICAV	<u>-7</u>	<u>0</u>	<u>-27</u>
Valeurs nettes des SICAV	<u>204 850</u>	<u>181 234</u>	<u>186 685</u>
	(En milliers d'Euros)		
Valeurs nettes des SICAV.....	204 850	181 234	186 685
Complément correspondant à la valeur liquidative des SICAV	<u>154</u>	<u>841</u>	<u>1 199</u>
Valeur de marché des SICAV.....	<u>205 004</u>	<u>182 075</u>	<u>187 884</u>

4.1.9 Disponibilités :

	<i>Pro Forma Nexity 31/12/2003</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2002</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2001</i>
	(En milliers d'Euros)		
Disponibilités.....	20 864	22 467	34 103
Trésorerie des comptes mandants(*).....	<u>50 205</u>	<u>43 862</u>	<u>41 257</u>
Totaux.....	<u>71 069</u>	<u>66 329</u>	<u>75 359</u>

(*) La contrepartie des comptes mandants est inscrite au passif sur une ligne distincte des autres dettes et comptes de régularisation.

4.2 PASSIF

4.2.1 Tableau de variation des capitaux propres consolidés :

<u>GROUPE</u>	<u>Capital</u>	<u>Prime</u>	<u>Résultat</u>	<u>Réserves consolidées</u> (En K€)	<u>Ecart de conversion</u>	<u>Capitaux Propres</u>
Capitaux propres <i>pro forma</i> de Topco à l'ouverture	<u>75 038</u>			<u>193</u>		<u>75 231</u>
Ecart de conversion.....					927	927
Résultat de l'exercice <i>pro forma</i> 12 mois			<u>33 623</u>			<u>33 623</u>
Capitaux propres <i>pro forma</i> Topco 31/12/2001	<u>75 038</u>	<u>0</u>	<u>33 623</u>	<u>193</u>	<u>927</u>	<u>109 781</u>
Affectation résultat <i>pro forma</i> 2001			-33 623	33 655	-32	0
Augmentation de capital de l'exercice 2002	1 500	234				1 734
Ecart de conversion.....					-80	-80
Résultat de l'exercice <i>pro forma</i> 12 mois			<u>59 252</u>			<u>59 252</u>
Capitaux propres <i>pro forma</i> Topco 31/12/2002	<u>76 538</u>	<u>234</u>	<u>59 252</u>	<u>33 848</u>	<u>815</u>	<u>170 687</u>
Impact des <i>pro forma</i> 2001 & 2002 par rapport aux réels^(*)			<u>993</u>	<u>-23 073</u>	<u>31</u>	<u>-22 049</u>
Capitaux propres réels Topco 31/12/2002	<u>76 538</u>	<u>234</u>	<u>60 245</u>	<u>10 775</u>	<u>846</u>	<u>148 638</u>
Capitaux propres de Nexity à l'ouverture.....	129 890	527		-2		130 415
Ecart de conversion.....					387	387
Résultat de l'exercice <i>pro forma</i> 12 mois			<u>47 008</u>			<u>47 008</u>
Capitaux propres <i>pro forma</i> Nexity 31/12/2003	<u>129 890</u>	<u>527</u>	<u>47 008</u>	<u>-2</u>	<u>387</u>	<u>177 810</u>
Impact du <i>pro forma</i> 2003 par rapport au réel 2003^(*)			<u>-30 851</u>		<u>1</u>	<u>-30 850</u>
Capitaux propres réels Nexity 31/12/2003	<u>129 890</u>	<u>527</u>	<u>16 157</u>	<u>-2</u>	<u>388</u>	<u>146 960</u>

HORS GROUPE	Capital	Prime	Résultat	Réserves consolidées	Ecart de conversion	Capitaux Propres
				(En K€)		
Part des minoritaires pro forma						
Topco à l'ouverture				12 037		12 037
Distribution de dividendes.....				-7 702		-7 702
Ecart de conversion.....					-1	-1
Résultat part hors groupe <i>pro forma</i>						
12 mois			7 478			7 478
Part des minoritaires pro forma						
Topco 31/12/2001.....	0	0	7 478	4 335	-1	11 812
Affectation résultat des minoritaires						
<i>pro forma</i> 2001			-7 478	7 478		0
Augmentation de capital.....				-10		-10
Distribution de dividendes.....				-4 255		-4 255
Variations de périmètre.....				-744	57	-687
Ecart de conversion.....					-3	-3
Résultat de l'exercice <i>pro forma</i>						
12 mois			4 708			4 708
Part des minoritaires pro forma						
Topco 31/12/2002.....	0	0	4 708	6 804	53	11 565
Impact des pro forma 2001 & 2002						
<i>par rapport aux réels</i>			101	1 142	66	1 309
Part réelle des minoritaires au						
31/12/2002.....	0	0	4 809	7 946	119	12 874
Part des minoritaires pro forma						
Nexity à l'ouverture.....				12 927		12 927
Distribution de dividendes.....				-7 043		-7 043
Ecart de conversion.....					57	57
Résultat part hors groupe <i>pro forma</i>						
12 mois			7 293			7 293
Part des minoritaires pro forma						
Nexity 31/12/2003	0	0	7 293	5 884	57	13 234
Impact du pro forma 2003 par rapport						
<i>au réel 2003</i>			-5 455	5 700		245
Part réelle des minoritaires au						
31/12/2003.....	0	0	1 838	11 584	57	13 479
Ensemble des capitaux propres						
NEXITY TOPCO 31/12/2001	75 038	0	41 101	4 528	926	121 593
Ensemble des capitaux propres						
NEXITY TOPCO 31/12/2002	76 538	234	63 960	40 652	868	182 252
Ensemble des capitaux propres						
NEXITY 31/12/2003	129 890	527	54 301	5 882	444	191 044

Au 31 décembre 2003, le capital de Nexity (ex Nexity Holding) est composé de 12.988.960 actions au nominal de 10 Euros.

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco exercices 2002 & 2001
(*) Impact des retraitements pro forma		
Amortissement des survaleurs.....	14 103	6 964
Frais financiers sur dette d'acquisition.....	5 033	8 361
Activité avant constitution du groupe	-49 986	-37 374
Total affectation pro forma	-30 850	-22 049

4.2.2 Provisions pour risques et charges :

	<i>Pro Forma Nexity 31/12/2003</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2002</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2001</i>
	(En milliers d'Euros)		
Provisions pour retraites.....	19 944	24 364	14 068
Provisions pour risques fiscaux et sociaux.....	17 863	16 705	17 411
Provisions pour litiges.....	22 535	27 087	26 071
Autres provisions.....	<u>4 286</u>	<u>3 622</u>	<u>3 128</u>
	<u>64 628</u>	<u>71 778</u>	<u>60 678</u>

Variation des reprises de provisions : consommés et non consommés :

	<u>Solde au 31/12/2002</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Dotations de l'exercice</u>	<u>Reprises de l'exercice (provisions utilisées)</u>	<u>Reprises de l'exercice (provisions non utilisées)</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	<i>Pro Forma en milliers d'Euros</i>					
2003						
Provisions pour risques & charges	71 778	-1 003	14 460	-17 907	-2 700	64 628
	<u>Solde au 31/12/2002</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Dotations de l'exercice</u>	<u>Reprises de l'exercice (provisions utilisées)</u>	<u>Reprises de l'exercice (provisions non utilisées)</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	<i>Pro Forma en milliers d'Euros</i>					
2002						
Provisions pour risques & charges	<u>60 678</u>	<u>1 827</u>	<u>30 355</u>	<u>-17 219</u>	<u>-3 863</u>	<u>71 778</u>

L'information relative à la variation des reprises de provisions entre consommées et non consommées résulte du règlement 00-06 du CRC relatif aux passifs applicables obligatoirement aux exercices ouverts en 2002 mais qui peut être appliqué aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000. Le groupe Nexity a mis en place cette information à compter de l'exercice 2002. En conséquence, aucune information n'est disponible au titre de 2001.

4.2.3 Emprunts et dettes assimilées :

	<i>Pro Forma Nexity 31/12/2003</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2002</i>	<i>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2001</i>
	(En milliers d'Euros)		
Dettes sur établissements de crédit & autres	537 970	445 408	478 520
Dépôts et autres dettes	2 202	2 433	1 160
Comptes courants — passif	51 227	70 725	85 247
Banques créditrices (découverts bancaires).....	<u>22 014</u>	<u>32 784</u>	<u>41 040</u>
	<u>613 413</u>	<u>551 350</u>	<u>605 967</u>

2003 : Ventilation par échéance :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Moins d'un an</u>	<u>Plus d'un an & moins de trois ans</u>	<u>Plus de trois ans & moins de cinq ans</u>
	(En milliers d'Euros)			
Dettes sur établissements de crédit & autres.....	537 970	221 308	235 464	81 198
Dépôts et autres dettes.....	2 202			2 202
Comptes courants — passif.....	51 227	51 227		
Banques créditrices (découverts bancaires).....	<u>22 014</u>	<u>22 014</u>		
	<u>613 413</u>	<u>294 549</u>	<u>235 464</u>	<u>83 400</u>

2002 : Ventilation par échéance :

	<u>Solde au 31/12/2002</u>	<u>Moins d'un an</u>	<u>Plus d'un an & moins de trois ans</u>	<u>Plus de trois ans & moins de cinq ans</u>
	(En milliers d'Euros)			
Dettes sur établissements de crédit & autres.....	445 408	216 708	228 700	
Dépôts et autres dettes.....	2 433			2 433
Comptes courants — passif.....	70 725	70 725		
Banques créditrices (découverts bancaires).....	<u>32 784</u>	<u>32 784</u>		
	<u>551 350</u>	<u>320 217</u>	<u>228 700</u>	<u>2 433</u>

2001 : Ventilation par échéance :

	<u>Solde au 31/12/2001</u>	<u>Moins d'un an</u>	<u>Plus d'un an & moins de trois ans</u>	<u>Plus de trois ans & moins de cinq ans</u>
	(En milliers d'Euros)			
Dettes sur établissements de crédit & autres.....	478 520	241 459	215 061	22 000
Dépôts et autres dettes.....	1 160			1 160
Comptes courants — passif.....	85 247	85 247		
Banques créditrices (découverts bancaires).....	<u>41 040</u>	<u>41 040</u>		
	<u>605 967</u>	<u>367 746</u>	<u>215 061</u>	<u>23 160</u>

Les emprunts et dettes assimilées sont pour l'essentiel en Euro et à taux variable.

De façon classique, les contrats d'emprunts sont assortis de l'engagement par l'emprunteur du respect d'un certain nombre de conditions, soit financières, soit d'informations.

4.2.4 Autres dettes & comptes de régularisation :

	<u>Pro Forma Nexity 31/12/2003</u>	<u>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2002</u>	<u>Pro Forma Nexity Topco 31/12/2001</u>
	(En milliers d'Euros)		
Clients — avances & acomptes reçus.....	91 424	78 429	44 935
Dettes fiscales et sociales.....	184 770	171 447	204 456
Impôts différés — passif.....	37 913	5 516	13 525
Dettes diverses d'exploitation.....	48 245	55 326	60 657
Comptes mandants ^(*)	50 205	43 862	41 257
Produits constatés d'avance.....	<u>471 484</u>	<u>431 834</u>	<u>656 886</u>
	<u>884 041</u>	<u>786 414</u>	<u>1 021 716</u>

(*) La contrepartie des comptes mandants est inscrite à l'actif du bilan en trésorerie non disponible.

4.3 RESULTATS

Les données chiffrées ci-dessous reprennent les éléments des exercices 2003, 2002 et 2001 sur 12 mois.

4.3.1 Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation s'élève à :

- 134 481 KEuros au titre de l'exercice 2003,
- 117 345 KEuros au titre de l'exercice 2002,
- 92 583 KEuros au titre de l'exercice 2001.

Il se décompose comme suit :

4.3.1.1 Chiffre d'affaires :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Ventes de produits finis.....	1 237 372	1 336 516	1 011 460
Prestations de service et autres.....	67 010	69 418	78 620
	<u>1 304 382</u>	<u>1 405 934</u>	<u>1 090 080</u>

4.3.1.2 Charges de personnel :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Rémunération brute	-68 746	-65 868	-64 394
Charges sociales patronales.....	-31 619	-31 090	-27 715
Intéressement	-3 235	-3 055	-3 867
Participation des salariés	-1 436	-1 394	-2 467
	<u>-105 036</u>	<u>-101 407</u>	<u>-98 443</u>

4.3.1.3 Autres charges d'exploitation :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Locations et charges locatives	-13 961	-14 527	-10 731
Personnel extérieur à l'entreprise	-1 446	-1 602	-1 703
Rémunérations d'intermédiaires & honoraires	-30 711	-30 656	-34 446
Services bancaires et assimilés	-1 379	-2 576	-2 044
Autres services extérieurs.....	-47 851	-49 789	-44 218
	<u>-95 348</u>	<u>-99 150</u>	<u>-93 142</u>

4.3.1.4 Variation nette des amortissements & provisions d'exploitation :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Dotations aux amort. & provisions d'exploitation.....	-42 546	-37 921	-97 788
Reprises de provisions d'exploitation.....	55 906	33 594	82 011
Dotations nettes d'exploitation.....	<u>13 360</u>	<u>-4 327</u>	<u>-15 777</u>

4.3.2 Résultat financier :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Résultat de change.....	668	-778	-22
Produits nets sur cessions de VMP	4 179	6 492	5 978
Charges financières stockées.....	9 998	12 233	11 015
Charges financières nettes	-29 121	-19 929	-24 896
Dotations & reprises de provisions financières.....	89	-3 185	-3 413
Résultat financier	<u>-14 187</u>	<u>-5 167</u>	<u>-11 338</u>

4.3.3 Résultat exceptionnel :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Coûts de restructuration	-4 311	-1 610	-4 918
Autres produits & charges exceptionnels	-3 764	-2 224	-114
Plus ou moins values sur cessions d'actifs.....	380	133	1 746
Dotations & reprises de provisions exceptionnelles ..	1 416	227	-1 569
Résultat exceptionnel.....	<u>-6 279</u>	<u>-3 474</u>	<u>-4 855</u>

4.3.4 Impôts sur les résultats :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(En milliers d'Euros)		
Impôts sur les sociétés	-22 154	-23 912	-18 351
Impôts différés	-19 133	-11 891	-5 242
	<u>-41 287</u>	<u>-35 803</u>	<u>-23 592</u>

4.3.5 Preuve de l'Impôt

Décomposition des charges nettes d'impôt par exercice.

Rapprochement entre taux d'impôt théorique et réel aux comptes de résultats consolidés pro forma (preuve de l'impôt) :

Les différences constatées entre le taux d'imposition théorique de droit commun en vigueur en France, et le taux effectif constaté en charge des exercices *pro forma* sont les suivantes :

	<i>Pro forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
(En milliers d'Euros)			
Base imposable théorique			
Résultat net.....	47 008	59 252	33 623
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	18 427	8 942	11 993
Quote-part de résultat de sociétés mise en équivalence			-297
Part revenant aux intérêts minoritaires.....	7 293	4 707	7 479
Impôt sur les bénéfices	22 154	23 912	18 351
Impôts différés.....	19 133	11 891	5 242
Base imposable consolidée théorique.....	114 015	108 704	76 390
Taux d'imposition théorique retenu par le groupe.....	34,33%	34,33%	35,33%
Taux d'imposition réelle sur résultat net (y compris les minoritaires).....	36,21%	32,94%	30,88%
Charge d'impôt théorique.....	-39 141	-37 318	-26 989
Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat.....	-2 146	1 515	3 396
Cet écart s'explique comme suit :			
Incidence des taux d'impôts	-902	734	-1 372
Effet des différences permanentes.....	2 553	2 201	1 321
Effet net des impôts différés non constatés.....	-3 797	-1 420	3 448
Ecart net	-2 146	1 515	3 396

4.3.6 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 :

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
Libellés			
Provisions pour engagement de retraite	1 471	1 243	1 335
Reports déficitaires & ARD.....	1 275	5 421	1 191
Frais financiers stockés.....	-3 882	-3 314	-3 071
Part du résultat lié à l'avancement.....	-18 040	-10 930	-8 415
Autres provisions & charges à déductibilité différée	28 741	37 626	39 591
Autres.....	-193	-613	-1 851
Impôts différés nets	9 372	29 434	28 780
Dont :			
Impôts différés actif	47 285	34 950	42 305
Impôts différés passif	-37 913	-5 516	-13 525

4.3.7 Calcul des résultats par action — *pro forma* 2003 (Nouveau groupe)

Nombre d'actions à l'ouverture, le 01 janvier 2003	3 700	
Emission d'actions du 16 octobre 2003 (simulée au 1 ^{er} janvier 2003) ..	12 627 175	
Emission d'actions avec BSA du 14 novembre 2003 (simulée au 1 ^{er} janvier 2003)	358 085	
Nombre d'actions depuis l'ouverture	12 988 960	
Résultat consolidé	47 008 000	Euros
Résultat par action	3,62	Euros
<i>Dilution potentielle maximale</i>		
Actions avec BSA du 14 novembre 2003 (simulée au 1 ^{er} janvier 2003).....	519 558	
Total des actions en nombre	519 558	
Total global	13 508 518	actions
Résultat dilué par action	3,48	Euros

V INFORMATIONS SECTORIELLES

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 de 3 pôles principaux :

Le pôle Logement :

Composé principalement de George V, de Foncier Conseil, et des sociétés supports de programmes, il a pour activités principales :

- la promotion immobilière de logement,
- l'aménagement de terrains à bâtir.

Le pôle Entreprise :

Formé des sociétés Sari, Geprim, Nexity International, Delcis, et des sociétés supports de programmes, il a comme activités principales :

- la promotion immobilière de bureaux en France,
- la promotion immobilière de locaux d'activité et logistique en France,
- en Europe, hors de France : la promotion immobilière de bureaux et de centres commerciaux.

Le pôle Services :

Comprenant les sociétés Nexity Services (ex Nexitis) et ses filiales ainsi que Nexity Valorisation, il a comme activités principales :

- la gestion d'actifs immobiliers : Asset et Property Management, transaction, expertise, valorisation d'actifs.

Autres activités :

Constituées principalement des sociétés suivantes :

- Nexim 4, Nexim 5 et leurs filiales, ces sociétés détiennent des actifs immobiliers destinés à être cédés.

- les opérations de renouvellement urbain rattachées à Villes et Projets, dans leur phase de pré-promotion, comme celle relative au développement des terrains Renault à Boulogne.
- les holdings : Nexity (ex Nexity Holding), Nexity Topco, Nexity Initiale (ex Nexity SAS) et Nexity Management (ex Nexity Services).

5.1.1 Décomposition du chiffre d'affaires par secteur

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
CHIFFRE D'AFFAIRES			
Pôle Logement.....	893 605	778 792	704 141
Pôle Entreprise.....	329 321	585 263	343 539
Pôle Services.....	25 475	27 266	39 067
Autres activités	55 981	14 613	3 333
Total Pro Forma	<u>1 304 382</u>	<u>1 405 934</u>	<u>1 090 080</u>
<i>dont Chiffre d'Affaires à l'International</i>	<i><u>119 868</u></i>	<i><u>88 246</u></i>	<i><u>32 444</u></i>

5.2 Décomposition du résultat d'exploitation par secteur

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
RESULTAT D'EXPLOITATION			
Pôle Logement.....	97 256	75 967	77 332
Pôle Entreprise.....	29 634	39 537	17 342
Pôle Services.....	3 975	1 865	10 982
Autres activités	3 616	-24	-13 073
Total Pro Forma	<u>134 481</u>	<u>117 345</u>	<u>92 583</u>
<i>dont Résultat d'Exploitation à l'International</i>	<i><u>15 312</u></i>	<i><u>9 896</u></i>	<i><u>-10 448</u></i>

5.3 Décomposition de l'actif immobilisé par secteur

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
ACTIF IMMOBILISE PAR SECTEUR			
Pôle Logement.....	205 815	116 696	126 068
Pôle Entreprise.....	66 589	31 330	33 423
Pôle Services.....	15 288	7 966	8 430
Autres activités	8 698	28 251	26 487
Total Pro Forma	<u>296 390</u>	<u>184 243</u>	<u>194 408</u>

5.4 Décomposition du BFR net par secteur

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
BFR NET			
Pôle Logement.....	278 680	259 002	219 443
Pôle Entreprise.....	-8 809	3 283	52 385
Pôle Services.....	-31 857	-24 193	-23 522
Autres activités	36 905	106 108	48 468
Total Pro Forma	<u>274 919</u>	<u>344 200</u>	<u>296 774</u>

5.5 Décomposition des provisions au passif du bilan par secteur

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
PROVISIONS AU PASSIF			
Pôle Logement.....	46 124	41 405	38 655
Pôle Entreprise.....	7 343	17 121	8 625
Pôle Services.....	3 486	4 835	2 571
Autres activités	7 675	8 417	10 827
Total Pro Forma	<u>64 628</u>	<u>71 778</u>	<u>60 678</u>

VI ENGAGEMENTS FINANCIERS et AUTRES INFORMATIONS :

6.1 Engagements hors bilan

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
(En milliers d'Euros)			
Engagements reçus			
-Garanties de versement des CPI/Vefa reçues des clients	30 454	254 693	342 434
-Garanties de passif	158 436	161 537	14 143
-Promesses de vte.....			131 106
-vte sous condition suspensive.....			174 293
-Autres engagements	1 143	2 870	1 494
Total.....	<u>190 033</u>	<u>419 100</u>	<u>663 470</u>
Engagements donnés			
-Contregaranties bancaires/opérations (Garantie Financière d'Achèvement,...)	720 238	622 264	747 967
-Cautions et garanties sur emprunts	10 460	8 189	55 395
-Garanties financières	1 570	1 238	25 524
-Hypothèques			16 858
-Nantissements	110 529	334 798	218 684
-Garanties de passif	109 695	14 188	12 657
-Acquisitions sous conditions suspensives		1 829	1 829
-Autres engagements donnés.....	105 555	156 170	15 090
Total.....	<u>1 058 047</u>	<u>1 138 676</u>	<u>1 094 004</u>
Engagements synallagmatiques			
-vtes sous conditions suspensives.....		72 763	72 763
-Promesse d'achat de terrains	7 919	8 306	8 421
Total.....	<u>7 919</u>	<u>81 069</u>	<u>81 184</u>

<u>Instruments financiers</u>	<u>Fin</u>	<u>NOMINAL</u>	<u>NOMINAL</u>	<u>NOMINAL</u>
-Cap av. Natexis Bques Populaires (prime 0,125 % & ach. à 5,20 %)				152 449
-Cap av. CL (prime de 0,0875 % & achat à 3,50 %)				40 000
-Crt de vte à terme, couvert. change \$\€ (base 3,5 M\$ au 30/06/03).....	30/06/04	3 948	5 092	0
-Swap décalé av. CL (tx reçu : euribor 3 mois & tx payé : 5,665 %).....	03/10/05	82 322	82 322	82 322
-Tunnel av. CL (prime : 0,2325 % ; vte floor : 3,25 % ; ach. cap : 4 %).....	02/01/04	50 000	50 000	50 000
-Tunnel av. CL (prime : 0,0750 % ; vte floor : 3,25 % ; ach. cap : 4 %).....	02/01/04	26 000		
-Tunnel av. CL (prime : 0,0150 % ; vte floor : 3,25 % ; ach. cap : 4 %).....	02/01/04	31 000		
-Tunnel av. CL (prime : 0,0475 % ; vte floor : 3,25 % ; ach. cap : 4 %).....	02/01/04	100 000		
puis à partir du 02/01/04 (prime : 0,0475 % ;vte floor : 2,50 % ; ach. cap : 3,25 %)	02/01/05			
-Tunnel av. CL (prime : 0,0475 % ; vte floor : 3,25 % ; ach. cap : 4 %).....	01/12/03		35 000	
-Tunnel av. CL (prime : 0,0675 % ; vte floor : 3,25 % ; ach. cap : 4 %).....	01/12/03		30 000	30 000
-Tunnel av. CL (prime : 0,1550 % ; vte floor : 3,25 % ; ach. cap : 4 %).....	01/12/03		30 000	30 000
-Tunnel av. CL (prime : 0,1000 % ; vte floor : 2,50 % ; ach. cap : 3,25 %) ramené à 40 M€ à compter du 01 juillet 2004	01/12/04	70 000	30 000	
Total		<u>363 270</u>	<u>262 414</u>	<u>384 771</u>

Ne sont pas mentionnées ci-dessus :

- les garanties faisant l'objet d'une provision,
- les autres promesses d'achat de terrain contractées dans le cadre de l'activité du groupe.

Les actions Nexity Topco sont nanties au profit des banques par la société mère Nexity (ex Nexity Holding) dans le cadre de son crédit Senior.

Nexity (ex Nexity Holding), Nexity Topco et Nexity Initiale (ex Nexity SAS) sont cautions solidaires du remboursement de la plupart des lignes de crédit accordées aux sociétés George V et Foncier conseil ainsi qu'à leurs filiales respectives, et ont consenti, au titre de garantie, le nantissement des titres de leurs principales filiales.

Les sociétés George V et Foncier Conseil ont également nanti les titres de leurs principales filiales.

6.2 Effectifs du groupe :

L'effectif global du Groupe inscrit au 31 décembre de chaque exercice se répartit de la manière suivante :

<u>Années</u>	<u>Collège Cadres</u>			<u>Collège Etam & employés</u>			<u>Totaux</u>
	<u>Hommes</u>	<u>Femmes</u>	<u>Ensemble</u>	<u>Hommes</u>	<u>Femmes</u>	<u>Ensemble</u>	
2003 <i>Pro Forma</i>	494	217	711	138	472	610	1 321
2002 <i>Pro Forma</i>	494	212	706	138	487	625	1 331
2001 <i>Pro Forma</i> ^(*)			656			636	1 292

(*) La ventilation Hommes / Femmes n'était pas suivie en 2001.

6.3 Rémunération des organes de direction et de surveillance

Le montant total des rémunérations versées aux membres des organes de direction s'élève à 1.885 K€ pour 2003, 1.266 K€ pour 2002, 2.812 K€ pour 2001. Les membres du conseil de surveillance ne sont pas rémunérés.

VII TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX DE TRESORERIE

	<i>Pro Forma</i> Nexity 31/12/2003	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2002	<i>Pro Forma</i> Nexity Topco 31/12/2001
	(en milliers d'Euros)		
Résultat net total des sociétés consolidées.....	47 008	59 253	33 624
Résultat hors groupe.....	7 293	4 707	7 478
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	0	0	-297
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES	54 301	63 960	40 805
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>			
Elimination des amortissements et provisions ^(A)	10 483	20 376	21 140
Elimination de la variation des impôts différés.....	19 133	11 896	5 242
Elimination des plus ou moins values de cession	-6 395	917	-82
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT DES SOCIETES INTEGREES.....	77 522	97 149	67 105
Dividendes reçus des mises en équivalence.....	166	104	0
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité....	26 979	12 665	131 613
Impact des acquisitions de portefeuilles d'actifs destinés à être cédés.....	33 590	-88 627	
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE.....	138 257	21 291	198 718
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	16 343	1 701	1 723
Acquisitions d'immobilisations.....	-6 101	-4 195	-4 970
Cessions d'immobilisations.....	24 827	6 709	3 692
Incidence des variations de périmètre	-2 383	-813	3 001
FLUX DE TRESORERIE LIEES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT.....	-117 813	-29 228	-163 336
Dividendes versés par la société Mère.....	0	0	0
Dividendes versés aux minoritaires.....	-7 043	-4 255	-7 702
Variation des créances & dettes financières à Court Terme.....	-5 075	-38 955	-173 895
Augmentation de capital.....	1 151	1 725	3 338
Emissions d'emprunts	127 831	100 931	16 907
Remboursements d'emprunts	-234 677	-88 674	-1 984
Incidence de la variation des taux de change.....	-7	11	55
VARIATION DE TRESORERIE.....	36 780	-6 225	37 160
TRESORERIE D'OUVERTURE.....	217 125	221 004	183 844
TRESORERIE DE CLÔTURE	253 905	214 779	221 004

(A) A l'exclusion des provisions sur actif circulant

La trésorerie de clôture intègre les comptes bancaires des « comptes mandants » non « liquides » pour un montant total de 50.205 K€ en 2003, 43.862 K€ en 2002, et 41.257 K€ en 2001.

VIII LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

Périmètre Pro Forma Nexity Holding 2003 & Nexity Topco 2002/2001

Sociétés Consolidées Palier Nexity Holding	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode									
				2001			2002			2003			
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME	
Nexity Holding.....	444 346 795	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								100,00 %		
Sig 31 Participations.....	422 328 161	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								92,96 %		
Nexity Topco.....	424 020 709	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	100,00 %			100,00 %				97,93 %		
Société Consolidées du Sous-Group Geprim	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME	
Artoipole Logistique.....	433 779 055	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,12 %			93,95 %				92,96 %		
Etoile (L').....	428 684 682	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,12 %			93,95 %				92,96 %		
Europe 2 P.E.....	421 336 132	SNC	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,12 %			93,95 %				92,96 %		
Europe 3 P.E.....	437 778 780	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,12 %			93,95 %						
Europe P.E.....	383 909 751	SNC	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,59 %			94,43 %				92,96 %		
Eurotransit Logistique.....	429 122 021	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,12 %									
Genas Logistique.....	429 035 363	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,12 %									
Geprim (Ex Finagep).....	400 254 462	SAS	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	94,06 %			94,90 %				92,96 %		
Geprim Construction.....	379 971 146	SAS	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	94,01 %			94,85 %				92,95 %		
Gonesse Actilogis.....	440 407 153	SNC	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon				93,95 %				92,96 %		
Gonesse Activites.....	440 201 390	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon								92,96 %		
La Tremblai 2 Logistique.....	429 121 726	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,12 %									
Les Corbeges Logistique.....	438 797 656	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,12 %			93,95 %						
Mitry Compans Logistique.....	429 122 104	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,12 %									
Nexiparc Des Ulis.....	440 197 127	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon				93,95 %				92,96 %		
Plaine De L'Ain 2 Logistique.....	440 204 188	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon								92,96 %		
Roissy Nord Logistique.....	433 739 059	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,12 %			93,95 %				92,96 %		
Saint Laurent Logistique.....	429 121 973	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,12 %									
Salon Logistique.....	439 654 567	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,12 %			93,95 %				92,96 %		
Sari – Ste d'Amenagement regional industriel..	743 780 132	SNC	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,95 %			94,79 %				92,96 %		
Senart Logistique.....	431 712 048	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	93,12 %			93,95 %				92,96 %		
Société Consolidées du Sous-Group Nexim 4	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode									
				2001			2002			2003			
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME	
Canton 1.....	442 254 975	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								92,96 %		
Esperance (De L').....	379 419 070	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Exploitar Equip Cannes Mandelieu.....	378 935 209	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								92,96 %		
Golfe (Du).....	341 985 265	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Horizon 1.....	352 517 734	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Horizon 2.....	352 517 221	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Hotel De L'Espace.....	382 518 892	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Jonas.....	En cours	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Madeleine Chauffour (La).....	379 372 052	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Manege (Du).....	350 043 923	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Nexim 4.....	422 328 617	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Nexim 7.....	422 330 647	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								92,96 %		
Trois Pins (Les).....	311 833 396	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		

Sociétés Consolidées du Sous-Groupé Nexim 5	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode									
				2001			2002			2003			
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME	
Avenue (70 ^{ème})	383 974 615	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								92,96 %		
Azurinvest	350 182 358	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %						
Berthollet Brogny	353 062 870	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Canton 2	442 254 827	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								92,96 %		
Canton 9	444 921 431	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								92,96 %		
Chatellerault Sanital	381 685 254	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Ciph Patrimoine	383 388 501	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Esce	612 037 507	SAS	10-12, rue du Château – 92250 La Garenne Colombes				94,90 %				92,96 %		
Jean Sebastien Bach	422 326 835	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %						
Kleber-Bobigny	393 642 640	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								92,96 %		
Marquises	421 380 635	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				85,41 %				92,96 %		
Motte Bossut	347 791 352	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Nexim 5	422 327 759	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Nexim 6	422 329 144	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Nimes Le Colisee	349 645 978	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Progemo Et Compagnie	377 738 158	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								92,96 %		
Quartier Coq	380 107 680	SNC	Les Docks – 10, place de la Joliette – 13002 Marseille				94,90 %				92,96 %		
Rodez Saint Cyrice	379 780 794	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Santorin	347 662 983	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Sari Corp	213 022	SARL	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Sari Hartford	342 365 624	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		

Sociétés Consolidées du Sous-Groupé Nexity Services	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode									
				2001			2002			2003			
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME	
Nexitis	421 304 296	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %		
Nexitis Conseil (Ex. Sari Conseil)	343 982 252	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				93,87 %				92,81 %		
Nexitis Expertise (Ex. Sari Expertise)	423 375 740	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %		
Nexitis Gestion (Ex. Sari Gestion)	322 325 218	SA	212, av. Paul Doumer – 92500 Rueil Malmaison	93,59 %			94,43 %				92,68 %		
Nexitis Property Management Td	2 993 483	GB	11, Golden Square – W1R 3Af London (Grde- Bretagne)	94,06 %			94,90 %						
Nexitis Services (Ex. Sgec Gestion)	341 872 638	SA	212, av. Paul Doumer – 92500 Rueil Malmaison	94,06 %			94,90 %				92,76 %		
Sari Asset And Property Management GmbH	HRB 75000	GmbH	Immeuble Anthropolis Arosier Allée 62 – 13407 Berlin (Allemagne)	94,06 %									

Sociétés Consolidées en Direct par Nexity	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode									
				2001			2002			2003			
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME	
Aubert Egalite	422 790 238	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %		
Ayco (Ex. Immobiliara Alcazar Sa)	N/A	SEO	Plaza de la Cortes, n° 4 -28014 Madrid (Espagne)			20,72 %			20,91 %				20,48 %
Bercy Van Gogh	422 789 982	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	93,97 %			94,90 %						
Bordeaux Bastide 1	425 085 941	SCI	Tour les miroirs La Défense 3 : 18, av. d'Alsace 92400 Courbevoie		47,03 %			47,45 %				46,48 %	
Carrières Embarcaderes	422 791 095	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Cattolica Investments Bv	33 291 470	BV	Foppingadreef 22 – Amsterdam (Pays Bas)	94,06 %			94,90 %				92,96 %		
Chatillon Ilot	En cours	SARL	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris					23,73 %					
Chmielna Investment	RHB 48156	SP ZOO	25, ul Bracka 00-228 Varsovie (Pologne)	94,06 %			94,90 %				185,92 %		
Chml (Centrum Handlowe Melgiewska Lublin)	RHB 2386	SP ZOO	25, ul Bracka 00-228 Varsovie (Pologne)	94,06 %			94,90 %						
Cie Immobiliere Du Pont Des Halles	328 508 999	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				92,71 %				94,90 %		
Cipp Idf Construction	383 449 529	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				92,71 %						
Cipp Idf Services Paris	378 996 730	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	93,87 %									
City Garden Real Estate	626 230	SA	59, rue Joseph de Straat – 1040 Bruxelles				94,90 %				92,96 %		
Clichy Europe 3	435 402 755	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris		47,03 %			47,45 %				46,48 %	
Clichy Europe T2	434 060 133	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris		47,03 %			47,45 %				46,48 %	
Compagnie de Développement du Gran Hôtel (Cdgh)	34 118 814	BV	Wegalaan, 71-73 – 2132 Hoofddorp (Pays- Bas)	94,06 %			94,90 %				92,96 %		
Companhia Imobiliara Do Sena	00465/91403	SA	107, Rue das Amoreiras 1200 Lisbonne (Portugal)	70,55 %			71,18 %				81,80 %		
Cristalespace	428 719 306	SCI	92-98, bd. Victor Hugo – 92115 Clichy		47,03 %								
Danton Hôtel	417 582 012	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	93,12 %									
Danton Promotion	403 115 553	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				93,87 %				94,71 %		
Delcis	407 842 848	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %		
Delcis Ceska Republika	N/A	SA	Lidicka, 43 – 15000 Prague 5	94,06 %			94,90 %						
Domaine De La Confina	316 278 902	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,03 %				92,67 %		
Eurobarajas	B82499757	SRL	C/Serrano 240 Planta 6ª -28016 Madrid (Espagne)	94,06 %			94,90 %				92,96 %		
Eurogoya Sl	N/A	SRL	5, piazza de la Independencia – 28001 Madrid								92,96 %		
Euromede 1 Marseille	418 631 388	SCI	Tour les miroirs La Défense 3 : 18, av.d'Alsace 92400 Courbevoie				47,45 %					46,48 %	
Fernand Braudel	421 000 233	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %									
Fi Developpement	380 375 196	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %		
Gepim Participations (Ex. Neximmo 15)	433 704 343	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Hôtel De Direction	423 157 684	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,05 %									

Sociétés Consolidées en Direct par Nexity	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode								
				2001			2002			2003		
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME
Lieusaint Parc Du Levant A2.....	443 021 209	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris									92,96 %
Lot 11 (Joliette Section 11).....	433 515 590	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %								
Marçq République 2.....	421 611 583	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %					92,96 %
Marçq Schwoob République.....	377 684 014	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,02 %			94,90 %					92,96 %
Marseille 165 Av Du Prado.....	432 698 678	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix		94,01 %		94,90 %					
Marseille Avenue Viton.....	445 377 344	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris									92,96 %
Marseille Joliette.....	384 428 405	SNC	Les Docks – 10, place de la Joliette – 13002 Marseille	94,06 %								
Massena Paris 13.....	433 087 152	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Montreuil Rue Cuvier.....	441 484 623	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris									92,96 %
Neximmo 1.....	433 326 592	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Neximmo 10 (Leroy Merlin St-Denis).....	433 304 235	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Neximmo 11 (Musée Du Sport St-Denis).....	433 688 009	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Neximmo 12 (Rue Latour Bordeaux).....	433 717 766	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Neximmo 14.....	433 717 873	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Neximmo 2 (Charenton L'Embarcadère).....	433 326 535	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Neximmo 3 (Montreuil Lagny).....	433 359 270	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Neximmo 4 (Renault St-Ouen).....	433 320 553	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Neximmo 5 (Granite).....	433 326 477	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Neximmo 6 (Melun).....	433 326 378	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Neximmo 7 (Montreuil Valmy).....	433 326 634	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Neximmo 8.....	433 304 045	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris									92,96 %
Neximmo 9 (Cité Internat Lyon).....	433 303 815	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Nexity.....	420 627 630	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Nexity Belgium.....	En cours	NV	119, bd. Louis Schmidt – 1040 Etterbeek Belgique				94,90 %					92,96 %
Nexity Espana.....	A79534459	SA	Plaza de la Independancia, n° 5-3° – 28016 Madrid (Espagne)	94,05 %			94,90 %					92,96 %
Nexity Ig (Hôtel Radisson).....	658 571	SEO	119, bd. Louis Schmidt – 1040 Etterbeek Belgique				94,90 %					92,96 %
Nexity International (Ex. Sari International).....	401 682 331	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,05 %			94,90 %					92,96 %
Nexity Portugal.....	06603/960315	SEO	Av Engenheire Duarte Pacheco – Amoreiras Torre 2 Piso 6 Sala 4 – 1070-102 Lisbonne (Portugal)	94,05 %			94,90 %					92,96 %
Nexity Services.....	429 513 401	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Nexity Valorisation.....	414 963 108	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Novy Smichov De.....	25 141 520	SA	Jachymova 2 – 11000 Prague 1 (République Tchèque)	94,06 %			94,90 %					
Parc Saint Quentin.....	441 849 858	SCI	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon				94,90 %					92,96 %
Patrimoniale De Levallois.....	390 212 686	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris		32,28 %							
Pb 31 Promotion.....	432 015 329	SNC	6, place Abel Gance – 92100 Boulogne Billancourt		47,03 %		47,45 %					46,48 %
Poblados 15.....	M-249218	SARL	Serano, 240-6° Planta – 28016 Madrid (Espagne)	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Pont De Levallois.....	389 890 518	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	92,71 %								
Promotion M7.....	433 687 670	SNC	153, rue de Courcelles – 75017 Paris		47,03 %		47,45 %					46,48 %
Puteaux Aménagement.....	378 289 102	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Quai D'Arenc.....	434 700 621	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Quai Du Lazaret 20.....	423 172 261	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,05 %								
Quai Tabarly.....	424 982 387	SNC	92-98, bd. Victor Hugo – 92115 Clichy	46,94 %			47,36 %					46,37 %
Reille Montsouris 98.....	419 883 483	SCI	92-98, bd. Victor Hugo – 92115 Clichy		47,03 %		47,45 %					46,48 %
Rue Du Petit Clamart (1).....	422 518 407	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Rueil Colmar.....	422 518 076	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					
Sari.....	332 335 769	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	93,86 %			94,70 %					92,73 %
Sari Developpement Transactions.....	423 135 250	SNC	92-98, bd. Victor Hugo – 92115 Paris	93,86 %			94,70 %					92,73 %
Sari Investissements (Ex. Sig 32 Part).....	422 331 306	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris									92,96 %
Sari Participations.....	712 010 149	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					
Sig 30 Participations.....	422 328 542	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Sig 32 Participations.....	422 331 306	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					
Sipian.....	01449/900122	SA	107, Rue des Amoreiras – Lisboa 1200 (Portugal)	66,76 %			67,36 %					80,35 %
Socagep.....	400 196 564	SAS	Tour sté. Suisse – 1, bd. Vivier Merle – 69003 Lyon	94,06 %			94,90 %					
Spaicil.....	380 319 400	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %					92,96 %
Ste D'Investissement En Immobilier.....	421 020 397	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Ste Fonciere & Immobiliere Villes & V.....	380 366 260	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Terrains Du Midi (Les).....	313 089 401	SA	79, av. du Prado – 13008 Marseille	94,06 %			94,71 %					92,81 %
Tison Rivoli.....	423 755 123	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Tour Adria (Societe De La).....	387 820 475	SARL	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Urbanitas SL (Inmobiliaria).....	N/A	SL	402, avenida de aragon – Madrid									9,31 %
Verdun Pages.....	432 622 199	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					92,96 %
Versailles Chantiers Aménagement.....	441 674 751	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %					92,96 %
Vincennes Pompidou.....	422 896 969	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %								

Sociétés Consolidées du Sous-Group George V	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode								
				2001			2002			2003		
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME
Aigues Mortes Saint Louis.....	429 483 043	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %					92,94 %
Aix Galice.....	439 316 258	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,85 %					92,96 %
Aix Les Platanes.....	438 056 087	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					92,96 %
Albus (L').....	414 717 595	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %					92,96 %

Sociétés Consolidées du Sous-Groupé George V	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode									
				2001			2002			2003			
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME	
Allée De L'Europe.....	350 227 112	SNC	8 rue du Général Foy – 75008 Paris				62,63 %				61,35 %		
Allinges La Chavanne.....	444 946 193	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %		
Almandin.....	399 786 755	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %						
Althea.....	419 693 767	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Alysse.....	419 693 395	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %						
Amaryllis.....	414 302 653	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %									
Amenagement Charras (D').....	380 637 991	SNC	8 rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %		
Amenagement Jules Ferry (Ste D').....	382 503 159	SARL	8 rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %		
Amenagements Et D'Investissements Fonciers													
- Saif.....	315 400 739	SARL	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %		
Amiens Paul Claudel.....	450 613 716	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %		
Ancolie.....	414 302 943	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %						
Andresy Les Massigottes.....	448 317 768	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %		
Antibes 30 Bld Wilson.....	434 922 993	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Antibes Chemin Du Petit Four.....	440 168 821	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Antibes Chemin Moyennes Breguieres.....	434 993 481	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Antibes Les Pins A3 Et A5.....	434 415 725	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Antibes Les Pins R3.....	411 645 336	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Antibes-Bd Raymond Poincare.....	442 089 256	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Antigone.....	419 693 643	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Antigua.....	422 048 090	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %						
Apollonia.....	332 540 087	SAS	1, place Turenne – Bât. Le Dufy – 94417 St. Maurice	93,87 %			94,71 %				92,96 %		
Arcachon Villa Bergame I.....	448 746 859	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %		
Arcades (Les).....	417 568 094	SCI	13, rue du Bain aux Plantes – 67000 Strasbourg	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Arcueil Fereal.....	434 006 102	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %		
Argenteuil Domaines Fereal.....	437 663 461	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Ariane.....	950 388 033	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,06 %			94,90 %						
Armand Sylvestre.....	419 418 983	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %						
Arnage Alicia.....	441 915 626	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Arras Rue Caisse D'Epargne.....	450 749 155	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %		
Arzal Les Jardins De L'Estuaire.....	441 881 596	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Asnieres Mesnil Kestner C.....	441 881 174	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Asnieres Voltaire.....	431 677 871	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Astree.....	419 693 627	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Aubagne Le Puisatier.....	438 012 510	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Aubagne Les Berges.....	441 915 394	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Aubagne Les Santonniers 3.....	433 612 801	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Aubagne Villa Gabrielle.....	438 012 486	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Auldres Lieusaint (Des).....	428 222 095	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Aurore.....	419 693 668	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Avenue Des Courses.....	353 226 855	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %									
Baie De Somme.....	429 244 932	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %				92,96 %		
Bailly Domaines.....	443 923 990	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Balcons Du Village Cugnaux (Les).....	442 075 248	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %		
Ballainvillier Les Grands Champs.....	432 388 940	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Ballainvilliers Les Graviers.....	434 383 063	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Bandol Les Terrasses.....	440 672 749	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Bandol L'Escourche.....	442 075 578	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Bati Atlantique.....	398 191 700	SARL	1, rue Affre – 44000 Nantes								92,96 %		
Bati Cap.....	392 033 783	SNC	1, rue Affre – 44000 Nantes								92,96 %		
Beausset Paul Cesanne (Le).....	444 742 100	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %		
Begonia.....	414 302 760	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %						
Berck Rue Du Grand Hotel.....	450 553 995	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %		
Bergeronnette.....	418 858 718	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Berges De L'Oise (Les).....	432 320 919	SCI	159, rue Gallieni – 92100 Boulogne	46,97 %			47,39 %				46,48 %		
Beynes Estendart Ab.....	438 404 162	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	46,98 %			47,40 %				46,48 %		
Beziers Foch.....	440 121 010	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				49,35 %				48,34 %		
Binic Ste Marguerite.....	443 924 550	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Biot Chemin St Julien.....	429 223 050	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %									
Bisheim Rue Des Rossignols.....	433 681 913	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Bitch Courbevoie.....	421 608 415	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,05 %			94,89 %				92,96 %		
Blanc Mesnil Fereal.....	444 349 211	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Blanqui.....	420 468 126	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Blois La Chaussée.....	442 266 060	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Blonville La Corniche.....	440 266 492	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Bobigny Fereal.....	438 951 469	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %		
Bobigny Jean Rostand.....	442 075 578	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Bobigny La Madeleine.....	430 206 821	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Bobigny Rue Rene Camier Fereal.....	440 118 040	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Bois Colombes 40 Raspail.....	442 245 528	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Bois D'Arcy Domaines Fereal.....	450 477 625	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %		
Bondy Jorelle.....	432 612 349	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %			94,82 %				92,96 %		
Bonne Les Sapins.....	449 619 998	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %		
Bordeaux La Bastide.....	442 202 388	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %		
Borderouge.....	439 812 769	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,99 %			94,83 %				92,96 %		
Bougainville.....	418 858 635	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %						
Boulogne 1/3 Belle Feuille.....	414 303 156	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %						
Boulogne 51/53 Billancourt.....	449 946 623	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %		
Boulogne Traversiere.....	449 946 508	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %		
Boulouris Moyenne Corniche.....	424 001 220	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %		
Brain Rives De L'Authion.....	437 997 141	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,06 %			94,90 %						

Sociétés Consolidées du Sous-Groupé George V	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode								
				2001			2002			2003		
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME
Brest Kerinou	450 606 942	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Brest Octroi	450 703 046	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Breignolles La Pairee	428 626 923	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %				92,94 %	
Breviaires Domaines Fereal (Les)	448 947 036	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Broceliande	950 388 074	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %								
Bron Le Fort	450 744 578	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Bron Roosevelt	440 814 168	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Bruges La Marianne	438 630 311	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Bruyere Sur Oise – L'Abbaye	433 839 719	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %	
Bussy Maximilien	441 915 717	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Bussy St Georges Marie Curie	433 045 085	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Cachalot	414 717 124	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %					
Cagnes Route De Vence	441 003 076	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Cagnes Sur Mer-Av. Leo Lagrange	442 089 181	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Calao	388 093 387	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	92,10 %			92,93 %					
Campagne Montolivet	421 322 405	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Campanule	414 271 866	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Canal (Du)	384 114 385	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Cannes 20/26 Bd Du Midi	419 627 278	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Cannes Av Maurice Chevalier	434 923 231	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Cannes Avenue Des Hesperides	429 496 177	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Cannes Bd D'Alsace	443 146 949	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Cannes Estello	418 010 625	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Cannes Milton Carnot	432 389 468	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Cannes Rue Des Chataigniers	442 918 850	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Cannes Rue Ricord Laty	439 711 268	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Canton 10	445 308 489	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								92,96 %	
Canton 3	442 255 352	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								92,96 %	
Canton 4	442 255 444	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								92,96 %	
Carquefou La Manguais	444 156 590	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Carquefou Les Coteaux	441 915 857	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Carqueiranne Rue De La Collinette	443 226 832	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Carre Des Arts	417 788 312	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Carre Voltaire	En cours	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Cavalaire Rue Alphonse Daudet	418 858 577	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Celes (Des)	388 093 643	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	92,10 %			92,93 %				92,96 %	
Centauree	419 693 353	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Cergy Le Haut Villanova Evasion	450 069 992	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Cfi Orizon	321 202 079	SARL	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %	
Cgi George V	399 381 821	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %	
Chalets De La Toussuire (Les) (Ex Sci Les Châlets)	433 681 731	SNC	5, av. Louis Pluquet – 9100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %	
Chamalieres	443 557 624	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Chanceaux Choisille	443 920 426	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Chantiers Navals De L'Estere	695 620 203	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,87 %				92,93 %	
Chapelle Fougeretz Les Ormeaux	451 226 880	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Chardonneret	418 858 759	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Charenton Zac Pasteur Lot 13	432 353 910	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Chateau Olonne Croix Blanche	451 310 593	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Chatenay Centre Ville	444 349 211	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				47,45 %			46,48 %		
Chatillon Avenue De Paris	442 981 619	SCI	Atrium 6, place Abel Gance – 92652 Boulogne Billancourt								46,48 %	
Chatillon Maison Blanche	388 093 841	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,82 %			94,66 %				92,96 %	
Chatillon Sablons-Rue Panorama	423 768 217	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %	
Chausse Hermine	440 167 021	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Checy Les Marechaux	443 930 300	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Checy Vieux Pavé	438 852 105	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,06 %			94,90 %				92,96 %	
Chemin Poivre (Le)	412 046 492	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %			94,82 %				92,96 %	
Chene Brule (Le)	424 231 124	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								57,64 %	
Cholet Les Cerisiers	438 851 909	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,06 %			94,90 %				92,96 %	
Cigogne	412 047 045	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Clamart Bourgogne	443 667 241	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Clamart Jaures	444 106 744	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Clamart Princesse	423 349 448	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Clermont Puy De Dome	442 049 474	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Clichy Talvas	443 109 723	SCI	88, rue de Villiers – 92300 Levallois Perret								46,48 %	
Clisson Raphaella	449 617 232	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Clos Des Epinettes (Le)	438 795 999	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								46,48 %	
Clos Saint Venant (Le)	429 121 361	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %			94,82 %				92,96 %	
Coeur De Ville	421 132 945	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Cofipa	353 360 829	SAS	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Coignieres Domaines Fereal	432 765 956	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Colchique	950 383 745	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,06 %								
Colmar Route De Neuf Brisach	448 555 441	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Colombus	433 404 761	SCI	150, allée de Barcelone – 31000 Toulouse	94,05 %			94,89 %				92,96 %	
Colysee Parnasse	432 257 350	SARL	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris		47,03 %			47,45 %				
Combs Domaines Fereal	450 368 089	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Combs La Ville Fereal	437 665 086	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %	
Compagnie Fonciere Financiere Et Immobiliere	392 185 096	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %	
Concarneau Les Glenans	450 811 211	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Concerto	419 691 548	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Concorde (La)	421 648 792	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,01 %			94,85 %				92,96 %	

Sociétés Consolidées du Sous-Groupé George V	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode								
				2001			2002			2003		
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME
Conflans Université.....	434 383 022	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,99 %			94,83 %			92,96 %		
Conviviales De Thiáis (Les).....	420 458 499	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Conviviales St Nom La Breteche (Les).....	422 152 900	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Coquelicot.....	394 638 472	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %								
Corbas Bourlione.....	432 389 617	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Corbeil Adeline.....	450 811 773	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Coriandre.....	419 693 783	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Cormeilles Belmondo Domâines Fereal.....	447 972 191	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Cormeilles Zac Champs Guillaume.....	423 148 295	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Coudraie (La).....	421 516 261	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %					
Coueron Le Haras.....	441 915 543	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Courbevoie 14/18 Rue Armand Sylvestre.....	420 726 820	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Courbevoie 4.....	424 514 339	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	93,98 %			94,82 %			92,96 %		
Courbevoie Cayla.....	447 865 452	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Courbevoie Deschanel.....	430 263 921	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Courbevoie Ferry Coeur D'Ilot.....	419 691 803	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Courbevoie Jules Ferry.....	450 120 258	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Courbevoie Les Lilas D'Espagne.....	439 809 658	SCI	L'Atrium – 6, place Abel Gance – 92652 Boulogne Billancourt	46,98 %			47,40 %			46,48 %		
Courbevoie Marceau.....	431 878 586	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	46,98 %			47,40 %			46,48 %		
Courbevois Saint Nicolas.....	440 118 040	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Cours Tolstoi (132).....	378 815 302	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				47,45 %			46,48 %		
Credit Financier Lillois.....	455 500 868	SA	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	79,90 %						79,02 %		
Critere.....	328 051 198	SARL	839, av. de la République – 59700 Marcq En Baroeul	93,89 %			94,73 %			92,96 %		
Croix 102 Rue Victor Hugo.....	442 775 417	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Croix Aux Biches (La).....	451 069 660	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Croix Valmer-Mas Magnanerie.....	442 335 295	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Crotoy Chemin Des Diguees.....	448 867 804	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Cygne.....	412 050 015	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Damgan La Gree.....	432 003 366	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %			92,94 %		
Danube.....	377 620 786	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	92,08 %			92,90 %			92,94 %		
De Pied En Cap.....	393 827 936	SARL	150, allée de Barcelone – 31000 Toulouse	93,87 %			94,71 %					
Decines Immobilier.....	306 606 732	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	93,98 %			94,82 %			92,96 %		
Dedicaces (Les).....	424 899 557	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Des Deux Piliers.....	422 866 657	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Diderot Saint Denis Villanova.....	442 458 048	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Dieppe Saint Nicolas.....	450 268 271	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Dinard Docteur Derrien.....	447 562 042	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Dinard Matignon.....	432 522 902	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %			92,94 %		
Dinard Saint Enogat.....	447 561 366	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Domaine (Le).....	408 835 403	SCI	150, allée de Bracelone – 31000 Toulouse				80,67 %			79,02 %		
Domaine Du Golf (Le).....	442 202 982	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				66,43 %			65,07 %		
Domaines Fereal.....	415 120 955	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
Domus Velazquez Srl Esp.....	(vide)	SRL	5, plaza de la Independencia – 28001 Madrid							92,96 %		
Don Le Grand Pre.....	439 473 430	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,99 %			94,83 %			92,96 %		
Du Jardin De Charras.....	423 530 062	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Du Prieure.....	388 093 460	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix		46,77 %							
Dutlenheim Rue Des Platanes.....	434 189 775	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Eckbolsheim.....	444 027 296	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %					
Eckbolsheim Rue Des Jardins.....	353 661 390	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris							92,96 %		
Ecurie De Conti (Des).....	351 702 691	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
Edelweiss.....	419 693 411	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Elbeuf Champ De Foire.....	448 806 638	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Elbeuf Solferino.....	450 248 422	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							69,72 %		
Ellipse.....	421 551 805	SCI	13, rue du Bain aux Plantes -67000 Strasbourg	94,01 %								
Elysee St Cyprien.....	421 788 290	SCI	150, allée de Barcelone – 31000 Toulouse	94,03 %								
Emerainville Parc.....	448 196 154	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Ensisheim Rue Des Allies.....	448 806 505	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Epinau – Cygne D'Enghien.....	422 865 527	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %					
Epinau Beatus 2.....	428 782 577	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Epinau Premiere.....	443 930 243	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Epinau Sur Premiere.....	382 520 385	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %					
Erable.....	412 046 849	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %								
Eschau Rue Des Jardins.....	432 389 112	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Espace Carrare 2.....	411 930 761	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Estramadure (L').....	411 930 340	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Etincelle (L').....	414 717 041	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %					
Etoile Marengo.....	421 788 076	SCI	150, allée de Barcelone – 31000 Toulouse	94,03 %			94,87 %					
Euralille Ilot St Maurice Lot E.....	442 078 077	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Evry-Domaines.....	440 402 501	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,85 %			92,96 %		
Facotel Courbevoie La Defense 4.....	422 856 526	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Facotel Maisons Alfort.....	419 626 130	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %			94,82 %			92,96 %		
Facotel Rouen.....	419 689 526	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %					
Faucon.....	412 047 201	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Fereal.....	334 850 690	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,03 %			94,87 %			92,95 %		
Fereal Palaiseau.....	423 347 913	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %					
Fereal Parkside Plaza.....	444 670 194	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Fermes De Hans (Les).....	428 222 376	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Feucherets (Des).....	384 124 285	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %			92,96 %		
Fh Ingenierie.....	381 488 824	SNC	1, place Turenne – Bât. Le Dufy – 94417 St. Maurice	91,76 %			92,57 %			92,96 %		

Sociétés Consolidées du Sous-Group George V	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode								
				2001			2002			2003		
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME
Fhp.....	399 575 695	SNC	1, place Turenne – Bât. Le Dufy – 94417 St. Maurice	94,05 %			94,89 %			92,96 %		
Flamant Rose.....	388 093 700	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	92,13 %								
Fleury Merogis Domaines.....	440 121 010	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Flore (Le).....	605 920 321	SARL	66, quai Charles de Gaulle – 69006 Lyon				94,90 %			92,96 %		
Foncier Aménagement.....	409 260 775	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					
Foncier Conseil.....	732 014 964	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
Foncier Conseil Beylat Aménagement.....	401 721 899	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								46,48 %	
Fonciere Colysee.....	379 982 325	SNC	Bât. Le Malesherbes – 114, rue Victor Hugo – 92686 Levallois Perret	94,05 %			94,89 %			92,96 %		
Fonciere D'Aménagement Francilienne (Ex Saged Foncier).....	326 128 808	SARL	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris							92,96 %		
Fonciere La Lagune St Cyprien Sud.....	340 436 930	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris							92,96 %		
Foncyel 78.....	328 712 427	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris							92,96 %		
Foncyel 78 Hurepoix.....	429 060 510	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris							92,96 %		
Forges Les Bains Boissy.....	431 926 708	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Formes Et Structures Communications.....	349 203 562	SA	13, rue du Bain aux Plantes – 67000 Strasbourg	94,05 %			94,89 %					
Fouras Les Carrelets.....	422 666 164	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %			92,94 %		
Fragonard.....	414 303 248	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
France Batiments – Frabat Sarl.....	327 286 977	SARL	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Franciscopolis (Le).....	411 928 708	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Franconville Fereal.....	437 543 242	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Frejus L'Aubier De Cybele.....	441 400 165	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				75,92 %			74,37 %		
Frejus Paouवाद.....	425 020 187	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Frejus Rue Suveret.....	430 381 814	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Fresia.....	414 302 851	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Fresnes Charcot Zola.....	450 171 780	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Fuschia.....	414 271 288	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Gagny Rue Des Sports.....	419 689 302	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Galatee (La).....	411 929 144	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Garage Durand.....	542 028 709	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Gardenia.....	418 858 684	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Garenne Lacroix (La).....	432 765 865	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
General Foy Investissements.....	392 460 325	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
Gennevilliers Domaines Fereal.....	440 119 220	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Gentiane.....	414 314 153	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
George V Aquitaine.....	433 999 703	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
George V Atlantique.....	433 946 423	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
George V Centre Loire.....	434 000 014	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
George V Consult.....	433 022 142	SARL	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,52 %			92,96 %		
George V Consulting.....	315 564 781	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	93,50 %			94,33 %			92,77 %		
George V Cote D'Azur.....	351 039 193	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,05 %			94,89 %			92,96 %		
George V Est.....	383 910 056	SNC	13, rue du Bain aux Plantes – 67000 Strasbourg	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
George V Gestion.....	327 256 947	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	93,55 %			94,39 %			92,96 %		
George V Ingenierie.....	319 618 393	SARL	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
George V International.....	321 437 923	SARL	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	93,67 %			94,51 %			92,96 %		
George V Normandie.....	433 946 258	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
George V Provence (Ex. Gv Régions Provence Languedoc).....	343 088 209	SNC	Les Docks – 10, place de la Joliette – 13002 Marseille	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
George V Region Nord.....	380 353 029	SAS	839, av. de la République – 59700 Marcq En Baroeul	93,89 %			94,73 %			92,96 %		
George V Region Rhone Alpes.....	385 116 025	SA	Cité Internationale 66, quai Charles de Gaulle – 69463 Lyon Cedex 06	94,03 %			94,87 %			92,96 %		
George V Regions.....	423 559 673	SARL	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
George V Rhone-Loire-Auvergne (Ex. GV Régions Rhône Alpes).....	385 116 025	SAS	Cité Internationale – 66, quai Charles de Gaulle – 69463 Lyon Cedex 06							92,96 %		
George V Usa.....	N/A	Corporation	15, East North Street – 199901 Dover (Usa)	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
Goeland.....	411 644 008	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %			92,94 %		
Golf De Divonne (Le).....	441 916 087	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Golf De L'Odet (Du).....	423 678 077	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Golf Juan Che. Des Clos.....	442 266 060	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Golfé Juan Av De La Palmeraie.....	430 207 050	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Graal (Du).....	349 557 827	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	92,10 %			92,93 %			92,96 %		
Grand Place.....	384 114 237	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,04 %			94,88 %			92,96 %		
Grand Square.....	418 858 510	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Grasse Av Frederic Mistral.....	433 713 690	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Groseiller (Le).....	412 046 948	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Guernesey.....	422 047 878	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Gutemberg.....	422 351 874	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Haguenaug Rue De Morschwiller.....	438 897 811	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Halluin La Lys.....	444 238 034	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Halluin Lalo.....	444 238 299	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Hameau De La Cressonniere – Cugnaux(Le).....	443 365 853	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Hameau De La Moriniere (Le).....	444 218 762	SCI	1, rue Affre – 44000 Nantes							92,96 %		
Hameau Du Moulin 2.....	439 109 133	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Hauts Du Bailly (Les).....	391 696 739	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,95 %			94,79 %			92,96 %		
Hawaii.....	422 049 874	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Hazebrouck Aristide Briand.....	450 077 102	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Hellebore.....	419 693 676	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		

Sociétés Consolidées du Sous-Groupé George V	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode								
				2001			2002			2003		
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME
Herblay – Domaines Fereal.....	442 830 212	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Hirondele.....	388 094 278	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Honfleur Le Phare.....	438 897 720	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Hortensia.....	414 301 945	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Hotel Sebastopol Toulouse.....	448 477 893	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Hourtin Les Marines.....	449 743 426	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Hunebelle Princesse.....	428 073 134	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Hyeres – Av. Alphonse Denis.....	442 245 528	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Hyeres Costebelle.....	449 946 698	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Ile De France Republique.....	377 810 056	SNC	8, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %	
Ios.....	343 830 279	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	92,16 %								
Issy Les Moulineux 3-4 Chartreux.....	441 881 851	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Jardins D'Anglade.....	379 529 902	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,06 %								
Jardins De Bonnefoy Toulouse (Les).....	443 361 829	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Jardins De Cabourg (Les).....	438 897 639	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Jardins De La Hotoie (Les).....	421 516 261	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								92,96 %	
Jardins De L'Opera (Les).....	422 253 039	SCI	61, av. Jules Quentin – 92000 Nanterre		46,95 %			47,37 %			46,48 %	
Jardins De Saint Venant (Les).....	429 121 494	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %			94,82 %				92,96 %	
Jaspe.....	399 801 042	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,90 %				92,96 %	
Jersey.....	422 050 021	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Joue Les Tours La Pommerai.....	439 418 807	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,06 %			94,90 %				92,96 %	
Juan Flore.....	449 476 894	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Kilstett Rue Du Lt De Bretignies.....	441 270 071	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
La Champagne.....	380 719 872	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	56,44 %								
La Ciotat La Treille.....	433 022 142	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %				92,96 %	
La Nouvelle Pauline.....	411 928 757	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
La Reine Du Monde.....	411 929 094	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %					
L'Acadia.....	414 718 734	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %								
Lacanau Domaine De La Meyjande.....	429 408 370	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				93,96 %				92,94 %	
Lacanau Golf Le Domaine Club.....	438 632 044	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Lacanau Golf Le Parc De La Dune.....	434 416 087	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Lagny Domaine.....	450 078 688	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Lanester Ker Avel.....	443 930 482	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Lanester Kervelean.....	433 839 818	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %	
Lanvally Les Ormeaux.....	450 368 501	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Lapis Lazuli D778.....	401 009 311	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %								
Laurier Rose.....	418 023 289	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Laval Saint Luc.....	441 570 454	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Le Bailly.....	950 383 729	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix		46,99 %			47,41 %				
Le Belem.....	414 718 387	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %								
Le Bourget 1 Fereal.....	437 665 433	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %	
Le Bourget Cmdt Rolland Amngt.....	448 707 810	SARL	38, av. Aristide Briand – 92120 Montrouge								46,48 %	
Le Bourget Domaines Fereal.....	434 101 721	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Le Carioca.....	414 716 472	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %					
Le Challenge.....	414 718 528	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %								
Le Cheval Noir.....	422 153 650	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Le Clos Des Lilas.....	422 868 455	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %								
Le Clos Du Petit Cottignies.....	401 008 727	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Le Clos Reine Aubergenville.....	422 868 380	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Le Concordia.....	419 693 510	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %					
Le Creusot Maryline.....	450 810 791	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Le Croisic Port Lin.....	439 954 967	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %	
Le Domaine Des Cerisiers.....	423 308 543	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Le Domaine Du Plessis.....	423 348 044	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Le Grand Conde.....	414 717 785	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %					
Le Hameau De La Cressonniere.....	443 365 853	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %					
Le Havre Bichat.....	442 326 534	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Le Havre Faure.....	440 178 689	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Le Jean Monnet.....	420 449 365	SCI	13, rue du Bain aux Plantes – 67000 Strasbourg	94,01 %								
Le Lerida.....	411 930 480	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Le Mans Victoria.....	443 924 709	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %	
Le Meteor.....	414 718 940	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %					
Le Panorama.....	420 700 874	SCI	13, rue du Bain aux Plantes – 67000 Strasbourg	94,01 %								
Le Parc De Mazargues.....	414 314 047	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Le Paulista Sci.....	411 928 369	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Le Phenix.....	414 717 702	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %					
Le Teich Dom Des Perlieres.....	432 551 703	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					
Le Vigo.....	411 928 914	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %								
Lege Cap Ferret Clauouey.....	438 632 234	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Lege Cap Ferret Grand Houstaou.....	438 631 764	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %	
Les Balcons Du Village Cugnaux.....	444 553 168	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %					
Les Erables Du Colyse.....	431 852 466	SARL	28, rue de Naples – 75008 Paris		46,98 %			47,40 %				
Les Hauts De Breteil.....	414 271 585	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Les Jardins De La Hotoie.....	442 245 585	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %					
Les Jardins De La Republique.....	419 480 140	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %								
Les Jardins Du Mail.....	429 636 798	SCI	150, allée de Barcelone – 31000 Toulouse	94,03 %			94,87 %					
Les Lilas Rue Des Bruyeres.....	423 345 230	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %	
Les Portes De Rueil.....	420 091 423	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix		47,00 %			47,42 %				
Les Ulis Domaines.....	449 619 535	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %	
Levallois 41 Marjolin.....	422 658 427	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					

Sociétés Consolidées du Sous-Groupé George V	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode															
				2001			2002			2003									
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME							
Lieusaint Clos De La Pyramide – Domaines																			
Fereal	440 118 768	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %								
Lieusaint Elise	438 851 842	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,06 %			94,90 %				92,96 %								
Lieusaint La Barriere	433 517 166	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %								
Lieusaint Le Domaine De La Chenaie	431 965 169	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %								
Lieusaint Manon	440 117 646	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %								
Lieusaint Moulin A Vent	432 799 625	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %								
Lignite	349 556 605	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,06 %				92,96 %								
Lille Artois	429 514 003	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %			94,82 %				92,96 %								
Lille Tour Igh (Ex Sci Feriburo XXVIII)	349 695 536	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %								
Limas Martelet	434 607 727	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %								
Lion Sur Mer Rue Bellin	442 917 704	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %								
Lissieu Semanet	443 382 726	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %								
Livry Fereal	432 736 148	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %								
Locosud	322 458 241	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	93,93 %			94,77 %				92,96 %								
L'Odysse	421 553 553	SCI	13, rue du Bain aux Plantes – 67000 Strasbourg	94,01 %															
Lognes Le Mandinet	434 513 495	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,99 %			94,83 %				92,96 %								
Loos Barbusse	437 697 279	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,99 %			94,83 %				92,96 %								
Loos Clos Leclerc	429 514 169	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %			94,82 %				92,96 %								
Loos Le Clos Fleuri	437 697 212	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,99 %			94,83 %				92,96 %								
Lorgues La Collegiale	449 620 103	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %								
Lorient Kerform	439 319 443	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %								
Loriol Le Village	440 457 133	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %								
Lotir	402 009 062	SARL	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %				92,96 %								
Lotus	950 383 836	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %								
Louis Braille	421 348 335	SCI	61, av. Jules Quentin – 92000 Nanterre		46,97 %			47,39 %				46,48 %							
L'Ulloa	411 929 029	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %															
Lyon – L'Orangerie	429 984 677	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,84 %				92,96 %								
Lyon Bataille	438 897 514	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %								
Lyon Jeanne D'Arc	434 070 389	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %								
Lyon Montchat	441 002 979	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %								
Lyon Pavillon Des Arts	438 749 970	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %								
Lyon Pavillon Des Serres	438 749 384	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %								
Lyon Point Du Jour	439 711 177	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %								
Lyon Saint Michel	432 523 017	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %								
Magnanville Domaines Fereal	450 247 846	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %								
Magnolia	418 025 268	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %															
Magny Le Hongre	429 244 650	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %								
Mail Des Lilas (Le)	428 851 687	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix		46,98 %			47,40 %				46,48 %							
Maison Et Architecture	328 051 206	SARL	839, av. de la République – 59700 Marcq En Baroeul	93,89 %			94,73 %				92,96 %								
Maison Tolstoi	423 609 395	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix		46,97 %														
Maisons De Lacroix Falgarde (Les)	438 694 259	SCI	150, allée de Barcelone – 31000 Toulouse	93,99 %			94,83 %				92,96 %								
Mandelieu Beguier	419 693 569	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %								
Mandelieu Les Ecoureuls	419 693 742	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %								
Mandelieu Marina	431 925 692	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %								
Mandelieu Ru7	431 925 858	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %								
Mantes Bords De Seine	451 229 058	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %								
Mantes La Jolie Fereal	442 087 821	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %								
Mantes La Ville Fereal	447 800 442	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %								
Marcq College	433 943 644	SNC	43, quai des Chevillards – 59800 Lille		47,03 %			47,45 %				46,48 %							
Marcq Gabriel Peri	440 166 882	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %								
Mare Jarry (La)	419 689 690	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %								
Marenes Laubart	438 012 460	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %								
Marenes Port Des Seynes	438 012 429	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %								
Marie Galante	422 047 985	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %								
Marines D'Ulysse	388 094 237	SCI	13, rue du Bain aux Plantes – 67000 Strasbourg	93,82 %			94,66 %												
Marseille Bd Rouvier Sci	450 916 523	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %								
Marseille Chemin De Cassis	437 504 129	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %								
Marseille Endoume	440 265 783	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				47,45 %				46,48 %								
Marseille La Joliette 5	440 546 380	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %								
Marseille Les Catalans	430 362 012	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %								
Marseille Les Olives	438 983 843	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %								
Marseille Prado City	432 612 430	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %								
Marseille Prado Herriot	448 302 893	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %								
Marseille Saint Clement	439 471 210	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %				92,96 %								
Marseille-Magalone	440 743 380	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %								
Martinet	412 046 351	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %															
Massy Vilmorin	450 171 889	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %								
Melodie	401 008 529	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %				92,96 %								
Mennecy-Domaines	442 075 826	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %								
Menthe	392 865 739	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %				92,96 %								
Menton Rue Magenta	442 606 596	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %								
Menton Traverse Des Soeurs Munet	443 152 103	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %								
Menton-Val Des Castagnins	442 087 490	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %				92,96 %								
Merignac Le Quadrige	433 840 113	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %												
Metz Les Hauts De Queulieu	449 303 353	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								69,72 %								
Metz Montplaisir	444 315 907	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %												
Metz Rue Montplaisir	444 313 118	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix								92,96 %								
Meucon Cassandre	437 663 750	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,06 %			94,90 %				92,96 %								
Meucon Ker Oan	432 799 385	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %												

Sociétés Consolidées du Sous-Group George V	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode								
				2001			2002			2003		
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME
Meudon 1 Seeri.....	439 544 032	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Micas.....	392 865 978	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Michaelis.....	419 600 721	SCI	150, allée de Barcelone – 31000 Toulouse		47,03 %							
Mimosa.....	418 670 758	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Moissy – Europe.....	434 475 463	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Moissy Jatteau Domaines Fereal.....	450 606 595	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Moissy Maulois.....	437 665 219	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Molene.....	421 322 355	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Molieres Domaines (Les).....	451 365 225	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Molsheim Les Campanules.....	429 139 926	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Montpellier Les Ombrelles.....	437 631 567	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Montpellier-Malbosc.....	442 854 089	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Montrouge Gueudin.....	449 177 187	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Moskova.....	422 181 495	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix		47,00 %			47,42 %				
Mulhouse Rue Des Bateliers.....	441 621 851	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Mulhouse Trois Rois.....	423 348 234	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Murier.....	412 047 011	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Nantes Berlioz.....	450 811 112	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Narbonne-Plage.....	442 075 677	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Neuborg.....	572 074 748	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris							92,96 %		
Neuhof Route D'Altenheim.....	441 270 527	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Neully 16, Rue D'Orleans.....	414 272 013	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Neully Borghese.....	437 843 154	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Nexim 1.....	422 328 302	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %			92,96 %		
Nexim 2.....	422 331 173	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %			92,96 %		
Nexim 3.....	423 375 849	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %			92,96 %		
Nice 144 Rue De France.....	423 691 195	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Nice 220 Boulevard De La Madeleine S.....	441 953 205	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Nice 263 Route De Belet.....	449 301 035	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							65,07 %		
Nice 278, Av De Fabron.....	429 223 050	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,85 %			92,96 %		
Nice Boulevard Risso.....	434 607 537	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Nice Corniche Bellevue.....	435 233 796	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Nice Corniche Bellevue 2.....	418 858 734	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Nice Les Argiliers.....	424 764 819	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Nice Magnan.....	418 858 551	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Niort La Clairiere.....	438 851 859	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
Nogent 7/11 Rue Thiers.....	449 945 955	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Noisetier.....	394 638 134	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %			92,94 %		
Noisiel Chateaubriand.....	433 044 948	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Noisy Le Roi – Quintine Lot 8.....	425 123 239	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Nouvel Espace.....	343 189 700	SNC	13, rue du Bain aux Plantes – 67000 Strasbourg	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
Novim.....	712 038 439	SA	8, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,05 %			94,89 %			92,95 %		
Noyer.....	412 047 789	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Obsidienne.....	343 860 615	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	92,12 %			92,95 %					
Oleron La Chasse.....	422 659 458	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %			92,94 %		
Oleron St Pierre.....	425 020 914	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %			92,94 %		
Onagre.....	414 302 281	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Ontario.....	343 856 845	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,80 %			94,63 %					
Orage (L').....	411 930 886	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Orchidee.....	419 691 068	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Orce Du Touquet (L').....	431 490 523	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %			94,82 %			92,96 %		
Orgeval-Domaines Fereal.....	442 089 405	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Orleans Clos D'Ivoy.....	449 694 702	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Orleans Le Clos Rozay.....	450 916 457	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Orleans Le Square Greffier.....	433 326 071	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Orleans Les Aubrais.....	449 619 287	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Orleans Les Cedres De Greffier.....	433 325 982	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Orleans Saint Vincent.....	449 618 677	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Osthoffen Rue Du Foyer.....	432 666 014	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Ostwald Rue Des Cigognes.....	450 313 572	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Othis Domaines Fereal.....	440 812 923	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Palaiseau 2 Berteaux.....	428 975 775	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Parc Des Chateaux (Le).....	419 479 837	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %			94,82 %			92,96 %		
Parc Du Millénaire.....	433 329 422	SCI	L'Atrium – 6, place Abel Gance -92652 Boulogne Billancourt		47,00 %			47,42 %			46,48 %	
Parc Vimouna Villen. Tolosane (Le).....	445 234 636	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Paris 12 Saint Mande.....	444 489 850	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				75,92 %			74,37 %		
Paris 13/15 – 17, Rue Du Commerce.....	431 957 182	SCI	28, rue de Naples – 75008 Paris		46,98 %			47,40 %				
Paris 15 Cambronne Lecourbe.....	438 830 457	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix		46,98 %			47,40 %			46,48 %	
Paris 15/17 Rue St-Maur.....	444 238 034	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Paris 15 ^e – 204/206 Convention.....	429 139 819	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	47,94 %			48,37 %			47,41 %		
Paris 15 ^e me Square Delpeyrat.....	444 241 780	SCI	63is, bd Bessières – 75017 Paris								46,48 %	
Paris 16 ^e me Duban.....	441 896 677	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				75,92 %			74,37 %		
Paris 6 Rue De La Paix.....	407 538 198	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix		37,62 %						37,18 %	
Paris 76 Picpus.....	429 731 052	SCI	143, av. de Verdun – 92130 Issy Les Moulineaux		47,00 %			47,42 %			46,48 %	
Paris 79/81 Simon Bolivar.....	450 477 427	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Paris 8 ^e me/18 Rue De Penthièvre.....	418 023 453	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Paris 9-17 Rue Forest.....	450 766 407	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Paris Bolivar.....	434 996 039	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Paris Carre Voltaire.....	542 028 709	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris							92,96 %		
Paris Heine Source.....	414 314 500	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		

Sociétés Consolidées du Sous-Groupé George V	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode								
				2001			2002			2003		
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME
Paris Xaintraillles.....	437 843 345	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Paris Xv Croix Nivert.....	450 368 246	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Patis (Du).....	435 095 252	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								46,48 %	
Pélican.....	412 046 294	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Périgny.....	444 546 352	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %					
Périgny Domaines.....	440 745 156	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Persan Domaines Fereal.....	440 266 203	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Pervenche.....	419 691 894	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Petit Bois Pierrelaye (Le).....	425 020 641	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Pfettisheim.....	439 711 284	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Philippe Ruggieri Promotions.....	305 365 074	SAS	150, allée de Barcelone – 31000 Toulouse	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
Pied En Cap (De).....	393 827 936	SARL	150, allée de Barcelone – 31000 Toulouse							92,96 %		
Pierre Blanche (La).....	447 656 489	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								46,48 %	
Pierre Financière (La).....	329 087 118	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
Place De L'Ormeau Toulouse.....	443 147 046	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Place Saint Charles.....	420 374 621	SNC	Tour les miroirs La Défense 3 : 18, av.d'Alsace 92400 Courbevoie	47,00 %			47,42 %			46,48 %		
Plessis Pate La Roseraie.....	433 516 796	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
Plessis Robinson Resistance.....	441 880 515	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Plessis Trevisse Fereal (Le).....	438 724 163	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Plouich Republique.....	421 501 222	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,05 %			94,89 %			92,96 %		
Poissy Bethemont.....	438 724 635	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Poissy Fereal.....	432 388 700	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Poitier Diane.....	440 167 484	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Poitiers Clarisse.....	450 811 161	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Poitiers Emeline.....	448 303 032	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Pont Audemer Victoria.....	445 320 344	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Pont Ste Maxence Grand Veneur.....	433 518 065	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					
Pontoise Village.....	384 142 675	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				66,43 %			65,07 %		
Pornichet Les Redonnees.....	439 954 256	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Porquerolles.....	421 322 215	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Port Guillaume (Le).....	419 480 215	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %			92,94 %		
Port Louis Liberte.....	435 264 817	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Prevessin Centre.....	438 211 807	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Prumelier.....	412 047 961	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Pyrope.....	399 786 805	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Quartier De Bel Air.....	444 523 500	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris								46,48 %	
Quimper Kerroue.....	443 920 202	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Residence Du Prado Perier.....	433 988 854	SCI	8/14, allée Cervantès – Parc du Roy d'Espagne – 13009 Marseille	47,00 %			47,42 %			46,48 %		
Residence Jean Perrin.....	433 574 100	SCI	1, rue Affre – 44000 Nantes							92,96 %		
Ressources Et Valorisation.....	310 531 140	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %			92,95 %		
Riantec Kerlagerie.....	438 765 018	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Richwiller Rue De Pfstatt.....	442 608 048	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Rives De Martory Cugnaux (Les).....	444 157 275	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Roche Dom De La Brossardiere (La).....	432 551 786	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
Roche Melanie (La).....	448 317 610	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Roissy En Brie Ferrieres.....	434 613 725	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Roissy Les Demeures.....	432 797 975	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
Roquebrune Cap Martin.....	428 222 665	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Rosny Sous Bois – Andre Bernard.....	422 865 121	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Roubaix 10 Ave Louis Pluquet.....	442 775 631	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Rouen rue de l'Avalasse.....	442 072 062	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Royan Villa Des Artistes.....	434 607 230	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,82 %			94,66 %			74,37 %		
Rue Champetre Toulouse (7).....	444 541 445	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Rue D'Alesia (Du 5).....	442 854 089	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Rue De Colombes.....	418 670 501	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Rue De La Gare (15 Au 19).....	392 539 540	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %			92,96 %		
Rue De La Grange 42-48.....	437 532 484	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Rue De La Vanne.....	414 271 486	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %					
Rue Du Commerce (13/15 & 17).....	431 957 182	SARL	28, rue de Naples – 75008 Paris								46,48 %	
Rue D'Ypres (80).....	412 047 144	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	47,00 %			47,42 %					
Rue Stendhal.....	414 689 356	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Rue Thiers.....	423 345 396	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Ruggieri Gestion.....	305 164 881	SAS	150, allée de Barcelone – 31000 Toulouse	93,86 %			94,70 %			92,96 %		
Ruggieri Immobilier.....	408 753 499	SARL	150, allée de Barcelone – 31000 Toulouse	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
Rungis Fereal.....	434 006 060	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Sabathe & Himmelpach.....	562 025 742	SARL	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %					
Saint Arnoult Le Bourg.....	441 002 771	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Saint Brevin Oceane.....	441 915 857	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Saint Brice 3 Domaines Fereal.....	447 960 774	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Saint Cast Le Guildo.....	447 561 036	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Saint Cyprien La Vigie.....	430 415 885	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %			92,94 %		
Saint Cyr Charcot.....	444 553 259	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Saint Denis Tranche 2 Fereal.....	432 765 741	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Saint Denis Villanova.....	435 376 132	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Saint Denis Zac Cornillon Nord.....	419 689 831	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Saint Genis Laval Chardon.....	438 681 447	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Saint Germain / Morin La Champagne.....	433 144 821	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	56,41 %			56,91 %			55,78 %		
Saint Gilles Croix De Vie Sablais.....	440 673 051	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Saint Gratien 3 Fereal.....	432 736 510	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Saint Jean Centre.....	450 076 385	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Saint Jean De Bray 6 Clos De Feularde.....	433 839 941	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %					

Sociétés Consolidées du Sous-Groupé George V	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode										
				2001			2002			2003				
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME		
Saint Jean De Braye 8.....	419 693 478	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %										
Saint Jean De La Ruelle II.....	419 689 435	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %										
Saint Jean De La Ruelle 3.....	434 083 580	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %				
Saint Louis Avenue De Bale.....	441 270 717	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Saint Mard La Vigne De Paques.....	429 984 198	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %				
Saint Martin.....	430 148 742	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,01 %			94,85 %			92,96 %				
Saint Maur Garibaldi.....	441 899 655	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Saint Nazaire Terrasses De L'Amirauté.....	439 043 613	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix									46,48 %		
Saint Ouen 1 Fereal.....	432 765 394	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %				
Saint Ouen Liesse.....	437 745 995	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,99 %			94,83 %			92,96 %				
Saint Paul Les Dax Le Fronton.....	444 154 843	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Saint Quay Le Port.....	449 440 940	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Saint Remy De Provence-L'Amarinte.....	443 151 998	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Saint Witz 2-Domains Fereal.....	441 478 880	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Saint Witz La Haie.....	429 984 552	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %				
Saint Witz Meleze Domains Fereal.....	444 625 149	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Sainte Cecile Val Des Sablons.....	448 806 711	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Sannois Zac Keiser Tranche 2.....	423 148 204	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %				
Sapin.....	394 638 340	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,94 %				
Sarzeau Le Bas Patis.....	451 226 666	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Savigny Espagne Domains Fereal.....	440 121 614	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Savigny Flora.....	448 303 073	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Savigny Lac Domains Fereal.....	445 227 739	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Schiltigheim Rue Des Poilus.....	441 573 300	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Seeri.....	331 129 437	SAS	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %				
Seine Rive Gauche.....	429 115 249	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %				
Seringat.....	418 909 479	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %				
Serris Hotel Pp.....	444 751 317	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Sete Montmorency.....	449 688 753	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Sete-Les Muriers.....	442 905 923	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Seynod Maisons De Malaz.....	442 920 062	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Sia (Immob 5 Rue D'Al'Sia).....	622 030 716	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %			92,96 %				
Sitele.....	388 093 791	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	92,10 %			92,93 %			92,96 %				
Sogamef – Ste Gale D'Amenagt Foncier.....	313 886 665	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %			94,90 %			92,96 %				
Solaize Centre.....	440 813 533	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Sorbier.....	411 644 768	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %							
Sotteville Le Trianon.....	445 320 229	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Spinelle.....	399 786 789	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %				
St Brevin Oceane.....	440 119 428	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %							
St Laurent Du Var – La Valliere.....	429 121 593	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %				
St Laurent Du Var Ch.Plateaux Fleuri.....	442 087 391	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
St Laurent Du Var Corniche Fahnestock.....	443 759 105	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
St Laurent Du Var Corniche Fahnestock II.....	450 069 752	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
St Marceau 2.....	428 975 718	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %							
St Nazaire Terrasses De L'Amirauté.....	439 043 613	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix		46,98 %		47,40 %							
St Raphael 566 Avenue Des Golfs.....	421 849 597	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %										
St Valery La Croix.....	434 379 301	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %				
St Vallier De They Chemin De La Cabre														
D'Or.....	442 075 248	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Stad.....	562 038 455	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris							92,96 %				
Stade (Du).....	388 093 825	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix		46,05 %		46,46 %			46,48 %				
Stap (Sté Teinturerie & Apprêt Picardie).....	353 661 390	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,86 %			92,92 %				
Ste Francaise De Batiment.....	310 227 137	SARL	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %				
Ste Genevieve Des Bois Villanova.....	437 663 305	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %				
Sterne.....	388 093 270	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	92,10 %										
Strasbourg Parc Des Poteries.....	444 313 118	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			69,72 %				
Strasbourg Rue De Thal.....	441 573 532	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Strasbourg Rue Guerlach.....	434 607 990	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %				
Strasbourg Rue Henri Loux.....	450 608 278	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Symphonie.....	377 614 086	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	92,08 %			92,90 %							
Symphorine.....	418 858 601	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %							
Tango (Le).....	423 308 345	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %				
Tassin Joliot Curie.....	449 619 410	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Taverny Fereal.....	438 654 584	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %				
Technique D'Urbanisme Et De Realisation														
(Societe) – Stur.....	333 185 791	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris							92,96 %				
Teich L'Escale (Le).....	450 614 029	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Terrasses De Bonnefoy (Les).....	449 013 408	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Terrasses Republique (Les).....	419 497 359	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %			94,82 %			92,96 %				
Thonon La Forchat.....	450 171 665	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Tigery 2 Domains Fereal.....	443 445 663	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Tigery Citoyen Vergne.....	429 595 127	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %				
Torcol.....	388 093 536	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	92,10 %			92,93 %			92,96 %				
Toufflers Genets.....	447 673 955	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Toufflers Glycines.....	447 673 534	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %				
Toulon Faron.....	444 546 568	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Toulon Les Routes.....	440 403 400	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Toulouse Capitole.....	440 168 185	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Toulouse Villa Deodat.....	442 917 746	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Tourcoing Residences Ursulines.....	429 514 102	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %			94,82 %			92,96 %				
Tours La Riche Condorcet.....	442 916 003	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Tours Monsoudun.....	444 264 865	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %				
Tramontane (La).....	411 928 815	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %				

Sociétés Consolidées du Sous-Groupé George V	SIREN	Forme Juridique	Adresse1 — CP + VILLE	Année — Méthode								
				2001			2002			2003		
				IG	IP	ME	IG	IP	ME	IG	IP	ME
Trappes Cuypers Domaines Fereal.....	433 612 736	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Trappes Fereal.....	434 005 286	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Tregastel Coz Pors.....	449 743 400	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Trignac Le Poete.....	450 810 874	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Triton (Le).....	419 691 654	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Tropique.....	419 691 845	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Trouville D'Aguesseau.....	439 471 806	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Trouville La Chaumiere.....	429 245 152	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,96 %			94,80 %			92,94 %		
Trouville Vallon.....	439 471 525	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Ufiam.....	384 598 462	SA	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris				94,90 %			92,96 %		
Val D'Europe C4 C6.....	433 408 671	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix		37,62 %			37,96 %			37,18 %	
Valbonne Moulin De L'Ange.....	422 153 569	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Valbonne Peidessalle.....	447 673 245	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Valbonne Route D'Antibes.....	419 497 508	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix		47,00 %							
Valbonne Sophia Alleees Pompidou.....	422 152 959	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Valenciennes Atre De Gertrude.....	441 728 755	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Valeriane.....	950 383 778	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,06 %			94,90 %			92,96 %		
Vallauris Chemin De L'Hopital.....	441 273 737	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Vancouver.....	421 322 181	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Vars Les Claux.....	442 919 007	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Vendome Olivia.....	450 811 062	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Veretz Guerinere.....	443 930 433	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Verre.....	394 636 831	SCI	235, cours Lafayette – 69006 Lyon		46,97 %			47,39 %			46,48 %	
Versailles 21 Gallieni.....	423 691 062	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Versailles Montreuil.....	438 275 075	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris		46,98 %			47,40 %			46,48 %	
Victor Hugo.....	419 419 007	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Victoria.....	414 314 559	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Vigneux-Domaines.....	442 372 397	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Villa Indigo.....	419 384 821	SCI	13, rue du Bain aux Plantes – 67000 Strasbourg	94,01 %								
Villa Romaine (La).....	439 850 603	SCI	1, rue Affre – 44000 Nantes							92,96 %		
Village Borderouge (Le).....	432 700 854	SCI	150, allée de Barcelone – 31000 Toulouse	94,05 %			94,89 %			92,96 %		
Village De L'Agora.....	433 513 793	SCI	150, allée de Barcelone – 31000 Toulouse	94,05 %			94,89 %			92,96 %		
Village De St Simon (Le).....	438 837 205	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,99 %			94,83 %			92,96 %		
Villages D'Aujourd'Hui.....	326 625 332	SAS	839, av. de la République – 59700 Marcq En Baroeul	93,85 %			94,69 %			92,96 %		
Villanova Bussy Saint Georges.....	440 745 156	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Villanova Chessy Val D'Europe.....	422 865 055	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Villanova Corbeil Essonnes.....	441 273 877	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Villanova Courbevoie.....	422 864 918	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Villanova Des Pavillons Sous Bois.....	437 663 081	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Villanova Le Bourget.....	437 665 631	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Villanova Massy.....	423 768 266	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Villanova Parkside Plaza.....	444 670 145	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Villanova Rosny Sous Bois.....	422 865 659	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Villanova Saint Ouen.....	432 540 128	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Villanova Suresnes.....	429 513 880	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Villardenne.....	425 007 952	SCI	150, allée de Barcelone – 31000 Toulouse		47,03 %			47,45 %				
Ville La Grand Les Tournelles.....	450 069 562	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Villebon Domaines.....	451 298 905	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Villecresnes Domaines.....	448 874 560	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Villefontaine Claudia.....	449 617 158	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Villefontaine Quincias.....	443 930 243	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Villefranche Rue D'Anse.....	449 302 413	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Villejust – Les Coudrayes.....	439 410 259	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Villeneuve D'Ascq La Haute Borne.....	450 613 716	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Villeneuve D'Ascq Le Recueil.....	450 750 179	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Villeneuve Le Petit Pre.....	428 073 431	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %			94,82 %			92,96 %		
Villeneuve Loubet Bd Eric Tabarly.....	442 645 263	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Villeparisis Domaines Fereal.....	438 681 678	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Villeneuve.....	420 088 345	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,98 %			94,82 %			92,96 %		
Villes & Projets.....	409 260 775	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris							92,96 %		
Villeurbanne Papillon.....	451 229 207	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Villiers Le Bel Domaines Fereal.....	438 951 337	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Villiers Rue Des Fosses.....	429 884 299	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Villiers Sur Morin Le Pre Aubry.....	437 531 643	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Vincennes Pommiers.....	438 548 497	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Viry 2 Fereal.....	432 386 399	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %			92,96 %		
Voie Blanche (La).....	421 610 643	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,05 %			94,89 %			92,96 %		
Volnay Saint-Martin.....	415 296 854	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %								
Volubilis.....	418 023 875	SNC	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,01 %								
Wambrechies.....	443 284 856	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %					
Wambrechies Rue Obert.....	440 121 614	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix							92,96 %		
Wasselonne Rue Du 23 Novembre.....	441 573 755	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix				94,90 %			92,96 %		
Wervicq Hameau De La Lys.....	438 056 061	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	93,99 %			94,83 %			92,96 %		
Wilson Wodli.....	421 642 273	SCI	13, rue du Bain aux Plantes – 67000 Strasbourg		32,92 %							
Zac Louis Pasteur (De la).....	354 069 262	SNC	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,06 %						92,96 %		
Zac Pasteur.....	419 895 230	SCI	6-10, rue du Général Foy – 75008 Paris	94,01 %			94,85 %			92,96 %		
Zac Sannois Keiser.....	423 148 204	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %			94,84 %					
Zac Viry Chatillon.....	419 691 712	SCI	5, av. Louis Pluquet – 59100 Roubaix	94,00 %								

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS *PRO FORMA*
(Exercice clos le 31 décembre 2003)**

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE
21, rue d'Artois
75008 Paris

RSM SALUSTRO REYDEL
8, AVENUE DELCASSÉ
75378 PARIS CEDEX 08

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS *PRO FORMA***

NEXITY (ex Nexity Holding)

— PERIODE DU 1^{ER} JANVIER 2003 AU 31 DECEMBRE 2003 —

NEXITY TOPCO (nouvellement Nexity Initiale)

— PERIODE DU 1^{ER} JANVIER 2001 AU 31 DECEMBRE 2002 —

A l'occasion de l'introduction en bourse de la société Nexity, il nous a été demandé par le directoire de la société d'examiner les comptes consolidés *pro forma* du groupe excluant les principales cessions survenues entre 2001 et 2003. L'examen porte sur les comptes consolidés *pro forma* de Nexity pour la période du 1^{er} janvier 2003 au 31 décembre 2003 et de Nexity Topco pour la période du 1^{er} janvier 2001 au 31 décembre 2002, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes *pro forma* ont été établis sous la responsabilité du directoire le 31 août 2004, sur la base des conventions décrites au paragraphe 1 de l'annexe à partir des comptes consolidés du groupe Nexity pour l'exercice 2003 et du groupe Nexity Topco pour les exercices 2001 à 2002 et qui ont fait l'objet, de notre part, d'un audit selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir une assurance raisonnable que ces comptes ne comportent pas d'anomalies significatives. Notre audit nous a conduits à exprimer une opinion sans réserve ni observation sur ces comptes consolidés.

Nous avons effectué notre examen des comptes *pro forma* selon les normes professionnelles applicables en France. Ces normes requièrent une évaluation des procédures mises en place pour le choix des conventions et l'établissement des comptes *pro forma* ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant d'apprécier si les conventions retenues sont cohérentes, de vérifier la traduction chiffrée de ces dernières et de s'assurer de la conformité des méthodes comptables utilisées avec celles suivies pour l'établissement des derniers comptes consolidés de Nexity.

Les comptes *pro forma* ont vocation à traduire l'effet sur des informations financières historiques de la réalisation, à une date antérieure à sa survenance réelle ou raisonnablement envisagée, d'une opération ou d'un événement donné. Ils ne sont toutefois pas nécessairement représentatifs de la situation financière ou des performances qui auraient été constatées si l'opération ou l'événement était survenu à une date antérieure à celle de sa survenance réelle ou envisagée.

A notre avis, les conventions retenues constituent une base raisonnable pour présenter les effets dans les comptes consolidés *pro forma* de Nexity Topco entre 2001 et 2002 et de Nexity en 2003, des évolutions de périmètre survenues; leur traduction chiffrée est appropriée et les méthodes comptables utilisées sont conformes à celles suivies pour l'établissement des comptes consolidés de Nexity.

Paris, le 6 septembre 2004

Les commissaires aux comptes

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

RSM SALUSTRO REYDEL

Jean-François NADAUD

Philippe MATHIS

Bernard CATTENOZ

**5.5 COMPTES CONSOLIDES DE NEXITY POUR L'EXERCICE CLOS LE
31 DECEMBRE 2003**

BILAN CONSOLIDE

	31-Dec-2003
	Nexity Réel
	(K€)
ACTIF	
Actif immobilisé	
Ecarts d'acquisition	203.234
Immobilisations incorporelles	1.058
Immobilisations corporelles	5.538
Immobilisations financières.....	36.726
Titres en équivalence	<u>5.910</u>
Total de l'actif immobilisé	<u>252.466</u>
Actif circulant	
Stocks et encours.....	598.997
Clients & comptes rattachés	689.683
Autres créances & comptes de régularisation.....	250.529
Valeurs mobilières de placement.....	204.850
Disponibilités	<u>71.069</u>
Total de l'actif circulant.....	<u>1.815.128</u>
TOTAL DE L'ACTIF.....	<u>2.067.594</u>
PASSIF	
Capital.....	129.890
Primes liées au capital	527
Réserves et résultat consolidés	16.155
Autres.....	<u>388</u>
Capitaux propres consolidés	<u>146.960</u>
Intérêts minoritaires.....	<u>13.479</u>
Capitaux propres de l'ensemble.....	<u>160.439</u>
Provisions pour risques et charges	64.628
Dettes	
Emprunts et dettes assimilées.....	603.567
Fournisseurs & comptes rattachés	354.919
Autres dettes et comptes de régularisation	884.041
Total des dettes.....	<u>1.842.527</u>
TOTAL DU PASSIF	<u>2.067.594</u>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	31-Dec-2003 Nexity (en milliers d'Euros)
Chiffre d'affaires	387.989
Autres produits d'exploitation(*)	-2.039
Achats consommés.....	-268.778
Charges de personnel.....	-27.114
Autres charges d'exploitation.....	-47.961
Impôts et taxes.....	-3.249
Dotations aux amortissements et provisions.....	-1.164
Résultat d'exploitation	37.684
Charges et produits financiers	-3.599
Résultat courant des entreprises intégrées	34.085
Résultat exceptionnel.....	-160
Impôts sur les résultats.....	-12.390
Résultat net des sociétés intégrées	21.535
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence.....	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition	-3.541
Résultat net de l'ensemble consolidé	17.994
Part revenant aux intérêts minoritaires	-1.837
Résultat net (part du Groupe)	16.157
Résultat par action (en euros)	6,03
Résultat dilué par action (en euros)	5,89

I PRESENTATION DU GROUPE

Le Groupe NEXITY regroupe des activités opérationnelles de promotion et de services immobiliers.

Le Groupe présente pour la 1^{ère} fois des comptes consolidés.

Le 16 octobre 2003, la société mère Nexity a pris le contrôle, directement de 97,32 % de la société Nexity Topco, par voie d'apports et de cession de titres.

Le prix d'acquisition des titres permettant la réalisation de cette opération a été financé par une augmentation de capital de 126,3 millions d'Euros, par un crédit bancaire senior de 150 millions d'Euros dont la dernière échéance est au 30 juin 2007 et par un crédit vendeur de 50 millions d'Euros subordonné au remboursement du crédit senior.

Au 31 décembre 2003, Nexity, société mère, détient directement et indirectement 97,93 % du capital de Nexity Topco après achats d'actions auprès du FCPE Nexity Actionariat.

Par ailleurs, la société mère a émis dans le cadre de l'une de ses 2 augmentations de capital des bons de souscription d'actions donnant droit à la souscription d'actions nouvelles.

II INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION.

2.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés de l'exercice 2003 sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables en France, selon le règlement du comité de la réglementation comptable n° 99-02 du 29 avril 1999, homologué par l'arrêté du 22 juin 1999.

Sauf indication contraire, les informations chiffrées indiquées dans l'annexe sont en milliers d'Euros.

2.2 Modalités de consolidation

Afin de permettre une meilleure compréhension de l'activité économique du Groupe Nexity pendant l'année 2003 et d'assurer une comparaison, tant sur l'antériorité qu'ultérieurement, certains éléments sont présentés en mode « *pro forma* » sur 12 mois dans les notes explicatives de la présente annexe.

2.2.1 Première consolidation

Le Groupe consolide pour la première fois au 31 décembre 2003 du fait de l'acquisition de Nexity TOPCO. Les éléments actifs et passifs du bilan d'ouverture ont été estimés à leur juste valeur au 30 septembre 2003.

Toutefois, concernant certains actifs, dès lors que leur juste valeur était égale à la valeur nette comptable, les dits actifs ont été maintenus au bilan pour leur montant brut et les dépréciations existantes dans la mesure où les différents retraitements à effectuer auraient nécessité un investissement disproportionné en temps, en moyens humains et donc en coûts.

Les données relatives à l'exercice précédent concernent les comptes sociaux de Nexity (ex. Maine Equity Capital 10 SAS) arrêtés au 31 décembre 2002.

2.2.2 Méthodes de consolidation

Les comptes consolidés regroupent les états financiers des sociétés dont l'activité est significative. Les comptes sociaux des sociétés intégrées font éventuellement l'objet de retraitements d'homogénéité s'ils présentent un caractère significatif.

Les sociétés d'importance significative sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle exclusif résultant d'un contrôle de droit, contractuel ou de fait, sont consolidées par intégration globale.

Le groupe Nexity consolide par mise en équivalence les sociétés sur lesquelles il exerce une influence notable, celle-ci étant présumée lorsqu'il détient au moins 20 % des droits de vote. Le Groupe consolide aussi par mise en équivalence la participation dans une filiale (cas d'Urbanitas) dont il détient moins de 20 % des droits de vote conformément aux dispositions légales et réglementaires.

Les sociétés pour lesquelles le contrôle est exercé conjointement avec d'autres actionnaires ou associés sont, sauf exceptions non significatives, consolidées par intégration proportionnelle.

Il a été procédé à l'élimination :

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

2.2.3 Traitement des écarts d'acquisition

Les écarts d'acquisition représentent la différence entre le coût d'acquisition des titres et l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition (16 octobre 2003). Ils sont constitués d'éléments incorporels indissociables tels que les marques et le savoir faire.

La durée d'amortissement de l'écart d'acquisition a été fixée à 15 ans pour tenir compte d'une part, de la pérennité de ses principales composantes, et d'autre part, des effets bénéfiques durables qui en sont attendus.

Les écarts d'acquisition d'un montant non significatif sont amortis sur l'exercice.

2.2.4 Conversion des comptes des filiales étrangères

Les postes du bilan des filiales étrangères consolidées sont convertis sur la base des cours de change à la clôture de l'exercice et le compte de résultat au cours moyen de l'exercice.

2.2.5 Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes sociaux des sociétés du groupe arrêtés au 31 décembre 2003.

2.3 Méthodes et règles d'évaluation

2.3.1 Immobilisations incorporelles

En règle général les immobilisations incorporelles sont évaluées à la juste valeur à la date d'acquisition du groupe et pour les acquisitions suivantes au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production. Toutefois, hors écarts d'acquisition, les immobilisations incorporelles non significatives dans le groupe sont évaluées à leur coût historique d'acquisition. Elles sont composées pour l'essentiel de concessions, brevets et droits similaires.

2.3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées à la juste valeur à la date d'acquisition du groupe et pour les acquisitions suivantes au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production. Le cas échéant, les biens immobiliers utilisés en vertu d'un contrat de crédit bail sont immobilisés à l'actif du bilan par la contrepartie d'une dette financière au passif. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Les durées généralement utilisées sont les suivantes :

Constructions	entre 20 et 30 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

2.3.3 Immobilisations financières

Les titres de participation non consolidés sont inscrits à la juste valeur à la date d'acquisition du groupe et pour les acquisitions suivantes au coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire, basée sur la quote-part de situation nette détenue et les perspectives de rentabilité, est inférieure à la valeur comptable.

2.3.4 Stocks et travaux en cours

Les stocks et travaux en cours sont constitués, d'une part de charges foncières évaluées à leur coût d'acquisition et d'autre part de travaux en cours et produits finis évalués au prix de revient qui comprend :

- le coût d'acquisition des terrains,
- les coûts d'aménagement et de construction,
- les coûts commerciaux et de publicité,
- les frais financiers des opérations de promotion,
- le coût de la gestion administrative,
- le coût du service après vente.

Les frais financiers des opérations sont stockés pendant la phase de production qui court de l'ouverture du chantier à la déclaration d'achèvement des travaux.

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

2.3.5 Créances d'exploitation

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des provisions tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

2.3.6 Valeurs mobilières de placement

Elles figurent à la juste valeur à la date d'acquisition du Groupe et pour les acquisitions suivantes à leur prix d'acquisition ou à leur valeur de réalisation si cette dernière est inférieure à leur prix d'acquisition.

2.3.7 Provisions pour risques et charges

Elles comprennent notamment :

- les provisions destinées à couvrir les risques contentieux connus à la date d'arrêté des comptes et ceux liés aux garanties données. Leur évaluation est effectuée en fonction de l'état des procédures en cours et de l'estimation des risques encourus à la date d'arrêté des comptes.
- les provisions pour pertes à terminaison évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque opération.
- 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 engagements de retraite et autres avantages correspondant aux indemnités de fin de carrière et jubilés. Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées en conformité avec les principes actuariels et comptables prévus par les normes internationales. Les principales hypothèses sont :

Taux d'actualisation	4,75 %
Taux de projection des salaires	3 %
Age de la retraite	62 ans
Table de mortalité	INSEE 1998
Initiative du départ	Salarié
Taux de charges sociales	45 % sur IFC et Jubilés (sauf équivalent voyage selon la pratique des entreprises)
Turn over	10 %
Taux de revalorisation des jubilés.....	2 %

2.3.8 Dettes d'exploitation

Cette rubrique comprend notamment les produits constatés d'avance dans les secteurs suivants :

- Promotion logement : ils représentent le décalage qui peut exister entre le chiffre d'affaires acté et la part prise en chiffre d'affaires comptable reconnue à l'avancement.
- Autres secteurs, les produits constatés d'avance correspondent à l'écart entre la facturation présentée et acceptée par le client et l'avancement réel du chiffre d'affaires.

2.3.9 Impôts différés

Les impôts différés sont constatés sur l'ensemble des différences temporaires 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 décidé.

Les impôts différés actifs résultant de ces différences temporaires, des déficits fiscaux et des crédits d'impôts reportables ne sont pris en compte 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 et sans tenir compte de l'appartenance ou non à l'intégration fiscale. Ainsi, si des déficits générés pendant la période d'intégration sont activés par des entités intégrées fiscalement, une provision d'égal montant est constatée chez la société mère de l'intégration fiscale.

Du fait des incertitudes pesant sur l'échéancier de renversement de certaines différences temporaires, les actifs et passifs ne sont pas actualisés.

Conformément à l'application du règlement CRC 99-02, les impôts différés au bilan sont présentés en position nette par entité fiscale, à l'actif et au passif du bilan consolidé.

2.3.10 Intégration fiscale

Le groupe n'est intégré fiscalement qu'au niveau de Nexity Initiale et de ses filiales.

2.3.11 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant cumulé des ventes immobilières et des prestations de services après élimination des opérations intra groupe. On distingue les particularités suivantes :

- les ventes immobilières de logements : le chiffre d'affaires et la marge sont constatés sur les lots vendus au fur et à mesure de l'avancement des dépenses. Si l'avancement des travaux est plus faible que l'avancement des dépenses, une provision est constatée pour ramener le chiffre d'affaires et le résultat au niveau correspondant au pourcentage d'avancement des travaux.
- les opérations d'aménagement et de lotissement : le chiffre d'affaires et la marge sont constatés en totalité à l'acte notarié matérialisant la cession d'un lot. Parallèlement, les charges restant à engager sur les lots vendus sont constatées en charges à payer.
- les ventes immobilières de bureaux : le chiffre d'affaires et la marge sont constatés sur les affaires vendues au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction.

Le résultat d'exploitation des opérations immobilières inclut les charges financières liées aux financements desdites opérations.

Le chiffre d'affaires acté restant à produire est au passif du bilan en produits constatés d'avance.

Les opérations partiellement achevées à la clôture de l'exercice sont donc comptabilisées suivant la méthode de l'avancement, le groupe appliquant l'ensemble des méthodes préférentielles inscrites dans le Règlement 99-02. Le chiffre d'affaires et les résultats sur les opérations situées hors de France qui ne peuvent pas être déterminés de façon fiable sont pris en compte à la livraison du bien.

2.3.12 Modalités de calcul des résultats par action

Le résultat 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 pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, à l'exclusion des actions propres d'autocontrôle.

Le résultat net par action après dilution est calculé par application de la méthode du rachat d'actions propres.

2.3.13 Instruments financiers de couverture de taux

Le Groupe Nexity gère certains de ses risques financiers à l'aide d'instruments financiers de couverture de taux. Le Groupe utilise essentiellement des swaps et des caps de taux d'intérêt pour gérer les risques de taux liés à ses besoins de financement. Selon les circonstances, ces swaps permettent de passer de taux fixes à des taux variables ou inversement de taux variables à des taux fixes ainsi que de modifier l'indice sous-jacent des dettes à taux variable. Les caps de taux servent quant à eux à limiter les risques de hausse inhérents aux dettes à taux variable. Les swaps de taux qui modifient les emprunts ou certains éléments d'actifs sont enregistrés sur une base estimée, pour leur part se rapportant à l'exercice considéré. Les primes payées au titre des caps de taux d'intérêt sont étalées sur la durée des instruments financiers. Lorsque la valeur du marché est inférieure à la valeur initiale du contrat, la moins value latente est comptabilisée sous forme de provision pour risques.

III INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le Groupe comprend 758 sociétés consolidées :

- 720 sociétés intégrées globalement
- 36 sociétés consolidées selon le mode proportionnel
- 2 sociétés mises en équivalence

Sont exclus du périmètre de consolidation les titres des sociétés détenues à titre provisoire et ayant fait l'objet d'un accord de cession avant la date d'arrêté des comptes et les sociétés qui ne présentent pas un caractère significatif par rapport aux comptes consolidés de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation.

Les principales variations de périmètre de l'exercice concernent l'entrée de 757 sociétés sur l'exercice.

La liste des principales sociétés consolidées est présentée au paragraphe VIII de l'annexe.

IV EXPLICATIONS DES POSTES DE BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

4.1 ACTIF

4.1.1 Ecarts d'acquisition :

	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Amortissements & Provisions</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
		(En milliers d'Euros)	
Ecarts d'acquisition	<u>206 785</u>	<u>-3 551</u>	<u>203 234</u>

4.1.2 Immobilisations incorporelles

Valeur brute des immobilisations incorporelles :

	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Acquisitions & Cessions</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)		
Fonds de commerce	372		372
Concessions, brevets & droits similaires	4 134	48	4 182
Autres immobilisations incorporelles	<u>64</u>	<u>9</u>	<u>73</u>
	<u>4 570</u>	<u>57</u>	<u>4 627</u>

Amortissements et provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles :

	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Acquisitions & Cessions</u>	<u>Amortissements & Provisions</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)			
Amortissements & provisions des fonds de commerce.....	-225			-225
Amortissements & provisions des concessions, brevets & droits similaires	-3 064	20	-241	-3 285
Amortissements & provisions des autres immobilisations incorporelles.....	<u>-58</u>	<u>—</u>	<u>-1</u>	<u>-59</u>
	<u>-3 347</u>	<u>20</u>	<u>-242</u>	<u>-3 569</u>

Valeur nette des immobilisations incorporelles :

	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Acquisitions & Cessions</u>	<u>Amortissements & Provisions</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)			
Fonds de commerce.....	147			147
Concessions, brevets & droits similaires	1 070	68	-241	897
Autres immobilisations incorporelles.....	<u>6</u>	<u>9</u>	<u>-1</u>	<u>14</u>
	<u>1 223</u>	<u>77</u>	<u>-242</u>	<u>1 058</u>

La contribution nette des « pôles » est présentée au paragraphe 5.3 : décomposition de l'actif immobilisé par secteur.

4.1.3 Immobilisations corporelles

	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Acquisitions & Cessions</u>	<u>* Autres</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)			
Terrains	387	17	-17	387
Constructions.....	1 377	239	-167	1 449
Installations techniques, matériel & outillage	161	22		183
Autres immobilisations corporelles.....	13 974	-177	2	13 799
Immobilisations corporelles en cours	<u>345</u>	<u>61</u>	<u>-25</u>	<u>381</u>
	<u>16 244</u>	<u>162</u>	<u>-207</u>	<u>16 199</u>

* La colonne « Autres » comprend principalement des flux de reclassement et des écarts de conversion.

Amortissements et provisions pour dépréciation des immobilisations corporelles :

	Variations de Périmètre	Acquisitions & Cessions	Amortissements & Provisions	Autres	Solde au 31/12/2003
	(En milliers d'Euros)				
Provisions sur terrains.....	-170		-3	3	-170
Amortissements & provisions sur les constructions.....	-316	-162	-15	63	-430
Amortissements & provisions des installations techniques, matériel & outillage.....	-32			-3	-35
Amortissements & provisions des autres immobilisations corporelles.....	<u>-10 146</u>	<u>334</u>	<u>-136</u>	<u>-78</u>	<u>-10 026</u>
	<u>-10 664</u>	<u>172</u>	<u>-154</u>	<u>-15</u>	<u>-10 661</u>

Valeur nette des immobilisations corporelles :

	Variations de Périmètre	Acquisitions & Cessions	Amortissements & Provisions	Autres	Solde au 31/12/2003
	(En milliers d'Euros)				
Terrains.....	217	17	-3	-14	217
Constructions.....	1 061	77	-15	-104	1 019
Installations techniques, matériel & outillage.....	129	22		-3	148
Autres immobilisations corporelles.....	3 828	157	-136	-76	3 773
Immobilisations corporelles en cours.....	<u>345</u>	<u>61</u>		<u>-25</u>	<u>381</u>
	<u>5 580</u>	<u>334</u>	<u>-154</u>	<u>-222</u>	<u>5 538</u>

La contribution nette des « pôles » est présentée au paragraphe 5.3 : décomposition de l'actif immobilisé par secteur.

4.1.4 Immobilisations financières

Valeur brute des immobilisations financières :

	Variations de Périmètre	Acquisitions & Cessions	Autres	Solde au 31/12/2003
	(En milliers d'Euros)			
Titres de participation.....	8 784	-522	173	8 435
Titres immobilisés.....	-489	489		
Autres créances immobilisées.....	<u>29 307</u>	<u>-927</u>		<u>28 380</u>
	<u>37 602</u>	<u>-960</u>	<u>173</u>	<u>36 815</u>

Les mouvements des titres immobilisés correspondent aux acquisitions d'autocontrôle propre à Nexity Topco.

Provisions pour dépréciation des immobilisations financières :

	Amortissements & Provisions	Solde au 31/12/2003
	(En milliers d'Euros)	
Provisions sur titres.....	-70	-70
Provisions sur autres créances immobilisées.....	<u>-19</u>	<u>-19</u>
	<u>-89</u>	<u>-89</u>

Valeur nette des immobilisations financières :

	Variations de Périmètre	Acquisitions & Cessions	Amortissements & Provisions	Autres	Solde au 31/12/2003
	(En milliers d'Euros)				
Titres de participation.....	8 784	-522	-70	173	8 365
Titres immobilisés.....	-489	489			
Autres créances immobilisées	<u>29 307</u>	<u>-927</u>	<u>-19</u>	<u>---</u>	<u>28 361</u>
	<u>37 602</u>	<u>-960</u>	<u>-89</u>	<u>173</u>	<u>36 726</u>

Les autres créances immobilisées pour un montant global de 28.361 K€ comprennent principalement les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois pour 26.266 K€.

Les valeurs brutes des titres de participations non consolidés concernent les sociétés suivantes :

Valeurs brutes	Variations de périmètre	Cessions & Autres	Solde au 31/12/2003
Foncière de Paris ouest.....	95		95
Ilot 1/4.....	3 996		3 996
Domaine de la Pinède.....	0		0
Patrimoine de Levallois	52		52
NSDC	0		0
Cipp idf services	8		8
MG Conseil.....	613		613
GV SCI non consolidées	459	-286	173
Forme et structure.....	721		721
Rue Jean Pigeon	0		0
SAMP Londres.....	0		0
George V Ensemblier Urbain.....	153		153
George V IdF.....	153		153
Foncière R1 Antibes	153		153
Holdaffine.....	152		152
Divers	<u>2 229</u>	<u>-63</u>	<u>2 166</u>
Total.....	<u>8 784</u>	<u>-349</u>	<u>8 435</u>

L'état des provisions pour dépréciation des titres de participation non consolidés est le suivant :

Provisions	Dotations et Reprises	Solde au 31/12/2003
Divers	<u>-70</u>	<u>-70</u>
Total.....	<u>-70</u>	<u>-70</u>

La valeur nette des titres de participation au bilan de clôture :

<u>Valeurs nettes</u>	<u>Valeurs nettes au 31/12/2003</u>	<u>% d'intérêts</u>	<u>Capitaux Propres</u>	<u>Résultat de l'exercice</u>
Foncière de Paris ouest	95	44,30 %	213	-818
Ilot 1/4.....	3 996	10,00 %	39 959	1 248
Domaine de la Pinède	0	80,00 %	-1 963	-60
Patrimoine de Levallois.....	52	34,82 %	150	-143
NSDC.....	0	100,00 %	-541	-62
Cipp idf services.....	8	100,00 %	8	-44
MG Conseil.....	613	100,00 %	497	210
GV SCI non consolidées.....	173	100,00 %	NS	NS
Forme et structure.....	721	100,00 %	146	574
Rue Jean Pigeon	0	100,00 %	21	0
SAMP Londres	0	100,00 %	-243	ND
George V Ensemblier Urbain	153	100,00 %	164	3
George V IdF.....	153	100,00 %	164	4
Foncière R1 Antibes.....	153	100,00 %	2	0
Holdaffine.....	152	1,00 %	NC	NC
Divers	<u>2 096</u>			
Total.....	<u>8 365</u>			

N.C. : Non Communiqué / N.D. : Non déterminé / N.S. : Non Significatif

4.1.5 Titres mis en équivalence :

	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)	
AYCO.....	<u>5 910</u>	<u>5 910</u>

La société Urbanitas également mise en équivalence figure pour une valeur nulle à l'actif du bilan.

4.1.6 Stocks et en-cours :

Valeur brute :

	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u>	<u>Autres</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)			
Stocks.....	<u>684 946</u>	<u>4 186</u>	<u>13</u>	<u>689 145</u>

Provisions pour dépréciation des stocks et en-cours :

	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Amortissements & Provisions</u>	<u>Autres</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)			
Provisions sur stocks.....	<u>-90 383</u>	<u>295</u>	<u>-60</u>	<u>-90 148</u>

Valeur nette au bilan de clôture :

	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u>	<u>Amortissements & Provisions</u>	<u>Autres</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)				
Stocks.....	<u>594 563</u>	<u>4 186</u>	<u>295</u>	<u>-47</u>	<u>598 997</u>

4.1.7 Clients & comptes rattachés :

Valeur brute des clients & comptes rattachés :

	Variations de Périmètre	Mouvements liés à l'activité	Autres	Solde au 31/12/2003
	(En milliers d'Euros)			
Clients & comptes rattachés	<u>660 469</u>	<u>34 500</u>	<u>290</u>	<u>695 259</u>

Provisions pour dépréciation des clients & comptes rattachés :

	Variations de Périmètre	Amortissements & Provisions	Solde au 31/12/2003
	(En milliers d'Euros)		
Provisions clients & comptes rattachés	<u>-5 618</u>	<u>42</u>	<u>-5 576</u>

Valeur nette des clients & comptes rattachés :

	Variations de Périmètre	Mouvements liés à l'activité	Amortissements & Provisions	Autres	Solde au 31/12/2003
	(En milliers d'Euros)				
Clients & comptes rattachés	<u>654 851</u>	<u>34 500</u>	<u>42</u>	<u>290</u>	<u>689 683</u>

4.1.8 Autres créances & comptes de régularisation :

Valeur brute des autres créances & comptes rattachés :

	Solde au 31/12/2002	Variations de Périmètre	Mouvements liés à l'activité	Autres	Solde au 31/12/2003
	(En milliers d'Euros)				
Capital souscrit non appelé.....	19		-19		
Fournisseurs : avances & acomptes versés		38 174	-4 039		34 135
Créances sur l'Etat.....		133 744	-8 643	72	125 173
Impôts différés — actif.....		54 037	-178	-79	53 780
Comptes courants — actif.....		20 150	-3 937		16 213
Apports associés non rémunérés — actif		10 987	-656		10 331
Intégration fiscale — actif			10		10
Autres créances diverses		<u>17 715</u>	<u>-634</u>		<u>17 081</u>
Sous-Totaux Autres Créances.....	<u>19</u>	<u>274 807</u>	<u>-18 096</u>	<u>-7</u>	<u>256 723</u>
Charges à répartir.....		104	71		175
Charges constatées d'avance		<u>8 635</u>	<u>-1 639</u>		<u>6 996</u>
Sous-Totaux Comptes de Régularisation		<u>8 739</u>	<u>-1 568</u>		<u>7 171</u>
Totaux	<u>19</u>	<u>283 546</u>	<u>-19 664</u>	<u>-7</u>	<u>263 894</u>

Provisions pour dépréciation des autres créances & comptes rattachés :

	Variations de Périmètre	Amortissements & Provisions	Solde au 31/12/2003
	(En milliers d'Euros)		
Provisions sur avances et acomptes versés.....	-8 117	17	-8 100
Provisions comptes courants actif.....	-4 605	-59	-4 664
Provisions apports d'associés non rémunérés — actif	-23		-23
Provisions sur autres créances diverses	<u>-481</u>	<u>-97</u>	<u>-578</u>
Totaux.....	<u>-13 226</u>	<u>-139</u>	<u>-13 365</u>

Valeur nette des autres créances & comptes rattachés :

	<u>Solde au 31/12/2002</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u>	<u>Amortissements & Provisions</u>	<u>Autres</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)					
Capital souscrit non appelé	19		-19			
Fournisseurs : avances & acomptes versés		30 057	-4 039	17		26 035
Créances sur l'Etat.....		133 744	-8 643		72	125 173
Impôts différés — actif		54 037	-178		-79	53 780
Comptes courants — actif.....		15 545	-3 937	-59		11 549
Apports d'associés non rémunérés — actif		10 964	-656			10 308
Intégration fiscale — actif.....			10			10
Autres créances diverses.....		<u>17 234</u>	<u>-634</u>	<u>-97</u>		<u>16 503</u>
Sous-Totaux Autres						
Créances	<u>19</u>	<u>261 581</u>	<u>-18 096</u>	<u>-139</u>	<u>-7</u>	<u>243 358</u>
Charges à répartir		104	71			175
Charges constatées d'avance..		<u>8 635</u>	<u>-1 639</u>			<u>6 996</u>
Sous-Totaux Comptes de Régularisation.....		<u>8 739</u>	<u>-1 568</u>			<u>7 171</u>
Totaux.....	<u>19</u>	<u>270 320</u>	<u>-19 664</u>	<u>-139</u>	<u>-7</u>	<u>250 529</u>

Les autres créances et comptes rattachés sont pour l'essentiel à moins de 5 ans.

4.1.9 Valeurs mobilières de placement :

Valeur brute des valeurs mobilières de placement :

	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u>	<u>Autres</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)			
Valeurs mobilières de placement — brut	<u>125 809</u>	<u>78 964</u>	<u>84</u>	<u>204 857</u>

Provisions pour dépréciation des Valeurs mobilières de placement :

	<u>Amortissements & Provisions</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)	
Provisions sur valeurs mobilières de placement.....	<u>-7</u>	<u>-7</u>

Valeur nette des Valeurs mobilières de placement :

	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u>	<u>Amortissements & Provisions</u>	<u>Autres</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)				
Valeurs mobilières de placement — net	<u>125 809</u>	<u>78 964</u>	<u>-7</u>	<u>84</u>	<u>204 850</u>

4.1.10 Disponibilités :

	<u>Solde au 31/12/2002</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)			
Disponibilités.....	18	33 901	-13 055	20 864
Trésorerie des comptes mandants		<u>43 152</u>	<u>7 053</u>	<u>50 205</u>
Totaux.....	<u>18</u>	<u>77 053</u>	<u>-6 002</u>	<u>71 069</u>

4.2 PASSIF

4.2.1 Tableau de variation des capitaux propres consolidés :

<u>GROUPE</u>	<u>Capital</u>	<u>Prime</u>	<u>Résultat</u>	<u>Réserves consolidées</u>	<u>Ecart de conversion</u>	<u>Capitaux Propres</u>
			(en milliers d'Euros)			
Au 31 décembre 2002	<u>37</u>	—	<u>-2</u>	<u>0</u>	—	<u>35</u>
Affectation du résultat.....			2	-2		0
Augmentation de capital	129 853	527				130 380
Résultat de l'exercice			16 157			16 157
Ecart de conversion.....					388	388
Au 31 décembre 2003	<u>129 890</u>	<u>527</u>	<u>16 157</u>	<u>-2</u>	<u>388</u>	<u>146 960</u>
 <u>HORS GROUPE</u>	 <u>Capital</u>	 <u>Prime</u>	 <u>Résultat</u>	 <u>Réserves consolidées</u>	 <u>Ecart de conversion</u>	 <u>Part des minoritaires</u>
			(en milliers d'Euros)			
Au 31 décembre 2002			0	0	0	0
Résultat de l'exercice.....			1 837			1 837
Distribution.....				-625		-625
Ecart de conversion.....				-28	57	29
variations de périmètre				12 238		12 238
Au 31 décembre 2003	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1 837</u>	<u>11 585</u>	<u>57</u>	<u>13 479</u>
Ensemble des capitaux propres	<u>129 890</u>	<u>527</u>	<u>17 994</u>	<u>11 583</u>	<u>445</u>	<u>160 439</u>

Au 31 décembre 2003, le capital de la société mère est composé de 12.988.960 actions au nominal de 10 Euros.

Une 1^{ère} augmentation de capital en date du 16 octobre 2003 a porté le capital de 37.000 Euros à 126.308.750 Euros, par émission de 12.627.175 actions de 10 Euros.

Le 14 novembre 2003 souscription par la société Terre Neuve de 4.089.330,70 Euros correspondant à 358.085 Actions avec Bons de Souscription Autonomes d'une valeur de 10 Euros assortie d'une prime d'émission de 1,42 Euros dans le cadre de l'augmentation de capital décidée par l'AGE du 16 octobre 2003. La prime d'émission comprend également un boni de confusion de 18.292 Euros. Au 17 novembre 2003, constatation de l'augmentation de capital social d'un montant de 3.580.850 Euros par émission d'ABSA. Cette augmentation de capital donne droit à l'exercice de Bons de Souscription d'Actions dans la limite maximum de 519.558 actions nouvelles.

Par ailleurs, l'assemblée générale mixte du 16 octobre 2003 a autorisé l'émission de bons de souscriptions d'actions (BSA 1, 2 et 3) donnant droit au maximum à l'attribution de 2.400.000 actions nouvelles.

D'autre part, l'assemblée générale du 10 décembre 2003 a autorisé le Directoire à consentir des stock-options correspondant à un nombre maximum de 389.669 actions représentant 3 % du capital.

4.2.2 Provisions pour risques et charges :

	<u>Variation de périmètre et autres</u>	<u>Dotations nettes d'exploitation</u>	<u>Dotations nettes financières</u>	<u>Dotations nettes exceptionnelles</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)				
Provisions pour pertes à terminaison	2 550	279			2 829
Provisions pour litiges	18 199	-14			18 185
Risques sociaux	703	-30		-67	606
Risques sur filiales	2 632				2 632
Risques fiscaux	15 570			-51	15 519
Provisions pour garanties accordées	2 200			9	2 209
Autres provisions	18 369	107	-55	-59	18 362
Provisions pour retraites	<u>4 053</u>	<u>233</u>			<u>4 286</u>
	<u>64 276</u>	<u>575</u>	<u>-55</u>	<u>-168</u>	<u>64 628</u>

4.2.3 Reprises de provisions utilisées au titre des provisions pour risques et charges :

	<u>Variation de périmètre et autres</u>	<u>Dotations de l'exercice</u>	<u>Reprises de l'exercice (provisions utilisées)</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)			
Provisions pour risques & charges	60 223	584	-465	60 342
Provisions pour retraites	<u>4 053</u>	<u>233</u>		<u>4 286</u>
	<u>64 276</u>	<u>817</u>	<u>-465</u>	<u>64 628</u>

4.2.4 Emprunts et dettes assimilées :

	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u>		<u>Autres</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
		(En milliers d'Euros)			
Crédit Vendeur		51 198			51 198
Dettes sur établissements de crédit LT	312 327	164 420			476 747
Autres dettes financières LT	2 707	-2 466	-62		179
Dépôts et autres dettes	1 993	209			2 202
Comptes courants — passif	22 789	4 723			27 512
Apports associés non rémunérés — passif	25 050	-3 113			21 937
Charges à payer (quotes parts de pertes)	1 177	601			1 778
Banques créditrices comptables	<u>27 026</u>	<u>-5 012</u>			<u>22 014</u>
	<u>393 069</u>	<u>210 560</u>	<u>-62</u>		<u>603 567</u>

Echéancier des emprunts et dettes assimilées :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Moins d'un an</u>	<u>Plus d'un an & moins de cinq ans</u>
	(En milliers d'Euros)		
Crédit Vendeur	51 198		51 198
Dettes sur établissements de crédit LT	476 747	211 345	265 402
Autres dettes financières LT	179	117	62
Dépôts et autres dettes	2 202		2 202
Comptes courants — passif	27 512	27 512	
Apports associés non rémunérés — passif.....	21 937	21 138	799
Charges à payer (quotes parts de pertes)	1 778	1 778	
Banques créditrices comptables	<u>22 014</u>	<u>21 835</u>	<u>179</u>
	<u>603 567</u>	<u>283 725</u>	<u>319 842</u>

Les emprunts et dettes assimilées sont pour l'essentiel en Euro et à taux variable. De façon classique, les contrats d'emprunts sont assortis de l'engagement par l'emprunteur du respect d'un certain nombre de conditions, soit financières, soit d'informations.

4.2.5 Fournisseurs & comptes rattachés :

	<u>Solde au 31/12/2002</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u>	<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)			
Dettes fournisseurs.....	<u>2</u>	<u>306 080</u>	<u>48 837</u>	<u>354 919</u>
	<u>2</u>	<u>306 080</u>	<u>48 837</u>	<u>354 919</u>

4.2.6 Autres dettes & comptes de régularisation :

	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u>		<u>Solde au 31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)			
		<u>Autres</u>		
Clients — avances & acomptes reçus.....	87 866	3 558		91 424
Dettes fiscales et sociales.....	179 881	4 889		184 770
Impôts différés — passif.....	35 708	2 205		37 913
Intégration fiscale IS à payer à Nexity.....	195	-195		
Dettes diverses d'exploitation	97 772	-691	-41	97 040
Autres dettes diverses.....	2 407	-998		1 409
Produits constatés d'avance	<u>467 857</u>	<u>3 563</u>	<u>65</u>	<u>471 485</u>
	<u>871 686</u>	<u>12 331</u>	<u>24</u>	<u>884 041</u>

4.3 RESULTATS

Les données chiffrées ci-dessous reprennent les éléments de l'exercice 2003 sur 12 mois pour la société mère Nexity et les données chiffrées du 4^{ème} trimestre 2003 du Groupe.

4.3.1 Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation s'élève à 37.684 KEuros et se décompose comme suit :

4.3.1.1 Chiffre d'affaires :

	<u>31/12/2003</u> <u>NET 3 mois</u> (En milliers d'Euros)
Ventes de produits finis	365 602
Prestations de service : honoraires.....	15 556
Prestations de service : rétrocessions.....	87
Prestations de service : autres	<u>6 744</u>
	<u>387 989</u>

4.3.1.2 Autres produits d'exploitation :

	<u>31/12/2003</u> <u>NET 3 mois</u> (En milliers d'Euros)
Production stockée	-5 368
Autres produits d'exploitation	<u>3 329</u>
	<u>-2 039</u>

4.3.1.3 Achats consommés :

	<u>31/12/2003</u> <u>NET 3 mois</u> (En milliers d'Euros)
Achat de matière première, fournitures & autres appro.	-270 252
Variation stocks.....	<u>1 474</u>
	<u>-268 778</u>

4.3.1.4 Charges de personnel :

	<u>31/12/2003</u> <u>NET 3 mois</u> (En milliers d'Euros)
Rémunération brute	-16 802
Charges sociales patronales	-7 696
Intéressement	-2 070
Participation des salariés.....	<u>-546</u>
	<u>-27 114</u>

4.3.1.5 Autres charges d'exploitation :

	<u>31/12/2003</u> <u>NET 3 mois</u> (En milliers d'Euros)
Locations et charges locatives	-3 355
Personnel extérieur à l'entreprise	-588
Rémunérations d'intermédiaires & honoraires.....	-9 325
Services bancaires et assimilés.....	-371
Autres services extérieurs	<u>-34 322</u>
	<u>-47 961</u>

4.3.1.6 Impôts et taxes :

	31/12/2003 <u>NET 3 mois</u> (En milliers d'Euros)
Impôts et taxes	-3 249
	<u>-3 249</u>

4.3.1.7 Variation nette des amortissements & provisions d'exploitation :

	<u>31/12/2003</u> <u>NET 3 mois</u>	<u>Dotations</u>	<u>Reprise</u> <u>exploitation</u> <u>consommée</u>
	(En milliers d'Euros)		
Actif			
Amortissements & provisions conc., brevets & droits similaires.....	-241	-241	0
Amortissements & provisions sur autres immobilisations incorporelles	-1	-1	0
Amortissements & provisions des constructions	-15	-182	167
Amortissements & provisions sur autres immobilisations corporelles	-356	-370	14
Provisions sur terrains.....	-7	-17	10
Provisions sur avances & acomptes versés.....	17	0	17
Provisions clients & comptes rattachés.....	64	0	64
Provisions sur autres créances diverses.....	-50	-50	0
Sous-total actif	<u>-589</u>	<u>-861</u>	<u>272</u>
Passif			
Autres provisions pour risques	-342	-469	127
Provisions pour pensions & retraites.....	-233	-233	0
Dotations nettes d'exploitation	<u>-1 164</u>	<u>-1 563</u>	<u>399</u>

4.3.2 Résultat financier :

	<u>31/12/2003</u> <u>NET 3 mois</u>	<u>Charges</u>	<u>Produits</u>
	(En milliers d'Euros)		
Quotes-parts de résultat (bénéfice)	23		23
Revenus des prêts et créances	693		693
Produits nets sur cessions de VMP.....	592		592
Charges financières stockées & immobilisées	1 941		1 941
Autres produits financiers	1 091		1 091
Charges d'intérêts.....	-5 374	-5 374	
Quotes-parts de résultat.....	66		66
Pertes sur créances liées à des participations	-242	-242	
Pertes de change.....	-118	-118	
Autres charges financières	-2 171	-2 171	
Dotations, amortissements & provisions financières	-100	-273	173
Résultat financier	<u>-3 599</u>	<u>-8 178</u>	<u>4 579</u>

4.3.2.1 Variation nette des provisions financières :

	31/12/2003 NET 3 mois	Dotations	Reprise financière consommée
	(En milliers d'Euros)		
Actif			
Provisions sur titres	-70	-70	0
Provisions sur autres créances immobilisées.....	-19	-19	0
Provisions sur comptes courants — actif	-59	-62	3
Provisions sur valeurs mobilières de placement	<u>-7</u>	<u>-7</u>	<u>0</u>
Sous-total actif	<u>-155</u>	<u>-158</u>	<u>3</u>
Passif			
Autres provisions pour risques.....	<u>55</u>	<u>-115</u>	<u>170</u>
Dotations nettes financières	<u>-100</u>	<u>-273</u>	<u>173</u>

4.3.3 Résultat exceptionnel :

	31/12/2003 NET 3 mois	Charges	Produits
	(En milliers d'Euros)		
Produits & Charges exceptionnels sur opérations de gestion.....	-853	-948	95
Produits & Charges exceptionnels sur exercices antérieurs	54	-1	55
VNC & produits de cession de titres consolidés	49	-529	578
VNC & produits de cession d'immobilisations corporelles	-90	-290	200
Autres Produits & charges exceptionnels.....	48	-274	322
Dotations & reprises de provisions exceptionnelles	618	-101	719
Transferts de charges exceptionnelles	<u>14</u>	<u>14</u>	<u>_____</u>
Résultat exceptionnel	<u>-160</u>	<u>-2 129</u>	<u>1 969</u>

4.3.3.1 Variation nette des provisions exceptionnelles :

	31/12/2003 NET 3 mois	Dotations	Reprise exceptionnelle consommée
	(En milliers d'Euros)		
Actif			
Amortissements & provisions sur autres immobilisations corporelles.....	220	0	220
Provisions sur terrains.....	4	0	4
Provisions sur stocks.....	295	0	295
Provisions clients & comptes rattachés.....	-22	-22	0
Provisions sur autres créances diverses.....	<u>-47</u>	<u>-79</u>	<u>32</u>
Sous-total actif	<u>450</u>	<u>-101</u>	<u>551</u>
Passif			
Autres provisions pour risques	<u>168</u>	<u>0</u>	<u>168</u>
Dotations nettes exceptionnelles	<u>618</u>	<u>-101</u>	<u>719</u>

4.3.4 Impôts sur les résultats

	31/12/2003 NET 3 mois (En milliers d'Euros)
Impôts sur les sociétés.....	-10 007
Impôts différés	-2 383
	<u><u>-12 390</u></u>

4.3.5 Preuve de l'Impôt

A — Décomposition de la charge nette d'impôt.

Rapprochement entre taux d'impôt théorique et réel au compte de résultat consolidé (preuve de l'impôt) :

Les différences constatées entre le taux d'imposition théorique de droit commun en vigueur en France, et le taux effectif constaté en charge de l'exercice sont les suivantes :

Base imposable théorique

Résultat net.....	16 157
Part revenant aux intérêts minoritaires.....	1 837
Impôt sur les bénéfices	10 007
Impôts différés.....	2 383

Base imposable consolidée théorique..... **30 384**

Taux d'imposition théorique..... 34,33 %

Charge d'impôt théorique..... **-10 431**

Différence entre l'impôt théorique et les impôts sur le résultat..... **1 959**

Cet écart s'explique comme suit :

Incidence des taux d'impôts	592
Effet des différences permanentes.....	1 125
Actifs d'impôts différés non constatés.....	242

Ecart net..... **1 959**

B — 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 au 31 décembre 2003 s'analyse comme suit :

<u>Libellés</u>	<u>Bases</u>
Prov. pour congés payés	1 352
Prov. pour participation des salariés	1 472
Prov. Pour intéressement	420
Effort de construction	186
Contribution sociale de solidarité.....	781
Provisions sur autres créances immobilisées	98
Provisions sur stocks.....	10 411
Provisions sur avances & acomptes	8
Provisions clients & comptes rattachés.....	1 814
Provisions sur autres créances diverses.....	-38
Provisions sur comptes courants actifs	-12 269
Provisions pour pertes à terminaison	28 118
Provisions pour risques filiales.....	-14 747
Provisions pour risques de taux.....	4 431
Provisions pour engagement de retraite	4 286
Autres provisions non déductibles.....	35 630
Charges à payer à déductibilité différée	3 293
Autres charges à déductibilité différée.....	33 909
Ecart d'évaluation sur titres affecté aux stocks	12 941
Reports déficitaires	3 050
Amortissements fiscaux réputés différés	663
Ecart de conversion — passif.....	4
Ecart de valeur liquidative sur OPCVM.....	154
Autres produits taxés d'avance.....	4 452
Charges à répartir	3 592
Autres charges déduites d'avance	-3 402
Frais financiers stockés	-11 308
Retraitements à l'avancement	-52 550
Produits à taxation différée.....	-10 533
Total différences temporaires	46 219
Impôts différés au taux théorique de 34,33 %	15 867
Impôts différés actif	53 780
Impôts différés passif.....	-37 913
Impôts différés nets.....	15 867

C — Actifs d'impôts différés non comptabilisés :

<u>Libellés</u>	<u>Bases</u>	<u>ID</u>
ELEMENTS DE L'ACTIF		
Reports déficitaires.....	52 369	17 978
Amortissements fiscaux réputés différés.....	286	98
Provisions sur stocks.....	3 464	1 189
Provisions sur avances & acomptes versés.....	51	18
Provisions sur clients & comptes rattachés.....	5	2
Provisions sur comptes courant actif.....	3 030	1 040
Autres provisions de l'actif.....	<u>5 029</u>	<u>1 726</u>
Réintégrations éléments permanents.....	<u>64 234</u>	<u>22 051</u>
ELEMENTS DU PASSIF		
Provisions pour pertes à terminaison.....	11 943	4 100
Autres provisions pour risques & charges.....	6 231	2 139
Provisions pour impôts.....	14 629	5 022
Charges à payer non déductibles.....	<u>124</u>	<u>43</u>
Déductions éléments permanents.....	<u>32 927</u>	<u>11 304</u>
Total bases sans impôts au taux théorique de 34,33 %.....	<u>97 161</u>	<u>33 355</u>
Impôts différés LT en France au taux de 19,57 %		
Provisions sur titres.....	6 525	1 277
Total des MVLТ dans le cadre de l'intégration fiscale.....	<u>1 357</u>	<u>266</u>
Total bases sans impôts au taux théorique de 19,57 %.....	<u>7 882</u>	<u>1 543</u>
Total général.....	<u>105 043</u>	<u>34 898</u>

Ces bases actives d'impôts différés n'ont pas été comptabilisées compte tenu du caractère peu probable de leur récupération ou/et de la détermination d'une échéance de retournement insuffisamment fiable ou trop lointaine.

4.3.6 Dotation nette des écarts d'acquisition

	<u>31/12/2003</u> <u>NET 3 mois</u> (En milliers d'Euros)
Dotation nette des écarts d'acquisition.....	<u>-3 541</u>
	<u>-3 541</u>

4.3.7 Calcul des résultats par action

Nombre d'actions à l'ouverture, le 01 janvier 2003.....	3 700	
Emission d'actions du 16 octobre 2003.....	2 630 661	(12.627.175 x 2,5/12)
Emission d'Actions avec Bons de Souscription		
Autonomes du 14 novembre 2003.....	<u>44 761</u>	(358.085 x 1,5/12)
Nombre moyen pondéré d'action depuis l'ouverture...	<u>2 679 122</u>	
Résultat consolidé.....	<u>16 157 000</u>	Euros
Résultat par action.....	<u>6,03</u>	Euros
<i>Dilution potentielle maximale</i>		
A.B.S.A du 14 novembre 2003.....	<u>64 945</u>	(519.558 x 1,5/12)
Total des actions en nombre.....	<u>64 945</u>	
Total global.....	<u>2 744 067</u>	actions
Résultat dilué par action.....	<u>5,89</u>	Euros

V INFORMATIONS SECTORIELLES

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 de 3 pôles principaux et les holdings :

Le pôle Logement :

Composé principalement de George V, de Foncier Conseil, et des sociétés supports de programmes, il a pour missions principales :

- la promotion immobilière de logement.
- l'aménagement de terrains à bâtir,

Le pôle Entreprise :

Formé des sociétés Sari, Geprim, Nexity International, Delcis, et des sociétés supports de programmes, il a comme activités principales :

- la promotion immobilière de bureaux en France,
- la promotion immobilière de locaux d'activité et logistique en France,
- En Europe, hors de France : la promotion immobilière de bureaux et de centres commerciaux.

Le pôle Services et valorisation d'actifs immobiliers :

Comprend le secteur d'immobilier tertiaire composé de :

Nexitis et ses filiales (l'Asset et Property Management, la transaction, l'expertise), Nexity Valorisation (la gestion et la valorisation d'actifs pour le compte de tiers), Nexim 4, Nexim 5 et leurs filiales dans le cadre de l'acquisition, la valorisation et la cession d'actifs immobiliers.

Le pôle Holdings

Constitué principalement des sociétés Nexity Initiale, Nexity Topco et Nexity.

5.1 Décomposition du chiffre d'affaires par secteur

	31/12/2003
	NET
	3 mois
CHIFFRE D'AFFAIRES	
Pôle Logement	294 038
Pôle Entreprise	77 103
Pôle Services & Valorisation d'actifs	16 776
Pôle Holdings	73
Total Nexity	<u>387 989</u>
<i>dont Chiffre d'Affaires à l'International >></i>	<u>6 261</u>

5.2 Décomposition du résultat d'exploitation par secteur

	<u>31/12/2003</u> <u>NET</u> <u>3 mois</u>
RESULTAT D'EXPLOITATION	
Pôle Logement	34 247
Pôle Entreprise	2 258
Pôle Services & Valorisation d'actifs	2 353
Pôle Holdings	-1 174
Total Nexity	<u>37 684</u>
<i>dont Résultat d'Exploitation à l'International >>></i>	<i>-1 838</i>

5.3 Décomposition de l'actif immobilisé par secteur au 31/12/2003

	<u>31/12/2003</u>
ACTIF IMMOBILISE PAR SECTEUR	
Pôle Logement	175 165
Pôle Entreprise	56 048
Pôle Services & Valorisation d'actifs	13 502
Pôle Holdings	7 751
Total Nexity	<u>252 466</u>

5.4 Décomposition du BFR net par secteur

	<u>31/12/2003</u>
BFR NET	
Pôle Logement	291 144
Pôle Entreprise	-8 580
Pôle Services & Valorisation d'actifs	19 671
Pôle Holdings	-23 843
Total Nexity	<u>278 392</u>

VI ENGAGEMENTS FINANCIERS et AUTRES INFORMATIONS :

6.1 Engagements hors bilan

	<u>Total au 31/12/2003</u> (En milliers d'Euros)
Engagements reçus	
Garanties de versement des CPI/Vefa reçues des clients.....	30 454
Garanties de passif et/ou de résultat	158 436
Autres engagements	<u>1 143</u>
Total	<u>190 033</u>
Engagements donnés	
Contregaranties de Garantie Financière d'Achèvement	704 876
Autres contregaranties bancaires	3 415
Cautions et garanties sur emprunts	10 460
Garanties financières	1 570
Nantissements	110 529
Garanties de passif et/ou de résultat	109 695
Autres engagements donnés.....	<u>105 555</u>
Total	<u>1 046 100</u>
Engagements synallagmatiques	
Promesse d'achat de terrains	<u>19 865</u>
Total	<u>19 865</u>

	<u>Fin</u>	<u>NOMINAL</u>
Instruments financiers		
Contrat de vente à terme avec couverture de change USD\Euro (base 3,5 M\$ au 30/06/03).....	30/06/04	3 948
Swap décalé avec Crédit Lyonnais (taux reçu : euribor 3 mois et taux payé : 5,665 %).....	03/10/05	82 322
Tunnel avec Crédit Lyonnais (prime : 0,2325 % ; vente floor : 3,25 % ; achat cap : 4 %).....	02/01/04	50 000
Tunnel avec Crédit Lyonnais (prime : 0,0750 % ; vente floor : 3,25 % ; achat cap : 4 %).....	02/01/04	26 000
Tunnel avec Crédit Lyonnais (prime : 0,0475 % ; vente floor : 3,25 % ; achat cap : 4 %).....	02/01/04	75 000
Tunnel avec Crédit Lyonnais (prime : 0,0150 % ; vente floor : 3,25 % ; achat cap : 4 %).....	02/01/04	31 000
Tunnel avec Crédit Lyonnais (prime : 0,0475 % ; vente floor : 3,25 % ; achat cap : 4 %).....	02/01/04	25 000
Tunnel avec Crédit Lyonnais (prime : 0,1000 % ; vente floor : 2,50 % ; achat cap : 3,25 %).....	01/12/04	<u>70 000</u>
Total.....		<u>363 270</u>

Ne sont pas mentionnées ci dessus :

- les garanties locatives faisant l'objet d'une provision,
- les promesses d'achat de terrain contractées dans le cadre normal de l'activité du groupe.

Dans le cadre du nouveau crédit senior de 150M€, la société Nexity a concédé au profit des banques le nantissement de la totalité des actions Nexity Topco qu'elle détient. D'autre part, elle s'est portée caution solidaire au titre de la plupart des lignes de crédit accordées aux sociétés George V et Foncier Conseil ainsi qu'à leurs filiales respectives.

Les SAS Nexity et Nexity Topco sont également cautions du remboursement de ces mêmes lignes de crédit et ont consenti, au titre de garantie, le nantissement des titres de leurs principales filiales.

Les sociétés George V et Foncier Conseil ont également nanti les titres de leurs principales filiales.

6.2 Information relative au plan d'intéressement

Deux sociétés sont concernées : Nexity TOPCO et Nexity INITIALE

Nexity TOPCO

L'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2002 a, dans le cadre des dispositions des articles L 225-177 et suivants du Code de commerce, autorisé le Directoire, à consentir au profit de certains salariés de la Société et/ou de toutes ses filiales en France ou à l'étranger, 100 050 options de souscription d'actions de la Société qui, en cas de levée d'option donneraient lieu à l'émission de 100 050 actions nouvelles représentant 2 % du capital social actuel.

Le Directoire a ainsi attribué en juin 2002, 82 600 options et en juin 2003, 17 450 options de souscription d'actions.

Dans ce cadre, deux exercices anticipés d'options sont intervenus au cours de l'exercice 2003 pour un total de 1 600 actions nouvelles.

A ce jour, du fait du départ d'un certain nombre de salariés, le nombre d'options attribuées non encore exercées et restant exerçable s'élève à 80 850 options.

Nexity INITIALE

L'Assemblée Générale réunie le 15 décembre 2000 a autorisé le Directoire, dans le cadre des dispositions des articles L 25-177 et suivants du Code de Commerce, à consentir au profit de certains mandataires sociaux et salariés de la Société et/ou de toutes ses filiales en France ou à l'étranger, 68 100 options de souscription d'actions de la société et 17 025 options d'achat d'actions de la société. Suite à la création d'un plan de stock-options par la société Nexity Topco, les 17 025 options d'achats d'actions ont été annulées sur décision de l'Assemblée Générale Mixte du 28 mai 2002.

Le Directoire a ainsi attribué en décembre 2000, 49 350 options et en juin 2001, le solde des options de souscription, soit 17 025 actions.

Deux exercices anticipés d'options sont intervenus au cours de l'exercice 2003 pour un total de 650 actions nouvelles.

En outre la période d'exercice prévue au Règlement de Plan ayant débuté le 15 décembre 2003, nous vous informons qu'entre cette date et le 31 décembre 2003, le capital social a augmenté de 148 824,75 euros suite à l'émission de 9 759 actions.

Au 31 décembre 2003, du fait du départ et des exercices d'options d'un certain nombre de salariés, le nombre d'options attribuées non encore exercées et restant exerçables s'élève à 28 531 options.

6.3 Effectifs du groupe :

L'effectif global du Groupe inscrit au 31 décembre 2003 est réparti de la manière suivante :

<u>Collège Cadres</u>		<u>Collège Etam & employés</u>		<u>Total au 31/12/2003</u>
<u>Hommes</u>	<u>Femmes</u>	<u>Hommes</u>	<u>Femmes</u>	
494	217	138	472	1 321

6.4 Rémunération des organes de direction et de surveillance

Le montant total des rémunérations versées aux membres des organes de direction s'élève à la somme de 471 K€. Les membres du conseil de surveillance ne sont pas rémunérés.

6.5 Résultat d'exploitation *pro forma* sur 12 mois : 2003 & 2002

Afin de permettre une meilleure lecture des comptes et d'assurer une comparaison, tant sur l'antériorité qu'ultérieurement, les résultats d'exploitation des l'exercices 2003 et 2002 sont présentés ci-dessous en mode « *pro forma* ».

	<u>31/12/2003</u> NEXITY <i>Pro forma</i> 12 mois	<u>31/12/2002</u> NEXITY <i>Pro forma</i> 12 mois
	(En milliers d'Euros)	
Chiffre d'affaires	1 304 456	1 403 748
Autres produits d'exploitation ^(*)	60 516	-51 289
Achats consommés	-966 546	-953 174
Charges de personnel	-105 036	-101 407
Autres charges d'exploitation	-146 638	-162 709
Impôts et taxes	-11 490	-9 866
Dotations aux amortissements et provisions	<u>-3 810</u>	<u>-11 190</u>
Résultat d'exploitation	<u>131 452</u>	<u>114 113</u>

(*) y compris production stockée & immobilisée.

Le résultat d'exploitation *pro forma* 2003 et 2002 n'intègre pas le groupe COTEBA, cédé courant septembre 2003.

VII TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX DE TRESORERIE

	2003 (3 mois)
	(En milliers d'Euros)
Résultat net total des sociétés consolidées	16 157
Résultat hors groupe	1 837
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	-----
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES.....	<u>17 994</u>
<i>Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :</i>	
Elimination des amortissements et provisions ^(A)	4 378
Elimination de la variation des impôts différés	2 383
Elimination des plus ou moins values de cession.....	<u>41</u>
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT DES SOCIETES INTEGREES	<u>24 796</u>
Dividendes reçus des mises en équivalence	
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité.....	<u>34 965</u>
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE.....	<u>59 761</u>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	
Acquisitions d'immobilisations	-781
Cessions d'immobilisations	1 707
Incidence des variations de périmètre	<u>-156 883</u>
FLUX DE TRESORERIE LIEES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT.....	<u>349 998</u>
Dividendes versés aux minoritaires	-624
Variation des créances & dettes financières à Court Terme	6 863
Augmentation de capital.....	130 399
Emissions d'emprunts.....	253 976
Remboursements d'emprunts	<u>-40 616</u>
Incidence de la variation des taux de change	<u>85</u>
VARIATION DE TRESORERIE	<u>253 887</u>
TRESORERIE D'OUVERTURE	<u>18</u>
TRESORERIE DE CLÔTURE	<u>253 905</u>

(A) A l'exclusion des provisions sur actif circulant

La trésorerie de clôture intègre les comptes bancaires des « comptes mandants » non « liquides » pour un montant total de 50.205 K€.

VIII LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

<u>Palier Nexity</u>	<u>Méthode</u>	<u>Clôture</u>	<u>Adresse1 — CP + VILLE</u>	<u>SIREN</u>	<u>Forme Juridique</u>
Nexity	IG	100,00 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	444 346 795	SAS
Sig 31 Participations	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 328 161	SAS
Nexity Topco.....	IG	97,93 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	424 020 709	SAS
Sociétés Consolidées En Direct Par Nexity Initiale					
<u>Méthode</u>	<u>Clôture</u>	<u>Adresse1 — CP + VILLE</u>	<u>SIREN</u>	<u>Forme Juridique</u>	
Aubert Egalite	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 790 238	SNC
Ayco (Ex. Immobiliara Alcazar Sa).....	ME	20,48 %	Plaza de la Cortes, n° 4 - 28014 Madrid (Espagne)	N/A	SEO
Bordeaux Bastide 1.....	IP	46,48 %	Tour Les Miroirs - BAT D - La Défense III - 18, av. d'Alsace - 92400 Courbevoie	425 085 941	SCI
Carrières Embarcadere Snc.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 791 095	SNC

Sociétés Consolidées En Direct Par Nexity Initiale	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Cattolica Investments Bv.....	IG	92,96 %	FOPPINGADREEF 22 - Amsterdam (Pays Bas)	33 291 470	SEO
Cdgh (Cie Développement Gran Hôtel) Bv	IG	92,96 %	Wegalaan, 71-73 - 2132 Hoofddorp (Pays-Bas)	34 118 814	SEO
Chmielna Investment Bv.....	IG	92,96 %	VARSOVIE (POLOGNE) - Varsovie (Pologne)	RHB57216	SEO
Chml.....	IG	92,96 %	VARSOVIE (POLOGNE) - Varsovie (Pologne)	2 386	SEO
City Garden Real Estate Sa.....	IG	92,96 %	59, rue Joseph de Straat - 1040 Bruxel	626 230	SA
Clichy Europe 3.....	IP	46,48 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	435 402 755	SCI
Clichy Europe T2.....	IP	46,48 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	434 060 133	SCI
Companhia Imobiliara Do Sena.....	IG	81,80 %	Rua Silva Carvalho 347 - 1° Dto - Freguesia de Santa Isabel - Lisboa 1200 (Portugal)	502 540 451	SEO
Delcis.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	407 842 848	SA
Domaine De La Confina.....	IG	92,67 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	316 278 902	SA
Eurobarajas.....	IG	92,96 %	C/SERRANO 240 PLANTA 6° A - 28016 Madrid (Espagne)	B82499757	SRL
Eurogoya Sl.....	IG	92,96 %	5, piazza de la Independencia - 28001 Madrid	N/A	SRL
Euromede 1 Marseille Sci.....	IP	46,48 %	Tour les miroirs - La Défense 3 - 18, av. d'Alsace - 92400 Courbevoie	418 631 388	SCI
Fi Developpement.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	380 375 196	SNC
Geprim Participations Sas (Ex. Neximmo 15).....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 704 343	SAS
Urbanitas Sl (Inmobiliaria).....	ME	9,31 %	402, avenida de aragon - Madrid	N/A	SL
Lieusaint Parc Du Levant A2 Snc.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	443 021 209	SNC
Marcq Republique 2 Snc.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 611 583	SNC
Marcq Schwoob Republique Snc.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	377 684 014	SNC
Marseille Avenue Viton Sci.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	445 377 344	SCI
Massena Paris 13 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 087 152	SAS
Montreuil Rue Cuvier Sci.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	441 484 623	SCI
Neximmo 1 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 326 592	SAS
Neximmo 10 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 304 235	SAS
Neximmo 11 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 688 009	SAS
Neximmo 12 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 717 766	SAS
Neximmo 14 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 717 873	SAS
Neximmo 2 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 326 535	SAS
Neximmo 3 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 359 270	SAS
Neximmo 4 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 320 553	SAS
Neximmo 5 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 326 477	SAS
Neximmo 6 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 326 378	SAS
Neximmo 7 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 326 634	SAS
Neximmo 8 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 304 045	SAS
Neximmo 9 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 303 815	SAS
Nexity Belgium.....	IG	92,96 %	119, bd. Louis Schmidt - 1040 Etterbeek Belgique	En cours	SEO
Nexity Espana.....	IG	92,96 %	Plaza de la Independancia, n° 5-3° - 28016 Madrid (Espagne)	A79534459	SEO
Nexity Ig.....	IG	92,96 %	119, bd. Louis Schmidt - 1040 Etterbeek Belgique	658 571	SEO
Nexity International.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	401 682 331	SA
Nexity Portugal.....	IG	92,96 %	AV ENGENHEIRO DUARTE PACHECO - AMOREIRAS TORRE 2 PISO 6 SALA 4 - 1070-102 Lisbonne (Portugal)	06603960315	SEO
Nexity Initiale.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	420 627 630	SAS
Nexity Services.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	429 513 401	SNC
Nexity Valorisation.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	414 963 108	SNC
Parc Saint Quentin Sci.....	IG	92,96 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	441 849 858	SCI
Pb 31 Promotion Snc.....	IP	46,48 %	6, place Abel Gance - 92100 Boulogne Billancourt	432 015 329	SNC
Poblados 15.....	IG	92,96 %	SERANO, 240-6° PLANTA - 28016 Madrid (Espagne)	M-249218	SARL
Promotion M7 Snc.....	IP	46,48 %	153, rue de Courcelles - 75017 Paris	433 687 670	SNC
Puteaux Amenagement.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	378 289 102	SNC
Quai D'Arenç.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	434 700 621	SNC
Quai Tabarly.....	IG	46,37 %	92-98, bd. Victor Hugo - 92115 Clichy	424 982 387	SNC
Reille Montsouris Sci.....	IP	46,48 %	92-98, bd. Victor Hugo - 92800 Clichy	419 883 483	SCI
Rue Du Petit Clamart (1).....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 518 407	SNC
Sari Developpement Transactions.....	IG	92,73 %	92-98, bd. Victor Hugo - 92115 Paris	423 135 250	SNC
Sari Investissements (Ex. Sig 32 Part).....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 331 306	SAS
Sari Sa.....	IG	92,73 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	332 335 769	SA
Sig 30 Participations.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 328 542	SAS

Sociétés Consolidées En Direct Par Nexity Initiale	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Sipian	IG	80,35 %	Rua Silva Carvalho 347 - 1 ^o Dto - Freguesia de Santa Isabel - Lisboa 1200 (Portugal)	01449/900122	SEO
Spaicil Snc.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	380 319 400	SNC
Ste D'Investissement En Immobilier	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 020 397	SNC
Terrains Du Midi (Sa Les)	IG	92,81 %	79, av. du Prado - 13008 Marseille	313 089 401	SA
Tison Rivoli.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	423 755 123	SNC
Tour Adria (Societe De La)	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	387 820 475	SCI
Verdun Pages	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	432 622 199	SAS
Versailles Chantiers Amenagement.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	441 674 751	SNC

Sociétés Consolidées Du Sous-Groupe Geprim	Méthode	Clôture	Adresse1 — Cp + Ville	SIREN	Forme Juridique
Artoipole Logistique Sci.....	IG	92,96 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	433 779 055	SCI
Etoile (Sci L')	IG	92,96 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	428 684 682	SCI
Europe 2 P.E. Snc.....	IG	92,96 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	421 336 132	SNC
Europe P.E. Snc	IG	92,96 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	383 909 751	SNC
Geprim (Ex Finagep).....	IG	92,96 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	400 254 462	SAS
Geprim Construction Sa.....	IG	92,95 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	379 971 146	SAS
Gonesse Actilogis Sci.....	IG	92,96 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	440 407 153	SCI
Gonesse Activites Sci	IG	92,96 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	440 201 390	SCI
Nexiparc Des Ulis Sci	IG	92,96 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	440 197 127	SCI
Plaine De L'Ain 2 Logistique Sci.....	IG	92,96 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	440 204 188	SCI
Roissy Nord Logistique Sci.....	IG	92,96 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	433 739 059	SCI
Salon Logistique Sci	IG	92,96 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	439 654 567	SCI
Sari Snc	IG	92,96 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	743 780 132	SNC
Senart Logistique Sci.....	IG	92,96 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	431 712 048	SCI

Sociétés Consolidées Du Sous-Groupe Nexim 4	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Canton 1 Sas	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	442 254 975	SAS
Esperance (Snc De L')	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	379 419 070	SNC
Exploitat° Equip Cannes Mandelieu Snc	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	378 935 209	SNC
Golfe (Societe En Nom Collectif Du)	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	341 985 265	SNC
Horizon 1.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	352 517 734	SNC
Horizon 2.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	352 517 221	SNC
Hotel De L'Espace.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	382 518 892	SNC
Jonas	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	En cours	SCI
Madeleine Chauffour (Snc La).....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	379 372 052	SNC
Manege (Snc Du).....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	350 043 923	SNC
Nexim 4 Sas.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 328 617	SAS
Nexim 7 Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 330 647	SAS
Trois Pins (Sci Les).....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	En cours	SCI

Sociétés Consolidées Du Sous-Groupe Nexim 5	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Avenue (Sci 70Ème).....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	383 974 615	SCI
Berthollet Brogny.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	353 062 870	SNC
Canton 2 Sas	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	442 254 827	SAS
Canton 9 Sas	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	444 921 431	SAS
Chatellerault Sanital	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	381 685 254	SNC
Ciph Patrimoine	IG	92,96 %	10-12, rue du Général Foy - 75008 Paris	383 388 501	SNC
Esce Sa	IG	92,96 %	10-12, rue du Château - 92250 La Garenne Colombes	612 037 507	SA
Kleber-Bobigny Snc.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	393 642 640	SNC
Marquises.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	421 380 635	SNC
Motte Bossut	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	347 791 352	SNC
Nexim 5 Sas.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 327 759	SAS
Nexim 6 Sas.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 329 144	SAS
Nimes Le Colisee.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	349 645 978	SCI

Sociétés Consolidées Du Sous-Gruppe Nexim 5	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Progemo Et Compagnie Snc.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	377 738 158	SNC
Quartier Coq.....	IG	92,96 %	Les Docks - 10, place de la Joliette - 13002 Marseille	380 107 680	SNC
Rodez Saint Cyrice.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	379 780 794	SNC
Santorin.....	IG	92,96 %	10, rue du Général Foy - 75008 Paris	347 662 983	SCI
Sari Corp.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris		SEO
Sari Hartford.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	342 365 624	SA
Sociétés Consolidées Du Sous-Gruppe Nexitis	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Nexitis Conseil (Ex. Sari Conseil).....	IG	92,81 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	343 982 252	SA
Nexitis Expertise (Ex. Sari Expertise).....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	423 375 740	SAS
Nexitis Gestion (Ex. Sari Gestion).....	IG	92,68 %	212, av. Paul Doumer - 92500 Rueil Malmaison	322 325 218	SA
Nexitis Sa.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 304 296	SA
Nexitis Services (Ex. Sgec Gestion).....	IG	92,76 %	212, av. Paul Doumer - 92500 Rueil Malmaison	341 872 638	SA
Sociétés Consolidées Du Sous-Gruppe George V	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Aigues Mortes Saint Louis.....	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 483 043	SCI
Aix Galice Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 316 258	SCI
Aix Les Platanes Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 056 087	SCI
Albus (Sci L').....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 717 595	SCI
Allée De L'Europe Snc.....	IG	61,35 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	250 227 112	SNC
Allinges La Chavanne Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 946 193	SCI
Althea.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 767	SCI
Amenagement Charras (Snc D').....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	380 637 991	SNC
Amenagement Jules Ferry (Ste D').....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 670 145	SARL
Amenagements Et D'Investissements Fonciers (Societe D') - Saif.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	315 400 739	SARL
Amiens Paul Claudel Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 613 716	SNC
Andresy Les Massigottes Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 317 768	SCI
Antibes 30 Bld Wilson Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 922 993	SCI
Antibes Chemin Du Petit Four Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 146 949	SCI
Antibes Chemin Moyennes Breguieres Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 993 481	SCI
Antibes Les Pins A3 Et A5.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 415 725	SCI
Antibes-Bd Raymond Poincare Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 916 087	SCI
Antigone.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 643	SCI
Apollonia Sas.....	IG	92,96 %	1, place Turenne - Bât. Le Dufy - 94417 st. Maurice	332 540 087	SAS
Arcachon Villa Bergame Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 746 859	SCI
Arcades (Sci Les).....	IG	92,96 %	13, rue du Bain aux Plantes - 67000 Strasbourg	417 568 094	SCI
Arcueil Fereal.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 006 102	SCI
Argenteuil Domaines Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 663 461	SCI
Arnage Alicia Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 002 979	SCI
Arras Rue Caisse D'Epargne Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 749 155	SCI
Arzal Les Jardins De L'Estuaire Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 078 077	SCI
Asnieres Mesnil Kestner C Sci.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	377 810 056	SCI
Asnieres Voltaire.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	431 677 871	SCI
Astre.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 627	SCI
Aubagne Le Puisatier Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 012 510	SCI
Aubagne Les Berges Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 400 165	SCI
Aubagne Les Santonniers3.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 612 801	SCI
Aubagne Villa Gabrielle Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 012 486	SCI
Auldres Lieusaint (Sci Des).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 222 095	SCI
Aurore.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 668	SCI
Baie De Somme.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 244 932	SNC
Bailly Domaines Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 372 397	SCI
Balcons Du Village Cugnaux (Sci Les).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 075 248	SCI
Ballainvillier Les Grands Champs.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 388 940	SCI
Ballainvilliers Les Gravières.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 383 063	SCI
Bandol Les Terrasse Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 814 168	SNC
Bandol L'Escourche Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 075 578	SNC
Bati Atlantique Sarl.....	IG	92,96 %	1, rue Affre - 44000 Nantes	398 191 700	SARL
Bati Cap Snc.....	IG	92,96 %	1, rue Affre - 44000 Nantes	392 033 783	SNC
Beausset Paul Cesanne (Sci Le).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 742 100	SCI
Berck Rue Du Grand Hotel Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 553 995	SCI
Bergeronnette.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	418 858 718	SCI
Berges De L'Oise (Sci Les).....	IP	46,48 %	159, rue Galliéni - 92100 Boulogne	432 320 919	SCI
Beynes Estendart Ab Sci.....	IP	46,48 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 404 162	SCI
Beziers Foch Sci.....	IG	48,34 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 121 010	SCI
Binic Ste Marguerite Sci.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	562 025 742	SCI
Bisheim Rue Des Rossignols.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 681 913	SCI

Sociétés Consolidées Du Sous-Groupe George V	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Bitch Courbevoie	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 608 415	SNC
Blanc Mesnil Fereal Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 349 211	SCI
Blanqui.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	420 468 126	SCI
Blois La Chaussee Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 266 060	SCI
Blonville La Corniche.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 266 492	SCI
Bobigny Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 951 469	SCI
Bobigny Jean Rostand Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 546 380	SCI
Bobigny La Madeleine.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	430 206 821	SCI
Bobigny Rue Rene Camier Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 118 040	SCI
Bois Colombes 40 Raspail Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 245 528	SCI
Bois D'Arcy Domaines Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 477 625	SCI
Bondy Jorelle	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 612 349	SCI
Bonne Les Sapins Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 619 998	SCI
Bordeaux La Bastide Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 743 380	SCI
Borderouge Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 812 769	SCI
Boulogne 51/53 Billancourt Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 946 623	SCI
Boulogne Traversiere Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 946 508	SCI
Boulouris Moyenne Corniche.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	424 001 220	SCI
Brest Kerinou Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 606 942	SCI
Brest Octroi Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 703 046	SCI
Bretignolles La Patee.....	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 626 923	SCI
Breviaires Domaines Fereal (Les) Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 947 036	SCI
Bron Le Fort Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 744 578	SCI
Bron Roosevelt.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 765 915	SNC
Bruges La Marienne Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 630 311	SCI
Bruyere Sur Oise - L'Abbaye	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 839 719	SCI
Bussy Maximilien Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 382 726	SCI
Bussy St Georges Marie Curie.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 045 085	SCI
Cagnes Route De Vence Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 918 850	SCI
Cagnes Sur Mer-Av. Leo Lagrange Sci.....	IG	92,96 %	66, quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon	605 920 321	SCI
Campagne Montolivet.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	421 322 405	SCI
Canal (Sci Du).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	384 114 385	SCI
Cannes 20/26 Bd Du Midi	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 627 278	SCI
Cannes Av Maurice Chevalier Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 923 231	SCI
Cannes Avenue Des Hesperides.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 496 177	SCI
Cannes Bd D'Alsace.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 775 631	SCI
Cannes Milton Carnot.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 389 468	SCI
Cannes Rue Des Chataigniers	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	418 858 551	SCI
Cannes Rue Ricord Laty Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 711 268	SCI
Canton 10 Sas	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	445 308 489	SAS
Canton 3 Sas	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	442 255 352	SAS
Canton 4 Sas	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	442 255 444	SAS
Carquefou La Manguais Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 002 771	SCI
Carquefou Les Coteaux Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 087 821	SCI
Carqueiranne Rue De La Collinette Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 072 062	SCI
Celtes (Sci Des)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	388 093 643	SCI
Centauree	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 353	SCI
Cergy Le Haut Villanova Evasion Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 069 992	SCI
Cfi Orizon Sarl.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	321 202 079	SARL
Cgi George V Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	399 381 821	SAS
Chalets De La Toussuire (Snc Les)(Ex Sci Les Châlets De La Toussuire).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 681 731	SNC
Chamalieres Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 673 051	SCI
Chanceaux Choisille Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 916 003	SCI
Chantiers Navals De L'Esterele.....	IG	92,93 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 915 394	SA
Chapelle Fougeretz Les Ormeaux Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 226 880	SCI
Charenton Zac Pasteur Loti3.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 353 910	SCI
Chateau Olonne Croix Blanche Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 310 593	SCI
Chatenay Centre Ville Sarl.....	IP	46,48 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 349 211	SARL
Chatenay Centre Ville Sci	IG	46,48 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 478 880	SCI
Chatillon Avenue De Paris Sci.....	IP	46,48 %	ATRIUM 6, place Abel Gance - 92652 Boulogne	442 981 619	SCI
Chatillon Maison Blanche Sci.....	IG	92,96 %	Billancourt	388 093 841	SCI
Chatillon Sablons-Rue Panorama	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 768 217	SCI
Chausse Hermine Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 920 426	SCI
Checy Les Marechaux Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 403 400	SCI
Checy Vieux Pave Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 852 105	SCI
Chemin Poivre (Sci Le).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	412 046 492	SCI
Chene Brule (Snc Le).....	IG	57,64 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	424 231 124	SNC
Cholet Les Cerisiers Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 851 909	SCI
Clamart Bourgogne Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 154 843	SCI
Clamart Jaures Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 151 998	SNC
Clamart Princesse.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 349 448	SCI
Clermont Puy De Dome Sci.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	384 124 285	SCI
Clichy Talvas Sci.....	IP	46,48 %	88, rue de Villiers - 92300 Levallois Perret	443 109 723	SCI

Sociétés Consolidées Du Sous-Groupe George V	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Clisson Raphaella Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 617 232	SCI
Clos Des Epinettes (Snc Le)	IP	46,48 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	438 795 999	SNC
Clos Saint Venant (Sci Le)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 121 361	SCI
Coignieres Domainies Fereal	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 765 956	SCI
Colmar Route De Neuf Brisach Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 555 441	SCI
Colombus Sci	IG	92,96 %	150, allée de Barcelone - 31000 Toulouse	433 404 761	SCI
Combs Domaines Fereal Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 368 089	SCI
Combs La Ville Fereal Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 665 086	SCI
Compagnie Financière De Patrimoine Et De Participations - Cofipa Sas	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	353 360 829	SAS
Compagnie Fonciere Financiere Et Immobiliere Sa	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	392 185 096	SA
Concarneau Les Glenans Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 811 211	SCI
Concerto	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 691 548	SCI
Concorde (Sci La)	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 648 792	SCI
Conflans Universite	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 383 022	SCI
Conviviales De Thiais (Sci Les)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	420 458 499	SCI
Conviviales St Nom La Breteche (Sci Les)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	422 152 900	SCI
Corbas Bourlione	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 389 617	SCI
Corbeil Adeline Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 811 773	SCI
Coriandre	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 783	SCI
Cormeilles Belmondo Domaines Fereal	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 972 191	SCI
Coudraie (Snc La)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 881 174	SNC
Coueron Le Harass Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 457 133	SCI
Courbevoie 4	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	424 514 339	SNC
Courbevoie Cayla Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 865 452	SCI
Courbevoie Deschanel Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	430 263 921	SCI
Courbevoie Ferry Coeur D'Ilot	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 691 803	SCI
Courbevoie Jules Ferry Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 120 258	SCI
Courbevoie Les Lilas D'Espagne Sci	IP	46,48 %	L'Atrium - 6, place Abel Gance - 92652 Boulogne Billancourt	439 809 658	SCI
Courbevoie Marceau	IP	46,48 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	431 878 586	SCI
Courbevois Saint Nicolas Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 003 076	SCI
Cours Tolstoi Sci (132)	IG	46,48 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 168 821	SCI
Credit Financier Lillois	IG	79,02 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	455 500 868	SA
Le Creusot Maryline Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 810 791	SCI
Critere Sarl	IG	92,96 %	839, av. de la République - 59700 Marcq En Baroeul	328 051 198	SARL
Croix 102 Rue Victor Hugo	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 089 405	SCI
Croix Aux Biches Snc La	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 069 660	SNC
Croix Valmer-Mas Magnanerie Snc	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 553 168	SNC
Crotoy Chemin Des Dignes Snc	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 867 804	SNC
Cygne Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	412 050 015	SCI
Dangan La Gree	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 003 366	SCI
Danube	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	377 620 786	SCI
Decines Immobilier Sas	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	306 606 732	SAS
Dedicaces (Sci Les)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	424 899 557	SCI
Diderot Saint Denis Villanova	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 331 173	SCI
Dieppe Saint Nicolas Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 268 271	SCI
Dinard Docteur Derrien Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 562 042	SCI
Dinard Matignon Snc	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 522 902	SNC
Dinard Saint Enogat Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 561 366	SCI
Domaine (Le)	IG	79,02 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 119 428	SCI
Domaine Du Golf (Sci Le)	IG	65,07 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 087 490	SCI
Domaines Fereal Snc	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	415 120 955	SNC
Domloup La Vallee Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 227 508	SCI
Domus Velazquez Srl Esp	IG	92,96 %	5, plaza de la Independencia - 28001 Madrid		SRL
Don Le Grand Pre Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 473 430	SCI
Duttlenheim Rue Des Platanes	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 189 775	SCI
Eckbolsheim Rue Des Jardins Sci	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	353 661 390	SCI
Ecuries De Conti (Sci Des)	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	351 702 691	SCI
Edelweiss	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 411	SCI
Elbeuf Champ De Foire Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 806 638	SCI
Elbeuf Solferino Sci	IG	69,72 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 248 422	SCI
Emerainville Parc Snc	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 196 154	SNC
Ensisheim Rue Des Allies Snc	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 806 505	SNC
Epinay Beatus 2	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 782 577	SCI
Epinay Premiere Snc	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 930 243	SNC
Eschau Rue Des Jardins	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 389 112	SCI
Estramadure (Sci L')	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	411 930 340	SCI
Euralille Ilot St Maurice Lot E Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 270 071	SCI
Evry Domaine Fereal Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 402 501	SCI
Facotel Maisons Alfort	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 626 130	SCI
Faucon Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	412 047 201	SCI
Fereal	IG	92,95 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	334 850 690	SA

Sociétés Consolidées Du Sous-Gruppe George V	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Fereal Parkside Plaza Snc	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 919 007	SCI
Fermes De Hans (Sci Les)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 222 376	SCI
Feucherets (Snc Des)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 645 263	SNC
Fh Ingenierie	IG	92,96 %	Bât. Le Dufy - 1, place Turenne - 94410 st. Maurice	381 488 824	SNC
Fhp Snc.....	IG	92,96 %	Bât. Le Dufy - 1, place Turenne - 94410 st. Maurice	399 575 695	SNC
Fleury Merogis Domaines Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 049 474	SCI
Flore (Le) Sarl.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	382 503 159	SARL
Foncier Conseil	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	732 014 964	SNC
Foncier Conseil Beylat Aménagement (Snc).....	IP	46,48 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	401 721 899	SNC
Fonciere Colysee.....	IG	92,96 %	Bât. Le Malesherbes - 114, rue Victor Hugo - 92686 Levallois Perret	379 982 325	SNC
Fonciere La Lagune St Cyprien Sud Snc	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	340 436 930	SNC
Foncyel 78 Hurepoix Snc.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	429 060 510	SNC
Foncyel 78 Snc.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	328 712 427	SNC
Forges Les Bains Boissy	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	431 926 708	SCI
Fouras Les Carrelets	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	422 666 164	SCI
Fragonard Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 303 248	SCI
France Batiments - Frabat Sarl.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	327 286 977	SARL
Fonciere D'Aménagement Francilienne (Ex Saged Foncier)	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	326 128 808	SARL
Franciscopolis (Sci Le).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	411 928 708	SCI
Franconville Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 543 242	SCI
Frejus L'Aubier De Cybele Sci.....	IG	74,37 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 930 482	SCI
Frejus Paouvadou	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	425 020 187	SCI
Fresia Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 302 851	SCI
Fresnes Charcot Zola Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 171 780	SCI
Fuschia Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 271 288	SCI
Gagny Rue Des Sports	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 689 302	SCI
Galatee (Sci La)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	411 929 144	SCI
Garenne Lacroix (Sci La).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 765 865	SCI
General Foy Investissement.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	392 460 325	SNC
Gennevilliers Domaines Feral Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 915 543	SCI
Gentiane Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 314 153	SCI
George V Aquitaine Snc.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 999 703	SNC
George V Atlantique Snc	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 946 423	SNC
George V Centre Loire Snc.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	434 000 014	SNC
George V Consultel Sarl.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 621 851	SARL
George V Consulting	IG	92,77 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	315 564 781	SA
George V Cote D'Azur.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	351 039 193	SNC
George V Est.....	IG	92,96 %	13, rue du Bain aux Plantes - 67000 Strasbourg	383 910 056	SNC
George V Gestion Sas	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	327 256 947	SAS
George V Ingenierie Sarl.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	319 618 393	SARL
George V International Sarl	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	321 437 923	SARL
George V Normandie Snc	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 946 258	SNC
George V Provence (Ex. Gv Régions Provence Languedoc).....	IG	92,96 %	Les Docks - 10, place de la Joliette - 13002 Marseille	343 088 209	SNC
George V Region Nord Sas.....	IG	92,96 %	839, av. de la République - 59700 Marcq En Baroeul	380 353 029	SAS
George V Regions.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	423 559 673	SARL
George V Rhone-Loire-Auvergne (Ex. George V Région Rhône Alpes).....	IG	92,96 %	Cité Internationale - 66, quai Charles de Gaulle - 69463 Lyon Cedex 06	385 116 025	SAS
George V Usa.....	IG	92,96 %	15, East North Street - 199901 Dover (Usa)	N/A	SEO
Goeland.....	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	411 644 008	SNC
Golf De Divonne (Sci Le).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 670 194	SCI
Golf De L'Odet (Sci Du)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 678 077	SCI
Golf Juan Che. Des Clos Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 924 709	SNC
Golfe Juan Av De La Palmeraie.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	430 207 050	SCI
Graal (Sci Du).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	349 557 827	SCI
Grasse Av Frederic Mistral	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 713 690	SCI
Groseiller (Sci Le)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	412 046 948	SCI
Guernesey	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	422 047 878	SCI
Haguenu Rue De Morschwiller Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	En cours	SCI
Halluin La Lys Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 573 300	SCI
Halluin Lalo Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 905 923	SCI
Hameau De La Cressonniere (Sci Le).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 813 533	SCI
Hameau De La Moriniere Sci Le.....	IG	92,96 %	1, rue Affre - 44000 Nantes	444 218 762	SCI
Hameau Du Moulin 2 Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 109 133	SNC
Hauts Du Bailly (Snc Les)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	391 696 739	SNC
Hazebrouck Aristide Briand Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 077 102	SCI

Sociétés Consolidées Du Sous-Groupe George V	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Hellebore	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 676	SCI
Herblay - Domaines Fereal.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 489 850	SCI
Hirondelle Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	388 094 278	SCI
Honfleur Le Phare Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 897 720	SCI
Hotel Sebastopol Toulouse Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 477 893	SCI
Hourtin Les Marines Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 743 426	SNC
Hunebelle Princesse	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 073 134	SCI
Hyerès - Av. Alphonse Denis Snc	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 178 689	SNC
Hyerès Costebelle Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 946 698	SCI
Ile De France Republique Snc	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	378 815 602	SNC
Issy Les Moulineaux 3-4 Chartreux Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 881 851	SCI
Jardins De Bonnefoy Toulouse (Sci Les)....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 920 062	SCI
Jardins De Cabourg (Sci Les).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 897 639	SCI
Jardins De La Hotoie (Snc Les).....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 516 261	SNC
Jardins De L'Opera (Sci Les).....	IP	46,48 %	61, av. Jules Quentin - 92000 Nanterre	422 253 039	SCI
Jardins De Saint Venant (Sci Les).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 121 494	SCI
Jaspe.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	399 801 042	SCI
Joue Les Tours La Pommeraiè Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 418 807	SCI
Juan Flore Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 476 894	SCI
Kilstett Rue Du Lt De Bretignies Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 361 829	SCI
La Ciotat La Treille Sci.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 022 142	SCI
Roche Melanie (Sci La).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 317 610	SCI
Villa Romaine (Sci La).....	IG	92,96 %	1, rue Affre - 44000 Nantes	439 850 603	SCI
Lacanau Domaine De La Meyjande Sci.....	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 408 370	SCI
Lacanau Golf Le Domaine Club Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 632 044	SCI
Lacanau Golf Le Parc De La Dune	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 416 087	SCI
Lagny Domaine Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 078 688	SCI
Lanester Ker Avel Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 445 663	SCI
Lanester Kervelean.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 839 818	SCI
Lanvally Les Ormeaux Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 368 501	SCI
Laval Saint Luc Sci	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	382 520 385	SCI
Le Bourget 1 Fereal Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 665 433	SCI
Le Bourget Cmdt Rolland Amngt Sarl.....	IP	46,48 %	38, avenue Aristide Briand - 92120 Montrouge	448 707 810	SARL
Le Bourget Domaines Fereal Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 101 721	SCI
Le Croisic Port Lin Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 954 967	SCI
Le Havre Bichat Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 027 296	SCI
Le Havre Faure Snc	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 672 749	SNC
Le Mans Victoria Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 264 865	SCI
Lege Cap Ferret Claouey Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 632 234	SCI
Lege Cap Ferret Grand Houstaou Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 631 764	SCI
Les Lilas Rue Des Bruyères.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 345 230	SCI
Les Ulis Domaines Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 619 535	SCI
Lieusaint Clos De La Pyramide Fereal Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 106 744	SCI
Lieusaint Domaine De La Chenaie Sci.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	431 965 169	SCI
Lieusaint Elise Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 851 842	SCI
Lieusaint La Barriere	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 517 166	SCI
Lieusaint Manon Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 226 832	SCI
Lieusaint Moulin A Vent.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	432 799 625	SCI
Lignite.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	349 556 605	SCI
Lille Artois	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 514 003	SCI
Lille Tour Igh (Sci) (Ex Sci Feriburo Xxviii).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	349 695 536	SCI
Limas Martelet	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 607 727	SCI
Lion Sur Mer Rue Bellin.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	384 142 675	SNC
Lissieu Semanet Snc	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 270 717	SNC
Livry Fereal	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 736 148	SCI
Locosud Sas	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	322 458 241	SAS
Lognes Le Mandinet	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 513 495	SCI
Loos Barbusse Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 697 279	SCI
Loos Le Clos Fleuri Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 697 212	SCI
Lorgues La Collegiale Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 620 103	SCI
Lorient Kerform Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 319 443	SCI
Loriol Le Village Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 202 388	SCI
Lotir Sarl	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	402 009 062	SARL
Louis Braille.....	IP	46,48 %	61, av. Jules Quentin - 92000 Nanterre	421 348 335	SCI
Lyon - L'Orangerie.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 984 677	SCI
Lyon Bataille Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 897 514	SCI
Lyon Jeanne D'Arc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 070 389	SCI
Lyon Montchat Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 265 619	SCI
Lyon Pavillon Des Arts Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 749 970	SCI
Lyon Pavillon Des Serres Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 749 384	SCI
Lyon Point Du Jour Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 711 177	SCI
Lyon Saint Michel	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 523 017	SCI
Magnanville Domaines Fereal Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 247 846	SCI
Magny Le Hongre.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 244 650	SCI

Sociétés Consolidées Du Sous-Gruppe George V	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Mail Des Lilas (Sci Le).....	IP	46,48 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 851 687	SCI
Maison Et Architecture Sarl.....	IG	92,96 %	839, av. de la République - 59700 Marcq En Baroeul	328 051 206	SARL
Maisons De Lacroix Falgarde (Sci Les).....	IG	92,96 %	150, allée de Barcelone - 31000 Toulouse	438 694 259	SCI
Mandelieu Les Ecoreuils	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 742	SCI
Mandelieu Marina	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	431 925 692	SCI
Mandelieu Rn7.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	431 925 858	SCI
Mantes Bords De Seine Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 229 058	SCI
Mantes La Jolie Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 265 783	SCI
Mantes La Ville Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 800 442	SCI
Marcq College Snc.....	IP	46,48 %	43, quai des Chevillards - 59800 Lille	433 943 644	SNC
Marcq Gabriel Peri Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 089 181	SCI
Mare Jarry (Sci La).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 689 690	SCI
Marennnes Laubat Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 012 460	SCI
Marennnes Port Des Seynes Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 012 429	SCI
Marseille Bd Rouvier Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 916 523	SCI
Marseille Chemin De Cassis Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 504 129	SCI
Marseille Endoume Sci.....	IG	46,48 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 118 115	SCI
Marseille La Joliette 5 Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 930 300	SCI
Marseille Les Catalans.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	430 362 012	SNC
Marseille Les Olives Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 983 843	SNC
Marseille Prado City	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 612 430	SNC
Marseille Prado Herriot Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 302 893	SCI
Marseille Saint Clement Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 471 210	SCI
Marseille-Magalone Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 915 717	SCI
Massy Vilmorin Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 171 889	SCI
Menecy-Domains Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 152 103	SCI
Menton Rue Magenta.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	423 375 849	SCI
Menton Traverse Des Soeurs Munet.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 608 048	SCI
Menton-Val Des Castagnins Sci.....	IG	92,96 %	150, allées de Bracelone - 31000 Toulouse	408 835 403	SCI
Metz Les Hauts De Queulieu Sci.....	IG	69,72 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 303 353	SCI
Metz Rue Montplaisir Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 313 118	SCI
Meucon Cassandre Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 663 750	SCI
Meudon 1 Seeri Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 544 032	SCI
Micas Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	392 865 978	SCI
Mimosa.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	418 670 758	SNC
Moissy - Europe.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 475 463	SCI
Moissy Jatteau Domains Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 606 595	SCI
Moissy Maulois Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 665 219	SNC
Molene.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	421 322 355	SNC
Molieres Domains Snc Les.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 365 225	SNC
Molsheim Les Campanules.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 139 926	SCI
Montpellier Les Ombrelles.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 631 567	SCI
Montpellier-Malbose.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 896 677	SCI
Montrouge Gueudin Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 177 187	SCI
Mulhouse Rue Des Bateliers Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 156 590	SCI
Mulhouse Trois Rois.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 348 234	SCI
Nantes Berlioz Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 811 112	SCI
Narbonne-Plage Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 119 220	SCI
Neuborg Sa.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	572 074 748	SA
Neuhof Route D'Altenheim Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 245 585	SCI
Neuilly Borghese Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 843 154	SNC
Nexim 1 Sas.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 089 256	SAS
Nexim 2 Sas.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 915 626	SAS
Nexim 3 Sas.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 881 596	SAS
Nice 144 Rue De France.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 691 195	SCI
Nice 220 Boulevard De La Madeleine S.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 202 982	SCI
Nice 263 Route De Belet Sci.....	IG	65,07 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 301 035	SCI
Nice 278, Av De Fabron.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 223 050	SCI
Nice Boulevard Risso.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 607 537	SCI
Nice Corniche Bellevue 2.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	418 858 734	SCI
Nice Magnan Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 923 990	SCI
Niort La Clairiere Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 851 859	SCI
Nogent 7/11 Rue Thiers Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 945 955	SCI
Noisetier Sci.....	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	394 638 134	SCI
Noisiel Chateaubriand.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 044 948	SCI
Nouvel Espace.....	IG	92,96 %	13, rue du Bain aux Plantes - 67000 Strasbourg	343 189 700	SNC
Novim.....	IG	92,95 %	Bât. Pacific - 11/13, cours Valmy - 92800 Puteaux	712 038 439	SA
Oleron La Chasse.....	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	422 659 458	SNC
Oleron St Pierre.....	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	425 020 914	SCI
Orage (Sci L').....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	411 930 886	SCI
Oree Du Touquet (Sci L').....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	431 490 523	SCI
Orgeval-Domains Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 606 596	SCI
Orleans Clos D'Ivoy Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 694 702	SCI

Sociétés Consolidées Du Sous-Groupe George V	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Orleans Le Clos Rozay Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 916 457	SCI
Orleans Le Square Greffier.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 326 071	SCI
Orleans Les Aubrais Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 619 287	SCI
Orleans Les Cedres De Greffier.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 325 982	SCI
Orleans Saint Vincent Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 618 677	SCI
Osthoffen Rue Du Foyer.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 666 014	SNC
Ostwald Rue Des Cigognes Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 313 572	SCI
Othis Domaines Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 335 295	SCI
Palaiseau 2 Berteaux.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 975 775	SCI
Parc Des Chateaux (Sci Le).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 479 837	SCI
Parc Du Millenaire Sci.....	IP	46,48 %	L'Atrium - 6, place Abel Gance - 92652 Boulogne Billancourt	433 329 422	SCI
Parc Vimouna Villen. Tolosane (Sci Le)....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	445 234 636	SCI
Paris 12 Saint Mandé Sci.....	IG	74,37 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 273 877	SCI
Paris 15 Cambronne Lecourbe Sci.....	IP	46,48 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 830 457	SCI
Paris 15/17 Rue St-Maur Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 238 034	SNC
Paris 15° - 204/206 Convention.....	IG	47,41 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 139 819	SCI
Paris 15Eme Square Delpeyrat Sci.....	IP	46,48 %	63is, boulevard Bessières - 75017 Paris	444 241 780	SCI
Paris 16E Duban Sci.....	IG	74,37 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 315 907	SCI
Paris 6 Rue De La Paix (Sci).....	IP	37,18 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	407 538 198	SCI
Paris 76 Picpus Sci.....	IP	46,48 %	143, av. de Verdun - 92130 Issy Les Moulineaux	429 731 052	SCI
Paris 79/81 Simon Bolivar Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 477 427	SCI
Paris 8Eme/18 Rue De Penthièvre Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	418 023 453	SCI
Paris 9-17 Rue Forest Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 766 407	SNC
Paris Bolivar Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 996 039	SCI
Paris Carre Voltaire Snc.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	542 028 709	SNC
Paris Heine Source Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 314 500	SCI
Paris Xaintraillés Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 843 345	SCI
Paris Xv Croix Nivert Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 368 246	SCI
Patis (Snc Du).....	IP	46,48 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	435 095 252	SNC
Perigny Domaines Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 745 156	SCI
Persan Domaines Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 775 417	SCI
Pervenche.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 691 894	SNC
Petit Bois Pierrelaye (Sci Le).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	425 020 641	SCI
Pfttisheim Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 711 284	SCI
Philippe Ruggieri Promotion Sas.....	IG	92,96 %	150, allée de Barcelone - 31000 Toulouse	305 365 074	SAS
Pied En Cap (De).....	IG	92,96 %	150, allée de Barcelone - 31000 Toulouse	393 827 936	SARL
Pierre Blanche (Snc La).....	IP	46,48 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	447 656 489	SNC
Pierre Financiere (La) Snc.....	IG	92,96 %	28, rue d'Arcueil - 94250 Gentilly	329 087 118	SNC
Place De L'Ormeau Toulouse.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 920 202	SCI
Place Saint Charles.....	IG	46,48 %	Les Miroirs Bâtiment D La Défense III - 18, av. d'Alsace - 92400 Courbevoie	420 374 621	SNC
Plessis Pate La Roseraie.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 516 796	SCI
Plessis Robinson Resistance Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 830 212	SCI
Plessis Trevisse Fereal (Sci Le).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 724 163	SCI
Plouich Republique.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 501 222	SNC
Poissy Bethemont Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 724 635	SCI
Poissy Fereal.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 388 700	SCI
Poitier Diane Sci.....	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	695 620 203	SCI
Poitiers Clarisse Sci.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	450 811 161	SCI
Poitiers Emeline Sci.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	448 303 032	SCI
Pont Audemer Victoria Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	445 320 344	SCI
Pontoise Village Snc.....	IG	65,07 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 284 856	SNC
Pomichet Les Redonnees Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 954 256	SCI
Porquerolles.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	421 322 215	SCI
Port Guillaume (Sci Le).....	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 480 215	SCI
Port Louis Liberte Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	435 264 817	SNC
Prevessin Centre Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 211 807	SCI
Prunelier Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	412 047 961	SCI
Pyrope Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	399 786 805	SCI
Quartier De Bel Air (Snc).....	IP	46,48 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	444 523 500	SNC
Quimper Kerroue Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 917 746	SCI
R3 Antibes Les Pins Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 415 725	SCI
Residence Du Prado Perier Sci.....	IP	46,48 %	8/14, allée Cervantès - Parc du Roy d'Espagne - 13009 Marseille	433 988 854	SCI
Residence Jean Perrin Sci.....	IG	92,96 %	1, rue Affre - 44000 Nantes	433 574 100	SCI
Ressources Et Valorisation Sa.....	IG	92,95 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	392 539 540	SA
Riantec Kerlugerie Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 765 018	SNC
Richwiller Rue De Pfattatt.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 270 527	SCI
Rives De Martory Cugnaux (Sci Les).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 087 391	SCI
Roche Dom De La Brossardiere (Sci La) ...	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	432 551 786	SCI
Roissy En Brie Ferrieres.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 613 725	SCI
Roissy Les Demeures.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	432 797 975	SCI
Roquebrune Cap Martin.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 222 665	SCI
Rosny Sous Bois - Andre Bernard.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	422 865 121	SCI

Sociétés Consolidées Du Sous-Groupe George V	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Roubaix 10 Ave Louis Pluquet.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 812 923	SCI
Rouen L'Avalasse Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 458 048	SNC
Royan Villa Des Artistes.....	IG	74,37 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 607 230	SCI
Rue Champetre Toulouse (Sci 7).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 759 105	SCI
Rue D'Alesia (Societe Immobiliere Du 5) ..	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 854 089	SNC
Rue De La Gare (Sci 15 Au 19).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 573 755	SCI
Rue De La Grange 42-48 Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 532 484	SCI
Rue Du Commerce (Sarl 13/15 & 17).....	IP	46,48 %	28, rue de Naples - 75008 Paris	431 957 182	SARL
Rue Stendhal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 689 356	SCI
Ruggieri Gestion Sas.....	IG	92,96 %	150, allée de Barcelone - 31000 Toulouse	305 164 881	SAS
Ruggieri Immobilier Sarl.....	IG	92,96 %	150, allée de Barcelone - 31000 Toulouse	408 753 499	SARL
Rungis Fereal.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 006 060	SCI
Saint Arnoult Le Bourg Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 534 278	SCI
Saint Brevin Oceane Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 915 857	SCI
Saint Brice 3 Domaines Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 960 774	SCI
Saint Cast Le Guildo Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 561 036	SCI
Sainte Cecile Val Des Sablons Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 806 711	SCI
Saint Cyprien La Vigie.....	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	430 415 885	SCI
Saint Cyr Charcot Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 728 755	SCI
Saint Denis Tranche 2 Fereal.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 765 741	SCI
Saint Denis Villanova Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	435 376 132	SCI
Saint Genis Laval Chardon Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 681 447	SCI
Saint Germain / Morin La Champagne.....	IG	55,78 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 144 821	SCI
Saint Gilles Croix De Vie Sablais Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 924 550	SNC
Saint Gratien 3 Fereal.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 736 510	SCI
Saint Jean Centre Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 076 385	SCI
Saint Jean De La Ruelle 3 Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 083 580	SNC
Saint Louis Avenue De Bale Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 157 275	SCI
Saint Mard La Vigne De Paques.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 984 198	SCI
Saint Martin Snc.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	430 148 742	SNC
Saint Maur Garibaldi Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 238 299	SCI
Saint Nazaire Terrasses De L'Amiraute.....	IP	46,48 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 043 613	SCI
Saint Ouen 1 Fereal.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 765 394	SCI
Saint Ouen Liesse Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 745 995	SCI
Saint Paul Les Dax Le Fronton Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 553 259	SCI
Saint Quay Le Port Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 440 940	SCI
Saint Remy De Provence-L' Amarinte.....	IG	92,96 %	10, rue du Général Foy - 75008 Paris	310 531 140	SCI
Saint Witz 2-Domaines Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 075 826	SCI
Saint Witz La Haie.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 984 552	SCI
Saint Witz Meleze Domaines Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 625 149	SCI
Sannois Zac Keiser Tranche 2.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 148 204	SCI
Sapin Sci.....	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	394 638 340	SCI
Sarzeau Le Bas Patis Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 226 666	SCI
Savigny Espagne Domaines Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 667 241	SCI
Savigny Flora Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 303 073	SCI
Savigny Lac Domaines Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	445 227 739	SCI
Schiltigheim Rue Des Poilus Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 117 646	SCI
Seeri Sas.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	331 129 437	SAS
Seine Rive Gauche.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 115 249	SCI
Seringat.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	418 909 479	SCI
Serris Hotel Pp Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 751 317	SCI
Sete Montmorency Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 688 753	SCI
Sete-Les Muriers.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 546 352	SCI
Seynod Maisons De Malaz.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 147 046	SCI
Sitelle.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	388 093 791	SCI
Sogamef - Ste Gale D'Amenagt Foncier.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	313 886 665	SNC
Solaize Centre Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 953 122	SCI
Sotteville Le Trianon Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	445 320 229	SCI
Spinelle.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	399 786 789	SCI
St Laurent Du Var - La Valliere.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 121 593	SCI
St Laurent Du Var Ch.Plateaux Fleuri Sci....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 365 853	SCI
St Laurent Du Var Corniche Fahnestock II...	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 759 105	SCI
St Laurent Du Var Corniche Fahnestock Sc	IG	92,96 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	622 030 716	SCI
St Valery La Croix Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 379 301	SCI
St Vallier De Thiey Ch De La Cabre D Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 326 534	SCI
Stad Sa.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	562 038 455	SA
Stade (Sci Du).....	IP	46,48 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	388 093 825	SCI
Stap (Sté Teinturerie & Apprêt Picardie)....	IG	92,92 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 328 302	SA
Ste Francaise De Batiment.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	310 227 137	SARL
Ste Genevieve Des Bois Villanova Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 663 305	SCI
Strasbourg Rue De Thal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 118 768	SCI
Strasbourg Rue Des Poteries Sci.....	IG	69,72 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 573 532	SCI
Strasbourg Rue Guerlach.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 607 990	SCI
Strasbourg Rue Henri Loux Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 608 278	SCI
Tango (Sci Le).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 308 345	SCI
Tassin Joliot Curie Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 619 410	SCI

Sociétés Consolidées Du Sous-Groupe George V	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Taverny Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 654 584	SCI
Technique D'Urbanisme Et De Realisation (Societe) - Stur Snc.....	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	333 185 791	SNC
Teich L'Escale Sci Le	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 614 029	SCI
Terrasses De Bonnefoy (Sci Les).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 013 408	SCI
Terrasses Republique (Sci Les).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 497 359	SCI
Thonon La Forchat Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 171 665	SCI
Tigery 2 Domaines Fereal Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 930 433	SCI
Tigery Citoyen Vergne	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 595 127	SCI
Torcol Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	388 093 536	SCI
Toufflers Genets (Mq Kbis)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 673 955	SCI
Toufflers Glycines (Mq Kbis)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 673 534	SCI
Toulon Faron Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 899 655	SCI
Toulon Les Routes Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 896 578	SCI
Toulouse Capitole Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 557 624	SCI
Toulouse Villa Deodat	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 880 515	SCI
Tourcoing Residences Ursulines	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 514 102	SCI
Tours La Riche Condorcet	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 167 484	SCI
Tours Monsoudun Sci.....	IG	92,96 %	10, rue du Général Foy - 75008 Paris	384 598 462	SCI
Tramontane (Sci La)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	411 928 815	SCI
Trappes Cuypers Domaines Fereal.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 612 736	SCI
Trappes Fereal.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 005 286	SCI
Tregastel Coz Pors Snc.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 743 400	SNC
Trignac Le Poete Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 810 874	SCI
Triton (Sci Le)	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 691 654	SCI
Trouville D'Aguesseau Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 471 806	SCI
Trouville La Chaumiere.....	IG	92,94 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 245 152	SCI
Trouville Vallon Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 471 525	SCI
Ufiam Sa.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 541 445	SA
Val D'Europe C4 C6.....	IP	37,18 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 408 671	SCI
Valbonne Moulin De L'Ange.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	422 153 569	SCI
Valbonne Peidessalle	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 673 245	SCI
Valenciennes Atre De Gertrude Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 265 013	SCI
Valeriane Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	950 383 778	SCI
Vallauris Chemin De L'Hopital Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 570 454	SCI
Vancouver.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	421 322 181	SNC
Vars Les Claux.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 266 203	SCI
Vendome Olivia Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 811 062	SCI
Veretz Gueriniere Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 168 185	SCI
Verre Sci.....	IP	46,48 %	235, cours Lafayette - 69006 Lyon	394 636 831	SCI
Versailles 21 Gallieni.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 691 062	SCI
Versailles Montreuil Sci	IP	46,48 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	438 275 075	SCI
Victoria Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 314 559	SCI
Vigneux-Domaines.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 075 677	SCI
Village Borderouge (Le).....	IG	92,96 %	150, allée de Barcelone - 31000 Toulouse	432 700 854	SCI
Village De L'Agora	IG	92,96 %	150, allée de Barcelone - 31000 Toulouse	433 513 793	SCI
Village De St Simon (Sci Le).....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 837 205	SCI
Villages D'Aujourd'Hui Sas.....	IG	92,96 %	839, av. de la République - 59700 Marcq En Baroeul	326 625 332	SAS
Villanova Bussy Saint Georges Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 167 021	SCI
Villanova Chessy Val D'Europe	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	422 865 055	SCI
Villanova Corbeil Essonnes Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 166 882	SCI
Villanova Des Pavillons Sous Bois Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 663 081	SCI
Villanova Le Bourget Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 665 631	SCI
Villanova Parkside Plaza Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 273 737	SCI
Villanova Rosny Sous Bois.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	422 865 659	SCI
Villanova Saint Ouen.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 540 128	SCI
Villanova Suresnes.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 513 880	SCI
Ville La Grand Les Tournelles Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 069 562	SCI
Villebon Domaines Snc	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 298 905	SNC
Villecresnes Domaines Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 874 560	SCI
Villefontaine Claudia Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 617 158	SCI
Villefontaine Quincias Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 546 568	SCI
Villefranche Rue D'Anse Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 302 413	SCI
Villejust - Les Coudrayes Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 410 259	SCI
Villeneuve D'Ascq La Haute Borne Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 613 716	SCI
Villeneuve D'Ascq Le Recueil Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 750 179	SCI
Villeneuve Loubet Bd Eric Tabarly	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 953 205	SCI
Villeparisis Domaines Fereal Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 681 678	SCI
Villeneuve	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	420 088 345	SCI
Villes & Projets Snc	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	409 260 775	SNC
Villeurbanne Papillon Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 229 207	SCI
Villiers Le Bel Domaines Fereal Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 951 337	SCI
Villiers Rue Des Fosses.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 884 299	SCI
Villiers Sur Morin Le Pre Aubry Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 531 643	SCI
Vincennes Pommiers Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 548 497	SCI

<u>Sociétés Consolidées Du Sous-Groupe George V</u>	<u>Méthode</u>	<u>Clôture</u>	<u>Adresse1 — CP + VILLE</u>	<u>SIREN</u>	<u>Forme Juridique</u>
Viry 2 Fereal	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 386 399	SCI
Voie Blanche (Snc La)	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 610 643	SNC
Wambrechies Rue Obert Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 121 614	SCI
Wasselonne Rue Du 23 Novembre Sci.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 917 704	SCI
Wervicq Hameau De La Lys Sci	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 056 061	SCI
Zac Louis Pasteur Snc	IG	92,96 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	354 069 262	SNC
Zac Pasteur	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 895 230	SCI

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES
(Exercice clos le 31 décembre 2003)**

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE
21, rue d'Artois
75008 Paris

RSM SALUSTRO REYDEL
8, AVENUE DELCASSE
75378 PARIS CEDEX 08

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES CONSOLIDES**

EXERCICE DE TROIS MOIS CLOS LE 31 DECEMBRE 2003

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société NEXITY HOLDING relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2003, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

1. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les entreprises comprises dans la consolidation.

2. JUSTIFICATION DE NOS APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L.225-235, 2^o alinéa, du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, introduites par la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003 et applicables pour la première fois à cet exercice, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

Règles et méthodes comptables

Comme indiqué dans la note 2.3.11 de l'annexe, votre groupe constate le chiffre d'affaires et les résultats sur les programmes immobiliers de promotion et d'aménagement selon le principe de l'avancement.

Dans le cadre de nos appréciations des règles et méthodes comptables suivies par votre groupe, nous nous sommes assurés du caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies dans les notes annexes.

Estimations comptables

Votre groupe constitue des provisions pour perte à terminaison et comptabilise des charges à payer comme évoqué dans les notes 2.3.7 et 2.3.11 de l'annexe.

Sur la base des éléments disponibles à la date de clôture, notre appréciation de l'estimation des provisions et des charges à payer s'est fondée sur l'examen des budgets des programmes immobiliers.

Dans le cadre de nos appréciations, nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

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 sans réserve, exprimée dans la première partie de ce rapport.

3. VERIFICATION SPECIFIQUE

Par ailleurs, nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Paris, le 7 avril 2004

Les commissaires aux comptes

CONSEIL AUDIT & SYNTHESE

RSM SALUSTRO REYDEL

Jean-François NADAUD

Philippe MATHIS

Bernard CATTENOZ

**5.6 COMPTES SOCIAUX DE NEXITY POUR L'EXERCICE CLOS LE
31 DECEMBRE 2003**

BILAN ACTIF

<u>Rubriques</u>	<u>Montant Brut</u>	<u>Amortissements</u>	<u>31/12/03(12)</u>	<u>31/12/02(1)</u>
Capital souscrit non appelé.....				18.500
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Frais d'établissement.....				
Frais de recherche et développement.....				
Concessions, brevets et droits similaires.....				
Fonds commercial.....				
Autres immobilisations incorporelles.....				
Avances, acomptes sur immo. incorporelles.....				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Terrains.....				
Constructions.....				
Installations techniques, matériel, outillage.....				
Autres immobilisations corporelles.....				
Immobilisations en cours.....				
Avances et acomptes.....				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES				
Participations par mise en équivalence.....				
Autres participations.....	323.856.766		323.856.766	
Créances rattachées à des participations.....				
Autres titres immobilisés.....				
Prêts.....				
Autres immobilisations financières.....				
ACTIF IMMOBILISE	<u>323.856.766</u>		<u>323.856.766</u>	<u>18.500</u>
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.....				
CREANCES				
Créances clients et comptes rattachés.....				
Autres créances.....				321
Capital souscrit et appelé, non versé.....				
DIVERS				
Valeurs mobilières de placement.....	2.377.140		2.377.140	
(dont actions propres :)......				
Disponibilités.....	22.547		22.547	18.432
COMPTES DE REGULARISATION				
Charges constatées d'avance.....				
ACTIF CIRCULANT	<u>2.399.687</u>		<u>2.399.687</u>	<u>18.753</u>
Charges à répartir sur plusieurs exercices.....				
Primes de remboursement des obligations.....				
Ecart de conversion actif.....				
TOTAL GENERAL	<u>326.256.453</u>		<u>326.256.453</u>	<u>37.253</u>

BILAN PASSIF

	31/12/03(12)	31/12/02(1)
<i>Rubriques</i>		
Capital social ou individuel (dont versé : 129.889.600).....	129.889.600	37.000
Primes d'émission, de fusion, d'apport.....	526.773	
Ecarts de réévaluation (dont écart d'équivalence :).....		
Réserve légale.....		
Réserves statutaires ou contractuelles.....		
Réserves réglementées (dont rés. Prov. fluctuation cours).....		
Autres réserves (dont achat œuvres originales artistes).....		
Report à nouveau.....	(1.678)	
RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)	(6.314.069)	(1.678)
Subventions d'investissement.....		
Provisions réglementées		
CAPITAUX PROPRES	124.100.626	35.322
Produits des émissions de titres participatifs		
Avances conditionnées		
AUTRES FONDS PROPRES		
Provisions pour risques		
Provisions pour charges		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES		
DETTES FINANCIERES		
Emprunts obligataires convertibles.....		
Autres emprunts obligataires.....		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit.....	150.628.854	
Emprunts et dettes financières divers (dont empr. participatifs).....	51.198.000	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		
DETTES D'EXPLOITATION		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés.....	328.972	1.961
Dettes fiscales et sociales.....		
DETTES DIVERSES		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		
Autres dettes		
COMPTES DE REGULARISATION		
Produits constatés d'avance		
DETTES	202.155.826	1.961
Ecarts de conversion passif.....		
TOTAL GENERAL	326.256.453	37.283
<i>Résultat de l'exercice en centimes</i>	-6.314.068,52	
<i>Total du bilan en centimes</i>	326.256.452,60	

COMPTE DE RESULTAT (en liste)

<u>Rubriques</u>	<u>France</u>	<u>Exportation</u>	<u>31/12/03⁽¹²⁾</u>	<u>31/12/02⁽¹⁾</u>
Ventes de marchandises.....				
Production vendue de biens.....				
Production vendue de services				
CHIFFRES D’AFFAIRES NETS				
Production stockée				
Production immobilisée.....				
Subventions d’exploitation.....				
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges.....				
Autres produits				
PRODUITS D’EXPLOITATION				
Achats de marchandises (y compris droits de douane)				
Variation de stock (marchandises)				
Achats de matières premières et autres approvisionnements (et droits de douane)				
Variation de stock (matières premières et approvisionnements).....				
Autres achats et charges externes.....			3.654.816	1.678
Impôts, taxes et versements assimilés.....			70.762	
Salaires et traitements				
Charges sociales				
DOTATIONS D’EXPLOITATION				
Sur immobilisations : dotations aux amortissements				
Sur immobilisations : dotations aux provisions..				
Sur actif circulant : dotations aux provisions				
Pour risques et charges : dotations aux provisions.....				
Autres charges				
CHARGES D’EXPLOITATION			3.725.578	1.678
RESULTAT D’EXPLOITATION			(3.725.578)	(1.678)
OPERATIONS EN COMMUN				
Bénéfice attribué ou perte transférée.....				
Perte supportée ou bénéfice transféré.....				
PRODUITS FINANCIERS				
Produits financiers de participations.....				
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l’actif immobilisé				
Autres intérêts et produits assimilés.....				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
Différences positives de change				
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement.....			2.749	
PRODUITS FINANCIERS			2.749	

<u>Rubriques</u>	<u>France</u>	<u>Exportation</u>	<u>31/12/03⁽¹²⁾</u>	<u>31/12/02⁽¹⁾</u>
Dotations financières aux amortissements et provisions.....				
Intérêts et charges assimilées.....			2.591.150	
Différences négatives de change				
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
CHARGES FINANCIERES.....			(2.591.150)	
RESULTAT FINANCIER.....			(2.588.401)	
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS			(6.313.979)	(1.678)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion.....				
Produits exceptionnels sur opérations en capital				
Reprises sur provisions et transferts de charges				
PRODUITS EXCEPTIONNELS				
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion.....			90	
Charges exceptionnelles sur opérations en capital.....				
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions				
CHARGES EXCEPTIONNELLES.....			90	
RESULTAT EXCEPTIONNEL			(90)	
Participation des salariés aux résultats de l'entreprise.....				
Impôts sur les bénéfices.....				
TOTAL DES PRODUITS			2.749	
TOTAL DES CHARGES			6.316.817	1.678
BENEFICE OU PERTE.....			(6.314.069)	(1.678)

ANNEXE

au bilan avant répartition de l'exercice clos le 31/12/03 dont le total est de 326 256 453 Euros et au compte de résultat se soldant par un résultat de (6 314 069) Euros.

L'exercice a une durée de 12 mois recouvrant la période du 01/01/03 au 31/12/03.

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

Faits Marquants

Le 16 octobre 2003, la société a pris le contrôle, directement ou indirectement, de 97,32 % de la société Nexity Topco, par voie d'apports et de cession de titres.

Le prix d'acquisition des titres permettant la réalisation de cette opération a été financé par une augmentation de capital de 126,3 millions d'euros, par un crédit bancaire senior de 150 millions d'euros à échéance le 30 juin 2007 et par un crédit vendeur de 50 millions d'euros subordonné au remboursement du crédit senior.

Au 31/12/03, la Société détient 97,64 % du capital de Nexity Topco après achats d'actions auprès du FCPE Nexity Actionariat.

Le groupe constitué par Nexity Topco détient directement la SAS Nexity à hauteur de 94,38 % qui regroupe elle-même les principales filiales suivantes :

- 100 % du capital de CGI George V
- 99,7 % du capital de SARI
- 100 % du capital de Nexitis
- 100 % du capital de Nexity International
- 100 % du capital de GEPRIM

Par ailleurs, la Société a émis dans le cadre de l'une de ses 2 augmentations de capital des bons de souscription d'actions donnant droit à la souscription d'actions nouvelles.

REGLES ET METHODES 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 financières

Les titres de participation figurent au bilan pour leur prix d'acquisition ou pour leur valeur d'apport.

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

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

Par dérogation au principe du PCG, les reprises de provisions relatives aux titres de participation sont comptabilisées en résultat exceptionnel en cas de cession de titres, afin que l'intégralité des incidences relatives à la cession soit constatée au niveau du résultat exceptionnel.

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).

NOTES RELATIVES AU BILAN

Titres de participations

Ce poste est exclusivement constitué de la participation dans Nexity Topco.

Valeurs mobilières de placement

Elles regroupent essentiellement les placements de trésorerie en SICAV et fonds communs de placement.

Capital social

Il est constitué de 12 988 960 actions de 10 euros de valeur nominale, dont 358 085 actions assorties d'un bon de souscription d'actions (BSA).

Dans le cadre de ces BSA, il peut être émis entre 0 et 519 558 actions nouvelles à un prix égal à la valeur nominale des actions au jour de l'exercice. Le nombre d'actions à souscrire est calculé en fonction de la valeur de 100 % du capital de la SAS Nexity : il peut éventuellement être nul si la valeur de la SAS Nexity n'excède pas un certain seuil. Les BSA sont exerçables une fois avant le 31/12/08 en cas de cession globale des titres Nexity et sans conditions à partir du 31/12/08.

L'assemblée générale du 10/12/03 a autorisé le Directoire à consentir des stock-options correspondant à un nombre maximum de 399 669 actions représentant 3 % du capital social.

En outre, l'assemblée générale mixte du 16/10/03 a autorisé l'émission de bons de souscriptions d'actions (BSA 1, 2 et 3) donnant droit au maximum à l'attribution de 2 400 000 actions nouvelles.

Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit

Ce poste est essentiellement constitué du crédit senior pour 150 millions d'euros et des intérêts courus pour 0,575 millions d'euros à la date de clôture.

De façon classique, le contrat d'emprunt est assorti de l'engagement par l'emprunteur du respect d'un certain nombre de conditions, soit financières, soit d'information.

Emprunts et dettes financières diverses

Elles sont constituées par le crédit vendeur de 50 millions d'euros et par les intérêts courus pour 1,198 millions d'euros.

NOTES RELATIVES AU COMPTE DE RESULTAT

Charges d'exploitation

Les charges comprennent essentiellement les frais de montage du crédit senior et du crédit vendeur.

Charges financières

Elles sont constitués des intérêts sur le crédit senior et sur le crédit vendeur.

AUTRES INFORMATIONS

Engagements hors bilan

En garantie du remboursement du crédit senior et de différentes lignes de crédit de trésorerie et par signature consenties aux filiales CGI George V et Foncier Conseil pour lesquelles la Société s'est portée caution solidaire, la Société a nanti au profit des banques du pool de trésorerie les actions Nexity Topco détenues par elle.

Effectif

La société n'emploie pas de personnel.

Situation fiscale latente

Les déficits reportables s'élèvent à 6 354 840 €.

Dilution potentielle maximale

En cas d'exercice de tous les BSA et stock-options attribués ou non attribués, le résultat social par action ressortirait à — 0,39 euro (contre — 0,49 euro avant dilution potentielle maximum).

IMMOBILISATIONS

<u>Rubriques</u>	<u>Début d'exercice</u>	<u>Réévaluation</u>	<u>Acquisit., apports</u>
FRAIS D'ETABLISSEMENT, DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT			
AUTRES POSTES D'IMMOBILISATIONS INCORPORELLES.....			
Terrains.....			
Constructions sur sol propre.....			
Constructions sur sol d'autrui			
Constructions installations générales, agencements, aménagements			
Installations techniques, matériel et outillage industriels			
Installations générales, agencements, aménagements.....			
Matériel de transport.....			
Matériel de bureau, informatique, mobilier			
Emballages récupérables et divers			
Immobilisations corporelles en cours.....			
Avances et acomptes			
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Participations évaluées par mise en équivalence.....			
Autres participations			323.856.766
Autres titres immobilisés			
Prêts et autres immobilisations financières.....			
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			323.856.766
TOTAL GENERAL			323.856.766

<u>Rubriques</u>	<u>Virement</u>	<u>Cession</u>	<u>Fin d'exercice</u>	<u>Valeur d'origine</u>
FRAIS ETABLISSEMENT, RECHERCHE, DEVELOPPEMENT				
AUTRES POSTES IMMOB. INCORPORELLES ...				
Terrains				
Constructions sur sol propre				
Constructions sur sol d'autrui.....				
Constructions, installations générales, agencements				
Installations techn., matériel et outillages industriels.....				
Installations générales, agencements divers				
Matériel de transport.....				
Matériel de bureau, informatique, mobilier				
Emballages récupérables et divers.....				
Immobilisations corporelles en cours.....				
Avances et acomptes.....				
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Participations évaluées par mise équivalence				
Autres participations			323.856.766	
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières				
IMMOBILISATIONS FINANCIERES			323.856.766	
TOTAL GENERAL			323.856.766	

CREANCES ET DETTES

<u>ETAT DES CREANCES</u>	<u>Montant brut</u>	<u>1 an au plus</u>	<u>plus d'un an</u>
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières.....			
Clients douteux ou litigieux.....			
Autres créances clients.....			
Créance représentative de titres prêtés.....			
Personnel et comptes rattachés			
Sécurité Sociale et autres organismes sociaux.....			
Etat, autres collectivités : impôt sur les bénéfices.....			
Etat, autres collectivités : taxe sur la valeur ajoutée			
Etat, autres collectivités : autres impôts, taxes, versements assimilés.....			
Etat, autres collectivités : créances diverses			
Groupe et associés.....			
Débiteurs divers.....			
Charges constatées d'avance.....	_____	_____	_____
TOTAL GENERAL	=====	=====	=====
Montant des prêts accordés en cours d'exercice			
Montant des remboursements obtenus en cours d'exercice			
Prêts et avances consentis aux associés			

<u>ETAT DES DETTES</u>	<u>Montant brut</u>	<u>1 an au plus</u>	<u>plus d'1 an, -5 ans</u>	<u>plus de 5 ans</u>
Emprunts obligataires convertibles.....				
Autres emprunts obligataires				
Emprunts et dettes à 1 an maximum				
à l'origine	53.546	53.546		
Emprunts et dettes à plus d' 1 an				
à l'origine	150.575.308	45.575.308	105.000.000	
Emprunts et dettes financières divers...	51.198.000		51.198.000	
Fournisseurs et comptes rattachés	328.972	328.972		
Personnel et comptes rattachés				
Sécurité sociale et autres organismes sociaux				
Etat : impôt sur les bénéficiaires.....				
Etat : taxe sur la valeur ajoutée.....				
Etat : obligations cautionnées				
Etat : autres impôts, taxes et assimilés				
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés				
Groupe et associés.....				
Autres dettes.....				
Dettes représentatives de titres empruntés.....				
Produits constatés d'avance				
TOTAL GENERAL	<u>202.155.826</u>	<u>45.957.826</u>	<u>156.198.000</u>	
Emprunts souscrits en cours d'exercice.....	201.773.308			
Emprunts remboursés en cours d'exercice.....				
Emprunts, dettes contractés auprès d'associés	51.198.000			

DETAIL DES CHARGES A PAYER

	<u>31/12/2003</u>
CHARGES A PAYER	2.054.516,42
168840 INT.COURUS S/ EMPRUNT CL SENIOR.....	575.308,14
168875 INT.COURUS S/ CREDIT VENDEUR.....	1.198.000,00
DETTES FOURNISSEURS CPTEs RATTACH.....	281.132,06
168840 INT.COURUS S/ EMPRUNT CL SENIOR	281.132,06
INTERETS COURUS SUR DECOUVERT	76,22
518600 INTERETS COURUS A PAYER.....	76,22
TOTAL DES CHARGES A PAYER	<u>2.054.516,42</u>

LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

<u>Dénomination Siège Social</u>	<u>Capital Capitaux Propres</u>	<u>Q.P. Détenue Divid.encaiss.</u>	<u>Val. brute Titres Val. nette Titres</u>	<u>Prêts, avances Cautions</u>	<u>Chiffre d'affaires Résultat</u>
FILIALES (plus de 50 %)					
NEXITY TOPCO	77.100.660	97,64 %	323.856.766		
8 rue du Général Foy 75008 PARIS	253.000.904		323.856.766		111.722.703
PARTICIPATIONS (10 à 50 %)					
AUTRES TITRES					

ELEMENTS RELEVANT DE PLUSIEURS POSTES DE BILAN

<u>Rubriques</u>	<u>Entreprises liées</u>	<u>Participations</u>	<u>Dettes, créances en effets comm.</u>
ACTIF IMMOBILISE			
Participations	323.856.766		
ACTIF CIRCULANT			
DETTES			

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<u>Rubriques</u>	<u>Début d'exercice</u>	<u>Affectation résultat</u>	<u>Distribution de réserves</u>	<u>Mouvement sur le capital</u>	<u>Fusions</u>	<u>Résultat de l'exercice</u>	<u>Fin d'exercice</u>
Capital social	37.000			129.852.600			129.889.600
Primes d'émission, de fusion, d'apport....				508.481	18.292		526.773
Réserve légale							
Réserves réglementées							
Autres réserves							
Report à nouveau		-1.678					-1.678
RESULTAT DE L'EXERCICE	-1.678	1.678				-6.314.069	-6.314.069
CAPITAUX PROPRES	35.322			130.361.081	18.292	-6.314.069	124.100.626

SITUATION FISCALE DIFFEREE ET LATENTE

<u>Rubriques</u>	<u>Montant</u>
IMPOT DU SUR :	
Provisions réglementaires :	
Provisions pour hausse de prix	
TOTAL ACCROISSEMENTS	
IMPOT PAYE D'AVANCE SUR :	
Charges non déductibles temporairement (à déduire l'année suivante) :	
A déduire ultérieurement :	
TOTAL ALLEGEMENTS	
SITUATION FISCALE DIFFEREE NETTE.....	
IMPOT DU SUR :	
Plus-values différées	4.628.661
CREDIT A IMPUTER SUR :	
SITUATION FISCALE LATENTE NETTE.....	4.628.661

**RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES SOCIAUX
(Exercice clos le 31 décembre 2003)**

Messieurs les associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2003 sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société NEXITY HOLDING tels qu'ils sont joints aux pages 5 à 20 du présent rapport ;*
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications spécifiques et les informations prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le directoire. 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 professionnelles 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 examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 DE NOS APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L.225-235 1^{er} alinéa du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, introduites par la loi de sécurité financière du 1^{er} août 2003, et applicables pour la première fois à cet exercice, les appréciations auxquelles nous avons procédé pour émettre l'opinion ci-dessus et qui ont porté notamment sur les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes, ainsi que leur présentation d'ensemble, n'appellent pas de commentaire particulier.

III. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles 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 directoire et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

* Correspond aux pages 210 à 221 du présent document de base.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, vous ont été communiquées dans le rapport de gestion du directoire.

Fait à Paris, le 7 avril 2004

Les commissaires aux comptes

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

RSM SALUSTRO REYDEL

Jean-François NADAUD

Philippe MATHIS

Bernard CATTENOZ

5.7 HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ET DES MEMBRES DE LEURS RESEAUX PRIS EN CHARGE PAR LE GROUPE

	2003			2002		
	Salustro	CAS	Total	Salustro	CAS	Total
	(En milliers d'euros)					
Certification des comptes	1 270	243	1 513	1 350	193	1 543
Missions accessoires.....	<u>30</u>	—	<u>30</u>	<u>15</u>	—	<u>15</u>
AUDIT						
Juridique, fiscal, social						
Autres	—	—	—	—	—	—
AUTRES PRESTATIONS						
TOTAL	<u> </u>	<u> </u>	<u>1 543</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>1 558</u>

CHAPITRE 6.

GOVERNEMENT D'ENTREPRISE

A la date d'enregistrement du présent document de base, la Société est une société par actions simplifiée dirigée par un Directoire et un Conseil de surveillance dont la composition et le fonctionnement sont décrits dans les statuts.

En vue de l'introduction en bourse de la Société, il est prévu que l'assemblée générale des actionnaires du 28 septembre 2004 décide sa transformation en société anonyme, l'adoption de statuts de société anonyme et la nomination des membres du Conseil d'administration. Cette même assemblée décidera, sous la condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital (telle que cette expression est définie au Chapitre 3), les modifications à apporter aux statuts afin qu'ils soient conformes au régime applicable aux sociétés cotées.

A l'issue de cette assemblée générale, le Conseil d'administration nommera, lors de sa première réunion, le Président-Directeur Général et le Directeur général délégué.

Lors de la réunion au cours de laquelle le Conseil d'administration constatera la réalisation de l'Augmentation de Capital, le Conseil constatera la réalisation de la condition suspensive et, en conséquence, l'entrée en vigueur des statuts de société cotée. Au cours de cette même réunion, il est prévu que le Conseil adopte son règlement intérieur et nomme les membres des comités décrits dans le présent Chapitre 6.

Sauf indication contraire, les organes de direction de la Société sont décrits dans le présent document de base tels qu'ils existeront une fois réalisée l'Augmentation de Capital, c'est-à-dire après l'introduction en bourse de la Société.

6.1 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

La Société est une société anonyme à Conseil d'administration.

6.1.1 Fonctionnement des organes d'administration et de direction

6.1.1.1 Les membres du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est composé de trois membres au moins et de dix-huit membres au plus.

Les administrateurs peuvent être des personnes physiques ou des personnes morales. Les personnes morales administrateurs sont tenues de désigner, pour participer aux délibérations du Conseil d'administration et, généralement, pour exercer leur mandat d'administrateur, un représentant permanent soumis aux mêmes conditions et obligations et qui encourt les mêmes responsabilités civiles et pénales que s'il était administrateur en son nom propre, sans que cette personne soit tenue d'être elle-même actionnaire.

Les membres du Conseil d'administration sont nommés par l'assemblée générale ordinaire pour une durée de six ans, expirant à l'issue de la réunion de l'assemblée générale ordinaire des actionnaires ayant statué sur les comptes de l'exercice écoulé et tenue dans l'année au cours de laquelle expire le mandat dudit administrateur. Ils sont toujours rééligibles. Le Conseil d'administration ne peut pas compter plus du tiers de ses membres ayant atteint l'âge de 70 ans. Si un administrateur ou représentant permanent atteint l'âge de 70 ans alors que le Conseil d'administration comprend déjà le tiers de ses membres ayant atteint cet âge, le plus âgé des administrateurs ou représentants permanents est réputé démissionnaire lors de la prochaine assemblée générale ordinaire. Les dispositions relatives à la limite d'âge sont applicables aux représentants permanents des personnes morales administrateurs.

Les administrateurs peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale.

Le Conseil d'administration élit parmi ses membres personnes physiques un Président et, le cas échéant, un ou plusieurs vice-Présidents, pour une durée ne pouvant excéder celle de leur mandat d'administrateur. Le Président doit être âgé de moins de 70 ans. Lorsque cette limite d'âge est atteinte en cours de fonctions, le Président du Conseil d'administration est réputé démissionnaire d'office à l'issue de la prochaine assemblée générale ordinaire annuelle. Le Conseil d'administration détermine la rémunération de son Président. Il peut le révoquer à tout moment.

Le Président organise et dirige les travaux du Conseil d'administration, dont il rend compte à l'assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure d'accomplir leur mission.

Il est prévu que le Conseil d'administration compte dix membres, tous nommés par l'assemblée générale du 28 septembre 2004.

Le Conseil d'administration de la Société ne comprend pas de membres élus par les salariés.

Les statuts de la Société, tels que modifiés, sous condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital, par l'assemblée générale du 28 septembre 2004, prévoient que le Conseil d'administration peut être assisté dans ses travaux par un à trois censeurs. Ces censeurs pourront être choisis parmi les actionnaires personnes physiques ou morales ou en dehors d'eux. Les censeurs assistent aux séances du Conseil d'administration sans voix délibérative et exercent une mission générale de conseil auprès des administrateurs, sans que ces derniers soient tenus par les avis ou recommandations émis. Les censeurs sont tenus aux mêmes obligations de confidentialité que les administrateurs et sont révocables à tout moment par l'assemblée générale ordinaire. Il est prévu que les censeurs qui seront nommés par l'assemblée générale du 28 septembre 2004 soient Messieurs Jean-Louis Charon et Robert Daussun.

6.1.1.2 Règlement intérieur du Conseil d'administration

En cas de réalisation de l'Augmentation de Capital et de l'introduction en bourse de la Société, il est prévu que le Conseil d'administration de la Société adopte, un règlement intérieur destiné à préciser les modalités de son fonctionnement, en complément des dispositions légales, réglementaires et statutaires de la Société.

Ce règlement intérieur prévoit qu'avant d'accepter ses fonctions, l'administrateur doit s'assurer qu'il a pris connaissance des obligations générales ou particulières à sa charge ainsi que de la réglementation relative aux infractions boursières. Il doit notamment prendre connaissance des textes légaux ou réglementaires, des statuts, du règlement intérieur et des compléments d'information que le Conseil d'administration peut lui avoir apportés et s'y conformer. Il prévoit également que l'administrateur, (i) bien qu'étant lui-même actionnaire et devant posséder au moins 200 actions, représente l'ensemble des actionnaires et doit agir en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise, (ii) a l'obligation de faire part au Conseil d'administration de toute situation de conflit d'intérêts même potentiel et doit s'abstenir de participer au vote de la délibération correspondante, (iii) doit consacrer à ses fonctions le temps et l'attention nécessaires, (iv) doit être assidu et participer à toutes les réunions du Conseil d'administration ou, le cas échéant, des comités auxquels il appartient, (v) doit se considérer astreint à une stricte obligation de confidentialité qui dépasse la simple obligation de discrétion prévue par les textes vis-à-vis des informations non publiques acquises dans le cadre de ses fonctions, (vi) est tenu à une obligation de loyauté et (vii) doit s'abstenir d'effectuer des opérations sur les titres de la Société (conformément au code de bonne conduite adopté par la Société, voir paragraphe 6.3.5 ci-dessous).

Aux termes du règlement intérieur du Conseil d'administration, le Président ou le Directeur Général de la Société est tenu de communiquer à chaque administrateur, dans un délai suffisant, tous les documents et informations nécessaires à l'accomplissement de sa mission. A cet effet, chaque administrateur peut réclamer au Président ou au Directeur Général, dans les délais appropriés, sous réserve de leur caractère confidentiel, les informations indispensables à une

intervention utile sur les sujets à l'ordre du jour du Conseil d'administration ou toute autre information lui permettant d'exercer sa mission.

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit qu'un administrateur est indépendant lorsqu'il n'entretient, directement ou indirectement, aucune relation de quelque nature que ce soit avec la Société, son groupe ou sa direction, qui puisse compromettre sa liberté de jugement. Le Conseil d'administration procède chaque année, avant la publication du rapport annuel, à une évaluation de l'indépendance des administrateurs.

Le Conseil d'administration consacre, aux termes de son règlement intérieur, une fois par an, un point de son ordre du jour à un débat sur son fonctionnement afin notamment (i) d'évaluer la qualité et l'efficacité des débats au sein du Conseil d'administration (vérifier que les questions importantes sont convenablement préparées et débattues, vérifier l'accès à l'information des administrateurs, et les conditions de préparation des réunions), (ii) d'apprécier le rôle effectif du Conseil d'administration dans l'exercice de ses missions (définition ou approbation de la stratégie, contrôle, autorisations) et (iii) d'analyser les raisons d'éventuels dysfonctionnements perçus par le Président, les administrateurs ou les actionnaires. Le Président du Conseil d'administration rend compte dans un rapport joint au rapport de gestion annuel arrêté par le Conseil d'administration des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société.

6.1.1.3 Attributions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en oeuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Le Conseil d'administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Enfin, le règlement intérieur prévoit également que le Conseil d'administration est tenu informé de tout événement important concernant la marche de la Société et plus particulièrement de la situation financière, de la situation de la trésorerie ainsi que des engagements de la Société.

6.1.1.4 La direction générale

Il est prévu que le Conseil d'administration décide, lors de sa première réunion à l'issue de l'assemblée générale du 28 septembre 2004, de confier la direction générale de la Société au Président du Conseil d'administration.

Le Président du Conseil d'administration, en sa qualité de Directeur Général, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ses pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au Conseil d'administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

Sur sa proposition, le Conseil d'administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général, avec le titre de Directeur Général délégué. C'est dans ces conditions qu'il est prévu que le Conseil d'administration nomme un Directeur Général délégué.

6.1.2 Fonctionnement des organes de surveillance

Le règlement intérieur du Conseil d'administration prévoit que le Conseil d'administration peut décider de constituer un ou plusieurs comités permanents ou temporaires, destinés à faciliter le bon fonctionnement du Conseil d'administration et à concourir efficacement à la préparation de ses décisions.

Les comités sont chargés d'étudier les questions que le Conseil d'administration ou son Président soumettent à leur examen, de préparer les travaux du Conseil d'administration

relativement à ces questions, et de rapporter leurs conclusions au Conseil d'administration sous forme de comptes-rendus, de propositions, d'informations ou de recommandations.

Le rôle des comités est strictement consultatif. Le Conseil d'administration apprécie souverainement les suites qu'il entend donner aux conclusions présentées par les comités. Chaque administrateur reste libre de voter comme il l'entend sans être tenu par ces études, investigations ou rapports, et n'est pas tenu par les éventuelles recommandations émises par les comités. Le rapport annuel de la Société comporte un exposé sur l'activité de chacun des comités au cours de l'exercice écoulé.

Il est prévu que le Conseil d'administration de la Société constitue trois comités : le Comité des comptes, le Comité des rémunérations, et le Comité d'investissement.

6.1.2.1 Fonctionnement du Comité des comptes

Le Comité des comptes est composé de trois membres nommés par le Conseil d'administration.

Le Comité des comptes a pour principales missions :

- de s'assurer de la pertinence du choix et de la bonne application des méthodes comptables réglementaires retenues pour l'établissement des comptes sociaux et des comptes consolidés,
- de vérifier le traitement comptable de toute opération significative réalisée par la Société,
- de s'assurer que les procédures internes de collecte et de contrôle des informations financières et comptables permettent de garantir la qualité et la fiabilité des comptes de la Société, examiner le plan des comptes interne du Groupe ainsi que les réponses afférentes de la direction, prendre connaissance des audits internes et externes du Groupe ainsi que des réponses afférentes de la direction,
- de donner un avis sur la sélection des Commissaires aux comptes ou le renouvellement de leur mandat, et
- d'examiner toute question de nature financière ou comptable qui lui serait soumise par le Président du Conseil d'administration ainsi que toute question de conflit d'intérêts dont il a connaissance.

6.1.2.2 Fonctionnement du Comité des rémunérations

Le Comité des rémunérations est composé de trois membres nommés par le Conseil d'administration.

Le Comité des rémunérations a pour principales missions :

- d'étudier et faire des propositions quant à la rémunération des mandataires sociaux,
- de proposer au Conseil d'administration des règles de répartition des jetons de présence, et
- d'examiner toute question que lui soumettrait le Président et notamment les projets d'augmentations de capital réservées aux salariés.

6.1.2.3 Fonctionnement du Comité d'investissement

Le Comité d'investissement est composé de cinq membres nommés par le Conseil d'administration.

Le Comité d'investissement a pour principale mission de se prononcer sur tout engagement de la Société, de quelque nature que ce soit, d'un montant supérieur à 50.000.000 euros.

6.1.2.4 *Contrôle interne*

La Société dispose de procédures de contrôle interne tant au plan opérationnel que financier, ces procédures sont décrites dans le rapport spécifique du Président du Conseil d'administration de la Société qui figure en annexe au présent Chapitre 6.

6.2 COMPOSITION DES ORGANES D'ADMINISTRATION, DE DIRECTION ET DE SURVEILLANCE

6.2.1 Composition des organes d'administration et de direction

6.2.1.1 *Le Conseil d'administration*

Sont exposés ci-dessous les noms des membres du Conseil d'administration de la Société qui seront nommés par l'assemblée générale du 28 septembre 2004. 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 autres mandats exercés par ces derniers au 1^{er} septembre 2004.

Administrateurs qui seront nommés par l'assemblée générale du 28 septembre avec effet immédiat

- Monsieur Alain Dinin (Président du Conseil d'administration et Directeur Général), 53 ans, de nationalité française.

Président du Conseil d'administration et Directeur Général à compter du 28 septembre 2004. 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.

Principales fonctions exercées en dehors de la Société : Administrateur de Vinci SA ; Administrateur de l'Ecole Supérieure de Commerce de Lille ; Administrateur de l'ORF (Observatoire Régional du Foncier en Ile-de-France ; Membre du Bureau Exécutif de la FNPC (Fédération Nationale des Promoteurs-Constructeurs)

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société :

En France :

- Président et membre du Directoire de Nexity Initiale
- Président de CGI George V SAS
- Président de Terre Neuve SAS
- Président du Conseil d'administration du Crédit Financier Lillois SA
- Gérant de la Société d'Aménagement et d'Investissements Fonciers SARL
- Gérant de Critère SARL
- Gérant de Nexity Management SNC
- Gérant de Clichy Europe 4 SARL

A l'étranger :

- Administrateur de Nexity España (Espagne)
- Administrateur de Nexity Belgium (Belgique)
- Président de George V USA (Etats-Unis)
- Director de Sea Oaks GP, L.C. (Etats-Unis)

- Monsieur Hervé Denize (Directeur Général délégué), 50 ans, de nationalité française.

Directeur Général délégué à compter du 28 septembre 2004. 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.

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société :

En France :

- Directeur Général et membre du Directoire de Nexity Initiale
- Président et administrateur de George V Gestion SAS
- Président-Directeur Général et administrateur de Chantiers Navals de l'Estérel SA
- Président de Neximmo 2 SAS ; Neximmo 3 SAS ; Neximmo 4 SAS ; Neximmo 7 SAS ; Neximmo 8 SAS ; Neximmo 11 SAS ; Neximmo 12 SAS ; Neximmo 16 SAS ; Neximmo 17 SAS ; Neximmo 19 SAS
- Administrateur de Compagnie Financière de Patrimoine et de Participations SAS
- Administrateur de Apollonia SAS
- Administrateur de Sari SA
- Directeur Général non-administrateur du Crédit Financier Lillois SA
- Gérant de Société d'Investissement en Immobilier SNC
- Gérant de Quai d'Arenc SNC
- Gérant de Montreuil Rue Cuvier SCI
- Gérant de Neximmo 21 SNC ; Neximmo 22 SNC ; Neximmo 23 SNC ; Neximmo 24 SNC ; Neximmo 25 SNC ; Neximmo 26 SNC ; Neximmo 27 SNC ; Neximmo 28 SNC ; Neximmo 29 SNC
- Gérant de Puteaux Aménagement SNC
- Gérant de Rue du Petit Clamart SNC
- Gérant de Tison Rivoli SNC
- Gérant de Vincennes Pompidou SNC
- Gérant de Volney Saint Martin SNC
- Gérant de Rueil Colmar SNC
- Gérant de SNC Aubert Egalité SNC
- Gérant de Bercy Van Gogh SNC
- Gérant de Ilot Saint Honoré SNC
- Co-gérant de Marc Scwoob République SNC

A l'étranger :

- Administrateur de Nexity España (Espagne)
- Administrateur de Companhia Immobiliara do Sena (Portugal)
- Administrateur de SIPIAN (Portugal)
- Secretary Treasury de George V USA (Etats-Unis)
- Co-gérant de CDGH BV (Pays-Bas)

- LBO France (Gestion), représentée par Monsieur Pascal Oddo, 52 ans, de nationalité française.

Administrateur à compter du 28 septembre 2004. 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.

Principales fonctions exercées en dehors de la Société par Monsieur Oddo : Président de Atlante SAS et de LTI SA

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société :

En France :

- Membre du directoire de LBO France (Gestion) SAS (représentant permanent de Atlante SAS)
- Administrateur de Bertin Technologies SAS
- Administrateur de AG Innovation Pharma SAS
- Administrateur de Materis Holding Luxembourg SA
- Administrateur de 3PI SA

- CDC Entreprises Equity Capital, représentée par Monsieur Paul de Fréminville, 46 ans, de nationalité française.

Principales fonctions exercées en dehors de la Société par Monsieur de Fréminville :

Administrateur à compter du 28 septembre 2004. 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.

Autres mandats et fonctions exercés par Monsieur de Fréminville dans toute société :

Directeur Associé de CDC Entreprises Equity Capital

En France :

- Membre du Conseil de Surveillance de Nexity Initiale
- Président du Conseil de Surveillance de Mathon SAS (groupe Mathon)
- Président du Conseil de Surveillance du Vercors SAS (groupe Mathon)
- Membre du Conseil de Surveillance de Cabinet Villa SAS (Groupe Epolis Europe)
- Membre du Conseil de Surveillance d'Epolis Europe SAS
- Représentant permanent de CDC Entreprises Equity Capital au Conseil de Surveillance d'Epolis SAS
- Représentant permanent de CDC Entreprises Equity Capital au Conseil de Surveillance d'Epolis Immo SAS
- Représentant permanent de CDC Entreprises Equity Capital au Conseil de Surveillance d'Epolis Parcs SAS
- Membre du Conseil de Surveillance de Compas France SAS (groupe Eurofarad)
- Président du Conseil de Surveillance de Core Finance SAS (groupe Eurofarad)
- Membre du Conseil de Surveillance de Batisanté Holdings SAS (groupe Batisanté)
- Membre du Conseil de Surveillance de Batisanté Finance SAS (groupe Batisanté)
- Représentant Permanent de CDC Entreprises Equity Capital au Conseil d'Administration de Finflor SAS (Gerflor)
- Administrateur de la Sicav Geobilys

- N.I.P. (Lux) Sàrl représenté par Monsieur Mark H. Newman, 45 ans, de nationalité canadienne.

Administrateur à compter du 28 septembre 2004. 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.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société par Monsieur Newman : *Managing Director* de Lehman Brothers

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société :

A l'étranger :

- *Director* de N.I.P. (Lux) Sàrl
- *Director* de WTF Holdings (Switzerland) Ltd.
- *Director* de WTF Properties (Switzerland) Ltd.
- *Director* de WTF Finance (Switzerland) Ltd.
- *Director* de LBREP CBX Holdings SARL
- *Director* de Rembrandt I Sarl
- *Director* de Supervisory Board Member of Uni-Invest N.V.
- *Director* de Resitalia Management Sarl
- *Director* de Resitalia Sarl
- *Director* de Magolfa Srl
- *Director* de Agrippa Srl
- *Director* de Vesta Italia Equity (Luxembourg) Sarl
- *Director* de Vesta Italia Equity (Bermuda) L.P.
- *Director* de Zeus Luxco Holdings Sarl
- *Director* de LRT Acquisition AB
- *Director* de Fastighets AB Tornet
- *Director* de LBREP Luxco Holdings Sarl
- *Director* de Opera Holdings GmbH

- Stéphane Richard, 43 ans, de nationalité française.

Administrateur à compter 28 septembre 2004. 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.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Directeur Général adjoint de Veolia Environnement, Directeur Général de Connex

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société :

En France :

- Président MS de CGFTE
- Administrateur de Connex
- Administrateur de CFTA
- Administrateur de CFTI
- Administrateur de Eurolum

- Administrateur de VE Airport
- Administrateur membre fondateur de Fondation d'Entreprise VE
- Membre du Comité Exécutif de Campus Veolia Environnement
- Président du Conseil d'Administration de CFTI
- Membre du Conseil d'Administration de l'Institut Veolia Environnement
- Administrateur des Autoroutes Paris Rhin Rhône
- Administrateur de France Telecom
- Président et membre du Conseil de Surveillance de Nexity Initiale
- Administrateur d'OBC
- Administrateur d'UGC

A l'étranger :

- Director de Connex Group Australia
- Chairman et Director de Connex Management Australia
- Consejero de CTSA
- Administrador de Detren
- Administrador de FCC-Connex
- Chairman et Director de CGEA Transport AB
- Chairman et Director de Connex Transport AB
- Director de Connex North America

- Antoine Zacharias, 65 ans, de nationalité française.

Administrateur à compter 28 septembre 2004. 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.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Président-Directeur Général de Vinci

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société :

En France :

- Président de Vinci Concessions (SA)
- Vice-Président du Conseil de Surveillance de Vinci Innovation (SAD)
- Administrateur de Vinci Park (SA)
- Représentant permanent de Vinci au Conseil d'Administration de Cofiroute (SA)
- Représentant permanent de Vinci au Conseil d'Administration de Vinci Energies (SA)
- Président de la Fondation d'Entreprise Vinci pour la Cité
- Membre du Conseil de Surveillance de la Générale des Eaux
- Membre du Conseil de Surveillance de Prodit
- Administrateur de la Martiniquaise des Eaux
- Membre du Conseil de Surveillance de Nexity Initiale

A l'étranger :

- Président du Conseil de Surveillance de Vinci Deutschland (GmbH)
- Administrateur de Vinci Plc.

Administrateurs qui seront nommés par l'assemblée générale du 28 septembre sous la condition suspensive de la réalisation de l'Augmentation de Capital

- Christian de Labriffe, 57 ans, de nationalité française.

Administrateur à compter de la réunion au cours de laquelle le Conseil d'administration constatera la réalisation de l'Augmentation de Capital. 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.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Associé-gérant de Rothschild et Cie Banque

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société :

En France :

- Membre du Conseil de Surveillance de Financière Rabelais
- Président de Transaction R
- Administrateur de Holding Financier Jean Goujon
- Administrateur de Christian Dior SA
- Administrateur de Christian Dior Couture Paris SA
- Administrateur de Paris-Orléans

- François Couchou-Meillot, 56 ans, de nationalité française.

Administrateur à compter de la réunion au cours de laquelle le Conseil d'administration constatera la réalisation de l'Augmentation de Capital. 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.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Directeur Immobilier Calyon France

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société :

En France :

- Président de CLINFIM
- Président de SOFLIM
- Administrateur de SLIBAIL MURS
- Représentant Permanent de Calyon aux Conseils d'Administration de Promogim et Promogim Groupe
- Membre du Conseil de Surveillance de Slivimo Habitation
- Membre du Conseil de Surveillance de Rivoli Avenir Patrimoine

- Anne-Marie de Chalambert, 61 ans, de nationalité française.

Administrateur à compter de la réunion au cours de laquelle le Conseil d'administration constatera la réalisation de l'Augmentation de Capital. 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.

Fonctions principales exercées en dehors de la Société : Président-Directeur Général de Generali Immobilier Conseil

Autres mandats et fonctions exercés dans toute société :

En France :

- Administrateur unique et directeur du GIE Generali Immobilier
- Président du Conseil de Surveillance de Generali Immobilier Gestion
- Administrateur de Gecina
- Représentant permanent de Generali France Assurances au Conseil d'Administration de Silic
- Représentant permanent de la Fédération Continentale au Conseil d'Administration de Foncière des Régions
- Gérante de SCI du 174 Rue de Rivoli
- Gérante de SCI des 52-52 bis Bld Saint-Jacques et 6 Rue Leclerc
- Gérante de SCI du 26-28 Rue Jacques Dulud
- Gérante de SCI des 5 et 7 Rue Drouot
- Gérante de SCI du Bois des Roches
- Gérante de SCI France Mornay Lyon
- Gérante de Generali Daumesnil SARL
- Gérante de SCI Le Verdi
- Gérante de SCI Le Rivay
- Gérante de SCI Le Mondial
- Gérante de SCI Carnot
- Gérante de Generali Reaumur SARL
- Gérante de Generali Optima SARL
- Gérante de Generali Le Mondial SARL
- Gérante de Generali Carnot SARL
- Gérante de Generali Bellefeuilles SARL
- Gérante de Generali Franklin SARL
- Gérante de Le Franklin SARL
- Représentant du GIE Generali Immobilier, Président de 2 ISO, SAS ; Suresnes Immobilier, SAS ; MT Tenibre ; MT Musala
- Représentant du GIE Generali Immobilier, Gérant de SNC Generali France Trieste et Venise et Compagnie ; Société Civile Immobilière du 10-12 Boulevard de la Libération-Viroflay ; SCI du 24 Rue de Mogador à Paris (9°) ; Société Civile Immobilière du 54 Avenue Hoche ; Société Civile Immobilière Avenue de France Generali ; SCI Lagny-Cuvier-Generali ; SCI Espace Seine Generali ; SCI Landy-Novatis ; SCI Haussmann 50 Generali ; Société Civile Immobilière Le Domaine du Mesnil ; Société Civile Immobilière Font Romeu Neige et Soleil ; SCI des 3 Rue de Londres et 70 Rue Saint-Lazare ; Société Civile Immobilière du 13 Rue de Londres ; Société Civile Immobilière des 48 et 50 Boulevard des Batignolles ; Société Civile Immobilière Les Serres ; Société Civile Immobilière du 2 Rue Saint-Louis ; SCI Lagny 68-70 Generali ; SCI Cogipar ; Société

Civile Immobilière du 130 Boulevard Bineau ; Landy-Wilo SCI ; Société Civile Immobilière du 2-4 Boulevard Haussmann ; SCI Generali Le Jade

Les membres du Conseil d'administration peuvent être contactés au siège de la Société au 8, rue du Général Foy, Paris 8^e.

6.2.1.2 Organisation générale de l'entreprise

Le Directeur Général et le Directeur Général délégué sont assistés dans leurs fonctions par un Comité exécutif, un Comité financier et un Comité de pilotage.

6.2.1.3 Intérêts des mandataires sociaux dans le capital de la Société et des sociétés du Groupe

A la date d'enregistrement du présent document de base, outre les actions de garantie qu'ils détiennent au titre de leurs mandats dans les sociétés du Groupe, Monsieur Alain Dinin détient 5,40 % du capital social et des droits de vote de la Société et et 0,24 % du capital et des droits de vote de Nexity Initiale et Monsieur Hervé Denize détient 1,65 % du capital social et des droits de vote de la Société et et 0,09 % du capital social et des droits de vote de Nexity Initiale.

6.2.2 Composition des organes de surveillance

6.2.2.1 Le Comité des comptes

Il est prévu que les membres du Comité des comptes soient Messieurs Paul de Fréminville (Président), Christian de Labriffe et François Couchou-Meillot. Ils seront nommés par décision du Conseil d'administration lors de la réunion au cours de laquelle ce dernier constatera la réalisation de l'Augmentation de Capital.

6.2.2.2 Le Comité des rémunérations

Il est prévu que les membres du Comité des rémunérations soient Messieurs Stéphane Richard (Président), Mark H. Newman et Pascal Oddo. Ils seront nommés par décision du Conseil d'administration lors de la réunion au cours de laquelle ce dernier constatera la réalisation de l'Augmentation de Capital.

6.2.2.3 Le Comité d'investissement

Il est prévu que les membres du Comité d'investissement soient Monsieur Alain Dinin (Président), Madame Anne-Marie de Chalembert et Messieurs Mark H. Newman, Stéphane Richard, Antoine Zacharias, Robert Daussun et Hervé Denize. Ils seront nommés par décision du Conseil d'administration lors de la réunion au cours de laquelle ce dernier constatera la réalisation de l'Augmentation de Capital.

6.3 REMUNERATION DES MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

6.3.1 Rémunération brute globale

Aucun membre du Conseil d'administration n'a reçu de jetons de présence au titre de ses mandats au sein de la Société ou des sociétés du Groupe pour l'exercice 2003, à l'exception de Monsieur Antoine Zacharias qui a reçu 15.000 euros au titre de son mandat de membre du Conseil de surveillance de Nexity Topco.

Outre les jetons de présence mentionnés ci-dessus, les rémunérations versées par la Société et les sociétés du Groupe aux membres du Conseil d'administration au titre de l'exercice 2003 sont les suivantes :

- pour Monsieur Alain Dinin : une rémunération brute globale d'un montant de 1.508.179 euros dont 877.690 euros à titre de rémunération variable fixée principalement en fonction de l'atteinte d'objectifs de résultat d'exploitation et de résultat net consolidés du Groupe, et 13.720 euros à titre d'avantages en nature (aucune rémunération variable),

versée par Nexity Management au titre de ses mandats au sein de la Société et des sociétés du Groupe ;

- pour Monsieur Hervé Denize : une rémunération brute globale d'un montant de 350.155 euros dont 45.000 euros à titre de rémunération variable fixée en fonction de l'atteinte d'un objectif de résultat d'exploitation consolidé du Groupe (aucun avantage en nature), versée par Nexity Management au titre de ses fonctions de Directeur Financier du Groupe ;
- pour Monsieur Stéphane Richard : une rémunération brute globale d'un montant de 1.020.252 euros (aucune rémunération brute variable ni aucun avantage en nature), versée par Nexity Management au titre de ses mandats au sein de la Société et des sociétés du Groupe.

Les autres membres du Conseil d'administration n'ont perçu aucune rémunération, au titre de l'exercice 2003, de la part de la Société et des sociétés du Groupe.

En outre, les seuls mandataires sociaux de la Société qui bénéficient d'indemnités spécifiques en cas de révocation de leurs fonctions de mandataires sont Messieurs Alain Dinin et Hervé Denize. Pour chacun de ces deux mandataires sociaux, le montant de l'indemnité serait déterminé sur la base de la moyenne annuelle des rémunérations brutes de toute nature (y compris part variable) versées au mandataire concerné par l'ensemble des sociétés du Groupe au cours des trois dernières années précédant la date effective de son départ.

6.3.2 Options de souscription ou d'achat d'actions consenties et exercées par les mandataires sociaux

Néant.

6.3.3 Informations sur les opérations conclues avec les membres des organes d'administration, avec des sociétés ayant des dirigeants en commun avec la Société ou avec des actionnaires une fraction des droits de vote supérieure à 5% qui ne présentent pas le caractère d'opérations courantes

Comme indiqué au paragraphe 3.1.13 ci-dessus, les Actionnaires Financiers ont le 16 octobre 2003 cédé à la Société 126.703.665 actions de Nexity Topco pour un prix de cession de 126.703.665 euros faisant l'objet d'un paiement différé à hauteur d'un montant de 50 millions d'euros (le « **Prix Différé** »). Afin de fixer les modalités de paiement du Prix Différé, les parties ont conclu à cette même date un contrat de crédit-vendeurs prévoyant que ce montant serait remboursable à terme au plus tôt en juillet 2007 et porterait intérêt au taux de 11,5 % l'an.

Les parties ont conclu le 29 juin 2004 un avenant à ce contrat de crédit-vendeurs afin de permettre à la Société de procéder au remboursement anticipé du Prix Différé à hauteur de 25 millions d'euros le 30 juin 2004. Cet avenant prévoit que le solde du Prix Différé, d'un montant de 25 millions d'euros, sera remboursé entre le 1er juillet 2007 et le 31 décembre 2009.

Comme indiqué au paragraphe 3.1.13 ci-dessus, la Société et CDC Entreprises FCPR ont conclu le 16 octobre 2003 un contrat de cession de créance en compte courant prévoyant la cession par CDC Entreprises FCPR à la Société d'une créance en compte courant d'un montant d'environ 4.282.000 euros à l'encontre de Newco Financiers, dans le cadre de l'acquisition par la Société des titres de Newco Financiers.

Ces contrats sont également décrits dans le rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions réglementées figurant en Annexe au présent chapitre 6.

6.3.4 Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des mandataires sociaux

Néant.

6.3.5 Acquisitions, transferts ou échanges d'actions de la Société par les membres du Conseil d'administration ou toute personne ayant des liens personnels avec ceux-ci

Chaque administrateur est tenu de se conformer aux réglementations en matière de délit d'initié et aux dispositions du code de bonne conduite de la Société en matière d'opération sur ses titres. Aux termes de ce code de bonne conduite, qui doit être adopté par le Conseil d'administration lors de la réunion au cours de laquelle il constatera la réalisation de l'Augmentation de Capital, les administrateurs sont considérés par la Société comme des initiés permanents et ne peuvent réaliser des opérations d'achat ou de vente de titres de la Société, directement ou par personne interposée, qu'à certaines conditions et qu'au cours de périodes déterminées (en particulier, de telles opérations sont autorisées après la publication des résultats annuels et semestriels).

6.4 INTERESSEMENT DU PERSONNEL

6.4.1 Contrats d'intéressement et de participation

Intéressement. L'UES Nexity Promotion Construction a signé le 4 mai 2004 un accord d'intéressement au profit de ses salariés. Aux termes de cet accord, la répartition de l'intéressement est effectuée de manière égalitaire, et en fonction du temps de présence des salariés. Les sommes affectées à ce titre au personnel pour chacune des cinq dernières années sont les suivantes :

	Montant brut en euros				
	1999	2000	2001	2002	2003
UES Nexity Promotion Construction.....	1.878.427	2.504.274	3.023.898	3.340.385	3.797.123

Participation. L'UES Nexity Promotion Construction a signé le 20 avril 2004 un accord de participation dont la répartition est proportionnelle aux salaires perçus. Un autre accord de participation a été signé par l'UES Nexity Services le 27 décembre 2002, qui met en place une répartition de la participation à hauteur de 50 % proportionnellement aux salaires perçus, les 50 % restants étant répartis en fonction du temps de présence des salariés. Les sommes affectées à ce titre au personnel pour chacune des cinq dernières années sont les suivantes :

	Montant brut en euros				
	1999	2000	2001	2002	2003
UES Nexity Promotion Construction.....	0	0	2.124.391	1.133.010	999.706
UES Nexity Services.....	0	284.977	459.552	292.786	479.395

Plan d'épargne groupe

Le plan d'épargne groupe (le « PEG ») est alimenté par la participation, l'intéressement, le versement volontaire, auxquels peut s'ajouter l'abondement de l'entreprise (sauf pour la participation). Ces fonds sont bloqués pendant 5 ans, sauf cas de sortie anticipée, tels que le mariage, un 3^e enfant ou encore l'achat d'une résidence principale. Le PEG fait appel à quatre instruments de placement : trois Fonds Communs de Placement d'Entreprises (« FCPE ») multi-entreprises, et un FCPE dédié au PEG, Nexity Actionnariat. Ce dernier, qui a été créé en 2002, est constitué aux deux tiers par des actions de Nexity Initiale, et à hauteur d'un tiers par des liquidités. Le FCPE Nexity Actionnariat a souscrit à deux augmentations de capital de Nexity Topco. Le 25 juillet 2002, le FCPE a souscrit 100.050 actions de Nexity Topco au profit de 612 salariés représentant 47,4 % des effectifs. Le 25 juillet 2003, le FCPE a souscrit 42.320 actions de Nexity Topco au profit de 537 collaborateurs représentant 41,3 % des effectifs. De plus, un abondement dégressif a été mis en place par tranches de 100 % à 8 %. A

la date d'enregistrement du présent document de base, à la suite de la fusion-absorption de Nexity Topco par Nexity Initiale, le FCPE Nexity Actionnariat détient 37.331 actions de Nexity Initiale représentant 1,95 % du capital de cette dernière.

6.4.2 Plans d'options de souscription d'actions

Les caractéristiques des options de souscription d'actions émises par la Société sont décrites dans le tableau ci-dessous :

INFORMATIONS SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION EMISES PAR LA SOCIETE

Date d'assemblée	10/12/2003	
Date du Conseil d'administration ou du directoire	11/02/2004	12/05/2004
Nombre total d'actions pouvant être souscrites :	395.400*	325.000*
— par les mandataires sociaux (information globale)	0	0
— par les dix premiers attributaires salariés (information globale)	81.000*	130.000*
Point de départ d'exercice des options	02/2008	05/2008
Date d'expiration	02/2010	05/2010
Prix de souscription (en €) ...	5*	5,65*
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches)	(i) en une ou plusieurs fois avec un maximum de 2 fois par an et (ii) à condition d'exercer un minimum de 25 % des options détenues à chaque levée	
Nombre d'actions souscrites au 1 ^{er} septembre 2004	0	0
Options de souscription d'actions annulées durant l'exercice	0	0
Options de souscription d'actions restantes	395.400*	325.000*

* Compte tenu de la division par 2 de la valeur nominale des actions de la Société décidée par l'assemblée générale du 31 août 2004.

Les caractéristiques des options de souscription d'actions émises par Nexity Initiale sont décrites dans le tableau ci-dessous :

INFORMATIONS SUR LES OPTIONS DE SOUSCRIPTION EMISES PAR NEXITY INITIALE

<u>Date d'assemblée</u>	<u>15/12/2000</u>		<u>28/05/2002*</u>	
Date du Conseil d'administration ou du directoire.....	15/12/2000 (tranche 1-1)	11/06/2001 (tranche 1-2)	14/06/2002* (tranche 2-1)	11/06/2003* (tranche 2-2)
Nombre total d'actions pouvant être souscrites :	17.484	1.825	28.624**	7.794**
— par les mandataires sociaux (information globale)	0	0	0	0
— par les dix premiers attributaires salariés (information globale).....	4.125	1.450	5.019**	1.150**
Point de départ d'exercice des options	12/2003	06/2004	06/2006	06/2007
Date d'expiration.....	12/2005	06/2006	06/2008	06/2008
Prix de souscription	€15,25	€15,25	€36,25***	€60,67***
Modalités d'exercice (lorsque le plan comporte plusieurs tranches).....	(i) en une ou plusieurs fois avec un maximum de 2 fois par an et (ii) à condition d'exercer un minimum de 25 % des options détenues à chaque levée et avec un maximum de 50 % la 1 ^{ère} année			
Nombre d'actions souscrites au 1 ^{er} septembre 2004.....	18.134	300	280	0
Options de souscription d'actions annulées entre le 1 ^{er} janvier 2004 et le Directoire du 14 avril 2004 (ajustant le nombre d'options à la suite de la fusion-absorption de Nexity Topco et d'une distribution de réserve).....	275	250	1.750****	760****
Options de souscription d'actions annulées entre le Directoire du 14 avril 2004 et le 1 ^{er} septembre 2004	200		529	189
Options de souscription d'actions restantes	17.484	1.825	28.624	7.793

* Options de souscription d'actions initialement émises par Nexity Topco avant sa fusion-absorption par Nexity Initiale le 25 mai 2004. A la suite de la fusion, des options de souscription d'actions de Nexity Initiale ont été substituées à ces options.

** Actions Nexity Initiale auxquelles donnent droit les options Nexity Initiale remises en échange des options Nexity Topco à la suite de la fusion.

*** Prix de souscription des options Nexity Initiale remises en échange des options Nexity Topco à la suite de la fusion.

**** Options Nexity Topco.

Informations concernant les options de souscription d'actions émises par la Société, consenties aux et exercées par les salariés non-mandataires sociaux :

<u>Attribution et exercice des options de souscription d'actions aux salariés non-mandataires sociaux</u>	<u>Nombre total d'options attribuées/ d'actions souscrites</u>	<u>Prix moyen pondéré</u>
Options consenties durant l'exercice par la Société aux dix salariés du Groupe dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	105.500	Tranche 1 : 5*€/ action Tranche 2 : 5,65*€/ action
Options détenues sur la Société durant l'exercice par les dix salariés du Groupe dont le nombre d'options ainsi levées est le plus élevé.....	0	Tranche 1 : 5*€/ action Tranche 2 : 5,65*€/ action

* Compte tenu de la division par 2 de la valeur nominale des actions de la Société décidée par l'assemblée générale du 31 août 2004.

Informations concernant les options de souscription d'actions émises par Nexity Initiale, consenties aux et exercées par les salariés non-mandataires sociaux :

<u>Attribution et exercice des options de souscription d'actions aux salariés non-mandataires sociaux</u>	<u>Nombre total d'options attribuées/ d'actions souscrites</u>	<u>Prix moyen pondéré</u>
Options consenties durant l'exercice par Nexity Initiale aux dix salariés du Groupe dont le nombre d'options ainsi consenties est le plus élevé (information globale)	0	0
Options détenues sur Nexity Initiale durant l'exercice par les dix salariés du Groupe dont le nombre d'options ainsi levées est le plus élevé.....	3.025	15,25€/ action

**RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
SUR LES COMPTES SOCIAUX
(Exercice clos le 31 décembre 2003)**

Messieurs les associés,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

CONVENTIONS CONCLUES AU COURS DE L'EXERCICE

En application de l'article 20 des statuts, nous avons été avisés des conventions prévues à l'article L.227-10 du Code de commerce.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité ou leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article 20 des statuts, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTION CONCLUE AVEC LES ACTIONNAIRES FINANCIERS

Actionnaires concernés

Certains actionnaires financiers disposent d'une fraction des droits de vote de la société NEXITY HOLDING supérieure à 10 %.

Nature et objet

Contrat de crédit — vendeurs.

Modalités

Votre conseil de surveillance du 16 octobre 2003 a autorisé la conclusion d'un contrat de crédit — vendeurs entre la société NEXITY HOLDING et les actionnaires financiers. Ce contrat a pour objet de fixer les modalités de règlement de la partie payable à terme par votre société aux actionnaires, du prix de cession de 1 960 750 actions de la société NEXITY TOPCO.

Le crédit — vendeurs s'élève à 50 000 K€ et est rémunéré au taux de 11,5 % l'an. Il est remboursable à terme au plus tôt en juillet 2007.

La charge financière comptabilisée au titre des intérêts courus s'élève à 1 198 K€ au 31 décembre 2003.

CONVENTION CONCLUE AVEC LE FONDS CDC ENTREPRISES FCPR

Actionnaire concerné

Le fonds CDC Entreprises FCPR dispose d'une fraction des droits de vote de la société NEXITY HOLDING supérieure à 10 %.

Nature et objet

Cession de créance en compte courant dans le cadre de l'acquisition par la société NEXITY HOLDING des titres de la société NEWCO FINANCIERS.

Modalités

Un contrat de cession de créance en compte courant pour un montant de 4 282 K€ a été conclu le 16 octobre 2003 entre la société NEXITY HOLDING et le fonds CDC Entreprise FCPR, par lequel ce

dernier cède à la société NEXITY HOLDING une créance en compte courant détenue sur la société NEWCO FINANCIERS ; la conclusion dudit contrat a été autorisée par votre conseil de surveillance du 16 octobre 2003.

Fait à Paris, le 7 avril 2004

Les commissaires aux comptes

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

RSM SALUSTRO REYDEL

RAPPORT DU PRESIDENT DU DIRECTOIRE SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

1. DEFINITION ET OBJECTIFS DU CONTROLE INTERNE

La société appréhende le contrôle interne comme un ensemble de processus, défini par le Directoire et le management et mis en œuvre par le personnel de l'entreprise, visant à fournir une assurance raisonnable que les objectifs suivants sont atteints :

- veiller à ce que les actes de gestion, la réalisation des opérations ainsi que les comportements du personnel s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données par la Direction de l'entreprise et les directions générales des unités opérationnelles, par les lois et règlements applicables ainsi que par les valeurs et règles internes à l'entreprise ;
- prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise et les risques d'erreurs ou de fraudes, en particulier dans les domaines comptable et financier ;
- vérifier que les informations comptable, financière et de gestion reflètent de manière fidèle et sincère l'activité et la situation de la société.

Afin d'atteindre chacun de ces objectifs, NEXITY a défini et mis en œuvre les principes généraux de contrôle interne suivants :

- *l'environnement de contrôle interne* : il s'agit de l'ensemble de la politique et des procédures déterminées et mises en œuvre par la Direction générale et du développement de la culture du contrôle interne et des principes d'intégrité.
- *l'évaluation des risques* : il s'agit de l'identification et de l'analyse des facteurs de risques susceptibles d'affecter la réalisation des objectifs de la société. L'évaluation permet de définir et d'encadrer les activités de contrôle.
- *les activités de contrôle* : il s'agit de l'organisation et des procédures qui tendent à assurer la mise en œuvre des orientations définies par la Direction générale. En matière comptable, juridique et financière plus spécifiquement, il s'agit des politiques et procédures définies afin de fournir une assurance raisonnable quant à la fiabilité des informations de gestion, des états financiers établis conformément aux principes comptables généralement admis.
- *l'information et la communication* : il s'agit du processus de diffusion de l'information en matière de contrôle interne, notamment par l'intranet.

Toutefois, comme tout système de contrôle, ces principes mis en place ne peuvent fournir une garantie absolue d'élimination ou de maîtrise totale des risques d'erreurs ou de fraudes.

2. PERIMETRE DU CONTROLE INTERNE

NEXITY est organisé en unités opérationnelles. Les grandes orientations et objectifs des unités opérationnelles sont déterminés par le Directoire. La mise en œuvre des stratégies destinées à assurer la réalisation des objectifs assignés est assurée au sein de chaque unité opérationnelle, chacune dirigée par un dirigeant également en charge de l'application et du respect des procédures définies par le groupe au sein de son entité et de la définition et de l'application des procédures propres à l'entité dont il a la responsabilité.

Au niveau de NEXITY, le contrôle interne mis en place a pour objectif de responsabiliser les dirigeants des unités opérationnelles, de mettre en place des procédures au niveau du groupe, notamment en matière de reporting financier, fiscal et juridique, de déployer et pérenniser des règles de gestion.

Les diverses organisations et procédures mises en place au niveau du groupe et présentées ci-après contribuent également à l'environnement et au renforcement du contrôle au sein de chacune des directions fonctionnelles de NEXITY notamment la Direction Financière, la Direction Juridique et la Direction des Ressources Humaines.

3. PROCESSUS CLES DE LA SOCIETE

Le contrôle interne au sein du groupe NEXITY repose sur une forte responsabilisation des responsables des directions fonctionnelles du siège et des unités opérationnelles. Les principaux processus qu'ils doivent respecter ou qui ordonnent et encadrent les activités de NEXITY sont décrits ci-après :

- *Plan, budget, contrôle de gestion* : les différentes unités opérationnelles du groupe sont appelées tous les ans à élaborer et présenter à la Direction Générale du Groupe leur stratégie, un plan d'affaires à trois ans et le budget annuel. Après approbation par le Directoire de NEXITY, ils sont présentés de manière synthétique au Conseil de Surveillance. Ils se traduisent ensuite par la fixation d'objectifs quantitatifs et qualitatifs aux dirigeants des unités opérationnelles, qui servent de base à l'évaluation de leur performance. Le suivi de cette performance est assuré par un reporting et lors de réunions de suivi au minimum trimestrielles.
- *Acquisitions/Cessions*: Un Comité d'Engagement présidé par le Président Directeur Général et /ou le Directeur Général de Nexity et en principe le Directeur Financier, le Directeur Juridique et le Directeur Général de la filiale concernée, se réunit deux fois par mois, et plus si nécessaire, pour autoriser – préalablement à tout engagement financier – toute promesse de vente se rapportant à l'acquisition de terrains destinés à réaliser des opérations de promotion immobilière. Le Comité d'Engagement se réunit sur la base d'un document structuré présentant l'opération envisagée et la nature des engagements demandés.

Le Comité d'Engagement valide également tout projet d'acquisition de société dans le cadre d'opérations de croissance externe, sur la base d'un dossier préparé par la Direction du Développement de Nexity. Les cessions de société sont autorisées par un Comité de même composition.

- *Financements* : La pratique de mise en place des activités de financements à court et long terme est strictement limitée. Elle est du ressort de la Direction Financière de NEXITY.
- *Engagements financiers* : Les engagements financiers — y compris les engagements hors bilan — font l'objet d'une procédure d'approbation préalable par la Direction Juridique et la Direction Financière du Groupe, qui fait partie des procédures concernant les cessions, les acquisitions et les financements. En outre, les unités opérationnelles font l'inventaire de l'ensemble de leurs engagements donnés et reçus dans le cadre du processus de reporting financier.
- *Trésorerie et liquidité* : La règle au sein de la Société est la centralisation des flux de trésorerie, des couvertures de changes et de taux au niveau de la Holding. La Direction financière valide les positions de liquidité, de taux et de change. Le suivi du respect des covenants associés aux lignes de crédit du Groupe fait en outre l'objet d'un suivi conjoint de la Direction Juridique et de la Direction Financière.
- *Consolidation et reporting financier* : Les comptes consolidés du Groupe et son reporting financier sont élaborés selon des normes comptables françaises, à partir des données comptables élaborées sous la responsabilité des dirigeants des unités opérationnelles. Les principaux sujets touchant au reporting financier font l'objet de procédures spécifiques. Ceux-ci incluent notamment certains points qui ont été ou sont particulièrement significatifs pour l'entreprise. Les comptes sont arrêtés par le Conseil de Surveillance de NEXITY. Les comptes consolidés du groupe sont établis semestriellement. Ils sont audités annuellement et font l'objet d'une revue limitée semestrielle.
- *Litiges* : Le suivi et le reporting des litiges et contentieux de NEXITY et de ses unités opérationnelles sont assurés en permanence par la Direction Juridique du groupe en liaison avec les Directeurs Généraux et responsables Juridiques des principales entités opérationnelles. Un état de suivi et de synthèse est établi chaque semestre. Il est communiqué à la Direction Générale de NEXITY. En outre, l'état des principaux litiges en cours, pouvant avoir une incidence significative du point de vue juridique et financier pour NEXITY, est communiqué au Directoire.
- *Assurances* : Le recensement des risques assurables ainsi que la politique de couverture de ces risques sont suivis par la Direction Juridique de NEXITY.

- *Communication des Résultats* : L'élaboration et la validation des rapports annuels et communiqués de presse font l'objet d'une validation par un Comité ad-hoc sous la Présidence du Président Directeur Général et du Directeur Général auxquels participent les principaux responsables des directions fonctionnelles du siège impliquées dans le processus de communication externe.
- *Recrutement, Rémunération* : tout recrutement fait l'objet d'une procédure de validation préalable auprès de la Direction des Ressources Humaines de Nexity. Les évolutions de rémunération sont validées par la Direction Générale de Nexity sur la base de propositions élaborées par les Directeurs Généraux des filiales en relation avec la Direction des Ressources Humaines de Nexity.

CHAPITRE 7.

EVOLUTION RECENTE

7.1 L'ACTIVITE COMMERCIALE DU GROUPE AU PREMIER SEMESTRE 2004

7.1.1 Pôle logement

L'activité commerciale du pôle logement a continué à se développer à un rythme soutenu au premier semestre 2004. Les réservations des logements neufs par les clients du Groupe sont en augmentation de 22,8 % en valeur et 9,7 % en nombre au premier semestre 2004 par rapport au premier semestre 2003. La valeur des lotissements réservés est également en augmentation de 4,7 % au premier semestre 2004 par rapport au premier semestre 2003, malgré un recul de 15,9 % du nombre de lots réservés.

7.1.1.1 Logements neufs

Les clients du Groupe ont réservé 4.057 logements neufs au premier semestre 2004. Le nombre de réservations des promoteurs privés français s'est élevé à 58.289 logements neufs au premier semestre 2004 (source : Ministère de l'Équipement). La part de marché qui en découle pour Nexity s'établit à 7 % en France. Le tableau suivant présente les réservations de logements neufs du Groupe (en nombre et valeur) au cours des premiers semestres 2003 et 2004 et le carnet de commandes de l'activité logement (en valeur) au 30 juin 2003 et 2004 :

Logement

	Nombre de réservations net	Réservations en valeur (en millions d'euros, TTC)	Backlog en valeur au 30 juin (en millions d'euros, hors taxes)
Premier semestre 2003			
Ile-de-France	1.685	307	405
Régions.....	<u>2.014</u>	<u>303</u>	<u>448</u>
Total.....	<u>3.699</u>	<u>610</u>	<u>853</u>
Premier semestre 2004			
		2004/2003	
Ile-de-France	1.598	(5,2) %	396
Régions.....	<u>2.459</u>	<u>22,1 %</u>	<u>678</u>
Total.....	<u>4.057</u>	<u>9,7 %</u>	<u>1.074</u>
		2004/2003	2004/2003
Ile-de-France		8,5 %	(2,2) %
Régions.....		<u>37,3 %</u>	<u>51,3 %</u>
Total.....		<u>22,8 %</u>	<u>25,9 %</u>

Poursuivant son développement en régions, le Groupe a réalisé environ 61 % de ses réservations sur le premier semestre 2004 en dehors de l'Ile-de-France contre 54 % au premier semestre 2003. Le pourcentage de réservations en régions au premier semestre 2004 était légèrement inférieur à celui de l'année pleine 2003 (63 %), l'offre commerciale étant très majoritairement en régions au deuxième semestre 2003.

Les clients investisseurs s'intéressent davantage à l'Ile-de-France en 2004 (37 % des réservations totales au premier semestre 2004 par rapport à 30 % au premier semestre 2003). Le relèvement des plafonds de loyers du régime de Robien rend les investissements en Ile-de-France relativement plus attractifs pour les investisseurs. La part de marché du Groupe en Ile-de-France s'est établie à 14,3 % au premier semestre 2004, le nombre de réservations des

promoteurs privés en Ile-de-France s'élevant à 11,153 logements neufs (source : Ministère de l'Équipement).

Les clients investisseurs ont représenté 54 % des réservations du Groupe au premier semestre 2004 (versus 55 % pour l'ensemble du marché, source : le Ministère de l'Équipement) par rapport à 44 % des réservations du Groupe pour le premier semestre 2003 et 50 % pour l'année pleine 2003, confirmant la forte croissance de la demande pour des investissements locatifs en raison de leurs taux de rendement attractifs. Ce pourcentage est néanmoins en recul par rapport au pourcentage de clients investisseurs au deuxième semestre 2003 (56 %), la première moitié de l'année étant habituellement une période moins active pour la clientèle investisseurs.

Concomitamment, les réservations de résidences principales par des clients accédants ont représenté 38,0 % du total au premier semestre 2004, par rapport à 46,6 % au premier semestre 2003. En 2004, les primo-accédants représentent 65 % de ce total, et les accédants « déjà propriétaires » 35 %. Les réservations par les accédants « déjà propriétaires » ont été stables. En revanche, la part des primo-accédants dans le total des ventes du semestre diminue au profit des clients investisseurs. Les résidences secondaires ont représenté le solde de 8 %.

Les prix moyens des logements ont continué à augmenter au premier semestre 2004. Cette variation tient essentiellement au renchérissement des prix de fonciers ainsi qu'à une augmentation de l'offre commerciale en proximité des centres urbains. Malgré les augmentations de prix, la surface des logements réservés a continué à augmenter. Le tableau suivant montre le prix moyen, toutes taxes comprises, des logements réservés par les clients du Groupe, et la surface moyenne de ces logements, aux premiers semestres 2003 et 2004 et pour l'année 2003 :

	<u>Exercice clos le 31 décembre</u>	<u>Semestre clos le 30 juin</u>	
	<u>2003</u>	<u>2003</u>	<u>2004</u>
Prix moyen TTC des logements neufs réservés du Groupe (en K€).....	168,2	164,4	183,3
Prix moyen par m ² des logements neufs réservés du Groupe (en €)	2.569	2.563	2.787
Surface moyenne des logements neufs réservés du Groupe (en m ²).....	65,4	64,0	65,8

Les prix en Ile-de-France restent supérieurs à ceux en régions malgré une forte augmentation de ces derniers. Au premier semestre 2004, le prix moyen des logements réservés par les clients du Groupe était de 208K€ par logement en Ile-de-France et de 169K€ par logement en régions (par rapport à 182K€ en Ile-de-France et 150K€ en régions au premier semestre 2003).

Le tableau suivant présente la ventilation des moyennes de prix et tailles des logements réservés du Groupe par type de client, qui fait ressortir une stabilité des surfaces et une augmentation des prix de l'ordre de 8 % sur la période :

	<u>Année Pleine 2003</u>	<u>Premier Semestre 2004</u>
Accédants — résidence principale		
Prix moyen par m ² (€)	2.676	2.915
Taille moyenne (en m ²).....	75,6	76,8
Prix moyen par logement (en K€).....	202,7	223,8
Accédants — résidence secondaire		
Prix moyen par m ² (€)	2.725	2.895
Taille moyenne (en m ²).....	56,0	58,4
Prix moyen par logement (en K€).....	152,5	169,1
Investisseurs		
Prix moyen par m ² (€)	2.439	2.637
Taille moyenne (en m ²).....	59,2	59,5
Prix moyen par logement (en K€).....	144,4	156,7
Tous clients		
Prix moyen par m ² (€)	2.569	2.787
Taille moyenne (en m ²).....	65,4	65,8
Prix moyen par logement (en K€).....	168,2	183,3

Source : Nexity (sur la base des déclarations de ses clients acquéreurs)

Les clients du Groupe au premier semestre 2004 ont généralement des ressources plus importantes que les clients du Groupe en 2003. Le tableau suivant montre l'âge et les revenus annuels moyens des clients du Groupe pour l'année pleine 2003 et au premier semestre 2004 :

	<u>Année Pleine 2003</u>	<u>Premier Semestre 2004</u>
Accédants — résidence principale		
Age moyen.....	39	40
Revenus annuels moyens (en €)	44.223	47.973
<i>dont Primo-Accédants</i>		
Age moyen.....	35	34
Revenus annuels moyens (en €)	40.611	41.940
<i>dont Acheteurs déjà propriétaires</i>		
Age moyen.....	48	50
Revenus annuels moyens (en €)	52.709	56.498
Accédants — résidence secondaire		
Age moyen.....	51	53
Revenus annuels moyens (en €)	86.666	66.972
Investisseurs		
Age moyen.....	46	45
Revenus annuels moyens (en €)	75.112	85.481
Tous clients		
Age moyen.....	44	44
Revenus annuels moyens (en €)	58.974	65.106

Source : Nexity (sur la base des déclarations de ses clients acquéreurs)

7.1.1.2 Lotissement

L'activité de lotissement a connu une augmentation de ses réservations en valeur au premier semestre 2004 de 4,7 % du fait d'une forte augmentation de prix. En revanche, le nombre de réservations est en ralentissement au premier semestre 2004, accusant une baisse de 15,9 % par rapport au premier semestre 2003, qui s'explique par les difficultés à obtenir les autorisations administratives sur les nouveaux lotissements.

Le tableau suivant présente les réservations de lots (en nombre et valeur) au cours des premiers semestres 2003 et 2004 et le carnet de commandes de l'activité lotissement (en valeur) aux 30 juin 2003 et 2004 :

Lotissement

	<u>Nombre de réservations net</u>		<u>Réservations en valeur (en millions d'euros, TTC)</u>		<u>Backlog en valeur au 30 juin (en millions d'euros, hors taxes)</u>	
2003						
Total	1.287		78,3		79,0	
2004		2004/2003		2004/2003		2004/2003
Total	1.082	(15,9)%	82,0	4,7%	95,0	20,3%

Le recul du nombre de réservations s'explique par un allongement des délais de montage des projets liés aux lenteurs administratives pour accorder les autorisations, compte tenu des procédures complexes de la loi SRU. Comme en 2003, un nombre important deancements commerciaux prévus au premier semestre a été reporté au deuxième semestre.

La pénurie chronique du produit a accéléré la hausse de prix des lots. Le prix moyen des lots réservés par les clients du Groupe était d'environ 75.800 euros au premier semestre 2004, soit une augmentation de 24,6 % par rapport à la même période en 2003. Cet accroissement tient également aux facteurs spécifiques à l'offre du Groupe, à savoir des opérations relativement proche des centres urbains ainsi que la réalisation de plusieurs opérations de haut de gamme.

7.1.1.3 Potentiel d'activité

L'offre commerciale reste toujours à des niveaux faibles, compte tenu de la rapidité de la commercialisation sur tous les nouveaux programmes. Le rythme de signature de promesses sur des nouveaux terrains reste satisfaisant, notamment pour le lotissement. Le tableau suivant présente le potentiel d'activité du pôle logement au 31 décembre 2003 et au 30 juin 2004 :

	<u>Au 31 décembre 2003</u>	<u>Au 30 juin 2004</u>
Logement		
Offre en cours de commercialisation (nb. de logements).....	5.310	5.394
Terrains sous promesse (nb. de logements)	10.159	11.736
Lotissement		
Offre en cours de commercialisation (nb. de lots)	2.201	1.798
Terrains sous promesse ou option (nb. de lots)	5.400	7.758

7.1.2 Pôle immobilier d'entreprise

Dans un contexte économique toujours morose pour l'immobilier d'entreprise, des signes encourageants sont à enregistrer au cours de la période.

Nouvelles Opérations

Sari a vendu trois nouvelles opérations représentant 22.200 m² de SHON, alors que deux opérations représentant 22.277 m² avaient été commercialisées au premier semestre 2003 (dont

celle de Lyon Cité internationale Aval). D'autre part, des promesses de VEFA ont été signées depuis la fin du premier semestre 2004 sur deux autres opérations, Lyon Cité internationale Amont et Montreuil Lagny, pour 26.000 m² de SHON. Enfin la signature du CPI de la Tour Granite avec la Société Générale devrait intervenir au troisième trimestre.

Gepрим a signé un contrat VEFA sur l'opération de Salon, représentant 26.300 m² de SHON. Aucune opération n'avait été vendue au cours du premier semestre 2003.

Pour l'international, le projet hôtelier SAS Radisson à Bruxelles a été commercialisé, représentant 8.200 m² de SHON. Aucune opération n'avait été signée au cours du premier semestre 2003. D'autre part la commercialisation de City Garden est intervenue fin août 2004.

Pour l'ensemble de ces opérations, le potentiel de chiffre d'affaires ressort à 137 millions d'euros environ.

Livraisons

Les opérations de Sari : Landy Pleyel, M7-ZAC Rive Gauche (fin de l'opération), Euroseine Tranche 3, Rue de Londres, et de Gepрим Plaine de l'Ain, Bât. B ont été livrées dans de bonnes conditions. Pour l'international, le centre commercial Amoreiras au Portugal a ouvert ses portes en juin 2004, et l'opération a fait l'objet d'une promesse de vente (sous conditions suspensives) avec un investisseur. La construction de l'opération Eurobarajas se déroule normalement.

7.2 COMMENTAIRES SUR LES RÉSULTATS DU PREMIER SEMESTRE 2004 ET LA SITUATION FINANCIÈRE AU 30 JUIN 2004

7.2.1 Note préliminaire sur la présentation des comptes

Nexity est devenue la société mère du Groupe en octobre 2003, lorsqu'elle a pris le contrôle de Nexity Topco. Voir paragraphe 5.1 « Note préliminaire sur la présentation des comptes ». Afin de permettre la comparaison des résultats du Groupe des premiers semestres 2003 et 2004, la Société a préparé un compte de résultat consolidé *pro forma* pour le premier semestre 2003. Les principes retenus dans la préparation du compte de résultat consolidé *pro forma* sont les suivants :

- Acquisition de Nexity Topco par Nexity réputée réalisée au 1^{er} janvier 2003; et
- Exclusion des résultats de Coteba, ex-filiale d'ingénierie cédée en septembre 2003.

Le compte de résultat consolidé *pro forma* a été préparé sur la base des comptes historiques du Groupe, en vue de permettre une meilleure comparabilité de l'activité du Groupe sur ses activités pérennes de développement et de promotion de logement et d'immobilier d'entreprise, et de services immobiliers aux entreprises. Par nature, il n'est pas nécessairement représentatif des performances globales du Groupe, qui auraient été constatées si les opérations ou événements simulés dans le compte de résultat *pro forma* étaient réellement survenus à une date antérieure à celle de leur survenance réelle.

7.2.2 Chiffres clés

Les tableaux ci-dessous présentent quelques éléments extraits des comptes consolidés du Groupe au 30 juin 2004, comparés à 2003 (*pro forma*, en ce qui concerne le compte de résultat pour le premier semestre 2003).

Comptes de résultat consolidés résumés

	Exercice clos le	
	31 décembre	Semestre clos le 30 juin
	2003	2003
	<i>pro forma</i>	<i>pro forma</i>
	(en millions d'euros)	
Chiffre d'affaires	1.304,4	618,2
Production stockée.....	27,7	37,3
Achats consommés	(999,0)	(490,8)
Charges de personnel	(105,0)	(50,2)
Autres charges d'exploitation.....	(95,3)	(45,3)
Impôts et taxes.....	(11,5)	(5,5)
Dotations aux amortissements et provisions	13,4	(0,5)
Résultat d'exploitation	134,5	63,2
Résultat financier	(14,2)	(7,2)
Résultat exceptionnel.....	(6,3)	(2,6)
Impôt sur les résultats	(41,3)	(15,6)
Quote-part des entreprises mises en équivalence.....	—	—
Dotations nettes des écarts d'acquisition.....	(18,4)	(8,8)
Résultat hors Groupe.....	(7,3)	(3,3)
Résultat net part du Groupe	47,0	25,6

Bilans consolidés résumés

	Au 31 décembre 2003	Au 30 juin 2004
	(en millions d'euros)	
Actif		
Ecart d'acquisition.....	203,2	200,9
Autres Immobilisations.....	<u>49,2</u>	<u>48,8</u>
Total actif immobilisé.....	<u>252,5</u>	<u>249,7</u>
Stocks et encours.....	599,0	649,6
Créances d'exploitation.....	940,2	913,8
VMP + Disponibilités.....	<u>275,9</u>	<u>226,9</u>
Total actif circulant.....	<u>1.815,1</u>	<u>1.790,2</u>
TOTAL DE L'ACTIF.....	<u>2.067,6</u>	<u>2.039,9</u>
Passif		
Capital.....	129,9	129,9
Réserves et résultat consolidés.....	<u>17,1</u>	<u>49,4</u>
Capitaux propres consolidés.....	<u>147,0</u>	<u>179,3</u>
Intérêts minoritaires.....	<u>13,5</u>	<u>9,7</u>
Capitaux propres de l'ensemble.....	<u>160,4</u>	<u>189,0</u>
Provisions pour risques et charges.....	<u>64,6</u>	<u>61,6</u>
Emprunts et dettes assimilées.....	603,6	574,7
Dettes d'exploitation*.....	<u>1.239,0</u>	<u>1.214,7</u>
Total dettes.....	<u>1.842,5</u>	<u>1.789,3</u>
TOTAL DU PASSIF.....	<u>2.067,6</u>	<u>2.039,9</u>
* dont produits constatés d'avance hors taxe.....	471,5	446,1

Tableau de financement par l'analyse des flux de trésorerie

	Semestre clos le 30 juin 2004
Flux net de trésorerie généré par l'activité.....	21,5
dont flux net de trésorerie généré par l'activité courante.....	17,2
dont flux de trésorerie liés au portefeuille d'actifs immobiliers*.....	4,3
Flux de trésorerie liées aux opérations d'investissement.....	(7,2)
Flux de trésorerie liées aux opérations de financement.....	<u>(69,0)</u>
Variation de trésorerie de la période.....	<u>(54,7)</u>

* Le Groupe a acquis un portefeuille d'actifs immobiliers en 2002 dans le cadre d'une opération ponctuelle. Le portefeuille est en cours de cession. Voir 4.4.5.

7.2.3 Analyse des résultats consolidés sur les premiers semestres 2003 et 2004

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe est passé de 618,2 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003 à 606,9 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004, soit une baisse de 1,8 % entre les deux périodes.

Cette légère baisse s'analyse en distinguant d'une part le pôle logement, qui a connu une augmentation de son chiffre d'affaires de 126,4 millions d'euros, et d'autre part les autres activités, qui ont connu une baisse globale de leurs contributions de 137,6 millions d'euros, dont 112 millions d'euros pour l'activité immobilier d'entreprise à l'international.

La partie du chiffre d'affaires du Groupe réalisée hors de France est passée de 18,2 % au cours du premier semestre de l'exercice 2003 à moins de 1 % au cours du premier semestre de l'exercice 2004.

Le tableau suivant présente la ventilation du chiffre d'affaires consolidé du Groupe sur les semestres clos le 30 juin 2003 et 2004 :

Chiffre d'affaires	Semestre clos le 30 juin	
	2003	2004
	<i>Pro forma</i> (en millions d'euros)	
Logement.....	379,1	505,5
Immobilier d'entreprise.....	187,9	70,0
Services.....	13,8	11,3
Autres activités.....	37,4	20,2
TOTAL	618,2	607,0

Pôle Logement

Le chiffre d'affaires du pôle logement est passé de 379,1 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003 à 505,5 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004, soit une augmentation de 33,3 %. Cette augmentation reflète la forte augmentation de l'activité commerciale du pôle, notamment dans les logements neufs. Le tableau suivant présente la ventilation du chiffre d'affaires du pôle logement.

Chiffre d'affaires	Semestre clos le 30 juin		2004/2003 (%)
	2003	2004	
	<i>Pro forma</i> (en millions d'euros, hors taxes)		
Ile-de-France.....	180,7	216,3	19,7 %
Régions	160,5	249,3	55,3 %
Logements	341,2	465,6	+36,5 %
Lotissement.....	37,9	39,9	+5,3 %
Pôle Logement	379,1	505,5	+33,3 %

L'augmentation du chiffre d'affaires du pôle logement est le résultat de l'augmentation en nombre et en prix des réservations réalisée en 2003. Le chiffre d'affaires du pôle logement croit plus vite en régions, compte tenu de la montée en puissance de la province dans l'activité commerciale. Voir paragraphe 4.4.1 « Logement » pour des données chiffrées détaillées sur l'activité commerciale en 2003.

Pôle Immobilier d'Entreprise

Le chiffre d'affaires du pôle immobilier d'entreprise a baissé de 62,7 %, passant de 187,9 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003 à 70,0 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004, principalement en raison d'une baisse importante du chiffre d'affaires réalisé à l'international.

Le tableau suivant présente la ventilation du chiffre d'affaires du pôle entre la France (en distinguant Sari et Geprim) et les autres pays de l'Europe pour les semestres clos le 30 juin 2003 et 2004 :

Chiffre d'affaires	Semestre clos le 30 juin	
	2003	2004
	<i>pro forma</i> (en millions d'euros)	
Sari.....	75,2	57,2
Geprim.....	0,2	12,3
<i>Total France</i>	75,4	69,5
International.....	112,5	0,5
Total Immobilier d'entreprise	187,9	70,0

Le chiffre d'affaires de Sari au premier semestre 2004 provient de certains projets démarrés en 2001 et livrés au premier semestre 2004 (Landy Pleyel, Euroseine Tranche 3 et partiellement M7-ZAC Rive Gauche). Geprim n'avait pas d'opérations en cours de construction au premier semestre 2003, d'où son faible chiffre d'affaires pendant cette période. Son chiffre d'affaires au premier semestre 2004 provient principalement de l'opération Plaine de l'Ain, Bât B livrée en juin 2004.

Le chiffre d'affaires de l'international au premier semestre 2003 correspondait à la cession de l'opération de Prague et à la fin de l'opération Poblados. En revanche, le chiffre d'affaires de la plus importante opération internationale en cours au premier semestre 2004 (Eurobarajas) ne sera constaté qu'à l'achèvement (voir paragraphe 5.3.2 « Méthodes de prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation »). La signature de la promesse de vente sur l'opération d'Amoreiras au Portugal ne dégagera pas de chiffre d'affaires avant la satisfaction des conditions suspensives de la vente.

Ce pôle se caractérise par le faible nombre d'opérations générant le chiffre d'affaires, d'où des variations importantes. Les cinq premières opérations de Sari représentent respectivement 84 % et 90 % du chiffre d'affaires au cours des premiers semestres de l'exercice 2003 et 2004. La concentration est plus forte à l'international et pour Geprim.

Pôle Services

Le tableau suivant présente la ventilation du chiffre d'affaires au sein du pôle services du Groupe pour les semestres clos le 30 juin 2003 et 2004 :

Chiffre d'affaires	Semestre clos le 30 juin	
	2003	2004
	<i>pro forma</i> (en millions d'euros)	
Nexity Services	11,1	9,0
Asset Management.....	1,9	1,4
Property Management.....	4,9	4,7
Commercialisation et Expertise.....	2,8	1,3
Autres services.....	1,5	1,6
Nexity Valorisation	2,7	2,3
TOTAL	13,8	11,3

Le chiffre d'affaires est passé de 13,8 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003 à 11,3 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004, soit une baisse de 18,1 %.

Pour Nexity Services, la baisse du chiffre d'affaires résulte du non-renouvellement de mandats liés au changement de propriétaire des actifs gérés et d'une baisse d'honoraires de commercialisation en raison de la conjoncture économique qui reste difficile pour l'immobilier tertiaire et la location de bureaux.

L'activité de gestion de patrimoine immobilier menée par Nexity Valorisation pour le compte de Vivendi Universal a continué à se réduire, sous l'effet de la réduction du portefeuille géré.

Autres activités

Le portefeuille d'actifs acquis auprès de Vivendi Universal génère l'essentiel du chiffre d'affaires de cet ensemble. Les cessions opérées ont représenté 29,8 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003 et 15,1 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004, tandis que les loyers encaissés sur le portefeuille non encore cédé se sont élevés à 6,4 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003 et 4,6 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004.

Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation du Groupe est passé de 63,2 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003 à 70,6 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004, soit une augmentation de 11,7 % entre les deux périodes. Au cours du premier semestre de l'exercice 2004, le résultat d'exploitation a représenté 11,6 % du chiffre d'affaires contre 10,2 % au cours du premier semestre de l'exercice 2003.

La progression la plus importante provient du pôle logement, au sein duquel le résultat d'exploitation est passé de 9,1 % à 11,5 % du chiffre d'affaires au premier semestre 2004. Les résultats du pôle immobilier d'entreprise sont plus contrastés, avec une baisse du résultat d'exploitation de Sari et l'activité à l'international. Les résultats du pôle services et du secteur « Autres Activités » ont également baissé. Le tableau suivant présente la ventilation du résultat d'exploitation du Groupe sur les semestres clos le 30 juin 2003 et 2004 :

<u>Résultat d'exploitation</u>	Semestre clos le 30 juin	
	2003	2004
	<i>pro forma</i>	
	(en millions d'euros)	
Logement	34,3	58,0
% du chiffre d'affaires	9,1 %	11,5 %
Immobilier d'entreprise	21,2	9,3
% du chiffre d'affaires	11,3 %	13,3 %
Services	2,7	0,5
% du chiffre d'affaires	19,6 %	4,4 %
Autres activités	5,0	2,8
TOTAL	63,2	70,6
% du chiffre d'affaires	10,2 %	11,6 %

Pôle Logement

Le résultat d'exploitation du pôle logement a fortement progressé sur les deux périodes (34,3 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003 et 58,0 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004, soit une augmentation de 69,1 %). Le taux de marge du pôle est passé de 9,1 % au cours du premier semestre de l'exercice 2003 à 11,5 % au cours du premier semestre de l'exercice 2004, un niveau historiquement élevé qui reflète la bonne situation de marché.

Résultat d'exploitation	Semestre clos le 30 juin	
	2003	2004
	<i>pro forma</i> (en millions d'euros)	
Logement.....	31,6	53,4
% chiffre d'affaires.....	9,3 %	11,5 %
Lotissement	2,7	4,6
% chiffre d'affaires.....	7,1 %	11,5 %
Pôle Logement	34,3	58,0
% chiffre d'affaires.....	9,1 %	11,5 %

La progression du résultat ainsi que l'amélioration du taux de marge du pôle s'expliquent par l'excellente conjoncture commerciale et la maîtrise des coûts de construction. Pendant le premier semestre 2004, l'augmentation des prix de vente a été plus importante que l'augmentation du prix de revient (notamment des charges foncières). La progression par rapport à 2003 tient également compte d'un nombre plus important de programmes en phase de livraison en 2004 (reprise d'aléas en fin de période de construction). Voir paragraphe 5.3.2 « Méthodes de prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation » pour une description de l'incorporation d'aléas dans les budgets des opérations.

L'amélioration importante de la marge de l'activité de lotissement s'explique principalement par la hausse importante des prix de ventes des lots sur les opérations en cours de commercialisation, dans un contexte de relative pénurie.

Pôle Immobilier d'entreprise

Le résultat d'exploitation du pôle immobilier d'entreprise a baissé de 56,1 %, passant de 21,2 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003 à 9,3 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004. Le taux de marge du pôle est passé de 11,3 % au cours du premier semestre de l'exercice 2003 à 13,3 % au cours du premier semestre de l'exercice 2004, sous l'effet notamment d'une reprise de provisions sur une opération.

La décomposition par activité est la suivante :

Résultat d'exploitation	Semestre clos le 30 juin	
	2003	2004
	<i>pro forma</i> (en millions d'euros)	
Sari	6,0	3,3
% chiffre d'affaires.....	8,0 %	5,8 %
Gepim.....	-0,7	2,8
% chiffre d'affaires.....	N/A	22,2 %
International	15,8	3,1
% chiffre d'affaires.....	14,0 %	N/A
Pôle Immobilier d'entreprise.....	21,2	9,3
% chiffre d'affaires.....	11,3 %	13,3 %

Le résultat d'exploitation de Sari et de Gepim en 2003 et 2004 intègre notamment la contribution d'opérations livrées pendant la période, et qui donnent lieu dans cette phase à des reprises d'imprévus à l'occasion des décomptes définitifs avec les fournisseurs. Ainsi, le résultat d'exploitation de Sari au premier semestre 2003 inclut une reprise d'imprévus sur la Tour Adria et celui de Gepim, au premier semestre 2004, inclut une reprise d'imprévus sur Gonesse Actilogis, qui toutes deux majorent significativement le taux de marge sur chiffre d'affaires.

Le résultat d'exploitation à l'international, où le chiffre d'affaires constaté au premier semestre 2004 était proche de zéro, provient essentiellement d'une reprise de provision sur une opération

au Portugal (Amoreiras) suite à l'ouverture du centre commercial et la signature avec un investisseur d'un contrat de vente sous conditions suspensives de l'ensemble immobilier.

Pôle Services

Le résultat d'exploitation du pôle services est en net retrait au premier semestre 2004, sous l'effet de la baisse du chiffre d'affaires alors que les charges sont restées stables. Le résultat d'exploitation du pôle services se décompose comme suit :

Résultat d'exploitation	Semestre clos le 30 juin	
	2003	2004
	<i>pro forma</i>	
	(en millions d'euros)	
Nexity Services.....	2,4	0
% chiffre d'affaires.....	21,6 %	Ns
Nexity Valorisation.....	0,3	0,5
% chiffre d'affaires.....	11,1 %	21,7 %
TOTAL.....	2,7	0,5
% chiffre d'affaires	19,6 %	4,4 %

Pour Nexity Services, la baisse du chiffre d'affaires a un effet direct sur la marge, compte tenu de la forte proportion des coûts fixes. Des actions ont été engagées pour adapter le niveau des charges (notamment les charges de personnel) au plan d'activité.

Nexity Valorisation améliore son résultat d'exploitation suite à la perception d'honoraires complémentaires liés à la réalisation de ses missions dans le cadre de son contrat avec Vivendi Universal.

Autres activités

Dans les autres activités du Groupe, le résultat d'exploitation au premier semestre 2003 et 2004 se décompose comme suit :

Résultat d'exploitation	Semestre clos le 30 juin	
	2003	2004
	<i>pro forma</i>	
	(en millions d'euros)	
Holdings.....	(1,1)	(4,1)
Villes & Projets pré-promotion.....	(0,1)	0,1
Portefeuille d'actifs immobiliers.....	6,3	6,9
TOTAL.....	5,0	2,8

Le résultat d'exploitation sur Holdings tient compte de frais liés au projet d'introduction en bourse de la Société et d'une provision sur les frais du déménagement prévu au deuxième semestre 2004 du siège social de la Société à la Tour Initiale à la Défense.

Aux premiers semestres 2003 et 2004, le résultat d'exploitation du portefeuille d'actifs est généré par les loyers nets perçus avant cession et les plus-values réalisées sur les cessions partielles intervenues durant les périodes concernées. Voir paragraphe « Chiffre d'Affaires » ci-dessus.

Résultat financier

Le résultat financier représente une charge nette de 4,4 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004 contre une charge nette *pro forma* de 7,2 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003. Il se décompose comme suit :

Résultat financier	Semestre clos le 30 juin	
	2003	2004
	<i>Pro forma</i> (en millions d'euros)	
Intérêts sur dette corporate.....	(6,2)	(6,2)
Intérêts sur dette portefeuille d'actifs immobiliers.....	(1,6)	(1,0)
Autres charges financières.....	(7,4)	(3,9)
Charges financières stockées.....	6,7	3,9
Mouvements liés aux provisions.....	(1,5)	0,7
Produits nets sur cession de VMP.....	2,8	2,1
Résultat financier	<u>(7,2)</u>	<u>(4,4)</u>

Les frais financiers sur la dette du portefeuille d'actifs immobiliers diminuent en conséquence des cessions réalisées, qui diminuent d'autant l'encours de la dette.

Les autres charges financières (qui incluent principalement les frais financiers sur les crédits liés aux programmes immobiliers qui sont ensuite stockés) diminuent fortement par rapport au premier semestre 2003 de 7,4 à 3,9 millions d'euros du fait d'un moindre endettement opérationnel (amélioration des taux d'écoulement dans le logement, baisse d'activité dans le pôle immobilier d'entreprise).

Les charges financières liées aux programmes immobiliers sont stockées pendant la phase de construction et déstockées au niveau du résultat d'exploitation. Le montant des charges financières stockées a baissé en parallèle avec l'évolution des autres charges financières de 6,7 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003 à 3,9 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004.

Les autres charges financières reflètent également un gain de change pour 1,1 millions d'euros correspondant au profit dégagé sur la vente à terme d'une couverture dollars. Le Groupe a pris cette couverture au titre d'un programme ponctuel de logements aux Etats-Unis. Voir paragraphe 4.4.1.5 « Implantations géographiques ».

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel a représenté une charge nette de 0,3 million d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004 contre 2,6 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003. Le résultat exceptionnel est proche de zéro car les coûts de restructuration et provision pour litiges antérieurement classés dans le résultat exceptionnel sont désormais classés en exploitation. Au premier semestre 2004, ces charges représentaient 0,7 million d'euros (contre 2,9 millions d'euros en 2003).

Impôts sur les résultats

La charge d'impôts sur les résultats s'est élevée à 22,7 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004 par rapport à 15,6 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003.

Le taux d'impôt du 30 juin 2003, qui ressortait à 29,3 % avait été déterminé sur la base des résultats fiscaux réels du semestre pour chaque entité fiscale (alors que le taux annuel du pro forma 2003 s'est élevé à 36,2 %). En 2004, le taux utilisé pour calculer la charge d'impôts est de 34,5 % et correspond au taux d'impôt calculé sur le budget annuel.

Dotation nette aux amortissements des écarts d'acquisition

La dotation nette aux amortissements des écarts d'acquisition est passée de 8,8 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003 (*pro forma*) à 7,4 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004. Il s'agit principalement de l'amortissement de l'écart d'acquisition enregistré lors de l'acquisition de Nexity Topco en octobre 2003 (réputée réalisée

au 1er janvier 2003 dans les comptes *pro forma* 2003). La survaleur brute est plus importante dans les comptes *pro forma* (265,6 millions d'euros) que dans les comptes réels (206,8 millions d'euros) — voir paragraphe 5.1, d'où un amortissement plus élevé de la survaleur en 2003 dans les comptes *pro forma*.

Résultat Hors Groupe

Le résultat hors Groupe, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, s'est élevé à 3,3 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003 et à 3,7 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004. Les principaux intérêts minoritaires sont les participations dans Nexity Initiale détenues par les actionnaires financiers et les dirigeants du Groupe. Voir paragraphe 3.3.2 « Historique de l'évolution du capital de la Société et de sa répartition ».

Résultat net

Le résultat net du Groupe est passé de 25,6 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2003 à 32,1 millions d'euros au cours du premier semestre de l'exercice 2004. Il a représenté 4,1 % du chiffre d'affaires au cours du premier semestre de l'exercice 2003 et 5,3 % du chiffre d'affaires au cours du premier semestre de l'exercice 2004.

7.2.4 Liquidités et ressources en capital

Flux de trésorerie généré par l'activité

Les activités du Groupe ont généré un flux de trésorerie de 21,5 millions d'euros au premier semestre 2004. La marge brute d'autofinancement s'est élevée à 37,2 millions d'euros. Les besoins en fonds de roulement (BFR) ont augmenté de 15,7 millions d'euros (hors l'impact des impôts différés et des variations de périmètre).

La variation des BFR entre le 31 décembre 2003 et le 30 juin 2004 est marquée principalement par un retour à des BFR positifs dans le pôle immobilier d'entreprise, par une baisse des BFR négatifs dans le pôle services et par une augmentation des BFR des autres activités. L'augmentation des BFR dans ces trois pôles a été partiellement compensée par une baisse des BFR dans le pôle logement.

Le BFR évolue de manière différenciée suivant les pôles :

Besoins en fonds de roulement par pôle

	<u>Au 31 décembre 2003</u>	<u>Au 30 juin 2004</u>
	(en millions d'euros)	
Pôle Logement.....	276,7	236,9
Pôle Immobilier d'entreprise	(8,6)	23,6
Pôle Services	(31,9)	(22,3)
Autres activités.....	<u>42,1</u>	<u>64,4</u>
Total	<u>278,4</u>	<u>302,6</u>

Pôle Logement

La baisse des BFR du pôle logement au cours du premier semestre de l'exercice 2004 provient d'une diminution de l'encours construit en cours de commercialisation, lié à la rapidité de la commercialisation des programmes et d'une proportion plus faible desancements commerciaux annuels sur le premier semestre. Le BFR représente 23,2 % du chiffre d'affaires (sur les douze derniers mois), soit un niveau historiquement bas.

Pôle Immobilier d'entreprise

Comme anticipé, les BFR sont redevenus positifs au cours du premier semestre de l'exercice 2004, suite au décaissement des dernières dettes en fin d'opération (retenues de garanties, impôts sur les résultats...), et à une augmentation de l'encours de construction sur l'international (6 millions d'euros en Espagne et 12 millions d'euros au Portugal). Voir paragraphe supra sur le chiffre d'affaires de l'international.

Pôle Services

La baisse des BFR du pôle services au premier semestre de l'exercice 2004 résulte de la perte de mandats qui se traduit par une baisse de l'encours trésorerie des mandants.

Autres activités

Les autres activités ont connu une augmentation importante des BFR, principalement en raison de la prise d'une position foncière importante par Villes et Projets sur le terrain à Saint Ouen (26,2 millions d'euros, investissement net des engagements locatifs pris par Areva et Alstom), tandis que le BFR du portefeuille d'actifs diminuait de 4,5 millions d'euros suite aux cessions.

Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Le Groupe a utilisé 7,2 millions d'euros pour les opérations d'investissement. Les variations de périmètre ont représenté une utilisation de 9,3 millions d'euros (principalement des sociétés portant des actifs fonciers permettant la réalisation d'opérations de promotion logement).

Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Le Groupe a utilisé 68,9 millions d'euros dans des opérations de financement au premier semestre 2004. Il a remboursé sa dette d'acquisition à hauteur de 70,0 millions d'euros. Voir paragraphe 5.3.4.4 « Situation d'endettement net au 31 décembre 2003 ». La variation des emprunts liés aux opérations immobilières représente une augmentation de 9 millions d'euros sur la période. Le Groupe a payé environ 7,5 millions d'euros de dividendes aux minoritaires (principalement les actionnaires de Nexity Initiale).

Situation d'endettement net au 30 juin 2004

L'endettement brut du Groupe au 30 juin 2004 s'élevait à 574,7 millions d'euros. Ce montant inclut des découverts bancaires de 27,6 millions d'euros, le solde des comptes courants passifs dans les sociétés supports d'opérations s'élevant à 68,9 millions d'euros, les dépôts et autres dettes de 2,5 millions d'euros, ainsi que les dettes sur établissements de crédit et autres pour un

montant de 475,6 millions d'euros. Les dettes sur établissements de crédit et autres se décomposent de la manière suivante :

	<u>Montant</u> (en millions d'euros)
Au 30 juin 2004	
<i>Dettes corporates</i>	
Dettes bancaires seniors.....	105,0
Crédit-vendeur actionnaires.....	<u>29,1</u>
S/Total.....	<u>134,1</u>
<i>Dettes bancaires d'exploitation</i>	
Pôle Logement.....	215,7
Pôle Immobilier d'entreprise.....	54,0
Autres activités.....	<u>71,8</u>
S/Total.....	<u>341,5</u>
Dettes sur établissements de crédit et autres.....	<u>475,6</u>

Trésorerie

Au 30 juin 2004, la trésorerie disponible du Groupe s'élevait à 150,1 millions d'euros (en excluant 49,2 millions d'euros sur les comptes mandants du pôle services et les dépôts bloqués des réservataires du pôle logement).

Endettement net au 30 juin 2004

L'endettement net au 30 juin 2004 se décompose comme suit :

	<u>Montant</u> (en millions d'euros)
Au 30 juin 2004	
Dettes sur établissements de crédit & Autres.....	475,6
Dépôts & Autres dettes.....	2,5
Comptes courants passif moins actif.....	<u>22,3</u>
Dettes financières.....	<u>500,4</u>
VMP.....	-158,4
Disponibilités hors comptes mandants moins banques créditrices.....	<u>+8,3</u>
Trésorerie disponible.....	<u>-150,1</u>
Endettement net.....	<u>350,3</u>

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.

Au 30 juin 2004, l'endettement net représente 1,8 fois les capitaux propres et 2,5 fois le résultat d'exploitation du Groupe sur les douze mois précédents.

Engagements hors bilan

Le Groupe a conclu différents accords qui impliquent des cautions, garanties et contre-garanties.

Le tableau suivant présente les engagements hors bilan donnés par le Groupe au 30 juin 2004, au-delà des nantissements de titres de Nexity Topco, de CGI George V et de leurs principales filiales en faveur des banques du pool au titre de prêts en place :

	<u>Montant</u> (en millions d'euros)
Au 30 juin 2004	
Contre-garanties sur opérations (GFA*, Garanties de bonne fin.....)	794,9
Nantissements/délégations de créances.....	138,2
Garanties de passif	109,7
Cautions & Garanties sur emprunts.....	10,8
Engagements donnés	<u>1 053,6</u>

* GFA = Garantie Financière d'Achèvement

Le plus gros poste concerne les contre-garanties 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 opérations en VEFA au profit des acquéreurs, ainsi que la loi l'exige. L'essentiel de ces garanties concerne le pôle logement (574,3 millions d'euros au 30 juin 2004) et le solde concerne le pôle immobilier d'entreprise. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé.

Le poste nantissements inclut 34 millions d'euros relatif au prêt obtenu pour le projet de Areva-Alstom Saint Ouen de l'activité Villes et Projets et qui correspond au montant du nantissement des actions de la société créée pour ce projet.

En sus, au 30 juin 2004, le Groupe est lié par des engagements au titre de promesses synallagmatiques d'achat de terrains à hauteur de 14,0 millions d'euros, qui relèvent principalement de l'activité de Foncier Conseil (lotissement). Ces promesses font l'objet de conditions suspensives.

Risques de marché

Risque de liquidité

Le tableau ci-dessous présente un échéancier des actifs et des dettes financières de la Société au 30 juin 2004 selon les mêmes définitions que celles utilisées au paragraphe 5.3.4.4 « Situation d'endettement net au 31 décembre 2003 » :

	<u>Au 30 juin</u> <u>2004</u> (en millions d'euros)
Dettes financières entre 3 et 5 ans	31,6
Dettes financières entre 1 et 3 ans	261,3
Dettes financières à plus d'un an	292,9
Dettes financières à moins d'un an	207,5
Total des dettes financières⁽¹⁾	<u>500,4</u>
Trésorerie disponible ⁽²⁾	-150,1
Endettement net.....	<u>350,3</u>

(1) Dettes sur établissements de crédit & Autres + Dépôts & Autres dettes + Comptes courants passif moins actif

(2) VMP + Disponibilités (hors comptes mandants et dépôts bloqués des réservataires du pôle logement) — Banques créditrices

Risque de taux d'intérêt

Le Groupe gère certains de ces risques financiers à l'aide d'instruments financiers de couverture de taux. Le Groupe utilise essentiellement des swaps, des caps et des tunnels de taux d'intérêt pour gérer les risques de taux liés à ses besoins de financement.

Le swap en place permet de passer de taux variable à taux fixe. Les caps et tunnels de taux servent quant à eux à limiter les risques de hausse inhérents aux dettes à taux variable.

Les instruments de couverture de taux en place au 30 juin 2004 sont les suivants :

<u>Instrument</u>	<u>Nominal</u> (en millions d'euros)	<u>Indice</u>	<u>Début</u>	<u>Fin</u>
Cap @ 3,50 %	105,0	E6M	30/06/04	30/12/05
Tunnel @ 2,50 %-4,50 %	33,6	E3M	25/07/04	31/03/08
Tunnel @ 2,50 %-3,25 %	40,0	E3M	02/06/04	01/12/04
Tunnel @ 2,50 %-3,25 %	100,0	E3M	03/01/04	02/01/05
Swap ETF @ 5,665 %	82,3	E3M	02/01/03	03/10/05

Les primes payées au titre des caps et des tunnels de taux d'intérêt sont étalées sur la durée des instruments financiers.

Risque de change

Etant donné que l'activité du Groupe Nexity en dehors de la zone euro n'est pas significative, le Groupe n'est pas exposé au risque de taux de change.

7.3 COMPTES CONSOLIDÉS DE NEXITY AU 30 JUIN 2004

BILAN CONSOLIDE

	<u>30-Jun-2004</u>	<u>31-Dec-2003</u>
	(K€)	
ACTIF		
Actif immobilisé		
Ecarts d'acquisition	200.936	203.234
Immobilisations incorporelles	996	1.058
Immobilisations corporelles	5.358	5.538
Immobilisations financières.....	36.539	36.726
Titres en équivalence	5.858	5.910
Total de l'actif immobilisé	<u>249.687</u>	<u>252.466</u>
Actif circulant		
Stocks et encours.....	649.590	598.997
Clients & comptes rattachés	673.249	689.683
Autres créances & comptes de régularisation.....	240.530	250.529
Valeurs mobilières de placement.....	158.389	204.850
Disponibilités.....	68.470	71.069
Total de l'actif circulant.....	<u>1.790.228</u>	<u>1.815.128</u>
TOTAL DE L'ACTIF.....	<u>2.039.915</u>	<u>2.067.594</u>
PASSIF		
Capital.....	129.890	129.890
Primes liées au capital	746	527
Réserves et résultat consolidés	48.282	16.155
Autres.....	424	388
Capitaux propres consolidés	<u>179.342</u>	<u>146.960</u>
Intérêts minoritaires.....	9.653	13.479
Capitaux propres de l'ensemble.....	<u>188.995</u>	<u>160.439</u>
Provisions pour risques et charges	61.619	64.628
Dettes		
Emprunts et dettes assimilées	574.650	603.567
Fournisseurs & comptes rattachés	362.173	354.919
Autres dettes et comptes de régularisation	852.478	884.041
Total des dettes.....	<u>1.789.301</u>	<u>1.842.527</u>
TOTAL DU PASSIF.....	<u>2.039.915</u>	<u>2.067.594</u>

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	<u>30-Jun-2004</u>	<u>30-Jun-2003</u> <i>Pro Forma</i> (K€)	<u>31-Dec-2003</u> <i>Pro Forma</i>
Chiffre d'affaires	606.981	618.181	1.304.382
Production stockée.....	44.281	37.327	27.658
Achats consommés	-484.950	-490.836	-999.048
Charges de personnel	-56.566	-50.193	-105.036
Autres charges d'exploitation	-38.872	-45.312	-95.348
Impôts et taxes.....	-5.100	-5.489	-11.487
Dotations aux amortissements et provisions	4.800	-471	13.360
Résultat d'exploitation	70.574	63.207	134.481
Charges et produits financiers.....	-4.368	-7.241	-14.187
Résultat courant des entreprises intégrées	66.206	55.966	120.294
Résultat exceptionnel.....	-269	-2.640	-6.279
Impôts sur les résultats.....	-22.718	-15.598	-41.287
Résultat net des sociétés intégrées	43.219	37.728	72.728
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence.....	0	0	0
Dotations aux amortissements des écarts d'acquisition....	-7.392	-8.827	-18.427
Résultat net de l'ensemble consolidé	35.827	28.901	54.301
Part revenant aux intérêts minoritaires	-3.700	-3.331	-7.293
Résultat net (part du Groupe)	32.127	25.570	47.008
Résultat par action (en euros)	2,47		3,62
Résultat dilué par action (en euros)	2,18		3,48

ANNEXE DES COMPTES CONSOLIDES

AU 30 JUIN 2004

I PRESENTATION DU GROUPE

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

La société a simplifié son nom en Nexity au lieu de Nexity Holding lors de l'assemblée générale du 09 juillet 2004.

Le Groupe a été créé le 16 octobre 2003 quand la société mère Nexity (ex Nexity Holding) a pris le contrôle de la société Nexity Topco, aujourd'hui nommée Nexity Initiale.

II INFORMATIONS RELATIVES AU REFERENTIEL COMPTABLE, AUX MODALITES DE CONSOLIDATION ET AUX METHODES ET REGLES D'EVALUATION.

2.1 Référentiel comptable

Les comptes consolidés intermédiaires sont établis en conformité avec les dispositions légales et réglementaires applicables en France, selon le règlement du comité de la réglementation comptable n° 99-02 du 29 avril 1999, homologué par l'arrêté du 22 juin 1999 et selon la recommandation 99 R01 du CNC pour l'établissement des comptes intermédiaires. Sauf indication contraire, les informations chiffrées indiquées dans l'annexe sont en milliers d'euros. Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes 2004 sont identiques à ceux de l'année 2003.

2.2 Modalités de consolidation

Afin de permettre une meilleure comparaison de l'activité économique du Groupe Nexity pendant le premier semestre 2004 avec les exercices antérieurs, les éléments du compte de résultat 2003 sont présentés en mode « pro forma » sur 6 mois dans les notes explicatives de la présente annexe et sur 12 mois dans la présentation du compte de résultat.

Le compte de résultat pro forma est construit sur la base des comptes historiques de Nexity Topco, arrêtés au 30 juin 2003,

— en retirant la contribution de Coteba, cédé en septembre 2003,

— en simulant la création du nouveau groupe Nexity dès le 1^{er} janvier 2003 (amortissement uniquement sur la base de la nouvelle survalueur, et frais financiers complémentaires liés uniquement à la nouvelle dette d'acquisition)

2.2.1 Première consolidation

Le Groupe a été consolidé pour la première fois au 31 décembre 2003. Les éléments actifs et passifs du bilan d'ouverture ont été estimés à leur juste valeur au 30 septembre 2003.

Toutefois, concernant les actifs, dès lors que leur juste valeur était égale à la valeur nette comptable lesdits actifs ont été maintenus au bilan pour leur montant brut diminué des dépréciations existantes dans la mesure où les différents retraitements à effectuer auraient nécessité un investissement disproportionné en temps, en moyens humains et donc en coûts.

2.2.2 Méthodes de consolidation

Les comptes consolidés regroupent les états financiers des sociétés dont l'activité est significative. Les comptes sociaux des sociétés intégrées font éventuellement l'objet de retraitements d'homogénéité s'ils présentent un caractère significatif.

Les sociétés d'importance significative sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle exclusif résultant d'un contrôle de droit, contractuel ou de fait, sont consolidées par intégration globale.

Le groupe Nexity consolide par mise en équivalence les sociétés sur lesquelles il exerce une influence notable, celle-ci étant présumée lorsqu'il détient au moins 20 % des droits de vote.

Les sociétés pour lesquelles le contrôle est exercé conjointement avec d'autres actionnaires ou associés sont, sauf exceptions non significatives, consolidées par intégration proportionnelle.

Il a été procédé à l'élimination :

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

2.2.3 Traitement des écarts d'acquisition

Les écarts d'acquisition représentent la différence entre le coût d'acquisition des titres et l'évaluation totale des actifs et passifs identifiés à la date d'acquisition. Ils sont constitués d'éléments incorporels indissociables tels que les marques et le savoir faire.

La durée d'amortissement de l'écart d'acquisition a été fixée à 15 ans pour tenir compte d'une part, de la pérennité de ses principales composantes, et d'autre part, des effets bénéfiques durables qui en sont attendus.

Les écarts d'acquisition d'un montant non significatif sont amortis sur l'exercice.

2.2.4 Conversion des comptes des filiales étrangères

Les postes du bilan des filiales étrangères consolidées sont convertis sur la base des cours de change à la clôture de l'exercice et le compte de résultat au cours moyen de l'exercice.

2.2.5 Date de clôture

La consolidation est réalisée à partir des comptes sociaux intermédiaires des sociétés du groupe arrêtés au 30 juin 2004.

2.3 Méthodes et règles d'évaluation

2.3.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont évaluées à leur coût historique d'acquisition. Elles sont composées pour l'essentiel de concessions, brevets et droits similaires.

2.3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût de revient de l'acquisition ou à leur coût de production. Le cas échéant, les biens immobiliers utilisés en vertu d'un contrat de crédit bail sont immobilisés à l'actif du bilan par la contrepartie d'une dette financière au passif. Les amortissements sont calculés suivant le mode linéaire ou dégressif en fonction de la durée de vie prévue.

Les durées généralement utilisées sont les suivantes :

Constructions	entre 20 et 30 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

2.3.3 Immobilisations financières

Les titres de participation non consolidés sont inscrits à leur coût d'acquisition à l'exclusion des frais engagés pour leur acquisition. Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire, basée sur la quote-part de situation nette détenue et les perspectives de rentabilité, est inférieure à la valeur comptable.

2.3.4 Stocks et travaux en cours

Les stocks et travaux en cours sont constitués, d'une part de charges foncières évaluées à leur coût d'acquisition et d'autre part de travaux en cours et produits finis évalués au prix de revient qui comprend :

- le coût d'acquisition des terrains,
- les coûts d'aménagement et de construction,
- les coûts commerciaux et de publicité,
- les frais financiers des opérations de promotion,
- le coût de la gestion administrative,
- le coût du service après vente.

Les frais financiers des opérations sont stockés pendant la phase de production qui court de l'ouverture du chantier à la déclaration d'achèvement des travaux.

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

2.3.5 Créances d'exploitation

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale sous déduction des provisions tenant compte des possibilités effectives de recouvrement.

2.3.6 Valeurs mobilières de placement

Elles figurent à leur prix d'acquisition ou à leur valeur de réalisation si cette dernière est inférieure à leur prix d'acquisition.

2.3.7 Provisions pour risques et charges

Elles comprennent notamment :

- les provisions destinées à couvrir les risques contentieux connus à la date d'arrêté des comptes et ceux liés aux garanties données. Leur évaluation est effectuée en fonction de l'état des procédures en cours et de l'estimation des risques encourus à la date d'arrêté des comptes.
- les provisions pour pertes à terminaison évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque opération.
- 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 engagements de retraite et autres avantages correspondant aux indemnités de fin de carrière et jubilés. Ces engagements font l'objet d'une évaluation actuarielle selon la méthode des unités de crédits projetées en conformité avec les principes actuariels et comptables prévus par les normes internationales. Les principales hypothèses sont :

Taux d'actualisation	4,75 %
Taux de projection des salaires	3 %
Age de la retraite	62 ans
Table de mortalité	INSEE 1998
Initiative du départ	Salarié
Taux de charges sociales	45 % sur IFC et Jubilés (sauf équivalent voyage selon la pratique des entreprises)
Turn over	10 %
Taux de revalorisation des jubilés.....	2 %

2.3.8 Dettes d'exploitation

Cette rubrique comprend notamment les produits constatés d'avance dans les secteurs suivants :

- Promotion logement : ils représentent le décalage qui peut exister entre le chiffre d'affaires acté et la part prise en chiffre d'affaires comptable reconnue à l'avancement.
- Autres secteurs : les produits constatés d'avance correspondent à l'écart entre la facturation présentée et acceptée par le client et l'avancement réel du chiffre d'affaires.

2.3.9 Impôts — Impôts différés

La charge d'impôt a été calculée en appliquant le taux d'impôt calculé sur le budget annuel, selon la recommandation 99 R01 sur l'établissement des comptes intermédiaires 2004.

Les impôts différés au bilan sont présentés en position nette au niveau du groupe fiscal, à l'actif du bilan consolidé.

2.3.10 Intégration fiscale

Le groupe est intégré fiscalement au niveau de Nexity Initiale (ex Nexity SAS) et de ses filiales. Nexity ne fait pas partie du périmètre d'intégration fiscale.

2.3.11 Prise en compte du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation

Le chiffre d'affaires consolidé représente le montant cumulé des ventes immobilières et des prestations de services après élimination des opérations intra groupe.

Le groupe applique les méthodes préférentielles inscrites dans le Règlement 99-02.

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.

On distingue les particularités suivantes :

— pour les activités exercées en France :

- les ventes immobilières de logements : le chiffre d'affaires et la marge sont constatés sur les lots vendus au fur et à mesure de l'avancement des dépenses. Si l'avancement des travaux est plus faible que l'avancement des dépenses, une provision est constatée pour ramener le résultat au niveau correspondant au pourcentage d'avancement des travaux.

- les opérations d'aménagement et de lotissement : le chiffre d'affaires et la marge sont constatés en totalité à l'acte notarié matérialisant la cession d'un lot. Parallèlement, les charges restant à engager sur les lots vendus sont constatées en charges à payer.
 - les ventes immobilières de bureaux : le chiffre d'affaires et la marge sont constatés sur les affaires vendues au fur et à mesure de l'avancement des coûts de construction.
- pour les activités exercées à l'international :
- les chiffres d'affaires et les résultats sur les opérations situées hors de France peuvent le cas échéant être pris en compte à la livraison du bien, quand ces éléments ne peuvent pas être déterminés de manière fiable (aléas liés à la négociation des marchés, à la réglementation locale...).

Le chiffre d'affaires acté restant à produire est neutralisé au passif du bilan par la constatation de produits constatés d'avance.

Le résultat d'exploitation des opérations de la promotion immobilière de logement et du pôle entreprise inclut les charges financières liées aux financements desdites opérations.

2.3.12 Modalités de calcul des résultats par action

Le résultat 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 pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, à l'exclusion des actions propres d'autocontrôle.

Le résultat net par action après dilution est calculé par application de la méthode du rachat d'actions propres.

2.3.13 Instruments financiers de couverture de taux

Le Groupe Nexity gère certains de ses risques financiers à l'aide d'instruments financiers de couverture de taux. Le Groupe utilise essentiellement des swaps et des caps de taux d'intérêt pour gérer les risques de taux liés à ses besoins de financement. Selon les circonstances, ces swaps permettent de passer de taux fixes à des taux variables ou inversement de taux variables à des taux fixes ainsi que de modifier l'indice sous-jacent des dettes à taux variable. Les caps de taux servent quant à eux à limiter les risques de hausse inhérents aux dettes à taux variable. Les swaps de taux qui modifient les emprunts ou certains éléments d'actifs sont enregistrés sur une base estimée, pour leur part se rapportant à l'exercice considéré. Les primes payées au titre des caps de taux d'intérêt sont étalées sur la durée des instruments financiers. Lorsque la valeur du marché est inférieure à la valeur initiale du contrat, la moins value latente est comptabilisée sous forme de provision pour risques.

III INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

Le Groupe comprend 766 sociétés consolidées :

- 742 sociétés intégrées globalement
- 22 sociétés consolidées selon le mode proportionnel
- 2 sociétés mise en équivalence

Sont exclus du périmètre de consolidation les titres des sociétés détenues à titre provisoire et ayant fait l'objet d'un accord de cession avant la date d'arrêté des comptes et les sociétés qui ne présentent pas un caractère significatif par rapport aux comptes consolidés de l'ensemble des entreprises incluses dans le périmètre de consolidation.

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

Sociétés entrantes :

- 57 sociétés intégrées globalement
- 1 société consolidée selon le mode proportionnel

Sociétés sortantes :

- 41 sociétés intégrées globalement
- 9 sociétés consolidées selon le mode proportionnel

De plus, 7 sociétés précédemment consolidées en intégration proportionnelle sont consolidées en intégration globale et 1 société précédemment consolidée en intégration globale est consolidée en intégration proportionnelle.

La liste des principales sociétés consolidées est présentée au paragraphe VIII de l'annexe.

IV EXPLICATIONS DES POSTES DE BILAN ET DU COMPTE DE RESULTAT

4.1 ACTIF

4.1.1 Ecarts d'acquisition :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Affectation Bilan ouverture</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Dotations Nettes</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
	(En milliers d'Euros)				
Ecarts d'acquisition bruts	206 785	4 752	342		211 879
Amortissements des écarts d'acquisitions	<u>-3 551</u>			<u>-7 392</u>	<u>-10 943</u>
Ecarts d'acquisition Nets	<u>203 234</u>	<u>4 752</u>	<u>342</u>	<u>-7 392</u>	<u>200 936</u>

L'écart d'acquisition net correspond à la survalueur générée par l'acquisition de Nexity Initiale (Ex Nexity Topco), lors de la création du nouveau groupe en septembre 2003.

4.1.2 Immobilisations incorporelles

Valeur brute des immobilisations incorporelles :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Acquisitions & Cessions</u>	<u>Amortissements & Provisions</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
	(En milliers d'Euros)				
Fonds de commerce	372		-50		322
Concessions, brevets & droits similaires	4 182		189		4 371
Autres immobilisations incorporelles	<u>73</u>	<u>11</u>	<u>-3</u>		<u>81</u>
Total	<u>4 627</u>	<u>11</u>	<u>136</u>		<u>4 774</u>

Amortissements et provisions pour dépréciation des immobilisations incorporelles :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Acquisitions & Cessions</u>	<u>Amortissements & Provisions</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
	(En milliers d'Euros)				
Amt/Prov. fonds de commerce	-225		50	-7	-182
Amt/Prov. concessions, brevets & droits similaires	-3 285			-247	-3 532
Amt/Prov. autres immobilisations incorporelles	<u>-59</u>	<u>-4</u>	<u>3</u>	<u>-4</u>	<u>-64</u>
Total	<u>-3 569</u>	<u>-4</u>	<u>53</u>	<u>-258</u>	<u>-3 778</u>

Valeur nette des immobilisations incorporelles :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	Variations de Périmètre	Acquisitions & Cessions	Amortissements & Provisions	<u>Solde au 30/06/2004</u>
			(En milliers d'Euros)		
Fonds de commerce	147			-7	140
Concessions, brevets & droits similaires.....	897		189	-247	839
Autres immobilisations incorporelles	<u>14</u>	<u>7</u>	<u>—</u>	<u>-4</u>	<u>17</u>
Total	<u>1 058</u>	<u>7</u>	<u>189</u>	<u>-258</u>	<u>996</u>

La contribution nette des « pôles » est présentée au paragraphe 5.3 : décomposition de l'actif immobilisé par secteur.

4.1.3 Immobilisations corporelles

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	Variations de Périmètre	Acquisitions & Cessions	Amortissements & Provisions	<u>Solde au 30/06/2004</u>
			(En milliers d'Euros)		
Terrains	387	-8			379
Constructions	1 449	27	-26		1 450
Installations techniques, matériel & outillage	183		22		205
Autres immobilisations corporelles.....	13 799	240	302		14 341
Immobilisations corporelles en cours.....	<u>381</u>	<u>—</u>	<u>105</u>	<u>—</u>	<u>486</u>
Total	<u>16 199</u>	<u>259</u>	<u>403</u>	<u>0</u>	<u>16 861</u>

Amortissements et provisions pour dépréciation des immobilisations corporelles :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	Variations de Périmètre	Acquisitions & Cessions	Amortissements & Provisions	<u>Solde au 30/06/2004</u>
			(En milliers d'Euros)		
Provisions sur terrains.....	-170				-170
Amortissements & prov. s/constructions	-430	-27	36	-32	-453
Amt/Prov. installations tech. matériel & outillage	-35			-5	-40
Amt/Prov. autres immobilisations corporelles	<u>-10 026</u>	<u>69</u>	<u>66</u>	<u>-949</u>	<u>-10 840</u>
Total	<u>-10 661</u>	<u>42</u>	<u>102</u>	<u>-986</u>	<u>-11 503</u>

Valeur nette des immobilisations corporelles :

	Solde au 31/12/2003	Variations de Périmètre	Acquisitions & Cessions	Amortissements & Provisions	Solde au 30/06/2004
(En milliers d'Euros)					
Terrains	217	-8			209
Constructions	1 019		10	-32	997
Installations techniques, matériel & outillage	148		22	-5	165
Autres immobilisations corporelles.....	3 773	309	368	-949	3 501
Immobilisations corporelles en cours.....	<u>381</u>		<u>105</u>		<u>486</u>
Total	<u>5 538</u>	<u>301</u>	<u>505</u>	<u>-986</u>	<u>5 358</u>

La contribution nette des « pôles » est présentée au paragraphe 5.3 : décomposition de l'actif immobilisé par secteur.

4.1.4 Immobilisations financières

Valeur brute des immobilisations financières :

	Solde au 31/12/2003	Variations de Périmètre	Acquisitions & Cessions	(*) Autres	Solde au 30/06/2004
(En milliers d'Euros)					
Titres de participation	8 435	2 175	-137	448	10 921
Autres créances immobilisées	<u>28 380</u>	<u>32</u>	<u>-1 508</u>		<u>26 904</u>
Total	<u>36 815</u>	<u>2 207</u>	<u>-1 645</u>	<u>448</u>	<u>37 825</u>

(*) La colonne « Autres » comprend principalement des flux de reclassement et des écarts de conversion.

Provisions pour dépréciation des immobilisations financières :

	Solde au 31/12/2003	Variations de Périmètre	Amortissements & Provisions	(*) Autres	Solde au 30/06/2004
(En milliers d'Euros)					
Provisions sur titres	-70	-191	-989		-1 250
Provisions sur autres créances immobilisées.....	<u>-19</u>	<u>-46</u>	<u>29</u>		<u>-36</u>
Total.....	<u>-89</u>	<u>-237</u>	<u>-960</u>		<u>-1 286</u>

Valeur nette des immobilisations financières :

	Solde au 31/12/2003	Variations de Périmètre	Acquisitions & Cessions	Amortissements & Provisions	(*) Autres	Solde au 30/06/2004
(En milliers d'Euros)						
Titres de participation.....	8 365	1 984	-137	-989	448	9 671
Autres créances immobilisées.....	<u>28 361</u>	<u>-14</u>	<u>-1 508</u>	<u>29</u>		<u>26 868</u>
Total.....	<u>36 726</u>	<u>1 970</u>	<u>-1 645</u>	<u>-960</u>	<u>448</u>	<u>36 539</u>

Les autres créances immobilisées pour un montant net de 26.868 K€ comprennent principalement les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois pour 24.148 K€.

Les valeurs brutes des titres de participations non consolidés concernent les sociétés suivantes :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Acquisitions & Cessions</u>	<u>(*) Autres</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
Valeurs brutes					
70 ^{ème} Avenue		107			107
Cipp idf services.....	8				8
ESCE.....		2 506			2 506
Foncière de Paris ouest	95				95
Foncière R1 Antibes.....	153				153
Formes & structures	721				721
George V Ensemblier Urbain	153				153
George V IdF.....	153				153
Holdaffine	152		-152		
Ilot 1/4.....	3 996				3 996
Kléber Bobigny.....		153			153
Maxim sas.....		40		176	216
MG Conseil.....	613	-613			
Patrimoniale de Levallois.....	52				52
Divers	<u>2 339</u>	<u>-18</u>	<u>15</u>	<u>272</u>	<u>2 608</u>
Total	<u>8 435</u>	<u>2 175</u>	<u>-137</u>	<u>448</u>	<u>10 921</u>

L'état des provisions pour dépréciation des titres de participation non consolidés est le suivant :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Dotations et Reprises</u>	<u>(*) Autres</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
Provisions					
Maxim sas.....			-138	-38	-176
ESCE.....			-847		-847
70 ^{ème} Avenue.....		-107			-107
Divers	<u>-70</u>	<u>-84</u>	<u>-4</u>	<u>38</u>	<u>-120</u>
Total.....	<u>-70</u>	<u>-191</u>	<u>-989</u>	<u>38</u>	<u>-1 250</u>

La valeur nette des titres de participation au bilan de clôture :

	Valeurs nettes au 31/12/2003	Valeurs nettes au 30/06/2004	% d'intérêts	Capitaux Propres au (31/12/2003)	Résultat de l'exercice au (31/12/2003)
Valeurs nettes					
Cipp idf services	8	8	100,00 %	8	-44
ESCE		1 659	100,00 %	1 682	855
Foncière de Paris ouest	95	95	44,30 %	213	-818
Foncière R1 Antibes	153	153	100,00 %	2	
Formes & Structures	721	721	100,00 %	146	574
George V Ensemblier Urbain.....	153	153	100,00 %	164	3
George V IdF.....	153	153	100,00 %	164	4
Holdaffine.....	152			NC	NC
Ilot 1/4.....	3 996	3 996	10,00 %	39 959	1 248
Kléber Bobigny.....		153	100,00 %	-955	1 107
Maxim sas.....		40	100,00 %	40	-6
MG Conseil.....	613			497	210
Patrimoniaire de Levallois.....	52	52	34,82 %	150	-143
Divers	<u>2 269</u>	<u>2 488</u>		NS	NS
Total.....	<u>8 365</u>	<u>9 671</u>			

N.A. : Non Applicable / N.C. : Non Communiqué / N.S. : Non Significatif

4.1.5 Titres mis en équivalence :

	Solde au 31/12/2003	(*) Autres	Solde au 30/06/2004
(En milliers d'Euros)			
AYCO	<u>5 910</u>	<u>-52</u>	<u>5 858</u>

La société Urbanitas également mise en équivalence figure pour une valeur nulle à l'actif du bilan.

4.1.6 Stocks et en-cours :

Valeur brute :

	Solde au 31/12/2003	Variations de Périmètre	Mouvements liés à l'activité	Provisions	(*) Autres	Solde au 30/06/2004
(En milliers d'Euros)						
Stock brut de travaux en cours.....	628 898	4 838	51 865		-14 138	671 463
Stock brut d'actifs immobiliers à céder.....	<u>60 247</u>		<u>-13 016</u>		<u>14</u>	<u>47 245</u>
Stocks bruts.....	<u>689 145</u>	<u>4 838</u>	<u>38 849</u>		<u>-14 124</u>	<u>718 708</u>

Provisions pour dépréciation des stocks et en-cours :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u> (En milliers d'Euros)	<u>Provisions</u>	<u>(*) Autres</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
Provisions/stock de travaux en cours.....	-80 565	2 798		4 797	14 138	-58 832
Provisions/stock d'actifs immobiliers à céder	-9 583	_____	_____	-703	_____	-10 286
Provisions sur stocks	<u>-90 148</u>	<u>2 798</u>	<u>_____</u>	<u>4 094</u>	<u>14 138</u>	<u>-69 118</u>

Valeur nette au bilan de clôture :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u> (En milliers d'Euros)	<u>Provisions</u>	<u>(*) Autres</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
Stock net de travaux en cours	548 333	7 636	51 865	4 797		612 631
Stock net d'actifs immobiliers à céder	50 664	_____	-13 016	-703	14	36 959
Stocks nets	<u>598 997</u>	<u>7 636</u>	<u>38 849</u>	<u>4 094</u>	<u>14</u>	<u>649 590</u>

4.1.7 Clients & comptes rattachés :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u> (En milliers d'Euros)	<u>Provisions</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
Clients & comptes rattachés bruts	695 259	-1 738	-15 392		678 129
Provisions clients & comptes rattachés.....	-5 576	487	_____	209	-4 880
Clients & comptes rattachés nets.....	<u>689 683</u>	<u>-1 251</u>	<u>-15 392</u>	<u>209</u>	<u>673 249</u>

4.1.8 Autres créances & comptes de régularisation :

Valeur brute des autres créances & comptes rattachés :

	Solde au 31/12/2003	Variations de Périmètre	Mouvements liés à l'activité	Amortissements & Provisions	Solde au 30/06/2004
(En milliers d'Euros)					
Fournisseurs : avances & acomptes versés	34 135	-143	3 507		37 499
Créances sur l'Etat	125 183	-1 358	3 111		126 936
Impôts différés — actif	53 780	-6 737	-33 208		13 835
Comptes courants — actif.....	26 544	7 235	17 684		51 463
Autres créances diverses	17 081	-1 011	-969		15 101
Sous-Totaux Autres					
Créances	256 723	-2 014	-9 875		244 834
Charges à répartir	175		3		178
Charges constatées d'avance...	6 996	-5	1 813		8 804
Sous-Totaux Comptes de Régularisation	7 171	-5	1 816		8 982
Totaux	263 894	-2 019	-8 059		253 816

Provisions pour dépréciation des autres créances & comptes rattachés :

	Solde au 31/12/2003	Variations de Périmètre	Mouvements liés à l'activité	Amortissements & Provisions	Solde au 30/06/2004
(En milliers d'Euros)					
Provisions sur avances et acomptes versés.....	-8 100	-31			-8 131
Provisions comptes courants actif	-4 687	-171		7	-4 851
Provisions sur autres créances diverses	-578	198		76	-304
Totaux	-13 365	-4		83	-13 286

Valeur nette des autres créances & comptes rattachés :

	Solde au 31/12/2003	Variations de Périmètre	Mouvements liés à l'activité	Amortissements & Provisions	Solde au 30/06/2004
(En milliers d'Euros)					
Fournisseurs : avances & acomptes versés	26 035	-174	3 507		29 368
Créances sur l'Etat	125 183	-1 358	3 111		126 936
Impôts différés — actif	53 780	-6 737	-33 208		13 835
Comptes courants — actif.....	21 857	7 064	17 684	7	46 612
Autres créances diverses	16 503	-813	-969	76	14 797
Sous-Totaux Autres					
Créances	243 358	-2 018	-9 875	83	231 548
Charges à répartir	175		3		178
Charges constatées d'avance...	6 996	-5	1 813		8 804
Sous-Totaux Comptes de Régularisation	7 171	-5	1 816		8 982
Totaux	250 529	-2 023	-8 059	83	240 530

Le produit d'impôts différés est déterminé à partir du taux d'impôt retenu dans le budget annuel. Les impôts différés actifs et passifs sont compensés, et figurent en mouvements liés à l'activité, selon la variation de l'exercice.

4.1.9 Valeurs mobilières de placement :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
	(En milliers d'Euros)			
Valeurs brutes des SICAV	204 857	-2 659	-43 805	158 393
Provisions sur SICAV	<u>-7</u>	<u>3</u>	<u> </u>	<u>-4</u>
Valeurs nettes des SICAV	<u>204 850</u>	<u>-2 656</u>	<u>-43 805</u>	<u>158 389</u>

4.1.10 Valeurs de marché des valeurs mobilières de placement :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
	(En milliers d'Euros)			
Valeurs nettes des SICAV	204 850	-2 656	-43 805	158 389
Complément correspondant à la valeur liquidative des SICAV	<u>154</u>	<u> </u>	<u>-134</u>	<u>20</u>
Valeur de marché des SICAV	<u>205 004</u>	<u>-2 656</u>	<u>-43 939</u>	<u>158 409</u>

4.1.11 Disponibilités :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u>	<u>(*) Autres</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
	(En milliers d'Euros)				
Disponibilités	20 864	88	-1 699	12	19 265
Trésorerie des comptes mandants (*).....	<u>50 205</u>	<u> </u>	<u>-1 000</u>	<u> </u>	<u>49 205</u>
Totaux.....	<u>71 069</u>	<u>88</u>	<u>-2 699</u>	<u>12</u>	<u>68 470</u>

* La contrepartie des comptes mandants est inscrite au passif sur une ligne distincte des autres dettes et comptes de régularisation.

4.2 PASSIF

4.2.1 Tableau de variation des capitaux propres consolidés :

<u>GROUPE</u>	<u>Capital</u>	<u>Prime</u>	<u>Résultat</u>	<u>Réserves consolidées</u>	<u>Ecart de conversion</u>	<u>Capitaux Propres</u>
			(En milliers d'Euros)			
<i>— Rappel de l'exercice précédent</i>						
Capitaux propres au						
1^{er} octobre 2003	37		-2			35
Affectation du résultat.....			2	-2		
Augmentation de capital	129 853	527				130 380
Résultat de l'exercice.....			16 157			16 157
Ecart de conversion.....					388	388
Au 31 décembre 2003	129 890	527	16 157	-2	388	146 960
<i>— Mouvements du 1^{er} semestre 2004</i>						
Affectation du résultat.....			-16 157	16 157		
Augmentation de capital		219				219
Résultat de l'exercice.....			32 127			32 127
Ecart de conversion.....					36	36
Au 30 juin 2004	129 890	746	32 127	16 155	424	179 342
<u>HORS GROUPE</u>	<u>Capital</u>	<u>Prime</u>	<u>Résultat</u>	<u>Réserves consolidées</u>	<u>Ecart de conversion</u>	<u>Part des minoritaires</u>
			(En milliers d'Euros)			
<i>— Rappel de l'exercice précédent</i>						
Capitaux propres au						
1^{er} octobre 2003						
Résultat de l'exercice.....			1 837			1 837
Distribution.....				-625		-625
Ecart de conversion.....				-28	57	29
Variations de périmètre.....				12 238		12 238
Au 31 décembre 2003			1 837	11 585	57	13 479
<i>— Mouvements du 1^{er} semestre 2004</i>						
Affectation du résultat			-1 837	1 837		
Résultat de l'exercice.....			3 700			3 700
Distribution.....				-7 474		-7 474
Ecart de conversion.....					3	3
Variations de périmètre.....				-55		-55
Au 30 juin 2004			3 700	5 893	60	9 653
Ensemble des capitaux propres						
AU 30 JUIN 2004	129 890	746	35 827	22 048	484	188 995

Au 30 juin 2004, le capital de la société mère est composé de 12.988.960 actions au nominal de 10 Euros.

4.2.2 Provisions pour risques et charges :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Variation de périmètre et autres</u>	<u>Dotations nettes d'exploitation</u>	<u>Dotations nettes financières</u>	<u>Dotations nettes exceptionnelles</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
	(En milliers d'Euros)					
Provisions pour litiges...	19 944	60	-552		-118	19 334
Risques fiscaux & sociaux	17 863		-559		-82	17 222
Autres provisions.....	22 535	-54	-459	-1 662	252	20 612
Provisions pour retraites	4 286		165			4 451
Total	<u>64 628</u>	<u>6</u>	<u>-1 405</u>	<u>-1 662</u>	<u>52</u>	<u>61 619</u>

4.2.3 Reprises de provisions utilisées au titre des provisions pour risques et charges :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Variation de périmètre et autres</u>	<u>Dotations de l'exercice</u>	<u>Reprises de l'exercice (provisions utilisées)</u>	<u>Reprises de l'exercice (provisions non utilisées)</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
	(En milliers d'Euros)					
Provisions pour risques & charges.....	60 342	6	2 075	-4 596	-659	57 168
Provisions pour retraites	4 286		165			4 451
Total.....	<u>64 628</u>	<u>6</u>	<u>2 240</u>	<u>-4 596</u>	<u>-659</u>	<u>61 619</u>

4.2.4 Emprunts et dettes assimilées :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u>	<u>(*) Autres</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
	(En milliers d'Euros)				
Dettes sur établissements de crédit & autres	528 124	1	-52 460	-39	475 626
Dépôts et autres dettes.....	2 202	-36	381		2 547
Comptes courants — passif.....	51 227	9 558	8 055	27	68 867
Banques créditrices (découverts bancaires).....	22 014	-122	5 718		27 610
Total	<u>603 567</u>	<u>9 401</u>	<u>-38 306</u>	<u>-12</u>	<u>574 650</u>

Echéancier des emprunts et dettes assimilées :

	<u>Solde au 30/06/2004</u>	<u>Moins d'1 an</u>	<u>Plus d'1 an & moins de 3 ans</u>	<u>Plus de 3 ans & moins de 5 ans</u>
	(En milliers d'Euros)			
Dettes sur établissements de crédit & autres.....	475 626	185 303	261 253	29 070
Dépôts et autres dettes.....	2 547			2 547
Comptes courants — passif.....	68 867	68 867		
Banques créditrices (découverts bancaires).....	27 610	27 610		
Total	<u>574 650</u>	<u>281 780</u>	<u>261 253</u>	<u>31 617</u>

Les emprunts et dettes assimilées sont pour l'essentiel en Euro et à taux variable.

De façon classique, les contrats d'emprunts sont assortis de l'engagement par l'emprunteur du respect d'un certain nombre de conditions, soit financières, soit d'informations.

4.2.5 Autres dettes & comptes de régularisation :

	<u>Solde au 31/12/2003</u>	<u>Variations de Périmètre</u>	<u>Mouvements liés à l'activité</u>	<u>Solde au 30/06/2004</u>
	(En milliers d'Euros)			
Clients — avances & acomptes reçus	91 424	-82	45 493	136 835
Dettes fiscales et sociales	184 770	-1 114	5 229	188 885
Impôts différés — passif	37 913	-449	-37 464	
Dettes diverses d'exploitation	48 244	-2 726	-14 079	31 439
Comptes mandants (*)	50 205		-1 000	49 205
Produits constatés d'avance	<u>471 485</u>	<u>-159</u>	<u>-25 212</u>	<u>446 114</u>
Total	<u>884 041</u>	<u>-4 530</u>	<u>-27 033</u>	<u>852 478</u>

(*) La contrepartie des comptes mandants est inscrite à l'actif du bilan en trésorerie non disponible.

Le produit d'impôts différés est déterminé à partir du taux d'impôt retenu dans le budget annuel. Les impôts différés actifs et passif sont compensés, et figurent en mouvements liés à l'activité, selon la variation de l'exercice.

4.3 RESULTATS

Les données chiffrées ci-dessous reprennent les éléments du premier semestre 2004, ceux pro forma du premier semestre 2003 (puisque le groupe n'était pas encore constitué).

4.3.1 Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation s'élève à 70 574 KEuros au titre de la période et à 63 207 KEuros pour le pro forma du premier semestre 2003. Il se décompose comme suit :

4.3.1.1 Chiffre d'affaires :

	<u>30/06/2004 6 mois</u>	<u>30/06/2003 6 mois Pro forma</u>
	(En milliers d'Euros)	
Ventes de produits finis	581 669	582 124
Prestations de services et autres	<u>25 312</u>	<u>36 057</u>
Total	<u>606 981</u>	<u>618 181</u>

4.3.1.2 Charges de personnel :

	<u>30/06/2004 6 mois</u>	<u>30/06/2003 6 mois Pro forma</u>
	(En milliers d'Euros)	
Rémunération brute	-36 336	-33 933
Charges sociales patronales	-16 984	-15 055
Intéressement	-2 880	-618
Participation des salariés	<u>-366</u>	<u>-587</u>
Total	<u>-56 566</u>	<u>-50 193</u>

4.3.1.3 Autres charges d'exploitation :

	30/06/2004 6 mois	30/06/2003 6 mois <i>Pro forma</i>
	(En milliers d'Euros)	
Locations et charges locatives.....	-7 554	-7 406
Personnel extérieur à l'entreprise.....	-508	-1 416
Rémunérations d'intermédiaires & honoraires	-11 559	-15 815
Services bancaires et assimilés	-597	-766
Autres services extérieurs.....	-18 654	-19 910
Total.....	-38 872	-45 313

4.3.1.4 Variation nette des amortissements & provisions d'exploitation :

	30/06/2004 6 mois	30/06/2003 6 mois <i>Pro forma</i>
	(En milliers d'Euros)	
Actif		
Amortissements & prov. incorporelles	-336	-296
Amortissements & prov. corporelles	-648	-879
Provision sur stocks.....	4 094	-964
Provisions sur avances & acomptes versés		165
Provisions clients & comptes rattachés	209	-1 954
Provisions sur autres créances diverses	76	-183
Charges à répartir	0	-95
Sous-total actif.....	3 395	-4 206
Passif		
Autres provisions pour risques.....	-1 570	-3 902
Provisions pour pensions & retraites	165	167
Dotations nettes d'exploitation.....	4 800	-471

4.3.2 Résultat financier :

	30/06/2004 6 mois	30/06/2003 6 mois <i>Pro forma</i>
	(En milliers d'Euros)	
Résultat de change.....	1 108	299
Produits nets sur cessions de VMP	2 088	2 822
Charges financières stockées.....	3 906	6 688
Charges financières nettes	-12 180	-15 588
Dotations & reprises de provisions financières.....	710	-1 462
Total.....	-4 368	-7 241

4.3.2.1 Variation nette des provisions financières :

	30/06/2004 6 mois	30/06/2003 6 mois <i>Pro forma</i>
	(En milliers d'Euros)	
Actif		
Provisions sur titres	-989	-25
Provisions sur autres créances immobilisées.....	29	66
Provisions sur comptes courants — actif	7	234
Provisions sur valeurs mobilières de placement	<u>1</u>	<u> </u>
Sous-total actif	<u>-952</u>	<u>275</u>
Passif		
Autres provisions pour risques.....	<u>-1 662</u>	<u>1 737</u>
Dotations nettes financières	<u>710</u>	<u>-1 462</u>

4.3.3 Résultat exceptionnel :

	30/06/2004 6 mois	30/06/2003 6 mois <i>Pro forma</i>
	(En milliers d'Euros)	
Coûts de restructuration.....		-2 862
Autres Produits & charges exceptionnels.....	-929	-1 839
Plus ou moins values sur cessions d'actifs	972	689
Dotations & reprises de provisions exceptionnelles	<u>-312</u>	<u>1 372</u>
Total	<u>-269</u>	<u>-2 640</u>

4.3.3.1 Variation nette des provisions exceptionnelles :

	30/06/2004 6 mois	30/06/2003 6 mois <i>Pro forma</i>
	(En milliers d'Euros)	
Actif		
Amortissements & prov. incorporelles	78	
Amortissements & prov. corporelles	-338	34
Autres provisions exceptionnelles.....		<u>737</u>
Sous-total actif	<u>-260</u>	<u>771</u>
Passif		
Autres provisions pour risques.....	<u>52</u>	<u>-601</u>
Dotations nettes exceptionnelles	<u>-312</u>	<u>1 372</u>

4.3.4 Impôts sur les résultats

	30/06/2004 6 mois	30/06/2003 6 mois <i>Pro forma</i>
	(En milliers d'Euros)	
Impôts sur les sociétés.....	-26 975	-13 540
Impôts différés	<u>4 257</u>	<u>-2 058</u>
Total	<u>-22 718</u>	<u>-15 598</u>

Le taux retenu pour le groupe à partir du budget annuel s'élève à 34,47 %.

4.3.5 Calcul des résultats par action

Nombre d'actions à l'ouverture, le 01 janvier 2004.....	<u>12 988 960</u>
Nombre moyen pondéré d'action au 30 juin 2004.....	<u>12 988 960</u>
Résultat consolidé.....	<u>32 127 000</u> Euros
Résultat par action.....	<u>2,47</u> Euros
<i>Dilution potentielle maximale</i>	
A.B.S.A du 14 novembre 2003.....	519 558
B.S.A du 06 avril 2004	<u>1 200 000</u> (2.400.000 x 3/6)
Total des actions en nombre	<u>1 719 558</u>
Total global	<u>14 708 518</u> actions
Résultat dilué par action.....	<u>2,18</u> Euros

V INFORMATIONS SECTORIELLES

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 de 3 pôles principaux :

Le pôle Logement :

Composé principalement de George V, de Foncier Conseil, et des sociétés supports de programmes, il a pour activités principales :

- la promotion immobilière de logement,
- l'aménagement de terrains à bâtir.

Le pôle Entreprise :

Formé des sociétés Sari, Geprim, Nexity International, Delcis, et des sociétés supports de programmes, il a comme activités principales :

- la promotion immobilière de bureaux en France,
- la promotion immobilière de locaux d'activité et logistique en France,
- en Europe, hors de France : la promotion immobilière de bureaux et de centres commerciaux.

Le pôle Services :

Comprenant les sociétés Nexity Services (ex Nexitis) et ses filiales ainsi que Nexity Valorisation, il a comme activités principales :

- la gestion d'actifs immobiliers : Asset et Property Management, transaction, expertise, valorisation d'actifs.

Autres activités :

Constituées principalement des sociétés suivantes :

- Nexim 4, Nexim 5 et leurs filiales, ces sociétés détiennent des actifs immobiliers destinés à être cédés.
- les opérations de renouvellement urbain rattachées à Villes et Projets, dans leur phase de pré-promotion, comme celle relative au développement des terrains Renault à Boulogne, ou Alstom à Saint Ouen.
- les holdings : Nexity, Nexity Initiale et Nexity Management.

5.1 Décomposition du chiffre d'affaires par secteur

	30/06/2004 6 mois	30/06/2003 6 mois <i>Pro forma</i>
	(en milliers d'euros)	
CHIFFRE D'AFFAIRES		
Pôle Logement	505 451	379 084
Pôle Entreprise	70 019	187 936
Pôle Services	11 326	13 767
Autres Activités	20 186	37 395
Total	<u>606 981</u>	<u>618 181</u>
<i>dont Chiffre d'Affaires à l'International >></i>	<u>509</u>	<u>112 490</u>

5.2 Décomposition du résultat d'exploitation par secteur

	30/06/2004 6 mois	30/06/2003 6 mois <i>Pro forma</i>
	(en milliers d'euros)	
RESULTAT D'EXPLOITATION		
Pôle Logement	58 029	34 324
Pôle Entreprise	9 256	21 160
Pôle Services	451	2 705
Autres Activités	2 838	5 018
Total	<u>70 574</u>	<u>63 207</u>
<i>dont Résultat d'Exploitation à l'International >></i>	<u>3 116</u>	<u>15 999</u>

5.3 Décomposition de l'actif immobilisé par secteur

	30/06/2004	30/06/2003 (*)
	(en milliers d'euros)	
ACTIF IMMOBILISE PAR SECTEUR		
Pôle Logement	171 199	175 068
Pôle Entreprise	55 403	56 047
Pôle Services	13 326	12 653
Autres Activités	9 759	8 698
Total	<u>249 687</u>	<u>252 466</u>

(*) compte tenu de la redéfinition des secteurs au 1^{er} janvier 2004 présentée page précédente

5.4 Décomposition du BFR net par secteur

	30/06/2004	31/12/2003 (*)
	(en milliers d'euros)	
BFR NET		
Pôle Logement	236 930	276 689
Pôle Entreprise	23 552	-8 580
Pôle Services	-22 320	-31 857
Autres Activités	64 429	42 140
Total	<u>302 591</u>	<u>278 392</u>

(*) compte tenu de la redéfinition des secteurs au 1^{er} janvier 2004 présentée page précédente

VI ENGAGEMENTS FINANCIERS et AUTRES INFORMATIONS :

6.1 Engagements hors bilan

	<u>Total au</u> <u>30/06/2004</u>	<u>Total au</u> <u>31/12/2003</u>
	(En milliers d'Euros)	
Engagements reçus		
Garanties de versement des CPI/Vefa reçues des clients.....	16 553	30 454
Garanties de passif et/ou de résultat	157 928	158 436
Autres engagements	1 143	1 143
Total	<u>175 624</u>	<u>190 033</u>
Engagements donnés		
Contregaranties bancaires sur opérations (Garantie Financière d'Achèvement,...)	728 472	720 238
Cautions et garanties sur emprunts	10 460	10 460
Garanties financières	333	1 570
Nantissements.....	138 202	110 529
Garanties de passif et/ou de résultat	109 695	109 695
Autres engagements donnés.....	66 393	105 555
Total	<u>1 053 555</u>	<u>1 058 047</u>
Engagements synallagmatiques		
Promesse d'achat de terrains	<u>13 953</u>	<u>7 919</u>
	<u>Fin</u>	<u>NOMINAL</u> <u>NOMINAL</u>
Instruments financiers		
Contrat de vente à terme avec couverture de change USD\Euro (base 3,5 M\$ au 30/06/03)	30/06/04	3 948
Swap décalé avec Crédit Lyonnais (taux reçu : euribor 3 mois et taux payé : 5,665 %)	03/10/05	82 322
Tunnel avec Crédit Lyonnais (prime : 0,2325 % ; vente floor : 3,25 % ; achat cap : 4 %)	02/01/04	50 000
Tunnel avec Crédit Lyonnais (prime : 0,0750 % ; vente floor : 3,25 % ; achat cap : 4 %)	02/01/04	26 000
Tunnel avec Crédit Lyonnais (prime : 0,0475 % ; vente floor : 3,25 % ; achat cap : 4 %)	02/01/04	75 000
puis à partir du 03/01/04 (prime : 0,0475 % ; vte floor : 2,50 % ; ach.cap : 3,25 %)	02/01/05	75 000
Tunnel avec Crédit Lyonnais (prime : 0,0150 % ; vente floor : 3,25 % ; achat cap : 4 %)	02/01/04	31 000
Tunnel avec Crédit Lyonnais (prime : 0,0475 % ; vente floor : 3,25 % ; achat cap : 4 %)	02/01/04	25 000
puis à partir du 03/01/04 (prime : 0,0475 % ; vte floor : 2,50 % ; ach.cap : 3,25 %)	02/01/05	25 000
CAP avec Crédit Lyonnais (taux variable:euribor 6 mois et taux fixe : 3,5 %)	30/12/05	63 000
CAP avec Société Générale (taux variable:euribor 6 mois et taux fixe : 3,5 %)	30/12/05	26 250
CAP avec Crédit Agricole (taux variable:euribor 6 mois et taux fixe : 3,5 %).....	30/12/05	15 750

	<u>Fin</u>	<u>NOMINAL</u>	<u>NOMINAL</u>
Tunnel avec Crédit Lyonnais (prime : 0,1000 % ; vente floor : 2,50 % ; achat cap : 3,25 %).....	01/12/04	40 000	70 000
Tunnel avec CCF (prime : 0,41 % ; vente floor : 2,5 % ; achat cap : 4,5 %).....	<u>31/03/08</u>	<u>33 626</u>	<u> </u>
Total		<u>360 948</u>	<u>363 270</u>

Ne sont pas mentionnées ci-dessus :

- les garanties faisant l’objet d’une provision,
- les autres promesses d’achat de terrain contractées dans le cadre de l’activité du groupe.

Nexity Initiale est caution solidaire du remboursement de la plupart des lignes de crédit accordées aux sociétés George V et Foncier Conseil ainsi qu’à leurs filiales respectives, et a consenti, au titre de garantie, le nantissement des titres de ses principales filiales.

Les sociétés George V et Foncier Conseil ont également nanti les titres de leurs principales filiales.

Les actions Nexity Initiale sont nanties au profit des banques par la société mère Nexity dans le cadre de son crédit Senior.

6.2 Effectifs du groupe :

L’effectif global du Groupe inscrit au 30 juin 2004 est réparti de la manière suivante :

<u>Collège Cadres</u>		<u>Collège Etam & employés</u>		<u>Total</u>
<u>Hommes</u>	<u>Femmes</u>	<u>Hommes</u>	<u>Femmes</u>	<u>au 30/06/2004</u>
<u>518</u>	<u>227</u>	<u>123</u>	<u>485</u>	<u>1 353</u>

6.3 Rémunération des organes de direction et de surveillance

Le montant total des rémunérations versées aux membres des organes de direction s’élève à 495 K€. Les membres du conseil de surveillance ne sont pas rémunérés.

VII TABLEAU DE FINANCEMENT PAR L'ANALYSE DES FLUX DE TRESORERIE

	2004 (6 mois)	2003 (3 mois)
	(En milliers d'Euros)	
Résultat net total des sociétés consolidées.....	32 126	16 157
Résultat hors groupe	3 700	1 837
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	<u> </u>	<u> </u>
RESULTAT NET DES ENTREPRISES INTEGREES	<u>35 826</u>	<u>17 994</u>
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :		
Elimination des amortissements et provisions (A).....	6 581	4 378
Elimination de la variation des impôts différés.....	-4 256	2 383
Elimination des plus ou moins values de cession	<u>-972</u>	<u>41</u>
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT DES SOCIETES INTEGREES	<u>37 179</u>	<u>24 796</u>
Dividendes reçus des mises en équivalence	52	
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	<u>-15 705</u>	<u>34 965</u>
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE ...	<u>21 526</u>	<u>59 761</u>
FLUX DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT.....	<u>-7 215</u>	<u>-155 957</u>
Acquisitions d'immobilisations.....	-1 275	-781
Cessions d'immobilisations.....	3 369	1 707
Incidence des variations de périmètre	<u>-9 309</u>	<u>-156 883</u>
FLUX DE TRESORERIE LIEES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT	<u>-68 979</u>	<u>349 998</u>
Dividendes versés aux minoritaires.....	-7 474	-624
Variation des créances & dettes financières à Court Terme.....	-9 655	6 863
Augmentation de capital	229	130 399
Emissions d'emprunts	79 807	253 976
Remboursements d'emprunts	<u>-131 886</u>	<u>-40 616</u>
Incidence de la variation des taux de change.....	<u>12</u>	<u>85</u>
VARIATION DE TRESORERIE	<u>-54 656</u>	<u>253 887</u>
TRESORERIE D'OUVERTURE.....	<u>253 905</u>	<u>18</u>
TRESORERIE DE CLÔTURE.....	<u>199 249</u>	<u>253 905</u>

(A) A l'exclusion des provisions sur actif circulant.

La trésorerie de clôture intègre les comptes bancaires des « comptes mandants » non « liquides » pour un montant total de 49.205 K€ au 30 juin 2004 et 50.205 K€ au 31 décembre 2003.

VIII LISTE DES SOCIETES CONSOLIDEES

 GROUPE NEXITY	 Méthode	 Clôture	 Adresse1 — CP + VILLE	 SIREN	 Forme Juridique
Aigues Mortes Saint Louis	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 483 043	SCI
Aix Galice	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 316 258	SCI
Aix Les Platanes	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 056 087	SCI
Albus (L').....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 717 595	SCI
Alencon Avenue Quakenbruck (Sci).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 390 876	SCI
Allée De L'Europe.....	IG	61,37 %	8 rue du Général Foy - 75008 Paris	350 227 112	SNC
Allinges La Chavanne.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 946 193	SCI
Althea.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 767	SCI
Amenagement Charras (D').....	IG	92,98 %	8 rue du Général Foy - 75008 Paris	380 637 991	SNC
Amenagement Du Recueil (Societe D').....	IG	46,49 %	330, Avenue de la Brigole - 59000 Villeneuve d'Ascq	450 606 991	SARL
Amenagement Jules Ferry (Ste D').....	IG	92,98 %	8 rue du Général Foy - 75008 Paris	382 503 159	SARL
Amenagements Et D'Investissements Fonciers (Societe D') - Saif.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	315 400 739	SARL
Amiens Paul Claudel.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 613 716	SNC
Andresy Les Massigottes.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 317 768	SCI
Antibes 30 Bld Wilson.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 922 993	SCI
Antibes Chemin Du Petit Four.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 168 821	SCI
Antibes Chemin Moyennes Breguieres.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 993 481	SCI
Antibes Estagnol Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 004 673	SCI
Antibes Les Pins A3 Et A5.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 415 725	SCI
Antibes Les Pins R3.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	411 645 336	SCI
Antibes-Bd Raymond Poincare.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 089 256	SCI
Antigone.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 643	SCI
Apollonia.....	IG	92,98 %	1, place Turenne - Bât. Le Dufy - 94417 St. Maurice	332 540 087	SAS
Arcachon Villa Bergame I.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 746 859	SCI
Arcueil Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 006 102	SCI
Argenteuil Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 663 461	SCI
Arnage Alicia.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 915 626	SCI
Arras Rue Caisse D'Epargne.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 749 155	SCI
Artoipole Logistique.....	IG	92,98 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	433 779 055	SCI
Arzal Les Jardins De L'Estuaire.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 881 596	SCI
Asnieres Mesnil Kestner C.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 881 174	SCI
Asnieres Voltaire.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	431 677 871	SCI
Astree.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 627	SCI
Aubagne Le Puisatier.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 012 510	SCI
Aubagne Les Berges.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 915 394	SCI
Aubagne Les Santonniers 3.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 612 801	SCI
Aubagne Villa Gabrielle.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 012 486	SCI
Aubert Egalite.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 790 238	SNC
Auldres Lieusaint (Des).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 222 095	SCI
Aurore.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 668	SCI
Ayco (Ex. Immobiliaria Alcazar Sa).....	ME	20,48 %	Plaza de la Cortes, n° 4 - 28014 Madrid (Espagne)	M-23.954	SEO
Baie De Somme.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 244 932	SNC
Bailly Domaines.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 923 990	SCI
Balcons Du Village Cugnaux (Les).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 075 248	SCI
Ballainvillier Les Grands Champs.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 388 940	SNC
Ballainvilliers Les Graviers.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 383 063	SCI
Bandol Les Terrasses.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 672 749	SNC
Bandol L'Escourche.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 075 578	SNC
Bati Atlantique.....	IG	92,98 %	1, rue Affre - 44000 Nantes	398 191 700	SARL
Bati Cap.....	IG	92,98 %	1, rue Affre - 44000 Nantes	392 033 783	SNC
Beausoleil Martyrs Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 005 225	SCI
Beausset Paul Cesanne (Le).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 742 100	SCI
Berck Rue Du Grand Hotel.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 553 995	SCI
Bergeronnette.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	418 858 718	SCI
Berges De L'Oise (Les).....	IP	46,49 %	159, rue Galliéni - 92100 Boulogne	432 320 919	SCI
Beziers Foch.....	IG	48,35 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 121 010	SCI
Binic Ste Marguerite.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 924 550	SCI
Bisheim Rue Des Rossignols.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 681 913	SCI
Bitch Courbevoie.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 608 415	SNC
Blanc Mesnil Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 349 211	SCI
Blois La Chaussee.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 266 060	SCI
Blonville La Corniche.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 266 492	SCI
Bobigny Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 951 469	SCI
Bobigny Jean Rostand.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 075 578	SCI
Bobigny Rue Rene Camier Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 118 040	SCI
Bois Colombes 40 Raspail.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 245 528	SCI
Bois D'Arcy Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 477 625	SCI
Bondy Jorelle.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 612 349	SCI

GROUPE NEXITY	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Bonne Les Sapins.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 619 998	SCI
Bordeaux Bastide 1.....	IP	46,49 %	Tour les miroirs - La Défense 3 - 18, av. d'Alsace - 92400 Courbevoie	425 085 941	SCI
Bordeaux La Bastide.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 202 388	SCI
Borderouge.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 812 769	SCI
Boulogne 51/53 Billancourt.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 946 623	SCI
Boulogne Traversiere.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 946 508	SCI
Boulouris Moyenne Corniche.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	424 001 220	SCI
Brest Kerinou.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 606 942	SCI
Brest Octroi.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 703 046	SCI
Bretignolles La Paree.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 626 923	SCI
Breviaires Domaines Fereal (Les).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 947 036	SCI
Brignoles Les Capucins (Sci).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 228 886	SCI
Bron Le Fort.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 744 578	SCI
Bron Roosevelt.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 814 168	SNC
Bruges La Marianne.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 630 311	SCI
Bruyere Sur Oise - L'Abbaye.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 839 719	SCI
Bussy Maximilien.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 915 717	SCI
Bussy St Georges Marie Curie.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 045 085	SCI
Cabourg Bd Des Belges Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 449 423	SCI
Cagnes Avenue De Nice Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 004 749	SCI
Cagnes Route De Vence.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 003 076	SCI
Cagnes Sur Mer-Av. Leo Lagrange.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 089 181	SCI
Caluire Margnolles Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	452 759 939	SCI
Canal (Du).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	384 114 385	SCI
Cannes 20/26 Bd Du Midi.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 627 278	SCI
Cannes Av Maurice Chevalier.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 923 231	SCI
Cannes Avenue Des Hesperides.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 496 177	SNC
Cannes Bd D'Alsace.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 146 949	SCI
Cannes Milton Carnot.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 389 468	SCI
Cannes Rue Des Chataigniers.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 918 850	SCI
Cannes Rue Ricord Laty.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 711 268	SCI
Canton 10.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	445 308 489	SAS
Canton 2.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	442 254 827	SAS
Canton 3.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	442 255 352	SAS
Canton 4.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	442 255 444	SAS
Canton 9.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	444 921 431	SAS
Carpentras Clemenceau Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	452 650 062	SCI
Carquefou La Manguais.....	IG	46,49 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 156 590	SCI
Carquefou Les Coteaux.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 915 857	SCI
Carqueiranne Rue De La Collinette.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 226 832	SCI
Carrieres Embarcaderes.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 791 095	SNC
Cattolica Investments Bv.....	IG	92,98 %	Foppingadreef 22 - Amsterdam (Pays Bas)	33 291 470	BV
Celtes (Des).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	388 093 643	SCI
Centauree.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 353	SCI
Cergy Le Haut Villanova Evasion.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 069 992	SCI
Cfi Orizon.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	321 202 079	SARL
Cgi George V.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	399 381 821	SAS
Chable Beaumont Snc.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	454 040 643	SNC
Chaingy La Chapelle Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	452 045 040	SCI
Chalets De La Toussuire (Les) (Ex Sci Les Châlets.....)	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 681 731	SNC
Chamalieres.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 557 624	SCI
Chanceaux Choisille.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 920 426	SCI
Chantiers Navals De L'Estereel.....	IG	92,95 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	695 620 203	SA
Chapelle Fougeretz Les Ormeaux.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 226 880	SCI
Charenton Zac Pasteur Lot 13.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 353 910	SCI
Chateau Olonne Croix Blanche.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 310 593	SCI
Chatenay Centre Ville.....	IG	46,49 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 349 211	SCI
Chatenay Centre Ville.....	IG	46,49 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 887 724	SARL
Chatillon Avenue De Paris.....	IG	46,49 %	Atrium 6, place Abel Gance - 92652 Boulogne Billancourt	442 981 619	SCI
Chatillon Maison Blanche.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	388 093 841	SCI
Chatillon Sablons-Rue Panorama.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 768 217	SCI
Chausse Hermine.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 167 021	SCI
Checly Les Marechaux.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 930 300	SCI
Checly Vieux Pavé.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 852 105	SCI
Chemin Poivre (Le).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	412 046 492	SCI
Chene Brule (Le).....	IG	57,65 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	424 231 124	SNC
Chevannes Domaines Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 312 409	SCI
Chmielna Investment.....	IG	92,98 %	25, ul Bracka 00-228 Varsovie (Pologne)	RHB 48156	SP ZOO
Chmielna Investment.....	IG	92,98 %	25, ul Bracka 00-228 Varsovie (Pologne)	RHB 48156	SP ZOO
Cholet Les Cerisiers.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 851 909	SCI
Ciph Patrimoine.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	383 388 501	SNC
City Garden Real Estate.....	IG	92,98 %	59, rue Joseph de Straat - 1040 Bruxel	626 230	SA
Clamart Bourgogne.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 667 241	SCI

GRUPE NEXITY	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Clamart Bourgogne General De Gaulle Snc	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 921 041	SNC
Clamart Jaures.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 106 744	SNC
Clamart Princesse.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 349 448	SCI
Clermont Puy De Dome.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 049 474	SCI
Clichy Europe 3.....	IP	46,49 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	435 402 755	SCI
Clichy Europe T2.....	IP	46,49 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	434 060 133	SCI
Clichy Talvas.....	IP	46,49 %	88, rue de Villiers - 92300 Levallois Perret	443 109 723	SCI
Clisson Raphaella.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 617 232	SCI
Clos Des Epinettes (Le).....	IG	46,49 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	438 795 999	SNC
Clos Saint Venant (Le).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 121 361	SCI
Cofipa.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	353 360 829	SAS
Colmar Route De Neuf Brisach.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 555 441	SCI
Combs Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 368 089	SCI
Combs La Ville Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 665 086	SCI
Compagnie de Développement du Gran Hôtel (Cdgh).....	IG	92,98 %	Wegalaan, 71-73 - 2132 Hoofddorp (Pays-Bas)	34 118 814	BV
Compagnie Fonciere Financiere Et Immobiliere.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	392 185 096	SA
Companhia Imobiliara Do Sena.....	IG	81,82 %	107, Rue das Amoreiras 1200 Lisbonne (Portugal)	00465/91403	SA
Concarneau Les Glenans.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 811 211	SCI
Concerto.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 691 548	SCI
Concorde (La).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 648 792	SCI
Conflans Universite.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 383 022	SCI
Conviviales De Thiais (Les).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	420 458 499	SNC
Conviviales St Nom La Breteche (Les).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	422 152 900	SCI
Corbas Bourlione.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 389 617	SCI
Corbeil Adeline.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 811 773	SCI
Coriandre.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 783	SCI
Corneilles Belmondo Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 972 191	SCI
Coudraie (La).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 516 261	SNC
Coueron Le Haras.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 915 543	SCI
Courbevoie 4.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	424 514 339	SNC
Courbevoie Cayla.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 865 452	SCI
Courbevoie Deschanel.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	430 263 921	SCI
Courbevoie Ferry Coeur D'Ilot.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 691 803	SCI
Courbevoie Jules Ferry.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 120 258	SCI
Courbevoie Les Lilas D'Espagne.....	IP	46,49 %	L'Atrium - 6, place Abel Gance - 92652 Boulogne Billancourt	439 809 658	SCI
Courbevoie Marceau.....	IP	46,49 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	431 878 586	SCI
Courbevois Saint Nicolas.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 118 040	SCI
Cours Tolstoi (132).....	IG	46,49 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	378 815 302	SCI
Courseulles Quai Ouest Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 203 572	SCI
Credit Financier Lillois.....	IG	79,03 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	455 500 868	SA
Critere.....	IG	92,98 %	839, av. de la République - 59700 Marcq En Baroeul	328 051 198	SARL
Croix 102 Rue Victor Hugo.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 775 417	SCI
Croix Aux Biches (La).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 069 660	SNC
Croix Valmer-Mas Magnanerie.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 335 295	SNC
Crottoy Chemin Des Dîgues.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 867 804	SNC
Cygne.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	412 050 015	SCI
Damgan La Gree.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 003 366	SCI
Danube.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	377 620 786	SCI
Decines Immobilier.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	306 606 732	SAS
Dedicaces (Les).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	424 899 557	SCI
Delcis.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	407 842 848	SA
Diderot Saint Denis Villanova.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 458 048	SCI
Dieppe Saint Nicolas.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 268 271	SCI
Dinard Docteur Derrien.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 562 042	SCI
Dinard Matignon.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 522 902	SCI
Dinard Saint Enogat.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 561 366	SCI
Domaine (Le).....	IG	79,03 %	150, allée de Bracelone - 31000 Toulouse	408 835 403	SCI
Domaine De La Confina.....	IG	92,69 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	316 278 902	SA
Domaine Du Golf (Le).....	IG	65,09 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 202 982	SCI
Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	415 120 955	SNC
Domloup La Vallee.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 227 508	SCI
Domus Velazquez Srl Esp.....	IG	92,98 %	5, plaza de la Independencia - 28001 Madrid		SRL
Don Le Grand Pre.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 473 430	SCI
Drancy Fereal Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 607 921	SCI
Eckbolsheim Rue Des Jardins.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	353 661 390	SCI
Ecurie De Conti (Des).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	351 702 691	SCI
Edelweiss.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 411	SCI
Elancourt Sorel Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	452 623 416	SCI
Elbeuf Champ De Foire.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 806 638	SCI

GROUPE NEXITY	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Elbeuf Solferino	IG	69,74 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 248 422	SCI
Emerainville Parc	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 196 154	SNC
Ensisheim Rue Des Allies	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 806 505	SNC
Epinay Premiere	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 930 243	SNC
Erstein Zac De La Filature Sci	IG	46,49 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 203 481	SCI
Estramadure (L')	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	411 930 340	SCI
Etoile (L')	IG	92,98 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	428 684 682	SCI
Euralille Ilot St Maurice Lot E	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 078 077	SCI
Eurobarajas	IG	92,98 %	C/Serrano 240 Planta 6ª - 28016 Madrid (Espagne)	B82499757	SRL
Eurogoya Sl	IG	92,98 %	5, plaza de la Independencia - 28001 Madrid	N/A	SRL
Euromede 1 Marseille	IP	46,49 %	Tour les miroirs - La Défense 3 - 18, av. d'Alsace - 92400 Courbevoie	418 631 388	SCI
Europe P.E.	IG	92,98 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	383 909 751	SNC
Evry-Domains	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 402 501	SCI
Exploitat° Equip Cannes Mandelieu	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	378 935 209	SNC
Ezanville Les Ouches Snc	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	452 391 642	SCI
Facotel Maisons Alfort	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 626 130	SCI
Faucon	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	412 047 201	SCI
Fay De Bretagne Lea Sci	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	452 044 514	SCI
Fereal	IG	92,97 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	334 850 690	SA
Fereal Parkside Plaza	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 670 194	SCI
Fermes De Hans (Les)	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 222 376	SCI
Feucherets (Des)	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	384 124 285	SNC
Fh Ingenierie	IG	92,98 %	1, place Turenne - Bât. Le Dufy - 94417 St. Maurice	381 488 824	SNC
Fhp	IG	92,98 %	1, place Turenne - Bât. Le Dufy - 94417 St. Maurice	399 575 695	SNC
Fi Developpement	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	380 375 196	SNC
Fleury Merogis Domaines	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 121 010	SCI
Flore (Le)	IG	92,98 %	66, quai Charles de Gaulle - 69006 Lyon	605 920 321	SARL
Foncier Conseil	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	732 014 964	SNC
Foncier Conseil Beylat Aménagement	IG	46,49 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	401 721 899	SNC
Fonciere Colysee	IG	92,98 %	Bât. Le Malesherbes - 114, rue VictorHugo - 92686 Levallois Perret	379 982 325	SNC
Fonciere D'Aménagement Francilienne (Ex Saged Foncier)	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	326 128 808	SARL
Fonciere La Lagune St Cyprien Sud	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	340 436 930	SNC
Foncyel 78	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	328 712 427	SNC
Foncyel 78 Hurepoix	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	429 060 510	SNC
Fonrouge Fonsorbes Sci	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	452 683 204	SCI
Fouras Les Carrelets	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	422 666 164	SCI
Fragonard	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 303 248	SCI
France Batiments — Frabat Sarl	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	327 286 977	SARL
Franciscopolis (Le)	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	411 928 708	SCI
Franconville Fereal	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 543 242	SCI
Frejus L'Aubier De Cybele	IG	74,38 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 400 165	SCI
Frejus Paouvadou	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	425 020 187	SCI
Fresnes Charcot Zola	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 171 780	SCI
Fuschia	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 271 288	SCI
Gagny Rue Des Sports	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 689 302	SCI
Galatee (La)	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	411 929 144	SCI
Garenne Lacroix (La)	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 765 865	SCI
General Foy Investissements	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	392 460 325	SNC
Gennevilliers Domaines Fereal	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 119 220	SCI
Gentiane	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 314 153	SCI
George V Aquitaine	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 999 703	SNC
George V Atlantique	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 946 423	SNC
George V Centre Loire	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	434 000 014	SNC
George V Consultel	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 022 142	SARL
George V Consulting	IG	92,79 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	315 564 781	SA
George V Cote D'Azur	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	351 039 193	SNC
George V Drome Isere Snc	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 740 016	SNC
George V Est	IG	92,98 %	13, rue du Bain aux Plantes - 67000 Strasbourg	383 910 056	SNC
George V Gestion	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	327 256 947	SAS
George V Ingenierie	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	319 618 393	SARL
George V International	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	321 437 923	SARL
George V Languedoc Roussillon Sas	IG	92,98 %	Immeule Antinea - 185, rue Léon Blum - 34000 Montpellier	433 740 040	SAS
George V Normandie	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 946 258	SNC

GROUPE NEXITY	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
George V Provence (Ex. Gv Régions Provence Languedoc).....	IG	92,98 %	Les Docks - 10, place de la Joliette - 13002 Marseille	343 088 209	SNC
George V Region Nord.....	IG	92,98 %	839, av. de la République - 59700 Marcq En Baroeul	380 353 029	SAS
George V Regions.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	423 559 673	SARL
George V Rhone-Loire-Auvergne (Ex. George V Région Rhône Alpes).....	IG	92,98 %	Cité Internationale - 66, quai Charles de Gaulle - 69463 Lyon Cedex 06	385 116 025	SAS
George V Savoie Leman Sas	IG	92,98 %	3, rue du Champs de la Vigne - 74600 SEYNOD	433 807 732	SAS
George V Usa.....	IG	92,98 %	15, East North Street - 199901 Dover (Usa)	N/A	Corp.
Gepprim (Ex Finagep).....	IG	92,98 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	400 254 462	SAS
Gepprim Construction.....	IG	92,97 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	379 971 146	SAS
Gepprim Participations (Ex. Neximmo 15) ...	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 704 343	SAS
Gerzat Les Residentielles Snc.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 987 612	SNC
Goeland.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	411 644 008	SNC
Golf De Divonne (Le).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 916 087	SCI
Golf De L'Odet (Du).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 678 077	SCI
Golf Juan Che. Des Clos.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 266 060	SNC
Golfe (Du).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	341 985 265	SNC
Golfe Juan Av De La Palmeraie.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	430 207 050	SCI
Gonesse Actilogis.....	IG	92,98 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	440 407 153	SNC
Gonesse Activites.....	IG	92,98 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	440 201 390	SCI
Graal (Du).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	349 557 827	SCI
Grasse Av Frederic Mistral	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 713 690	SCI
Groseiller (Le).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	412 046 948	SCI
Guernesey	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	422 047 878	SCI
Guyancourt Tennis Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 685 547	SCI
Haguenau Rue De Morschwiller.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 897 811	SCI
Halluin La Lys	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 238 034	SCI
Halluin Lalo	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 238 299	SCI
Hameau De La Cressonniere - Cugnaux(Le).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 365 853	SCI
Hameau De La Moriniere (Le).....	IG	92,98 %	1, rue Affre - 44000 Nantes	444 218 762	SCI
Hameau Du Moulin 2.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 109 133	SNC
Hauts Du Bailly (Les).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	391 696 739	SNC
Hazebrouck Aristide Briand	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 077 102	SCI
Hellebore	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 676	SCI
Herblay - Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 830 212	SCI
Hirondelle	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	388 094 278	SCI
Honfleur Le Phare.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 897 720	SCI
Horizon 2.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	352 517 221	SNC
Hotel De L'Espace.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	382 518 892	SNC
Hotel Sebastopol Toulouse.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 477 893	SCI
Hourtin Les Marines	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 743 426	SNC
Hunabelle Princesse	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 073 134	SCI
Hyeres - Av. Alphonse Denis.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 245 528	SNC
Hyeres 17 Av De Toulon Sci.....	IG	79,03 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	452 696 917	SCI
Hyeres Costebelle.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 946 698	SCI
Ile De France Republique.....	IG	92,98 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	377 810 056	SNC
Issy Les Moulineaux 3-4 Chartreux.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 881 851	SCI
Jardins De Bonnefoy Toulouse (Les).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 361 829	SCI
Jardins De Cabourg (Les).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 897 639	SCI
Jardins De La Hotoie (Les).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 516 261	SNC
Jardins De Saint Venant (Les)	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 121 494	SCI
Jaspe.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	399 801 042	SCI
Jonas	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	En cours	SCI
Juan Flore	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 476 894	SCI
Juvisy Parc Monttessy Snc.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	452 794 977	SNC
Kilstett Rue Du Lt De Brettignies	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 270 071	SCI
La Ciotat La Treille	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 022 142	SCI
Lacanau Domaine De La Meyjande.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 408 370	SCI
Lacanau Golf Le Domaine Club.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 632 044	SCI
Lacanau Golf Le Parc De La Dune.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 416 087	SCI
Lagny Domaine.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 078 688	SCI
Lanester Ker Avel.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 930 482	SCI
Lanvally Les Ormeaux.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 368 501	SCI
Laval Saint Luc.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 570 454	SCI
Le Bourget 1 Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 665 433	SCI
Le Bourget Cmdt Rolland Amngt.....	IP	46,49 %	38, av. Aristide Briand - 92120 Montrouge	448 707 810	SARL

GROUPE NEXITY	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Le Bourget Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 101 721	SCI
Le Creusot Maryline.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 810 791	SCI
Le Croisic Port Lin.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 954 967	SCI
Le Havre Bichat.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 326 534	SCI
Le Havre Faure.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 178 689	SNC
Le Mans Victoria.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 924 709	SCI
Lege Cap Ferret Clauouey.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 632 234	SCI
Lege Cap Ferret Grand Houstaou.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 631 764	SCI
Les Lilas Romain Rolland Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	452 559 818	SCI
Les Lilas Rue Des Bruyeres.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 345 230	SCI
Les Ulis Domaines.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 619 535	SCI
Lieusaint Clos De La Pyramide - Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 118 768	SCI
Lieusaint Elise.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 851 842	SCI
Lieusaint La Barriere.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 517 166	SCI
Lieusaint Manon.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 117 646	SCI
Lieusaint Moulin A Vent.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	432 799 625	SCI
Lieusaint Parc Du Levant A2.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	443 021 209	SNC
Lignite.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	349 556 605	SCI
Lille Artois.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 514 003	SCI
Lille Tour Igh (Ex Sci Feriburo Xxviii).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	349 695 536	SCI
Limas Martelet.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 607 727	SCI
Lion Sur Mer Rue Bellin.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 917 704	SNC
Lissieu Semanet.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 382 726	SNC
Livry Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 736 148	SCI
Locosud.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	322 458 241	SAS
Lognes Le Mandinet.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 513 495	SCI
Loos Barbusse.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 697 279	SCI
Loos Le Clos Fleuri.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 697 212	SCI
Lorgues La Collegiale.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 620 103	SCI
Lorient Kerform.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 319 443	SCI
Loriol Le Village.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 457 133	SCI
Lotir.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	402 009 062	SARL
Lyon - L'Orangerie.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 984 677	SCI
Lyon Bataille.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 897 514	SCI
Lyon Jeanne D'Arc.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 070 389	SCI
Lyon Montchat.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 002 979	SCI
Lyon Pavillon Des Arts.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 749 970	SCI
Lyon Pavillon Des Serres.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 749 384	SCI
Lyon Point Du Jour.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 711 177	SCI
Lyon Saint Michel.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 523 017	SCI
Magnanville Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 247 846	SCI
Magny Le Hongre.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 244 650	SCI
Mail Des Lilas (Le).....	IP	46,49 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 851 687	SCI
Maison Et Architecture.....	IG	92,98 %	839, av. de la République - 59700 Marcq En Baroeul	328 051 206	SARL
Maisons De Lacroix Falgarde (Les).....	IG	92,98 %	150, allée de Barcelone - 31000 Toulouse	438 694 259	SCI
Mandelieu Les Ecoreuils.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 693 742	SCI
Mandelieu Marina.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	431 925 692	SCI
Mandelieu Rn7.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	431 925 858	SCI
Manege (Du).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	350 043 923	SNC
Mantes Bords De Seine.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 229 058	SCI
Mantes La Jolie Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 087 821	SCI
Mantes La Ville Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 087 821	SCI
Marcq College.....	IP	46,49 %	43, quai des Chevillards - 59800 Lille	433 943 644	SNC
Marcq Gabriel Peri.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 166 882	SCI
Marcq Republique 2.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 611 583	SNC
Marcq Schwoob Republique.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	377 684 014	SNC
Mare Jarry (La).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 689 690	SCI
Marennes Laubat.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 012 460	SCI
Marennes Port Des Seynes.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 012 429	SCI
Marquises.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	421 380 635	SNC
Marseille 165 av. du Prado.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	432 698 678	SCI
Marseille Avenue Viton.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	445 377 344	SCI
Marseille Bd Rouvier Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 916 523	SCI
Marseille Chemin De Cassis.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 504 129	SCI
Marseille Endoume.....	IG	46,49 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 265 783	SCI
Marseille La Joliette 5.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 546 380	SCI
Marseille Les Catalans.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	430 362 012	SNC
Marseille Les Olives.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 983 843	SNC
Marseille Prado City.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 612 430	SNC
Marseille Prado Herriot.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 302 893	SCI
Marseille Saint Clement.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 471 210	SCI
Marseille-Magalone.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 743 380	SCI
Massena Paris 13.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 087 152	SAS
Massy Vilmorin.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 171 889	SCI

GROUPE NEXITY	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Mennecy-Domains.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 075 826	SCI
Menton Rue Magenta.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 606 596	SCI
Menton Traverse Des Soeurs Munet.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 152 103	SCI
Menton-Val Des Castagnins.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 087 490	SCI
Metz Les Hauts De Queulieu.....	IG	69,74 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 303 353	SCI
Metz Rue Montplaisir.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 313 118	SCI
Meudon 1 Seeri.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 544 032	SCI
Mimosa.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	418 670 758	SNC
Moissy - Europe.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 475 463	SCI
Moissy Jatteau Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 606 595	SCI
Moissy Maulois.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 665 219	SNC
Molene.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	421 322 355	SNC
Molieres Domaines (Les).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 365 225	SNC
Montpellier Les Ombrelles.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 631 567	SCI
Montpellier-Malbosc.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 854 089	SCI
Montreuil Rue Cuvier.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	441 484 623	SCI
Montrouge Gueudin.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 177 187	SCI
Morschwiller Le Bas Impasse Des Cigognes Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	452 682 537	SCI
Motte Bossut.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	347 791 352	SNC
Mulhouse Rue Des Bateliers.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 621 851	SCI
Mulhouse Trois Rois.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 348 234	SCI
Nantes Berlioz.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 811 112	SCI
Narbonne-Plage.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 075 677	SCI
Neuborg.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	572 074 748	SA
Neuhof Route D'Altenheim.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 270 527	SCI
Neuilly Borghese.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 843 154	SNC
Nexim 1.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 328 302	SAS
Nexim 2.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 331 173	SAS
Nexim 3.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	423 375 849	SAS
Nexim 4.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 328 617	SAS
Nexim 5.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 327 759	SAS
Nexim 6.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 329 144	SAS
Nexim 7.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 330 647	SAS
Neximmo 1.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 326 592	SAS
Neximmo 10 (Leroy Merlin St-Denis).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 304 235	SAS
Neximmo 11 (Musée Du Sport St-Denis) ...	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 688 009	SAS
Neximmo 12 (Rue Latour Bordeaux).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 717 766	SAS
Neximmo 14.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 717 873	SAS
Neximmo 16 Sas (Bourg La Reine).....	IG	92,98 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 704 350	SAS
Neximmo 17 Sas (Eurocampus).....	IG	92,98 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 740 032	SAS
Neximmo 2 (Charenton L'Embarcadère)....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 326 535	SAS
Neximmo 3 (Montreuil Lagny).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 359 270	SAS
Neximmo 4 (Renault St-Ouen).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 320 553	SAS
Neximmo 5 (Granite).....	IP	46,49 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 326 477	SAS
Neximmo 6 (Melun).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 326 378	SAS
Neximmo 7 (Montreuil Valmy).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 326 634	SAS
Neximmo 8.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 304 045	SAS
Neximmo 9 (Cité Internat Lyon).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 303 815	SAS
Nexiparc Des Ulis.....	IG	92,98 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	440 197 127	SCI
Nexity (Ex. Nexity Holding).....	IG	100,00 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	444 346 795	SAS
Nexity Belgium.....	IG	92,98 %	119, bd. Louis Schmidt - 1040 Etterbeek Belgique	En cours	NV
Nexity Conseil (Ex. Nexitis Conseil).....	IG	92,83 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	343 982 252	SA
Nexity Espana.....	IG	92,98 %	Plaza de la Independancia, n° 5-3° - 28016 Madrid (Espagne)	A79534459	SA
Nexity Expertise (Ex. Nexitis Expertise)....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	423 375 740	SAS
Nexity Gestion (Ex. Nexitis Gestion).....	IG	92,70 %	212, av. Paul Doumer - 92500 Rueil Malmaison	322 325 218	SA
Nexity Ig (Hôtel Radisson).....	IG	92,98 %	119, bd. Louis Schmidt - 1040 Etterbeek Belgique	658 571	SEO
Nexity Initiale (Ex. Nexity sas).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	420 627 630	SAS
Nexity International (Ex. Sari International).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	401 682 331	SA
Nexity Management.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	429 513 401	SNC
Nexity Portugal.....	IG	92,98 %	Av Engenheire Duarte Pacheco - Amoreiras Torre 2 Piso 6 Sala 4 - 1070- 102 Lisbonne (Portugal)	06603960315	SEO
Nexity Services (Ex. Nexitis sa).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 304 296	SA
Nexity Solutions (Ex. Nexitis Services).....	IG	92,78 %	212, av. Paul Doumer - 92500 Rueil Malmaison	341 872 638	SA
Nexity Valorisation.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	414 963 108	SNC
Nice 144 Rue De France.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 691 195	SCI
Nice 220 Boulevard De La Madeleine S....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 953 205	SCI
Nice 263 Route De Belet.....	IG	65,09 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 301 035	SCI

GROUPE NEXITY	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Nice 278, Av De Fabron	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 223 050	SCI
Nice Boulevard Risso	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 607 537	SNC
Nice Corniche Bellevue 2.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	418 858 734	SCI
Nice Magnan	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	418 858 551	SCI
Nimes La Ranquette Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 608 424	SCI
Nimes Le Colisee.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	349 645 978	SCI
Niort La Clairiere.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 851 859	SCI
Nogent 7/11 Rue Thiers	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 945 955	SCI
Noisetier.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	394 638 134	SCI
Noisiel Chateaubriand.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 044 948	SCI
Nouvel Espace.....	IG	92,98 %	13, rue du Bain aux Plantes - 67000 Strasbourg	343 189 700	SNC
Novim	IG	92,97 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	712 038 439	SA
Oleron La Chasse.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	422 659 458	SNC
Oleron St Pierre	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	425 020 914	SCI
Orage (L').....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	411 930 886	SCI
Oree Du Touquet (L').....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	431 490 523	SCI
Orgeval-Domains Fereal	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 089 405	SCI
Orleans Clos D'Ivoy	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 694 702	SCI
Orleans Le Clos Rozay.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 916 457	SCI
Orleans Le Square Greffier.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 326 071	SCI
Orleans Les Aubrais.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 619 287	SCI
Orleans Les Cedres De Greffier.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 325 982	SCI
Orleans Saint Vincent.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 618 677	SCI
Osthoffen Rue Du Foyer	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 666 014	SNC
Ostwald Rue Des Cigognes.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 313 572	SCI
Othis Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 812 923	SCI
Palaiseau 2 Berteaux.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 975 775	SCI
Parc Des Chateaux (Le).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 479 837	SCI
Parc Saint Quentin	IG	92,98 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	441 849 858	SCI
Parc Vimouna Villen. Tolosane (Le).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	445 234 636	SCI
Paris 115 Rue De Bagnolet Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 147 571	SCI
Paris 12 Saint Mande.....	IG	74,38 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 489 850	SCI
Paris 15 Cambronne Lecourbe	IP	46,49 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 830 457	SCI
Paris 15/17 Rue St-Maur	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 238 034	SNC
Paris 15° - 204/206 Convention	IG	47,42 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 139 819	SCI
Paris 15ème Square Delpyrat	IP	46,49 %	63is, bd Bessières - 75017 Paris	444 241 780	SCI
Paris 16 ^{ème} Duban	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 896 677	SCI
Paris 6 Rue De La Paix.....	IP	37,19 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	407 538 198	SCI
Paris 79/81 Simon Bolivar	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 477 427	SCI
Paris 8ème/18 Rue De Penthièvre.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	418 023 453	SCI
Paris 9-17 Rue Forest.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 766 407	SNC
Paris Berthelot Sci	IP	46,49 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	443 428 156	SCI
Paris Bolivar.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 996 039	SCI
Paris Carre Voltaire	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	542 028 709	SNC
Paris Heine Source.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 314 500	SCI
Paris Xaintraillles	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 843 345	SCI
Paris Xv Croix Nivert.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 368 246	SCI
Patis (Du)	IG	46,49 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	435 095 252	SNC
Pb 31 Promotion	IP	46,49 %	6, place Abel Gance - 92100 Boulogne Billancourt	432 015 329	SNC
Perigny Domaines	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 745 156	SCI
Perros Guirec Karrent Roz	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 611 297	SCI
Persan Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 266 203	SCI
Pervenche.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 691 894	SNC
Pfettisheim.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 711 284	SCI
Philippe Ruggieri Promotions.....	IG	92,98 %	150, allée de Barcelone - 31000 Toulouse	305 365 074	SAS
Pied En Cap (De).....	IG	92,98 %	150, allée de Barcelone - 31000 Toulouse	393 827 936	SARL
Pierre Blanche (La).....	IG	46,49 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	447 656 489	SNC
Pierre Financiere (La)	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	329 087 118	SNC
Place De L'Ormeau Toulouse	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 147 046	SCI
Plaine De L'Ain 2 Logistique.....	IG	92,98 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	440 204 188	SCI
Pledran Les Horizons Sci	IG	69,74 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 736 060	SCI
Plessis Pate La Roseraie	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	433 516 796	SCI
Plessis Robinson Coeur De Ville Sci	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 204 703	SCI
Plessis Robinson Resistance	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 880 515	SCI
Plessis Trevisse Fereal (Le)	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 724 163	SCI
Plouich Republique	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 501 222	SNC
Poblados 15	IG	92,98 %	Serano, 240-6° Planta - 28016 Madrid (Espagne)	M-249218	SARL
Poissy Bethemont.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 724 635	SCI
Poitier Diane.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 167 484	SCI
Poitiers Clarisse.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 811 161	SCI
Poitiers Emeline	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 811 161	SCI

GROUPE NEXITY	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Pont Audemer Victoria.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	445 320 344	SCI
Pontoise Village.....	IG	65,09 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	384 142 675	SNC
Pornichet Les Redonnees.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 954 256	SCI
Porquerolles.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	421 322 215	SCI
Port Louis Liberte.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	435 264 817	SNC
Prevessin Centre.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 211 807	SCI
Progemo Et Compagnie.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	377 738 158	SNC
Promotion M7.....	IP	46,49 %	153, rue de Courcelles - 75017 Paris	433 687 670	SNC
Prunelier.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	412 047 961	SCI
Puteaux Amenagement.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	378 289 102	SNC
Quai D'Arence.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	434 700 621	SNC
Quai Tabarly.....	IG	46,38 %	92-98, bd. Victor Hugo - 92115 Clichy	424 982 387	SNC
Quartier De Bel Air.....	IG	46,49 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	444 523 500	SNC
Quimper Kerroue.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 920 202	SCI
Reille Montsouris 98.....	IP	46,49 %	92-98, bd. Victor Hugo - 92115 Clichy	419 883 483	SCI
Residence Jean Perrin.....	IG	92,98 %	1, rue Affre - 44000 Nantes	433 574 100	SCI
Ressources Et Valorisation.....	IG	92,97 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	310 531 140	SA
Riantec Kerlugerie.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 765 018	SNC
Richwiller Rue De Pfastatt.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 608 048	SCI
Riom Liberte Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	452 198 740	SCI
Rives De Martory Cugnaux (Les).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 157 275	SCI
Roche Dom De La Brossardiere (La).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	432 551 786	SCI
Roche Melanie (La).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 317 610	SCI
Rodez Saint Cyrice.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	379 780 794	SNC
Roissy En Brie Ferrieres.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 613 725	SCI
Roissy Les Demeures.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	432 797 975	SCI
Roissy Nord Logistique.....	IG	92,98 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	433 739 059	SCI
Roquebrune Cap Martin.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	428 222 665	SCI
Rosny Sous Bois - Andre Bernard.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	422 865 121	SCI
Roubaix 10 Ave Louis Pluquet.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 775 631	SCI
Rouen rue de l'Avalasse.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 072 062	SNC
Royan Villa Des Artistes.....	IG	74,38 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 607 230	SCI
Rue Baudoin Paris (Sa Du 5).....	IG	92,98 %	8, rue du Général Foy - 75008 Paris	722 062 387	SA
Rue Champetre Toulouse (7).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 759 105	SCI
Rue D'Alesia (Du 5).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 854 089	SNC
Rue De La Gare (15 Au 19).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	392 539 540	SNC
Rue De La Grange 42-48.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 532 484	SCI
Rue Du Commerce (13/15 & 17).....	IP	46,49 %	28, rue de Naples - 75008 Paris	431 957 182	SARL
Rue Du Petit Clamart (1).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 518 407	SNC
Rue Stendhal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 689 356	SCI
Ruggieri Gestion.....	IG	92,98 %	150, allée de Barcelone - 31000 Toulouse	305 164 881	SAS
Ruggieri Immobilier.....	IG	92,98 %	150, allée de Barcelone - 31000 Toulouse	408 753 499	SARL
Rungis Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 006 060	SCI
Saint Arnoult Le Bourg.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 002 771	SCI
Saint Brevin Oceane.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 915 857	SCI
Saint Brice 3 Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 960 774	SCI
Saint Cast Le Guildo.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 561 036	SCI
Saint Cyprien La Vigie.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	430 415 885	SCI
Saint Cyr Charcot.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 553 259	SCI
Saint Denis Finot Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 685 588	SCI
Saint Denis Tranche 2 Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 765 741	SCI
Saint Denis Villanova.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	435 376 132	SCI
Saint Etienne Carnot Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 987 075	SCI
Saint Genis Laval Chardon.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 681 447	SCI
Saint Germain/Morin La Champagne.....	IG	55,79 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 144 821	SCI
Saint Gilles Croix De Vie Sablais.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 673 051	SNC
Saint Gratien 3 Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 736 510	SCI
Saint Jean Centre.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 076 385	SCI
Saint Jean De La Ruelle 3.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 083 580	SNC
Saint Louis Avenue De Bale.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 270 717	SCI
Saint Louis Neuweg Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 449 563	SCI
Saint Louis Rue De Vieux Brisach Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 134 363	SCI
Saint Mard La Vigne De Paques.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 984 198	SCI
Saint Martin.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	430 148 742	SNC
Saint Maur Garibaldi.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 899 655	SCI
Saint Nazaire Terrasses De L'Amiraute.....	IP	46,49 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 043 613	SCI
Saint Ouen 1 Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 765 394	SCI
Saint Ouen Landy Fereal (Sci).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 889 950	SCI
Saint Ouen Liesse.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 745 995	SCI
Saint Paul Les Dax Le Fronton.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 154 843	SCI
Saint Quay Le Port.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 440 940	SCI
Saint Remy De Provence-L'Amarinte.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 151 998	SCI
Saint Witz 2-Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 478 880	SCI
Saint Witz La Haie.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 984 552	SCI
Saint Witz Meleze Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 625 149	SCI

GROUPE NEXITY	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Sainte Cecile Val Des Sablons.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 806 711	SCI
Salon Logistique.....	IG	92,98 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	439 654 567	SCI
Sannois Zac Keiser Tranche 2	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 148 204	SCI
Sapin.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	394 638 340	SCI
Sari.....	IG	92,75 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	332 335 769	SA
Sari - Ste d'Amenagement regional industriel.....	IG	92,98 %	Tour sté. Suisse - 1, bd. Vivier Merle - 69003 Lyon	743 780 132	SNC
Sari Corp.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	213 022	SARL
Sari Developpement Transactions	IG	92,75 %	92-98, bd. Victor Hugo - 92115 Paris	423 135 250	SNC
Sari Hartford.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	342 365 624	SA
Sari Investissements (Ex. Sig 32 Part).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 331 306	SAS
Sarzeau Le Bas Patis	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 226 666	SCI
Sauzon Willaumez Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	452 682 875	SCI
Savigny Espagne Domaines Fereal	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 121 614	SCI
Savigny Flora	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 303 073	SCI
Savigny Lac Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	445 227 739	SCI
Schiltigheim Rue Des Poilus.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 573 300	SCI
Schweighouse Rue Du General De Gaulle (Sci).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 229 397	SCI
Seeri.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	331 129 437	SAS
Seine Rive Gauche.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 115 249	SCI
Selestat Quai De L'Ill.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 229 538	SCI
Serris Hotel Pp.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 751 317	SCI
Sete Montmorency	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 688 753	SCI
Sete-Les Muriers	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 905 923	SCI
Seynod Maisons De Malaz.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 920 062	SCI
Sig 30 Participations	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 328 542	SAS
Sig 31 Participations	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	422 328 161	SAS
Sipian	IG	81,82 %	107, Rue des Amoreiras - Lisboa 1200 (Portugal)	01449/900122	SA
Sitel.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	388 093 791	SCI
Snc Lorient Kerfichant.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 920 415	SNC
Sogamef - Ste Gale D'Amenagt Foncier.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	313 886 665	SNC
Solaize Centre	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 813 533	SCI
Sollies Pont Notre Dame Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 147 530	SCI
Sotteville Le Trianon.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	445 320 229	SCI
Spaicil.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	380 319 400	SNC
Spinelle	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	399 786 789	SCI
St Laurent Du Var - La Valliere.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 121 593	SCI
St Laurent Du Var Ch. Plateaux Fleuri.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 087 391	SCI
St Laurent Du Var Corniche Fahnestock.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 759 105	SNC
St Laurent Du Var Corniche Fahnestock II	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 069 752	SCI
St Valery La Croix	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 379 301	SCI
St Vallier De They Chemin De La Cabre D'Or.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 075 248	SCI
Stad	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	562 038 455	SA
Stains Le Parc	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	452 198 815	SCI
Stap (Sté Teinturerie & Apprêt Picardie)....	IG	92,94 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	353 661 390	SA
Ste Francaise De Batiment	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	310 227 137	SARL
Ste Genevieve Des Bois Villanova.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 663 305	SCI
Strasbourg Parc Des Poteries	IG	69,74 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 313 118	SCI
Strasbourg Rue De Thal	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 573 532	SCI
Strasbourg Rue Guerlach.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 607 990	SCI
Strasbourg Rue Henri Loux.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 608 278	SCI
Tango (Le).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 308 345	SCI
Tassin Joliot Curie	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 619 410	SCI
Taverny Fereal	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 654 584	SCI
Taverny Gaudins Fereal Sci	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 890 313	SCI
Technique D'Urbanisme Et De Realisation (Societe) - Stur.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	333 185 791	SNC
Teich L'Escale (Le)	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 614 029	SCI
Terrains Du Midi (Les).....	IG	92,83 %	79, av. du Prado - 13008 Marseille	313 089 401	SA
Terrasses De Bonnefoy (Les).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 013 408	SCI
Thonon La Forchat.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 171 665	SCI
Tigery 2 Domaines Fereal	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 445 663	SCI
Tigery Citoyen Vergne	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 595 127	SCI
Tison Rivoli.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	423 755 123	SNC
Tomblaine Rue Du Bois De La Dame Sci..	IG	69,74 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 204 828	SCI
Torcol.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	388 093 536	SCI
Toufflers Genets	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 673 955	SCI
Toufflers Glycines.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 673 534	SCI
Toulon Faron	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 546 568	SCI
Toulon Les Routes.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 403 400	SCI
Toulouse Capitole	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 168 185	SCI

GROUPE NEXITY	Méthode	Clôture	Adresse1 — CP + VILLE	SIREN	Forme Juridique
Toulouse Villa Deodat.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 917 746	SCI
Tour Adria (Societe De La).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	387 820 475	SARL
Tourcoing Residences Ursulines.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 514 102	SCI
Tours La Riche Condorcet.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 916 003	SCI
Tours Les 2 Lions (Sci).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 229 694	SCI
Tours Monsoudun.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 264 865	SCI
Tramontane (La).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	411 928 815	SCI
Trappes Cuyers Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	433 612 736	SCI
Trappes Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	434 005 286	SCI
Tregastel Coz Pors.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 743 400	SNC
Treslissac La Petite Mothe Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 685 836	SCI
Trignac Le Poete.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 810 874	SCI
Triton (Le).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	419 691 654	SCI
Trois Pins (Les).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	En cours	SCI
Trouville D'Aguesseau.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 471 806	SCI
Trouville La Chaumiere.....	IG	92,96 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 245 152	SCI
Trouville Vallon.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 471 525	SCI
Ufiam.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	384 598 462	SA
Urbanitas SL (Inmobiliaria).....	ME	9,32 %	402, avenida de aragon - Madrid	N/A	SL
Valbonne Peidessalle.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	447 673 245	SCI
Valenciennes Atre De Gertrude.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 728 755	SCI
Valeriane.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	950 383 778	SCI
Vallauris Chemin De L'Hopital.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 273 737	SCI
Vancouver.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	421 322 181	SNC
Vars Les Claux.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 919 007	SCI
Vendome Olivia.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 811 062	SCI
Verdun Pages.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	432 622 199	SAS
Veretz Guerinierie.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 930 433	SCI
Versailles 21 Gallieni.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	423 691 062	SCI
Versailles Chantiers Amenagement.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	441 674 751	SNC
Versailles Montreuil.....	IP	46,49 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	438 275 075	SCI
Victoria.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	414 314 559	SCI
Vigneux-Domaines.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 372 397	SCI
Villa Romaine (La).....	IG	92,98 %	1, rue Affre - 44000 Nantes	439 850 603	SCI
Village De L'Agora.....	IG	92,98 %	150, allée de Barcelone - 31000 Toulouse	433 513 793	SCI
Village De St Simon (Le).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 837 205	SCI
Villages D'Aujourd'Hui.....	IG	92,98 %	839, av. de la République - 59700 Marcq En Baroeul	326 625 332	SAS
Villanova Bussy Saint Georges.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 745 156	SCI
Villanova Chessy Val D'Europe.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	422 865 055	SCI
Villanova Corbeil Essonnes.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 273 877	SCI
Villanova Des Pavillons Sous Bois.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 663 081	SCI
Villanova Le Bourget.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 665 631	SCI
Villanova Parkside Plaza.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	444 670 145	SCI
Villanova Saint Ouen.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 540 128	SCI
Villanova St Ouen Ii Camille Claudel Sci..	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 607 848	SCI
Villanova Suresnes.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 513 880	SCI
Ville La Grand Les Tournelles.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 069 562	SCI
Villebon Domaines.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 298 905	SNC
Villecresnes Domaines.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	448 874 560	SCI
Villefontaine Claudia.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 617 158	SCI
Villefontaine Quincias.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	443 930 243	SCI
Villefrance Arnaud (Sci).....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 936 975	SCI
Villefranche Rue D'Anse.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	449 302 413	SCI
Villejust - Les Coudrayes.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	439 410 259	SCI
Villeneuve D'Ascq La Haute Borne.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 613 716	SCI
Villeneuve D'Ascq Le Recueil.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	450 750 179	SCI
Villeneuve Loubet Bd Eric Tabarly.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	442 645 263	SCI
Villeparisis Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 681 678	SCI
Villerenne.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	420 088 345	SCI
Villes & Projets.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	409 260 775	SNC
Villeurbanne Papillon.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	451 229 207	SCI
Villiers Le Bel Domaines Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 951 337	SCI
Villiers Rue Des Fosses.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	429 884 299	SCI
Villiers Sur Morin Le Pre Aubry.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	437 531 643	SCI
Vincennes Pommiers.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 548 497	SCI
Viry 2 Fereal.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	432 386 399	SCI
Viry Rouget De Lisle.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 908 279	SNC
Voie Blanche (La).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	421 610 643	SNC
Wambrechies Rue Obert.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	440 121 614	SCI
Wasselonne Rue Du 23 Novembre.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	441 573 755	SCI
Wervicq Hameau De La Lys.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	438 056 061	SCI
Wipersheim Rue Des Chasseurs Sci.....	IG	92,98 %	5, av. Louis Pluquet - 59100 Roubaix	453 858 805	SCI
Zac Louis Pasteur (De la).....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	354 069 262	SNC
Zac Pasteur.....	IG	92,98 %	6-10, rue du Général Foy - 75008 Paris	419 895 230	SCI

NEXITY (Ex NEXITY HOLDING)
Rapport d'examen limité
sur les comptes consolidés intermédiaires
au 30 juin 2004

Monsieur le Président,

A la suite de la demande qui nous a été faite et en notre qualité de commissaires aux comptes de la société Nexity (Ex Nexity Holding), nous avons effectué un examen limité des comptes consolidés intermédiaires de Nexity relatifs à la période de six mois close le 30 juin 2004, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Ces comptes ont été établis sous la responsabilité du directoire. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Nous avons effectué cet examen selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences limitées conduisant à une assurance, moins élevée que celle résultant d'un audit, que les comptes consolidés intermédiaires ne comportent pas d'anomalies significatives. Un examen de cette nature ne comprend pas tous les contrôles propres à un audit, mais se limite à mettre en œuvre des procédures analytiques et à obtenir des dirigeants et de toute personne compétente les informations que nous avons estimées nécessaires.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard des règles et principes comptables français, la régularité et la sincérité des comptes consolidés intermédiaires et l'image fidèle qu'ils donnent du résultat des opérations de la période de six mois close le 30 juin 2004 écoulée ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cette même période.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur le point exposé dans la note 2.2. de l'annexe concernant les chiffres comparatifs au compte de résultat sur la période de six mois close le 30 juin 2003 et sur l'exercice clos le 31 décembre 2003 qui sont présentés en mode pro forma, le groupe n'ayant été constitué que le 16 octobre 2003.

Paris, le 6 septembre 2004

Les commissaires aux comptes

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE

RSM SALUSTRO REYDEL

Jean-François NADAUD

Philippe MATHIS

Bernard CATTENOZ

7.4 EFFECTIF DE LA SOCIÉTÉ AU 30 JUIN 2004 (Y COMPRIS SAGGEL)

Le tableau ci-dessous présente la répartition de l'effectif de la Société par métiers au 30 juin 2004, en tenant compte de l'effectif de Saggel (voir paragraphe 7.5 ci-dessous) :

	<u>Nb de salariés</u>	<u>En %</u>
Logement.....	958	57,3
Immobilier d'entreprise.....	112	6,7
Services.....	543	32,5
Villes et Projets.....	6	0,3
Nexity Management.....	54	3,2
Total.....	<u>1673</u>	<u>100,0</u>

7.5 ACQUISITION DE SAGGEL

Le 31 août 2004, la Société a acquis Saggel auprès de son management et du groupe Sodexo. Saggel, créé en 1999, est un acteur majeur des services à l'immobilier résidentiel pour le compte d'institutionnels avec Saggel Gestion et Saggel Transaction. Cette acquisition est financée en partie par une dette bancaire, et, pour le solde, par les ressources propres de la Société. A l'issue de l'opération, l'endettement du Groupe sera augmenté d'environ 32 millions d'euros.

L'activité du groupe Saggel est centrée sur les services à l'immobilier résidentiel, et inclut notamment les pôles suivants :

- Saggel Gestion : La gestion d'immeubles résidentiels pour le compte d'investisseurs institutionnels, notamment AXA, avec 15.000 lots d'habitation et 700.000 m² de bureaux (essentiellement haussmanniens et mixtes) gérés au 31 décembre 2003.
- Saggel Transaction : La vente à la découpe, essentiellement en Ile-de-France, avec 1.400 lots vendus en 2003 et la transaction location, avec 1.700 locations en 2003.
- Sotragim : Une activité de gestion et de transaction, essentiellement pour le compte de particuliers, avec plus de 3.000 lots gérés au 31 décembre 2003.
- Abigest : Une activité de syndic de copropriétés.

En 2003, le chiffre d'affaires consolidé du groupe Saggel s'est élevé à 37,8 millions d'euros et son résultat opérationnel était de 9,5 millions d'euros. Saggel comptait environ 320 collaborateurs au 31 décembre 2003. AXA est le principal client du groupe Saggel.

Cette acquisition permet au Groupe Nexity de renforcer sa présence dans les métiers de services immobiliers, en particulier dans le domaine résidentiel à travers Saggel Gestion et Saggel Transaction, et de bénéficier ainsi d'une palette de métiers complémentaire de ses activités existantes dans son pôle services et dans son pôle logement. L'opération présente des opportunités de synergies, notamment pour les activités de syndic et de gestion locative. La notoriété de la marque Saggel et la qualité de ses équipes vont contribuer au développement futur de Nexity dans le domaine des services résidentiels.

