



une belle vie immobilière

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2012



ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : Situation semestrielle au 30 juin 2012

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes résumés pour le semestre écoulé sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Paris-La-Défense, le 25 juillet 2012

Alain Dinin

Président-Directeur général



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2012

Société Anonyme au capital de 264 170 225 €uros
Siège social : 1, terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 Paris La Défense Cedex
444 346 795 RCS Nanterre
www.nexity.fr

1.	ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2012	4
1.1	Présentation générale du Groupe	4
1.2	Evolution générale des marchés et contexte économique	5
1.3	Événements importants survenus au cours du premier semestre 2012	5
1.4	Immobilier résidentiel	6
1.5	Immobilier d'entreprise	11
1.6	Services et Réseaux	12
1.7	Régénération urbaine (Villes & Projets)	13
1.8	Activités d'Investissements	13
1.9	Croissance externe	14
2.	RESULTAT DE L'ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2012	14
2.1	Chiffre d'affaires	14
2.2	Résultat opérationnel	16
2.3	Résultat net	18
3.	SITUATION FINANCIERE DU GROUPE AU 30 JUIN 2012	19
3.1	Flux de trésorerie	19
3.2	Situation d'endettement net	20
3.3	Engagements hors bilan	22
4.	ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR	23
4.1	Événements postérieurs à la clôture du premier semestre 2012	23
4.2	Perspectives pour 2012	23
4.3	Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe	24
5.	PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES	24
5.1	Transactions significatives avec les sociétés liées	24
5.2	Transactions significatives avec les administrateurs et les mandataires sociaux	24
 ANNEXES		
1.	Etats financiers consolidés intermédiaires au 30 juin 2012	25
2.	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2012	55

1. ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2012

1.1 Présentation générale du Groupe

Nexity est le premier Groupe immobilier français intégré intervenant sur l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers (immobilier résidentiel, immobilier d'entreprise, services immobiliers aux particuliers et services immobiliers aux entreprises, réseaux et relation client, ensemblier urbain), et ayant une présence forte sur l'ensemble des cycles (court, moyen et long termes).

Le Groupe sert trois types de clients : les clients particuliers, les entreprises et les investisseurs, ainsi que les collectivités locales. Nexity propose à ses différents clients une gamme unique de conseils et d'expertises, produits, services ou solutions, pour les accompagner tout au long de leur vie immobilière (acquisition, location, gestion, exploitation, commercialisation, investissement...) :

- aux particuliers : une large gamme de logements en accession et en investissement locatif ; une offre diversifiée de lots de terrains à bâtir, une offre de résidences gérées (résidences étudiantes, résidences seniors), une offre complète de services (administration de biens, commercialisation d'actifs immobiliers, exploitation de résidences services), de conseils et de solutions d'accompagnement (courtage en crédits immobiliers, services en relation avec l'emménagement, services d'assistance...) ;
- aux entreprises et aux investisseurs : une offre tertiaire couvrant les différentes gammes de produits (bureaux, immeubles de grande hauteur, plates-formes logistiques, parcs d'activités, commerces, hôtels...), une offre de revalorisation durable des immeubles de bureaux existants, une offre d'immeubles de logement pour les investisseurs institutionnels, une offre complète de services (property management, building management, conseil et transaction immobilière, asset management) ainsi qu'une offre de co-investissement ; et
- aux collectivités locales : une offre de partenariat pour la conception et la réalisation de grands projets urbains ou la valorisation d'emprises foncières (création de nouveaux quartiers, aménagement par voie de lotissement de terrains à bâtir).

Le Groupe anime par ailleurs deux réseaux d'agences immobilières avec les franchises Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier.

Le Groupe figure parmi les premiers acteurs français de l'immobilier. Il bénéficie d'une clientèle diversifiée et d'un maillage territorial équilibré entre l'Île-de-France et les autres régions françaises. Il est également présent en Europe.

En matière de présentation de l'information financière, les différentes activités du Groupe sont regroupées dans quatre pôles, qui présentent des caractéristiques économiques cohérentes (nature de l'activité, suivi de l'activité commerciale, cycle de production, capitaux engagés...), de façon à faciliter une analyse pertinente et le suivi de l'information financière :

- le pôle Immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs et de lotissement de terrains à bâtir ;
- le pôle Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion (neuf ou réhabilitation) d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces et d'hôtels ;
- le pôle Services et Réseaux, comprenant l'administration de biens de logements et de bureaux, la gestion de résidences étudiantes, le conseil et la transaction immobilière, tant avec des clients particuliers qu'avec des entreprises ou des investisseurs, la commercialisation en réseaux de produits immobiliers d'investissement locatif, la

gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchise immobilière, les solutions d'accompagnement clients ; et

- Le pôle des Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements et d'asset management et la holding.

1.2 Evolution générale des marchés et contexte économique

L'activité du Groupe s'est inscrite au premier semestre dans des marchés immobiliers qui ont connu des évolutions plutôt orientées à la baisse (marché du logement neuf en retrait de 25 % au premier trimestre 2012 selon les estimations de la FPI et attendu à un niveau en baisse du même ordre sur l'année, activité de l'investissement tertiaire attendue en retrait marqué sur l'année en dépit d'une progression ponctuelle sur le premier semestre 2012, baisse des volumes dans le marché de l'ancien, différenciation croissante entre les marchés de la région parisienne et de la province). Le contexte macro-économique global reste caractérisé par de fortes incertitudes avec une croissance faible, voire une récession, des conditions d'accès au crédit bancaire restreintes pour les clients, et une volatilité marquée des marchés financiers dans le cadre de déficits publics importants, de crise des dettes souveraines et d'incertitudes liées à la politique gouvernementale qui sera mise en place, notamment en matière d'immobilier.

1.3 Événements importants survenus au cours du premier semestre 2012

Le premier semestre 2012 a été marqué par les principaux événements suivants :

- dans l'Immobilier résidentiel : 4.633 réservations de logements neufs en France enregistrées au premier semestre 2012, en retrait de 13 % par rapport au nombre de réservations du premier semestre 2011 (5.325 réservations) ;
- dans l'Immobilier d'entreprise : bonne résistance de l'activité avec 112 millions d'euros HT de prises de commandes signées dans un contexte de marché difficile, qui privilégie les actifs loués et situés sur des emplacements de qualité.
- dans les Services immobiliers aux particuliers : acquisition d'Icade Résidences Services (IRS), filiale du groupe Icade spécialisée dans la gestion de résidences étudiantes (60 résidences en gestion, soit environ 8.000 logements dont une grande partie en Ile-de-France) ;
- dans les Services immobiliers aux entreprises : intégration depuis le 1^{er} janvier des équipes et des activités apportées par La Française AM, regroupées au sein d'une holding commune détenue à 75,36 % par Nexity et à 24,64 % par La Française AM. Ce rapprochement a permis de créer un nouvel acteur se plaçant en France aux premiers rangs en matière de property management et à la 4^e place en matière de conseil et transaction tertiaire ;
- Poursuite du développement du projet d'entreprise « Nexity Demain », qui a connu son point d'orgue le 18 janvier 2012 avec le passage sous une marque unique de l'ensemble des activités du Groupe (à l'exception des marques des réseaux de franchise, Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier, de Keops-Colliers International et d'Iselection) et, symboliquement, la révélation de sa nouvelle identité visuelle. Ce projet d'entreprise, désormais dénommé « Nexity Ensemble », place le client au cœur de l'approche de chaque métier du Groupe (amélioration de la qualité de service, nouveaux services et nouvelles offres...). Nexity marque ainsi sa volonté d'accompagner le client dans toutes ses vies immobilières et entend ainsi, grâce à sa marque unique, sa nouvelle organisation et ses nouvelles offres, renforcer son avantage concurrentiel pour gagner des parts de marché dans ses différents métiers et passer du stade de premier opérateur intégré des différents métiers de l'immobilier à celui de marque de référence dans le domaine de l'immobilier.

1.4 Immobilier résidentiel

1.4.1 Performance commerciale

Sur la base des premières informations recueillies, le marché du logement neuf en France semble s'afficher résolument en baisse au premier semestre 2012, conformément aux anticipations du Groupe. La Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) a ainsi estimé la baisse du marché à 25 % sur le seul premier trimestre 2012. Le segment des investisseurs particuliers souffre particulièrement de la réduction depuis le début de l'année de l'avantage fiscal attaché au régime fiscal Scellier et des incertitudes concernant l'évolution du cadre fiscal. D'autres facteurs négatifs contribuent à expliquer ce retrait, tels que l'attentisme en amont des élections présidentielles, un régime d'aide à l'accession insuffisamment adapté aux ménages les plus modestes, les plus frappés par ailleurs par la sélectivité renforcée des banques dans la distribution de crédit immobilier. Cette tendance a été renforcée par la confusion entretenue chez les acquéreurs potentiels par l'annonce dans les médias d'une baisse imminente des prix de l'immobilier, mais qui ne concerne pour l'essentiel que les logements anciens. La légère baisse des taux des crédits immobiliers enregistrée sur la période n'a pas suffi à contrarier cette tendance.

Dans ce contexte, l'activité du Groupe en matière de vente de logements neufs (pôle Immobilier résidentiel et activité d'opérateur neuf d'Iselection) s'élève en France à 4.633 unités, soit une baisse limitée de 13 % par rapport au premier semestre 2011.

La gamme de logements neufs offerte par le Groupe, essentiellement située en France dans les moyennes et grandes agglomérations, est constituée, pour le pôle Immobilier résidentiel, d'appartements dans des immeubles résidentiels collectifs et de maisons individuelles groupées (3.296 réservations au premier semestre 2012) auxquels s'ajoutent des résidences-services pour seniors (468 réservations ; généralement en copromotion avec Aegide), des résidences étudiantes (462 réservations) ainsi que des foyers pour jeunes travailleurs et des résidences affaires (262 réservations).

Le Groupe développe également une activité de lotissement (Aménagements & terrains à bâtir) pour laquelle il a enregistré 965 réservations (-22 % par rapport à la même période en 2011).

Réservations France

	30 juin 2012	30 juin 2011	Ecart 2012/2011
<i>(en nombre)</i>			
Logement / pôle Immobilier résidentiel	4 488	4 976	-9,8%
Iselection	145	349	-58,5%
Lots de terrains / pôle Immobilier résidentiel	965	1 231	-21,6%
Total nombre de réservations	5 598	6 556	-14,6%
<i>(en millions d'euros ttc)</i>			
Logement / pôle Immobilier résidentiel	815	1 015	-19,7%
Iselection	24	48	-51,0%
Lots de terrains / pôle Immobilier résidentiel	74	95	-22,1%
Total montant des réservations	913	1 158	-21,2%

Le montant des réservations du Groupe en France ressort à 913 millions d'euros TTC, en diminution de 21,2 % par rapport au 30 juin 2011. Le montant des réservations de logements neufs du pôle Immobilier résidentiel est en baisse de 19,7 % à 815 millions d'euros TTC, soit un retrait supérieur à la baisse des volumes (-9,8 %) qui s'explique par la forte proportion des ventes en blocs (44 % des réservations de ce premier semestre contre 27 % au premier semestre 2011) réalisées essentiellement auprès d'opérateurs sociaux à un prix unitaire moyen inférieur et par la baisse du prix moyen des lots vendus

aux particuliers (-6 %) due à l'évolution du mix des logements (baisse de la surface moyenne des produits, situation géographique).

Le montant des réservations de l'activité de lotissement atteignent 74 millions d'euros TTC, soit une diminution de 22,1 % par rapport au premier semestre 2011, en cohérence avec la baisse des volumes (-21,6 %) et avec la baisse des volumes de construction des maisons individuelles (estimée selon l'Union des Maisons Françaises à fin juin à -19 % sur un an et -21 % sur les trois derniers mois en comparaison de la même période en 2011).

1.4.2 Ventilation géographique

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

Les réservations de logements neufs du pôle Immobilier résidentiel en France au premier semestre 2012 se répartissent (en nombre) à raison de 58 % en province et de 42 % en Île-de-France. La part de l'Île-de-France augmente fortement par rapport à celle constatée au 30 juin 2011 (28 %). Cette progression provient d'une part de la progression des ventes en bloc (x2,2 par rapport au premier semestre 2011), qui représentent ainsi 44 % des réservations de l'Île-de-France et d'un retrait limité de seulement 7 % des ventes aux particuliers par rapport au premier semestre 2011.

Réservations logements - Immobilier résidentiel

(en nombre)	30 juin 2012	30 juin 2011	Ecart 2012/2011
Île-de-France	1 867	1 393	34,0%
Province	2 621	3 583	-26,8%
TOTAL	4 488	4 976	-9,8%

La production se concentre sur les grandes agglomérations avec 75 % des réservations (hors ventes en bloc) enregistrées en zone A bis, A ou B1 (identique au 30 juin 2011). Les réservations en zone C ne représentent que 4 % de l'ensemble (3 % au 30 juin 2011). Pour mémoire, le zonage se rapportant aux dispositifs de défiscalisation (Scellier, Borloo et Robien) comprend 5 zones depuis le 1er janvier 2011 : la zone A bis (Paris et 68 communes limitrophes), la zone A (les autres communes d'Île-de-France, la Côte d'Azur et le Genevois français), la zone B1 (les agglomérations de plus de 250.000 habitants et quelques marchés très tendus), la zone B2 (les agglomérations de plus de 50.000 habitants et quelques marchés tendus) et la zone C pour le reste du territoire. Cette dernière zone n'est pas éligible au dispositif Scellier.

En lotissement, la part des lots de terrains réservés en Île-de-France au cours du premier semestre 2012 s'établit à 7 % des réservations (en nombre), contre 15 % au premier semestre 2011.

A l'étranger, le Groupe est présent dans le domaine de la promotion de logements neufs en Italie du Nord, à travers sa filiale Nexity Residenziale. Au total, 13 opérations sont actuellement en cours de commercialisation, essentiellement dans les zones de Milan et de Turin, représentant au 30 juin 2012 une offre commerciale de 296 logements. Sur le premier semestre 2012, 72 compromis de vente (*compromessi*) ont été enregistrés pour un chiffre d'affaires TTC total de 31,4 millions d'euros.

En Belgique, le Groupe réalise à Bruxelles une résidence seniors en copromotion avec Ægide qui a été commercialisée à 100 % avec 108 réservations sur le premier semestre 2012 pour un chiffre d'affaires TTC de 48,5 millions d'euros.

1.4.3 Ventilation par clients

Le Groupe dispose d'une clientèle composée d'accédants à la propriété (résidences principales et secondaires) et d'investisseurs particuliers qui font l'acquisition d'un logement en vue de le louer.

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

En outre, le Groupe conclut des réservations auprès d'investisseurs institutionnels, qu'il s'agisse d'opérateurs du logement social ou plus ponctuellement des investisseurs institutionnels classiques (compagnies d'assurances, mutuelles, véhicules d'investissement « pierre-papier »...).

1.4.3.1 Les clients de l'activité logement

Les ventes auprès des investisseurs particuliers représentent fin juin 2012, 29 % du total des ventes contre 40 % fin juin 2011. Les avantages fiscaux de la loi Scellier séduisent toujours un grand nombre d'investisseurs, mais de façon plus mesurée qu'au premier semestre 2011, du fait de la minoration de ces avantages en début d'année.

Les ventes réalisées auprès des particuliers accédants représentent 27 % des ventes du premier semestre 2012 (33 % des ventes au premier semestre 2011).

Les primo-accédants représentent toujours la majorité des clients accédants, en baisse cependant par rapport au premier semestre 2011 (-3 %) sous l'effet notamment de la modification du dispositif PTZ+, plus contraignant pour les acheteurs (conditions de ressources, quotités revues à la baisse, durée de remboursement réduite). Ainsi, si 68 % des primo-accédants bénéficiaient du PTZ+ au premier semestre 2011, ils ne sont plus que 60 % sur le premier semestre 2012.

Les secundo-accédants représentent 7 % du total des réservations du premier semestre 2012 et ne concernent toujours que de faibles volumes.

Les ventes aux investisseurs institutionnels sont en forte progression de 46 % par rapport au premier semestre 2011. Si les ventes du 1^{er} semestre 2012 auprès des opérateurs sociaux constituent une large majorité des ventes aux institutionnels, 173 ventes ont néanmoins été signées avec de grands investisseurs privés tels que des véhicules d'investissements en « pierre-papier » ou des compagnies d'assurances.

Répartition des ventes - Immobilier résidentiel

(en nombre de logements)	30 juin 2012	Ventilation (en %)	30 juin 2011	Ventilation (en %)	Ecart 2012/2011
Résidence principale					
Primo-accédants	929	21%	1 189	24%	-21,9%
Autres accédants	264	6%	353	7%	-25,2%
Résidence secondaire	33	1%	82	2%	-59,8%
Total accédants	1 226	27%	1 624	33%	-24,5%
Investisseurs particuliers	1 296	29%	2 009	40%	-35,5%
Investisseurs institutionnels	1 966	44%	1 343	27%	46,4%
TOTAL	4 488	100%	4 976	100%	-9,8%

Source : déclarations des clients acquéreurs

Le prix moyen TTC par logement réservé du pôle Immobilier résidentiel de Nexity en France (hors vente en bloc aux institutionnels) baisse de 6,1 % à 218 milliers d'euros au 30 juin 2012, contre 232,1 milliers d'euros au 30 juin 2011. Cette baisse s'explique d'une part par une taille moyenne des logements inférieure de 4,6 % à 57,3 mètres carrés contre 60,1 au premier semestre 2011, et d'autre part par un prix moyen au mètre carré en baisse de 1,6 % (3.803 euros par mètre carré en 2012 contre 3.865 euros au premier semestre 2011). Cette baisse du prix moyen est en partie liée au poids des réservations

dans Paris intramuros du 1^{er} semestre 2011 (116 réservations contre 28 au 1^{er} semestre 2012), et qui atteignaient un prix moyen de 739,7 milliers d'euros (contre 637,0 milliers d'euros au 30 juin 2012). Retraité des réservations dans Paris intramuros en 2012 et 2011, le prix moyen au premier semestre 2012 est de 214,2 milliers d'euros contre 217,0 milliers d'euros au premier semestre 2011 soit une baisse de seulement 1,3 %.

Le durcissement des conditions du PTZ+ impacte directement le prix moyen par logement des primo-accédants, ces derniers ne pouvant bénéficier des mêmes ressources qu'au 1^{er} semestre 2011. Le prix moyen par logement pour cette catégorie d'acquéreurs baisse ainsi de 6,1 %, sous l'effet de la diminution de leur taille moyenne (-4,6 %) et du prix au mètre carré (-1,6 %).

Les prix moyens par logement des investisseurs particuliers baissent significativement (-9,3 %) du fait de la moindre surface des logements achetés (plus petits en moyenne de 4,7 mètres carrés).

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

Prix moyens et surfaces - Immobilier résidentiel			
	30 juin 2012	30 juin 2011	Ecart 2012/2011
Ensemble des ventes			
Prix moyen par m ² (€)	3 803	3 865	-1,6%
Taille moyenne (m ²)	57,3	60,1	-4,6%
Prix moyen par logement (K€)	218,0	232,1	-6,1%
dont Accédants – résidence principale			
Prix moyen par m ² (€)	3 735	3 774	-1,0%
Taille moyenne (m ²)	68,6	70,9	-3,3%
Prix moyen par logement (K€)	256,1	267,7	-4,4%
dont Investisseurs particuliers			
Prix moyen par m ² (€)	3 876	3 887	-0,3%
Taille moyenne (m ²)	46,9	51,6	-9,1%
Prix moyen par logement (K€)	181,9	200,6	-9,3%

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

1.4.3.2 Les clients de l'activité lotissement

Sur les 965 réservations de lots de terrains à bâtir du premier semestre 2012, 872 ont été faites par des particuliers et 93 par des promoteurs acheteurs de plusieurs lots à bâtir.

Le prix moyen TTC des lots de terrains, hors ventes groupées, s'élève à 75 milliers d'euros, en baisse de 3 % par rapport au même semestre 2011.

1.4.4 Renouvellement de l'offre

Durant le premier semestre, 77 programmes de logements ont été lancés commercialement, soit une hausse de 5 % par rapport aux 73ancements réalisés au premier semestre 2011. La taille des opérations lancées étant moins importante cette année, le nombre de lots lancés entre le premier semestre 2011 et le premier semestre 2012 baisse de 5 %. Au 30 juin 2012, 192 programmes, représentant 5.031 lots, étaient en cours de commercialisation.

Programmes de logements en cours de commercialisation - Immobilier résidentiel

<i>(en nombre)</i>	30 juin 2012	30 juin 2011	Ecart 2012/2011
Île-de-France	46	33	39,4%
Province	146	141	3,5%
TOTAL	192	174	10,3%

Parallèlement, le Groupe a conservé son approche prudente de pré-commercialisation. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux reste très élevé : 75 % au premier semestre 2012 (78 % au premier semestre 2011).

Le stock de lots achevés invendus reste très faible à 70 logements au 30 juin 2012 (contre 59 au 31 décembre 2011).

Le potentiel d'activité en logements neufs du pôle Immobilier résidentiel du Groupe (qui comprend l'offre commerciale actuelle, l'offre future correspondant aux tranches non encore commercialisées sur des fonciers acquis et l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière), est en nette hausse pour la promotion de logements neufs en 2012 par rapport à la même période 2011 (+15,6 %), principalement du fait de la progression de l'offre non lancée associée aux terrains sous promesse foncière, l'offre commerciale restant par ailleurs quasiment stable. Il reste principalement situé en province (64 % du potentiel total contre 74 % au 30 juin 2011) mais sa proportion en Ile-de-France connaît une forte croissance (+57 %). Au 30 juin 2012, le potentiel d'activité logement représente plus de 25.000 lots, et correspond à 2,4 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants.

Potentiel d'activité Immobilier résidentiel *

<i>(en nombre de logements)</i>	30 juin 2012	30 juin 2011	Ecart 2012/2011
Offre commerciale	5 031	4 946	1,7%
Potentiel sous promesse	20 006	16 712	19,7%
TOTAL	25 037	21 658	15,6%
dont Île-de-France	8 997	5 736	56,9%
dont Province	16 040	15 922	0,7%
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	2,4	2,0	

* hors terrains relatifs aux opérations de « Villes & Projets »

Dans l'activité de lotissement, 24 programmes totalisant 767 lots ont été lancés sur le premier semestre 2012 (contre 32 programmes totalisant 1.230 lots à fin juin 2011). Au 30 juin 2012, 85 programmes représentant une offre de 1.379 lots, sont en cours de commercialisation (contre 95 programmes pour 1.396 lots au 30 juin 2011), répartis à hauteur de 70 en province et 15 en Île-de-France.

Au 30 juin 2012, le potentiel d'activité lotissement représente plus de 9.300 lots, soit 3,6 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants, en baisse de 9,2 % par rapport au premier semestre 2011. La part en province représente 85 % du potentiel total.

Potentiel d'activité lotissement

<i>(en nombre de lots)</i>	30 juin 2012	30 juin 2011	Ecart 2012/2011
Offre commerciale	1 379	1 396	(1,2)%
Potentiel sous promesse	7 938	8 866	(10,5)%
TOTAL	9 317	10 262	(9,2)%
dont Île-de-France	1 354	1 956	(30,8)%
dont Province	7 963	8 306	(4,1)%
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	3,6	3,8	

1.4.5 Livraisons

Le Groupe a livré 3.525 logements neufs au cours du 1^{er} semestre 2012 contre 4.285 au 1^{er} semestre 2011.

1.5 Immobilier d'entreprise

Les volumes engagés durant le premier semestre 2012 sur le marché de l'investissement tertiaire en France se sont élevés à environ 5,7 milliards d'euros. Ce dynamisme apparent (+22 % par rapport à la même période de 2011) est essentiellement attribuable à trois transactions majeures, signées au deuxième trimestre et qui ont concentré près de 30 % des montants investis sur la période (source : CBRE). Les estimations des principaux commercialisateurs à ce stade font ressortir un marché de l'investissement tertiaire en retrait par rapport à son niveau de 2011 (entre 10 et 12 milliards d'euros selon les estimations contre 15,9 milliards d'euros pour l'année 2011), traduisant l'anticipation d'un ralentissement du marché au second semestre.

Nexity intervient en immobilier d'entreprise en promotion d'immeubles de bureaux (éventuellement sous forme d'IGH : immeubles de grande hauteur), de commerces, d'hôtels, de plates-formes logistiques et de parcs d'activités.

Nexity réalise la part la plus importante de son activité d'immobilier d'entreprise en Île-de-France mais est également présent en province. Les difficultés rencontrées par les marchés étrangers et notamment dans certaines métropoles européennes dans lesquelles le Groupe était implanté, n'ont pas permis le lancement de nouvelles opérations significatives à l'international depuis 2008.

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

1.5.1 Prises de commandes

Au cours du premier semestre 2012, Nexity a enregistré des prises de commandes à hauteur de 111,7 millions d'euros HT qui représentent sept bâtiments pour une surface totale de 36.100 mètres carrés SHON.

Type d'opération hors maîtrises d'ouvrage déléguées	Taille (en m ² SHON)	Montant HT (en M€)
Immeubles de bureaux	25 800	88 910
Logistique et activités	1 400	2 630
Commerces et hôtels	8 900	20 120
Total	36 100	111 660

25.800 mètres carrés d'immeubles de bureaux ont été pris en commandes sur ce premier semestre pour un montant de 88,9 millions d'euros HT. Ces commandes se répartissent

équitablement entre l'Île de France (deux immeubles à Ermont-Eaubonne - 95) et la province (un immeuble à Lyon et un autre à Lille).

Un bâtiment de logistique, représentant un chiffre d'affaires de 2,6 millions d'euros HT a été commercialisé dans la banlieue lyonnaise.

Enfin, deux hôtels, l'un à Lille, l'autre à Strasbourg, représentant respectivement 108 et 147 chambres, ont été commercialisés pour un montant HT de 20,1 millions d'euros

1.5.2 Livraisons

Au cours du premier semestre 2012, le Groupe a livré 3 opérations d'activité et de logistique représentant plus de 23.000 mètres carrés SHON.

1.6 Services et Réseaux

1.6.1 Services immobiliers

Le Groupe intervient principalement en France mais également à l'International dans les métiers d'administration de biens tels que le syndic, la gestion locative, la transaction, la gestion de résidences gérées (principalement étudiantes).

872.000 lots sont gérés en résidentiel par le Groupe, dont 76.800 lots hors de France (en Allemagne, en Belgique, en Pologne et en Suisse). Le portefeuille géré est stable par rapport au 31 décembre 2011 (+0,3 %), l'attrition nette du portefeuille (-1,6 % seulement contre -4,3 % au premier semestre 2011) étant compensée par les apports de la croissance externe avec notamment l'acquisition d'Icade Résidences Services au premier trimestre 2012. Dans l'activité de property management (services immobiliers aux entreprises), les surfaces sous gestion s'élèvent à 9,8 millions de mètres carrés dont 384.000 mètres carrés à l'International (contre 5,7 millions de mètres carrés en 2011), après intégration début 2012 sur le portefeuille France, des activités apportées par La Française AM fin 2011 dans le cadre du rapprochement des structures de property management des deux groupes.

Services immobiliers

(en nombre)	30 juin 2012	31 déc 2011	Ecart 2012/2011
M² tertiaire en gérance locative	9 820 000	5 680 000	72,9%
Nombre de lots habitation gérés	872 000	869 700	0,3%
Dont en gérance locative	194 300	188 900	2,9%
Dont en copropriété	677 700	680 800	-0,5%

Keops-Colliers International, renforcé fin 2011 par l'intégration des équipes de Colliers International, atteint un chiffre d'affaires équivalent à celui enregistré au cours du premier semestre 2011, en dépit d'un marché caractérisé par un certain attentisme.

1.6.2 Réseaux

Le Groupe anime deux réseaux de franchise (Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier). Avec 1.342 agences, le nombre d'agences des réseaux est en baisse par rapport au 30 juin 2011 (-19 agences) mais est stable par rapport au 31 décembre 2011 (-2 agences).

Dans un marché de l'ancien qui a enregistré un recul d'activité de l'ordre de 15 % au deuxième trimestre 2012 par rapport à la même période de l'année précédente (source : FNAIM), les réseaux de franchise ont signé plus de 26.000 transactions sur le premier semestre 2012, en retrait de 11 % par rapport au premier semestre 2011. Le marché est attendu par le Groupe en baisse de l'ordre de 15 % sur l'année 2012.

Réseaux de franchise

(en nombre)	30 juin 2012	30 juin 2011	Ecart 2012/2011
Agences Century 21 France	870	861	1,0%
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	472	500	-5,6%
Total nombre d'agences	1 342	1 361	-1,4%
Compromis Century 21 France	19 000	21 100	-10,0%
Compromis Guy Hoquet l'Immobilier	7 100	8 200	-13,4%
Total nombre de compromis	26 100	29 300	-10,9%

En outre, dans le cadre de ses solutions d'accompagnement à destination de ses clients particuliers, Nexity développe une offre de courtage de crédits immobiliers pour faciliter les démarches des acquéreurs de logement, ce qui a permis la signature de près de 500 offres de prêts au bénéfice des clients du Groupe au cours du premier semestre 2012.

Iselection intervient dans la commercialisation de produits immobiliers d'investissement locatif bénéficiant d'avantages fiscaux, en distribuant notamment ses produits auprès du réseau des Caisses d'Epargne. Iselection, tant dans son activité de commercialisateur que d'opérateur de logement neuf, enregistre au total 625 réservations (contre 1.118 réservations au premier semestre 2011) soit une baisse de 43 %. Cette baisse est du même ordre que celle constatée par le pôle Immobilier résidentiel sur le segment des ventes aux investisseurs particuliers.

1.7 Régénération urbaine (Villes & Projets)

Avec son activité de régénération urbaine (Villes & Projets), le Groupe développe, à travers des opérations d'aménagement ou d'ensemblier urbain, un courant d'affaires en créant des droits à construire et s'assure ainsi des maîtrises foncières à moyen et long termes. L'exploitation des droits à construire développés sur ces opérations est assurée par les activités de promotion du Groupe (pôles Immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise).

A fin juin 2012, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity atteint 751.050 mètres carrés, répartis pour 36 % en Province et 64 % en Île-de-France. Ce potentiel est équilibré entre le logement (51 %) et le tertiaire (23 % en bureaux, 23 % en activité et 3 % en commerces).

Régénération urbaine - répartition du potentiel foncier

(surfaces en m²)*	30 juin 2012	Île de France	Province
Logements	380 400	240 550	139 850
Bureaux	177 150	172 650	4 500
Activités	171 900	46 100	125 800
Commerces	21 600	20 500	1 100
TOTAL	751 050	479 800	271 250

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

Les opérations initiées par les activités de régénération urbaine ont généré un chiffre d'affaires pour les activités de promotion du Groupe de 136,7 millions d'euros au 1er semestre 2012 (65,6 millions d'euros dans l'immobilier d'entreprise et 71,1 millions d'euros dans l'immobilier résidentiel), contre 89 millions d'euros au 30 juin 2011.

1.8 Activités d'Investissements

Les activités d'Investissements regroupent les activités de conseil et d'asset management en immobilier tertiaire, celles de co-investissement en immobilier tertiaire et la participation de 45 % détenue dans la société de gestion de portefeuille de « pierre-papier » Ciloger.

Dans le cadre de ses activités de co-investissement, le Groupe détient des participations dans un patrimoine estimé en volume d'acquisition à environ 155 millions d'euros répartis sur deux opérations de bureaux situées en région parisienne. Le montant de fonds propres engagés à fin juin 2012 s'élève, en quote-part du Groupe, à 21 millions d'euros.

Aucune prise de participations dans de nouvelles opérations n'a été réalisée au premier semestre 2012.

1.9 Croissance externe

L'ensemble des acquisitions du premier semestre 2012 représente un prix d'achat de 25,6 millions d'euros. Il s'agit principalement de l'acquisition d'IRS (gestion de résidences étudiantes) et de petits cabinets d'administration de biens. Ces opérations concernent les activités de Services immobiliers aux particuliers.

2. RESULTAT DE L'ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2012

2.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 1.205,5 millions d'euros au 30 juin 2012, stable par rapport au 30 juin 2011.

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2012	30 juin 2011	Ecart 2012/2011
Immobilier résidentiel	773,4	795,3	-2,8%
Immobilier d'entreprise	187,0	180,7	3,5%
Services et Réseaux	243,5	238,1	2,2%
Autres Activités	1,7	1,0	ns
TOTAL	1 205,5	1 215,1	-0,8%

2.1.1 Immobilier résidentiel

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier résidentiel atteint 773,4 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 795,3 millions d'euros au 30 juin 2011.

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2012	30 juin 2011	Ecart 2012/2011
Ile de France	247,2	284,0	-13,0%
Province	453,0	432,2	4,8%
International	24,9	14,4	ns
Logements neufs	725,1	730,6	-0,8%
Terrains à bâtir	48,3	64,7	-25,4%
Total immobilier résidentiel	773,4	795,3	-2,8%

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

En Italie, la reconnaissance du chiffre d'affaires et de la marge se fait à l'achèvement. Quatre opérations ont été livrées au premier semestre 2012, contre deux au premier semestre 2011, se traduisant par une forte progression du chiffre d'affaires en 2012.

2.1.2 Immobilier d'entreprise

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier d'entreprise est en légère hausse à 187,0 millions d'euros, contre 180,7 millions d'euros en 2011 (+3,5 %), la hausse du chiffre d'affaires France faisant plus que compenser la moindre activité à l'International.

Le chiffre d'affaires de l'activité bureaux en France est ainsi en forte progression par rapport à 2011 (172,2 millions d'euros contre 108 millions d'euros) sous l'effet de l'avancement des travaux sur les commandes enregistrées en 2011, notamment les opérations Solstys (Rocher-Vienne) et T8 à Paris, ainsi que Pointe Métro 2 à Gennevilliers.

Le chiffre d'affaires 2012 de la logistique et activité France (11,9 millions d'euros) porte sur des opérations de plus faible envergure que celle du premier semestre 2011 (31,6 millions d'euros).

A l'international, le chiffre d'affaires du premier semestre 2012 est limité à une opération en Belgique alors que celui du premier semestre 2011 provenait essentiellement de la cession d'un immeuble de bureaux près de Milan (Viale Edison Center).

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2012	30 juin 2011	Ecart 2012/2011
Immeubles de bureaux et hôtels France	172,2	108,0	59,4%
Logistique et activité France	11,9	31,6	ns
International	2,9	41,1	ns
Total immobilier d'entreprise	187,0	180,7	3,5%

2.1.3 Services et Réseaux

Le chiffre d'affaires du pôle Services et Réseaux s'élève à 243,5 millions d'euros (+2,3 % par rapport au premier semestre 2011).

Le chiffre d'affaires des activités de Services progresse de 2,6 % par rapport à la même période 2011 (204,6 millions d'euros contre 199,4 millions d'euros). L'impact des variations de périmètre représente une augmentation nette de 11,0 millions d'euros (intégration des activités de property management de la Française AM depuis le 1^{er} janvier 2012 et de l'activité d'IRS depuis le 1^{er} avril 2012, partiellement compensée par la comptabilisation en 2011 d'un seul trimestre de chiffre d'affaires au titre de l'activité d'exploitation des résidences Citéa, cédée au deuxième trimestre 2011). L'érosion du portefeuille de l'activité de syndic et la moindre activité sur la transaction représente une baisse du chiffre d'affaires d'environ 6 millions d'euros.

Au sein de l'activité Réseaux, l'selection a bénéficié de l'anticipation fin 2011 des réservations d'investisseurs qui pouvaient bénéficier du niveau de réduction fiscale de 2011 si les actes notariés correspondants étaient signés avant le 31 mars 2012. Le chiffre d'affaires du premier semestre 2012 (enregistré à la signature des actes) affiche ainsi à 22,6 millions d'euros une hausse de 8,7 % par rapport au premier semestre 2011 (dont 16,0 millions d'euros sur le seul premier trimestre), ce qui ne reflète pas l'activité attendue sur l'année compte tenu du niveau des réservations enregistrées au cours du premier semestre 2012. Dans le même temps, le chiffre d'affaires généré par les réseaux de franchises est en baisse de seulement 9,5 % (porté par le volume de compromis signés au 4^{ème} trimestre 2011).

Chiffre d'affaires

<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2012	30 juin 2011	Ecart 2012/2011
Activité France	192,7	187,5	2,8%
Activité International	11,9	11,9	0,0%
Services	204,6	199,4	2,6%
Réseaux de franchisés	16,2	18,0	-9,5%
Iselection	22,6	20,8	8,7%
Réseaux	38,8	38,8	0,3%
Total services et réseaux	243,5	238,1	2,3%

2.1.4 Autres activités

Le chiffre d'affaires du pôle des autres activités (1,7 million d'euros), correspond à des honoraires d'asset management et aux loyers perçus dans le cadre de l'activité de co-investissement.

2.2 Résultat opérationnel

Le résultat opérationnel atteint 81,5 millions d'euros au premier semestre 2012 (contre 97,7 millions d'euros au premier semestre 2011), soit un taux de marge de 6,8 %.

Retraité de l'impact de la cession de Citéa au 1^{er} semestre 2011 et des charges liées au projet d'entreprise Nexity Demain sur les premiers semestres 2011 et 2012, le résultat opérationnel récurrent atteint 90,6 millions d'euros (soit 7,5 % de taux de marge) contre 89,7 millions d'euros l'an passé (soit 7,4 % de taux de marge).

Résultat opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2012	30 juin 2011	Ecart 2012/2011
Immobilier résidentiel	72,0	75,4	(4,6)%
% du chiffre d'affaires	9,3%	9,5%	
Immobilier d'entreprise	15,1	17,8	(15,0)%
% du chiffre d'affaires	8,1%	9,9%	
Services et Réseaux	7,1	17,1	(58,6)%
% du chiffre d'affaires	2,9%	7,2%	
Autres Activités	(12,6)	(12,6)	ns
Résultat opérationnel	81,5	97,7	(16,5)%
% du chiffre d'affaires	6,8%	8,0%	
Dont charges Nexity Demain et cession Citéa	(9,0)	8,0	
Résultat opérationnel récurrent	90,6	89,7	1,0%
% du chiffre d'affaires	7,5%	7,4%	

2.2.1 Immobilier résidentiel

Le résultat opérationnel du pôle Immobilier résidentiel s'élève à 72 millions d'euros au 30 juin 2012, contre 75,4 millions d'euros pour le premier semestre 2011, soit une légère baisse de 4,6 %. Le taux de marge reste à un niveau élevé de 9,3 %.

Résultat opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2012	30 juin 2011	Ecart 2012/2011
Logement	66,4	69,3	-4,3%
% du chiffre d'affaires	9,2%	9,5%	
Lotissement	5,5	5,0	9,3%
% du chiffre d'affaires	11,4%	7,8%	
International	0,1	1,1	ns
% du chiffre d'affaires	0,4%	7,4%	
Total immobilier résidentiel	72,0	75,4	-4,6%
% du chiffre d'affaires	9,3%	9,5%	

2.2.2 Immobilier d'entreprise

Le résultat opérationnel du pôle Immobilier d'entreprise s'élève à 15,1 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 17,8 millions d'euros au 30 juin 2011. Le taux de marge opérationnel du premier semestre s'élève à 8,1 % contre 9,9 % au premier semestre 2011.

Le résultat opérationnel 2011 était en grande partie constitué du résultat de cession à des conditions favorables du troisième immeuble de l'opération Viale Edison Center en Italie. Le résultat 2012 provient de l'avancement des opérations en backlog au 31 décembre 2011.

Résultat opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2012	30 juin 2011	Ecart 2012/2011
Immobilier d'entreprise	15,1	17,8	(15,0)%
% du chiffre d'affaires	8,1%	9,9%	

2.2.3 Services et Réseaux

La contribution du pôle Services et Réseaux au résultat opérationnel s'élève à 7,1 millions d'euros contre 17,1 millions d'euros au 30 juin 2011.

Au 30 juin 2011, le résultat de l'activité Services atteignait 15,9 millions d'euros en raison de l'effet non-récurrent de la cession de l'activité de résidences gérées sous enseigne Citéa à Pierre & Vacances.

Le résultat des activités de Réseaux (1,6 million d'euros) est proche de celui du premier semestre 2011.

Résultat opérationnel

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2012	30 juin 2011
Activité France	5,0	15,1
Activité International	0,5	0,8
Services	5,5	15,9
% du chiffre d'affaires	2,7%	8,0%
Réseaux	1,6	1,2
% du chiffre d'affaires	4,0%	3,0%
Total services et réseaux	7,1	17,1
% du chiffre d'affaires	2,9%	7,2%

2.2.4 Autres activités

Le résultat opérationnel des autres activités qui s'établit à -12,6 millions d'euros (identique au 30 juin 2011) comprend notamment le résultat sur l'activité d'investissements, le résultat de la holding, les frais d'études et de structure de Villes & Projets, les charges liées aux paiements en actions, ainsi qu'une large partie des charges liées au projet d'entreprise Nexity Demain (5,2 millions d'euros sur un total de charges Nexity Demain de 9,0 millions d'euros au premier semestre 2012).

2.3 Résultat net

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

2.3.1 Résultat financier

Le résultat financier est en amélioration à -1,2 million d'euros contre -2,5 millions d'euros au 30 juin 2011. Son évolution s'analyse ainsi :

Résultat financier

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2012	30 juin 2011
Charges d'intérêts	(5,0)	(8,2)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	3,7	4,7
Coût de l'endettement financier net	(1,2)	(3,5)
Autres charges et produits financiers	(2,6)	(1,5)
Frais financiers stockés	2,6	2,4
Total	(1,2)	(2,5)

Le coût de la dette passe de -8,2 millions d'euros au 30 juin 2011 à -5,0 millions d'euros au 30 juin 2012, compte tenu principalement de la diminution de l'encours moyen de dettes utilisées (143 millions d'euros de dettes moyennes sur le premier semestre 2012 contre 333 millions sur le premier semestre 2011). La trésorerie à court terme dont dispose le Groupe, compte tenu des remboursements d'emprunt intervenus en 2011, et les taux de rémunération étant plus faibles qu'au premier semestre 2011, les produits financiers diminuent de 4,7 millions d'euros au premier semestre 2011 à 3,7 millions d'euros au premier semestre 2012.

Les autres charges et produits financiers s'élèvent à -2,6 millions d'euros contre -1,5 million d'euros en 2011. Les frais financiers stockés augmentent de 0,2 million d'euros (2,6 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 2,4 millions d'euros au 30 juin 2011).

2.3.2 Impôts sur les résultats

La charge d'impôt a été estimée sur la base du taux annuel effectif moyen prévisionnel (36,0 %) appliqué au résultat avant impôt de la période intermédiaire.

2.3.3 Résultat des mises en équivalence

Le résultat sur les sociétés mises en équivalence s'élève à 0,6 million d'euros au 30 juin 2012 (contre 22,8 millions d'euros à fin juin 2011). Au premier semestre 2011, ce résultat tenait principalement compte de l'impact positif lié à la cession par Nexity Participations de sa participation dans Eurosic (+21,7 millions d'euros).

2.3.4 Résultat hors Groupe

Le résultat hors groupe, qui représente la partie du résultat des sociétés intégrées revenant aux intérêts minoritaires, est de 1,4 million d'euros au 30 juin 2012. Il était de 2,0 millions d'euros au 30 juin 2011. Les principaux intérêts minoritaires correspondent aux

participations détenues par des tiers dans des opérations en copromotion du pôle Immobilier résidentiel et par La française AM dans l'activité de Services immobiliers aux entreprises.

2.3.5 Résultat net part du Groupe

Le résultat net du Groupe s'élève à 50,5 millions d'euros à fin juin 2012, contre 81,8 millions d'euros au 30 juin 2011. Le résultat du premier semestre 2011 intégrait cependant de forts impacts positifs liés à des événements non-récurrents (cession de la participation dans Eurosic et de l'activité Citéa à Pierre & Vacances).

3. SITUATION FINANCIERE DU GROUPE AU 30 JUIN 2012

3.1 Flux de trésorerie

Au 30 juin 2012, la capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts s'élève à 56,8 millions d'euros (quasi stable par rapport au 30 juin 2011 : 52,5 millions d'euros). Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles représentent 76,1 millions d'euros, compte tenu de la légère hausse du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (hors impôts) sur le premier semestre 2012 (+8,2 millions d'euros) et de la diminution des créances d'impôts (BFR d'impôts et impôts différés actif) pour 27,5 millions d'euros. Les flux de trésorerie liés aux investissements financiers tiennent compte de l'acquisition d'Icade Résidences services (nette d'une trésorerie acquise de 13,9 millions d'euros). Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement intègrent des remboursements nets de tirages sur les crédits bancaires pour 16,2 millions d'euros. Après versement d'un dividende de 105,7 millions d'euros au premier semestre, la trésorerie diminue de 72,0 millions d'euros mais reste à un niveau élevé (420,5 millions d'euros).

Tableau des flux de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2012	30 juin 2011
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	56,8	52,5
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(8,2)	117,1
Variation du BFR d'impôts et autres	27,5	1,9
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	76,1	171,5
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(14,2)	204,3
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(11,3)	(3,5)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	(17,0)	(258,1)
Dividendes versés par Nexity SA	(105,7)	(104,0)
Variations de trésorerie de période	(72,0)	10,3

3.1.1 Flux de trésorerie liés à l'activité

- Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts

La capacité d'autofinancement du Groupe passe de 52,5 millions d'euros au 30 juin 2011 à 56,8 millions d'euros au 30 juin 2012. Elle correspond principalement au résultat net de la période (50,5 millions d'euros).

- Variation des besoins en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement (BFR) du Groupe correspond à la somme des stocks et des créances d'exploitation nets des dépréciations diminuée des dettes d'exploitation, y compris les variations de périmètre.

L'évolution du BFR par pôle est la suivante :

Besoin en fonds de roulement			
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2012	31 déc 2011	Ecart
Immobilier résidentiel	321,6	365,0	(43,5)
Immobilier d'entreprise	(15,0)	(71,5)	56,5
Services et Réseaux	(18,2)	5,2	(23,3)
Autres activités	90,7	77,1	13,6
Total BFR hors impôt	379,0	375,8	3,2
Impôt société	4,3	10,9	(6,6)
Total	383,4	386,7	(3,3)

Le BFR du Groupe reste stable à 383,4 millions d'euros fin juin 2012 (386,7 millions d'euros fin 2011), les variations sont cependant significatives entre les différents pôles d'activité.

Dans le pôle Immobilier résidentiel, le BFR diminue de 43,5 millions d'euros, la reconstitution très progressive des stocks s'effectue plus lentement que le déstockage lié à l'avancement des chantiers pour les logements vendus. Le BFR est proche du plus bas historique atteint l'an dernier à la même période (315,1 millions d'euros au 30 juin 2011), il devrait cependant progresser sur le second semestre 2012.

Sur le pôle Immobilier d'entreprise, le niveau de BFR (-15,0 millions d'euros) reste négatif mais n'a plus le caractère fortement atypique connu les semestres précédents (-126,7 millions d'euros au 30 juin 2011, -71,5 millions d'euros au 31 décembre 2011) où il était très largement négatif en raison notamment des avances clients reçues. Le niveau de BFR a amorcé son retournement vers un niveau plus normatif et devrait continuer à progresser sur le second semestre 2012.

La baisse de 23,3 millions d'euros du BFR du pôle Services et Réseaux est principalement due à l'acquisition et s'explique par le déstockage lié aux actes notariés signés notamment sur le premier trimestre 2012.

3.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers s'élèvent à 14,2 millions d'euros et correspondent principalement à la croissance externe des activités de Services immobiliers aux particuliers, notamment avec l'acquisition d'Icade Résidences Services.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements opérationnels s'élèvent à 11,3 millions d'euros (3,5 millions d'euros fin juin 2011), la hausse étant principalement due aux investissements réalisés dans le cadre du projet d'entreprise Nexity Demain.

3.1.3 Flux de trésorerie liés aux opérations de financement

Les flux de trésorerie liés aux opérations de financement s'élèvent à -17,0 millions d'euros, et correspondent principalement à des remboursements d'emprunts du pôle Immobilier résidentiel.

Les dividendes versés par Nexity représentent 105,7 millions d'euros en 2012 contre 104,0 millions d'euros au premier semestre 2011.

3.2 Situation d'endettement net

Le Groupe bénéficiait d'une situation de trésorerie nette consolidée de 277,4 millions d'euros au 30 juin, qui se décompose comme suit :

Endettement net

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2012	31 déc 2011
Emprunts sur établissements de crédit et autres	140,8	154,2
Autres dettes et autres créances financières	2,4	2,2
Trésorerie nette et autres	(420,5)	(492,5)
Total endettement net (trésorerie)	(277,4)	(336,2)

Les emprunts sur établissements de crédit diminuent légèrement (-13,4 millions d'euros) pour s'établir à 140,8 millions d'euros. Cette baisse intègre principalement des remboursements d'emprunts nets dans l'Immobilier résidentiel, en France et à l'International.

La trésorerie baisse de 72 millions d'euros mais reste à un niveau élevé (420,5 millions d'euros).

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

Emprunts sur établissements de crédit et autres

<i>(en millions d'euros)</i>	Autorisation 30 juin 2012	Utilisation 30 juin 2012	Utilisation 31 déc 2011
Crédit corporate holding	185,0	-	-
Crédit non affecté Immobilier résidentiel	285,0	-	-
Dette sur acquisitions minoritaires	2,4	2,4	2,4
Crédit sur acquisitions de cabinets d'ADB	3,8	3,8	4,7
Total dettes corporate	476,2	6,2	7,1
Crédits affectés aux opérations	366,3	120,8	132,9
Total contractuel	842,5	127,0	140,0
Retraitements IFRS *		13,8	14,2
Total emprunts sur établissements de crédit et autres		140,8	154,2

* Les retraitements IFRS intègrent la mise à la juste valeur des instruments dérivés

Le crédit corporate holding comprend une ligne de crédit d'un montant maximum de 185 millions d'euros, à échéance décembre 2014, non utilisée au 30 juin 2012.

Dans l'Immobilier résidentiel, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours non affecté de 285 millions d'euros. Ce concours bancaire à échéance 30 juin 2015 est non utilisé au 30 juin 2012. Des crédits spécifiques peuvent être également mis en place pour les opérations dites « importantes » (excédant 20 millions d'euros de chiffre d'affaires TTC), et pour les opérations réalisées en copromotion ou en Italie.

Dans l'Immobilier d'entreprise, des concours bancaires adossés peuvent être mis en place pour les opérations dont le financement n'est pas assuré par l'investisseur au fur et à mesure de l'avancement.

Sur les Autres activités, l'endettement est lié au financement des opérations de régénération urbaine (Villes & Projets) et d'opérations des activités d'Investissements (co-investissements).

Les dettes d'acquisitions comprennent :

- des crédits spécifiques liés aux acquisitions de cabinets d'administration de biens pour un total résiduel de 3,8 millions d'euros au 30 juin 2012 ; et

- des dettes relatives aux engagements de rachat sur le solde d'actions de sociétés consolidées pour un montant de 2,4 millions d'euros. Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

A fin juin 2012, les emprunts et dettes financières de 127,0 millions d'euros comprennent 6,2 millions d'euros d'endettement corporate moyen terme et 120,8 millions d'endettement bancaire liés à des dettes projets.

Le Groupe dispose d'autorisations d'emprunts pour un total de 842,5 millions d'euros et en utilise 127,0 millions d'euros. La capacité de tirage sur les autorisations de crédit corporate non utilisées représente 470 millions d'euros, mobilisables à tout moment.

Les principaux covenants financiers des contrats de prêts sont décrits à la note 26 des états financiers.

L'ensemble des ratios financiers liés à ces covenants est respecté au 30 juin 2012.

3.3 **Engagements hors bilan**

Les principaux engagements hors bilan donnés par le Groupe sont les suivants au 30 juin 2012 :

Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

Le Groupe a consenti des garanties de passif à hauteur de 101,0 millions d'euros au 30 juin 2012. Elles sont essentiellement liées aux cessions en 2003 de Coteba et d'une société située à Prague.

Les engagements reçus au titre des garanties de passif s'élèvent à 164,9 millions d'euros.

Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Des nantissements sont accordés aux établissements bancaires en garantie de certains emprunts. Les nantissements sur les dettes utilisées s'élèvent à 83,2 millions d'euros au 30 juin 2012 (contre 96,0 millions d'euros au 31 décembre 2011).

Engagements hors bilan liés à l'exploitation courante du Groupe

Engagements donnés

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2012	31 déc 2011
Contre-garanties sur les :		
Garanties Financières d'Achèvement	960,5	1 406,5
Indemnités d'immobilisation	25,4	20,8
Autres engagements donnés	287,0	282,4
Total	1 272,9	1 709,8

Le poste le plus important concerne les contre-garanties de Garanties Financières d'Achèvement (GFA) que le Groupe est amené à délivrer dans le cours normal des affaires sur les GFA émises par les banques sur les contrats de promotion au profit des acquéreurs, conformément aux dispositions légales. Ces garanties n'ont jamais fait l'objet de mises en jeu dans le passé. Le pôle Immobilier résidentiel représente 561 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 1.012,5 millions d'euros au 31 décembre 2011. Ce point bas traduit le faible volume disponible à la vente sur les opérations actuellement en cours de construction. Le pôle Immobilier d'entreprise reste stable (400 millions d'euros au 30 juin 2012 contre 394 millions d'euros au 31 décembre 2011).

Symétriquement, les garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients pour les opérations du tertiaire, s'élèvent à 491,1 millions d'euros au 30 juin 2012.

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

Les cautions professionnelles requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer la profession d'agent immobilier, et gérer les fonds des mandants dans le cadre de l'activité des Services, s'élèvent à 657,0 millions d'euros au 30 juin 2012.

La note 28 des états financiers figurant à l'Annexe 1 détaille les engagements hors bilan.

4. ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR

4.1 Événements postérieurs à la clôture du premier semestre 2012

Le projet de loi de finances rectificative approuvé par le Conseil des ministres du 4 juillet 2012, et soumis à l'examen du Parlement, prévoit la création de contributions additionnelles ainsi que diverses modifications du cadre fiscal, qui pourraient augmenter les charges d'impôt du Groupe. Aucun chiffrage n'a encore été fait dans l'attente des dispositions qui seront finalement approuvées.

Aucun autre événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2012 et le Conseil d'administration du 25 juillet 2012 arrêtant les comptes au 30 juin 2012.

4.2 Perspectives pour 2012

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

Backlog

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2012	31 déc 2011	Ecart
Logement	2 275	2 208	3%
Lotissement	276	269	3%
International	176	129	36%
Pôle Immobilier résidentiel	2 727	2 606	5%
Pôle Immobilier d'entreprise	639	709	-10%
Total Groupe	3 366	3 315	2%

Le carnet de commandes du Groupe à fin juin 2012 s'élève à 3.366 millions d'euros, en hausse de 2 % par rapport à fin décembre 2011. Ce carnet représente 20 mois d'activité de promotion (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants des pôles immobilier résidentiel et Immobilier d'entreprise) et confère une bonne visibilité à l'activité de Nexity.

- Le carnet de commandes du pôle Immobilier résidentiel s'établit à 2.727 millions d'euros, en hausse de 5 % par rapport au 31 décembre 2011. Ce carnet, qui représente 19 mois d'activité (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Immobilier résidentiel).
- Le carnet de commandes du pôle immobilier d'entreprise s'élève à 639 millions d'euros au 30 juin 2012, contre 709 millions fin 2011. Ce carnet représente 23 mois d'activité (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Immobilier d'entreprise).

Le Groupe confirme les perspectives suivantes pour 2012 :

- Immobilier résidentiel : année de creux pour le marché résidentiel, maintien de la part de marché dans un marché attendu entre 70.000 et 80.000 logements neufs ;
- Immobilier d'entreprise : objectif de l'ordre de 200 millions d'euros de prises de commandes ;
- chiffre d'affaires consolidé 2012 attendu supérieur à 2,6 milliards d'euros ; et

- objectif de résultat opérationnel courant supérieur à 200 millions d'euros, hors charges liées au projet Nexity Demain¹ ;

4.3 Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe

Les différentes informations sur les risques et incertitudes auquel le Groupe doit faire face sont détaillées dans le chapitre 4 – Facteurs de risques du document de référence déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers (www.amf-france.org et www.nexity.fr).

5. PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES

5.1 Transactions significatives avec les sociétés liées

Les principales transactions avec les sociétés liées sont décrites à la note 30.1 des états financiers annexés.

5.2 Transactions significatives avec les administrateurs et les mandataires sociaux

Les rémunérations allouées aux membres des organes de direction et d'administration de Nexity sont indiquées à la note 30.2 des états financiers annexés.

Pour le Conseil d'administration

¹ Estimées à 17 millions d'euros pour 2012



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2012

• Bilan consolidé	2
• Compte de résultat consolidé	3
• Etat du résultat net global consolidé	4
• Variation des capitaux propres consolidés	5
• Tableau des flux de trésorerie consolidés	6

GENERALITES

Note 1	Présentation et faits marquants.....	7
Note 2	Principes comptables.....	7
Note 3	Périmètre de consolidation.....	9
Note 4	Regroupement d'entreprises.....	9
Note 5	Informations sectorielles et données chiffrées	10

BILAN – ACTIF

Note 6	Immobilisations.....	13
Note 7	Titres mis en équivalence	13
Note 8	Autres actifs financiers.....	14
Note 9	Stocks et travaux en-cours.....	14
Note 10	Créances clients et autres débiteurs	14
Note 11	Autres actifs courants	14
Note 12	Autres créances financières.....	15
Note 13	Trésorerie et équivalents de trésorerie	15

BILAN – PASSIF ET CAPITAUX PROPRES

Note 14	Capitaux propres consolidés	16
Note 15	Emprunts et dettes financières.....	18
Note 16	Provisions courantes et non courantes.....	18
Note 17	Autres passifs courants.....	19

COMPTE DE RESULTAT

Note 18	Charges de personnel.....	20
Note 19	Charges externes et autres charges.....	20
Note 20	Résultat financier	20
Note 21	Impôts	21
Note 22	Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	21
Note 23	Résultats par action	21

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Note 24	Tableau des flux de trésorerie consolidés	22
Note 25	Besoin en fonds de roulement.....	22
Note 26	Endettement net, lignes de crédit, instruments dérivés	23
Note 27	Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable.....	27
Note 28	Engagements hors bilan	27
Note 29	Effectifs du Groupe	28
Note 30	Informations relatives aux parties liées.....	29
Note 31	Événements postérieurs à la clôture	30



BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2012

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2012	31/12/2011
Actifs non courants			
Goodwill	6.1	965 909	953 949
Autres immobilisations incorporelles	6.2	40 267	16 940
Immobilisations corporelles	6.2	25 563	23 237
Titres mis en équivalence	7	20 938	23 252
Autres actifs financiers	8	29 956	27 161
Impôts différés actifs	21.2	-	20 594
Total actifs non courants		1 082 633	1 065 133
Actifs courants			
Stocks et travaux en-cours	9	1 288 399	1 314 930
Créances clients et autres débiteurs	10	337 777	285 728
Créances d'impôts	21.2	4 333	13 571
Autres actifs courants	11	1 005 022	1 023 334
Autres créances financières	12	23 808	25 240
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	473 691	545 452
Total actifs courants		3 133 030	3 208 255
TOTAL DE L'ACTIF		4 215 663	4 273 388

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES <i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/2012	31/12/2011
Capitaux propres			
Capital apporté		264 170	262 011
Primes liées au capital		1 015 659	1 150 887
Actions propres		(2 310)	(3 257)
Réserves et résultats accumulés		280 564	195 169
Résultat de la période		50 540	54 207
Capitaux propres part des actionnaires de la société mère	14	1 608 623	1 659 017
Intérêts minoritaires		20 983	19 635
Capitaux propres de l'ensemble		1 629 606	1 678 652
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	15	8 253	10 029
Avantages du personnel	16	20 990	19 404
Impôts différés passifs	21.2	4 952	984
Total passifs non courants		34 195	30 417
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	15	211 853	224 493
Provisions courantes	16	87 838	88 946
Fournisseurs et autres créditeurs		732 245	876 232
Dettes d'impôts	21.2	-	2 681
Autres passifs courants	17	1 519 926	1 371 967
Total passifs courants		2 551 862	2 564 319
TOTAL DU PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		4 215 663	4 273 388



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2012

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2012 6 mois	30/06/2011 6 mois
Chiffre d'affaires		1 205 499	1 215 102
Achats consommés		(788 028)	(774 526)
Charges de personnel	18	(212 507)	(211 373)
Charges externes et autres charges	19	(102 556)	(110 339)
Impôts et taxes		(14 512)	(15 898)
Amortissements et dépréciations des immobilisations		(6 351)	(5 272)
Résultat opérationnel		81 545	97 694
Charges financières	20	(7 914)	(10 153)
Produits financiers	20	6 717	7 618
Résultat financier		(1 197)	(2 535)
Résultat des activités courantes avant impôts		80 348	95 159
Impôts sur les bénéfices	21.1	(28 925)	(34 112)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	22	558	22 789
Résultat net de l'ensemble consolidé		51 981	83 836
dont part des actionnaires de la société mère		50 540	81 817
dont intérêts minoritaires		1 441	2 019
 <i>(en euros)</i>			
Résultat de base par action	23	0,96	1,57
Résultat dilué par action	23	0,95	1,54



ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2012

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2012 6 mois	30/06/2011 6 mois
Résultat net de l'ensemble consolidé	51 981	83 836
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)		
Variation de valeur du taux de change (ouverture/clôture)	14	48
Ecart de conversion	14	48
Variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres	(2 818)	2 939
Reclassement des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat	1 172	1 470
Réévaluation des instruments dérivés de couverture	(1 646)	4 409
Impôts sur variation de juste valeur de la période affectant les capitaux propres	939	(980)
Impôts sur reclassement des gains et pertes latents ou différés vers le compte de résultat	(390)	(490)
Impôts	549	(1 470)
Eurosic		21 167
Quote-part de gains ou pertes latents ou différés sur entreprises mises en équivalence	-	21 167
Total gains et pertes recyclables en résultat net	(1 083)	24 154
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	-	-
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)	(1 083)	24 154
Résultat net global consolidé	50 898	107 990
dont part des actionnaires de la société mère	49 456	105 971
dont intérêts minoritaires	1 442	2 019



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2012

	Capital	Primes liées au capital	Actions propres	Réserves et résultats accumulés	Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres	Capitaux propres part des actionnaires de la société mère	Intérêts minoritaires	Capitaux propres de l'ensemble
<i>(en milliers d'euros)</i>								
<i>Mouvements du 1er semestre 2011</i>								
Au 1er janvier 2011	259 964	1 254 510	(2 075)	395 885	(27 468)	1 880 816	4 847	1 885 663
Augmentation de capital	1 360	(538)				822		822
Mouvements sur actions propres			19			19		19
Paievements en actions				4 832		4 832		4 832
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle								
Dividendes versés par Nexity (2 € par action)				(103 986)		(103 986)		(103 986)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	1 360	(538)	19	(99 154)	-	(98 313)	-	(98 313)
Résultat de la période				81 817		81 817	2 019	83 836
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					24 154	24 154		24 154
Résultat net global consolidé				81 817	24 154	105 971	2 019	107 990
Dividendes versés par les filiales						-	(30)	(30)
Impact des mouvements de périmètre						-	3	3
Au 30 juin 2011	261 324	1 253 972	(2 056)	378 548	(3 314)	1 888 474	6 839	1 895 313
<i>Mouvements du 1er semestre 2012</i>								
Au 1er janvier 2012	262 011	1 150 887	(3 257)	254 249	(4 873)	1 659 017	19 635	1 678 652
Augmentation de capital	2 159	(2 159)				-	38	38
Mouvements sur actions propres			947			947		947
Paievements en actions				4 871		4 871		4 871
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle						-		-
Dividendes versés par Nexity (2 € par action)		(133 069)		27 401		(105 668)		(105 668)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	2 159	(135 228)	947	32 272	-	(99 850)	38	(99 812)
Résultat de la période				50 540		50 540	1 441	51 981
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					(1 084)	(1 084)	1	(1 083)
Résultat net global consolidé				50 540	(1 084)	49 456	1 442	50 898
Dividendes versés par les filiales						-		-
Impact des mouvements de périmètre						-	(132)	(132)
Au 30 juin 2012	264 170	1 015 659	(2 310)	337 061	(5 957)	1 608 623	20 983	1 629 606



TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2012

(en milliers d'euros)	Notes	30/06/2012 6 mois	30/06/2011 6 mois
Résultat net part des actionnaires de la société mère		50 540	81 817
Résultat net part revenant aux intérêts minoritaires		1 441	2 019
Résultat net des sociétés intégrées		51 981	83 836
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		3 065	(10 973)
Élimination des plus ou moins values de cession		(434)	(61)
Élimination impact des variations de juste valeur		(2 095)	(2 355)
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence		(558)	(22 789)
Élimination impact des paiements en actions		4 871	4 832
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		56 830	52 490
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		1 230	3 468
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés)		28 925	34 549
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		86 985	90 507
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	25	(8 202)	117 109
Intérêts versés		(768)	(2 114)
Impôts payés		(1 889)	(33 987)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		76 126	171 515
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	4.2	(11 651)	(2 912)
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	4.3	-	195 744
Incidence des autres variations de périmètre		11	-
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence	7	2 875	11 876
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(12 323)	(3 663)
Acquisition d'actifs financiers		(6 675)	(1 496)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		1 015	154
Cession et remboursement d'actifs financiers		1 235	1 140
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(25 513)	200 843
Augmentation de capital souscrite par les actionnaires de la société mère		-	822
Augmentation de capital souscrite par les minoritaires dans les sociétés intégrées		38	-
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(105 668)	(103 986)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		-	(30)
Acquisition et cession d'actions propres		941	29
Emission d'emprunts		10 032	51 737
Remboursement d'emprunts		(26 278)	(329 478)
Augmentation des créances et diminution des dettes financières court terme		(5 375)	(82 433)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		3 651	101 256
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		(122 659)	(362 083)
Incidence de la variation des taux de change		19	7
Variation de trésorerie		(72 027)	10 282
Trésorerie d'ouverture		492 549	657 668
Trésorerie de clôture	24	420 522	667 950

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES

AU 30 JUIN 2012

GÉNÉRALITES

Note 1 Présentation et faits marquants

1.1 Présentation

Nexity est un groupe immobilier intégré, qui allie l'ensemble des compétences et expertises immobilières à destination des particuliers, des entreprises et des investisseurs, ainsi que des collectivités locales. Couvrant l'ensemble des métiers de la promotion et des services immobiliers, Nexity est l'un des principaux acteurs de l'immobilier en France et propose à ses différents clients une gamme unique de conseils et d'expertises, produits, services ou solutions pour les accompagner tout au long de leur vie immobilière.

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

Il s'organise autour des quatre pôles d'activités suivants :

- le pôle Immobilier résidentiel, comprenant les activités de promotion de logements neufs et de lotissement de terrains à bâtir ;
- le pôle Immobilier d'entreprise, correspondant aux activités de promotion d'immeubles de bureaux, d'immeubles de grande hauteur (IGH), de parcs d'activités, de plates-formes logistiques, de commerces et d'hôtels ;
- le pôle Services et Réseaux, comprenant l'administration de biens de logements et de bureaux, la gestion de résidences étudiantes, le conseil et la transaction immobilière, tant avec des clients particuliers qu'avec des entreprises ou des investisseurs, la commercialisation en réseaux de produits immobiliers d'investissement locatif, la gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchise immobilières, les solutions d'accompagnement clients ; et
- le pôle des Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements et d'asset management, et la holding.

Nexity est cotée sur le marché Eurolist de NYSE Euronext Paris.

Les états financiers consolidés du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2011 sont disponibles sur demande au siège social de la Société situé Tour Initiale, 1 terrasse Bellini – TSA 48200 – 92919 La Défense CEDEX ou sur www.nexity.fr.

1.2 Faits marquants

Le premier semestre 2012 a été marqué par les principaux événements suivants :

- dans l'Immobilier résidentiel : 4.633 réservations de logements en France, enregistrées au 1^{er} semestre 2012, en retrait de 13% par rapport au nombre de réservations du 1^{er} semestre 2011 (5.325 réservations) ;
- dans l'Immobilier d'entreprise : bonne résistance de l'activité avec 112 millions d'euros HT de prises de commandes signées dans un contexte de marché difficile, qui privilégie les actifs loués et situés sur des emplacements de qualité.
- dans les Services immobiliers aux particuliers : acquisition d'Icade Résidences Services (IRS), filiale du groupe Icade spécialisée dans la gestion de résidences étudiantes (60 résidences en gestion, soit environ 8.000 logements dont une grande partie en Ile-de-France) ;

- dans les Services immobiliers aux entreprises : intégration depuis le 1^{er} janvier des équipes et des activités apportées par La Française AM, regroupées au sein d'une holding commune détenue à 75,36 % par Nexity et à 24,64 % par La Française AM. Ce rapprochement a permis de créer un nouvel acteur se plaçant en France aux premiers rangs en matière de property management et à la 4^e place en matière de conseil et transaction tertiaire ;
- Poursuite du développement du projet d'entreprise « Nexity Demain », qui a connu son point d'orgue le 18 janvier 2012 avec le passage sous une marque unique de l'ensemble des activités du Groupe (à l'exception des marques des réseaux de franchise, Century 21 et Guy Hoquet l'Immobilier, de Keops-Colliers International et d'Iselection) et, symboliquement, la révélation de sa nouvelle identité visuelle. Ce projet d'entreprise, désormais dénommé « Nexity Ensemble », place le client au cœur de l'approche de chaque métier du Groupe (amélioration de la qualité de service, nouveaux services et nouvelles offres...). Nexity marque ainsi sa volonté d'accompagner le client dans toutes ses vies immobilières et entend ainsi, grâce à sa marque unique, sa nouvelle organisation et ses nouvelles offres, renforcer son avantage concurrentiel pour gagner des parts de marché dans ses différents métiers et passer du stade de premier opérateur intégré des différents métiers de l'immobilier à celui de marque de référence dans le domaine de l'immobilier.

Note 2 Principes comptables

2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés intermédiaires résumés ont été préparés en conformité avec la norme internationale d'information financière IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du Groupe pour l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Les états financiers consolidés intermédiaires tiennent compte des normes, interprétations et amendements publiés, d'application obligatoire dans l'Union européenne à compter du 1^{er} janvier 2012, mais leur application n'a pas d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe au 30 juin 2012.

Le Groupe n'a pas opté pour une application anticipée des normes, amendements de normes et interprétations publiés par l'IASB au 30 juin 2012 et adoptés par l'Union européenne et n'anticipe pas, à l'heure actuelle, d'impacts significatifs consécutifs à la première application de ces nouveaux textes.

Des travaux d'analyse sont en cours pour évaluer les enjeux et impacts financiers des normes IFRS 9, 10, 11 et 12. Des activités du Groupe sont consolidées selon le mode proportionnel. Notamment, certaines opérations de copromotion en Immobilier résidentiel, en Immobilier d'entreprise, ou bien des coentreprises sont aujourd'hui considérés comme des coentreprises. La remise en cause de ce mode de consolidation est susceptible d'entraîner des modifications dans la présentation des états financiers (chiffre d'affaires, endettement...).

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 25 juillet 2012.

2.2 Utilisation d'estimations

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan et du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses ou appréciations fondées notamment sur les budgets des opérations immobilières. Il s'agit de la valorisation de la marge opérationnelle, des actifs non courants, de la détermination des provisions pour risques et charges, pour dépréciation des stocks et des charges à payer. D'autres postes nécessitent aussi l'utilisation d'estimations en fonction d'hypothèses sur l'évolution des plans d'affaires, ou de l'évolution des taux prévisionnels retenus : évaluation des provisions pour risques et charges, avantages au personnel, estimations liées au goodwill et au taux annuel d'impôt Groupe appliqué aux résultats au 30 juin.

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

Les hypothèses, estimations, ou appréciations concourant à la présentation des états financiers du 30 juin 2012 ont été réalisées dans de fortes incertitudes sur les perspectives économiques. Le contexte macro-économique global reste caractérisé par de fortes incertitudes avec une croissance faible, voire une récession, des conditions d'accès au crédit bancaire restreintes pour les clients, et une volatilité marquée des marchés financiers dans le cadre de déficits publics importants, de crise des dettes souveraines et d'incertitudes liées à la politique gouvernementale qui sera mise en place, notamment en matière d'immobilier.

2.3 Principales méthodes comptables

Les méthodes comptables appliquées par le Groupe dans les états financiers intermédiaires sont identiques à celles utilisées dans les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

Note 3 Périmètre de consolidation

Le Groupe comprend 1 850 sociétés consolidées :

- 1 702 sociétés intégrées globalement
- 144 sociétés consolidées selon le mode proportionnel
- 4 sociétés consolidées en mise en équivalence

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

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

- sociétés entrantes :
 - 57 sociétés intégrées globalement
 - 8 sociétés consolidées selon le mode proportionnel
- sociétés sortantes :
 - 25 sociétés intégrées globalement
- la société Euro Campus qui était précédemment consolidée en mise en équivalence est maintenant consolidée globalement.

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

Les principales sociétés acquises au cours de la période dans le cadre de la croissance externe sont indiquées à la note 4.1.

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

Note 4 Regroupement d'entreprises

4.1 Croissance externe

L'ensemble des acquisitions du 1^{er} semestre 2012 représente un prix d'achat de 25 632 milliers d'euros et a généré un goodwill de 11 520 milliers d'euros. Il s'agit des acquisitions d'IRS (voir ci-dessous) et de cabinets d'administration de biens réalisées par les activités de Services Immobiliers aux particuliers.

Au mois de mars 2012, Nexity a procédé, dans le domaine de l'exploitation de résidences étudiantes, à l'acquisition de 100% d'Icade Résidences Services (IRS), qui compte 60 résidences en gestion, soit environ 8.000 logements, dont une grande partie en Île-de-France. IRS a réalisé en 2011 un chiffre d'affaires de 41 087 milliers d'euros. Le prix d'achat est de 24 164 milliers d'euros. Le goodwill a été comptabilisé pour 10 128 milliers d'euros, après affectation d'une relation clientèle pour 13 239 milliers d'euros nets d'impôts différés.

La détermination du goodwill est provisoire et susceptible d'être revue dans les 12 prochains mois, pendant le délai d'affectation. Ce goodwill correspond au savoir faire et aux synergies attendues du rapprochement des activités des deux groupes. Compte tenu de la date du rapprochement, l'activité est intégrée dans le compte de résultat à compter du 1^{er} avril 2012. Le Groupe bénéficie d'une garantie de passif à hauteur de 2 416 milliers d'euros.

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

	Acquisitions 2012 (6 mois)	Acquisitions 2011 (6 mois)
<i>(En milliers d'euros)</i>		
Prix d'achat	25 632	3 429
Trésorerie filiales acquises	(13 981)	(566)
Paielements complémentaires relatifs aux acquisitions antérieures	-	49
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	11 651	2 912

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

4.3 **Détail des cessions de sociétés dans le tableau des flux de trésorerie consolidés**

	Cessions 2012 (6 mois)	Cessions 2011 (6 mois)
<i>(En milliers d'euros)</i>		
Encaissement du prix de cession des titres Eurosic	-	195 714
Prix de cession autres sociétés	-	30
Cession de sociétés intégrées, après déduction de la trésorerie cédée	-	195 744

Note 5 Informations sectorielles et données chiffrées

5.1 **Définition des secteurs**

La définition des secteurs est identique à celle présentée dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2011.

5.2 Résultats par pôle

Au 30 juin 2012

	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Eliminations inter secteur	Total au 30/06/2012
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	773 398	186 970	243 462	1 670		1 205 499
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			639		(639)	-
Chiffre d'affaires	773 398	186 970	244 101	1 670	(639)	1 205 499
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(701 892)	(172 229)	(234 115)	(8 290)	639	(1 115 887)
Amortissements incorporels et corporels	(355)	(73)	(4 557)	(1 365)	-	(6 349)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	800	466	1 673	(4 658)	-	(1 720)
Résultat opérationnel	71 951	15 134	7 102	(12 643)	-	81 545
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(5 758)	(465)	(1 803)	2 047	-	(5 979)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	4 446	84	(28)	280	-	4 782
Résultat financier	(1 312)	(381)	(1 831)	2 327	-	(1 197)
Résultat des activités courantes	70 639	14 753	5 271	(10 316)	-	80 348
Impôts sur les bénéfices	(25 430)	(5 311)	(1 898)	3 714	-	(28 925)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	845	-	-	(287)	-	558
Résultat net de l'ensemble consolidé	46 055	9 442	3 374	(6 890)	-	51 981
dont part des actionnaires de la société mère	44 704	9 442	3 284	(6 890)	-	50 540
dont intérêts minoritaires	1 351	-	90	-	-	1 441

Au 30 juin 2011

	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Eliminations inter secteur	Total au 30/06/2011
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	795 287	180 653	238 123	1 040		1 215 102
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			2 057		(2 057)	-
Chiffre d'affaires	795 287	180 653	240 180	1 040	(2 057)	1 215 102
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(725 958)	(168 588)	(231 813)	(8 637)	2 057	(1 132 939)
Amortissements incorporels et corporels	(350)	(68)	(4 089)	(765)	-	(5 272)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	6 420	5 805	12 866	(4 287)	-	20 803
Résultat opérationnel	75 399	17 801	17 144	(12 650)	-	97 694
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(4 997)	(745)	(2 095)	(261)	-	(8 099)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	4 432	(49)	2	1 179	-	5 564
Résultat financier	(565)	(794)	(2 093)	918	-	(2 535)
Résultat des activités courantes	74 834	17 007	15 051	(11 731)	-	95 159
Impôts sur les bénéfices	(26 826)	(6 097)	(5 395)	4 205	-	(34 112)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	158	-	10	22 620	-	22 789
Résultat net de l'ensemble consolidé	48 167	10 910	9 666	15 094	-	83 836
dont part des actionnaires de la société mère	46 146	10 910	9 667	15 094	-	81 817
dont intérêts minoritaires	2 021	-	(2)	-	-	2 019

5.3 Décomposition par pôle des actifs et des passifs

Au 30 juin 2012

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Eliminations inter secteur	Non sectorisé	Total au 30/06/2012
Actif							
Actifs sectoriels	1 848 867	670 479	1 462 693	758 886	(529 595)		4 211 330
Impôts différés actifs							0
Créances d'impôts						4 333	4 333
Total actif	1 848 867	670 479	1 462 693	758 886	(529 595)	4 333	4 215 663
Passif et capitaux propres							
Passifs sectoriels	1 328 600	611 314	898 650	272 138	(529 595)		2 581 106
Capitaux propres consolidés						1 629 605	1 629 605
Impôts différés passifs						4 952	4 952
Dettes d'impôts							0
Total passif et capitaux propres	1 328 600	611 314	898 650	272 138	(529 595)	1 634 557	4 215 663
Besoin en fonds de roulement	321 582	(15 035)	(18 210)	90 691	-	4 333	383 360

Exercice 2011

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Eliminations inter secteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2011
Actif							
Actifs sectoriels	1 760 556	746 442	1 506 625	849 143	(623 543)		4 239 223
Impôts différés actifs						20 594	20 594
Créances d'impôts						13 571	13 571
Total actif	1 760 556	746 442	1 506 625	849 143	(623 543)	34 165	4 273 388
Passif et capitaux propres							
Passifs sectoriels	1 182 915	688 290	917 787	425 622	(623 543)		2 591 071
Capitaux propres consolidés						1 678 652	1 678 652
Impôts différés passifs						984	984
Dettes d'impôts						2 681	2 681
Total passif et capitaux propres	1 182 915	688 290	917 787	425 622	(623 543)	1 682 317	4 273 388
Besoin en fonds de roulement	365 023	(71 540)	5 205	77 103	-	10 890	386 682

BILAN - ACTIF

Note 6 Immobilisations

6.1 Goodwills

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Acquisitions	Ajustement pendant le délai d'affectation	Solde au 30/06/2012
Immobilier résidentiel	227 073			227 073
Immobilier d'entreprise	51 943			51 943
Services	522 796	11 520	440	534 756
Franchises	68 882			68 882
Distribution en réseau	83 255			83 255
Total goodwills	953 949	11 520	440	965 909

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

Les acquisitions de la période, qui représentent un goodwill de 11 520 milliers d'euros, sont décrites à la note 4.1.

Les goodwills font l'objet de tests de perte de valeur au moins une fois par an et à chaque fois qu'il existe un indice de perte de valeur. Compte tenu de l'absence d'indices de perte de valeur au cours du premier semestre, il n'a pas été réalisé de test de perte de valeur pour l'arrêté des comptes intermédiaires.

6.2 Autres immobilisations

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 30/06/2012	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2011
Autres immobilisations incorporelles	65 712	(25 445)	40 267	39 592	(22 652)	16 940
Immobilisations corporelles	111 740	(86 177)	25 563	104 964	(81 727)	23 237
Total immobilisations de l'actif non courant	177 452	(111 622)	65 830	144 556	(104 379)	40 177

Détail des mouvements de l'exercice

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2012
Autres immobilisations incorporelles	16 940	7 085	(2 871)	19 112	40 267
Immobilisations corporelles	23 237	4 774	(3 478)	1 029	25 563
Total immobilisations de l'actif non courant	40 177	11 859	(6 349)	20 141	65 830

Les variations de périmètre sur immobilisations incorporelles comprennent principalement la relation clientèle liée à la croissance externe (voir note 4.1) pour un montant avant impôts de 19 858 milliers d'euros. Cet actif sera amorti linéairement sur 20 ans.

Note 7 Titres mis en équivalence

Variation au cours de la période

(en milliers d'euros)	30/06/2012	31/12/2011
Valeur des titres en début d'exercice	23 252	219 739
Variations de périmètre et écarts de conversion	3	(209 625)
Quote-part dans les résultats du Groupe	558	24 888
Dividendes distribués	(2 875)	(11 750)
Valeur des titres en fin d'exercice	20 938	23 252

En 2011, Nexity Participations a cédé la participation financière qu'il détenait dans Eurosic.

Note 8 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2011	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2012
Sociétés en fin de vie	1 640	(20)	17	(195)	1 441
Parts de sociétés de placements immobiliers	852	-	-	-	852
Titres de participation non consolidés	2 492	(20)	17	(195)	2 293
Dépôts et cautionnements	20 532	3 408	(45)	161	24 055
Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois	2 953	(505)	5	-	2 453
Autres	1 185	(44)	-	13	1 155
Autres créances immobilisées	24 670	2 859	(40)	174	27 663
Total autres actifs financiers	27 161	2 839	(23)	(21)	29 956

Les autres actifs financiers sont principalement échéancés à plus d'un an sauf les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) qui comprennent 677 milliers d'euros à moins d'un an au 30 juin 2012 et 754 milliers d'euros à moins d'un an au 31 décembre 2011.

Les sociétés en fin de vie sont des sociétés non cotées qui ont porté la réalisation de programmes immobiliers aujourd'hui terminés. Les parts de sociétés de placements immobiliers correspondent à des SCPI gérées par Ciloger.

Note 9 Stocks et travaux en-cours

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2012	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2011
Total stocks et travaux en-cours	1 328 210	(39 812)	1 288 399	1 354 826	(39 896)	1 314 930

Au 30 juin 2012, les stocks et en-cours comprennent des frais financiers pour un montant de 4 605 milliers d'euros, contre 5 054 milliers d'euros au 31 décembre 2011 (voir note 20.2).

Note 10 Créances clients et autres débiteurs

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2012	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2011
Total créances clients et autres débiteurs	358 039	(20 263)	337 777	303 310	(17 582)	285 728

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

Note 11 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2012	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2011
Fournisseurs : avances & acomptes versés	58 901	(1 138)	57 763	67 021	(1 138)	65 883
Créances sur l'État	292 124		292 124	287 582		287 582
Charges constatées d'avance	118 252		118 252	102 245		102 245
Autres créances	58 909	(2 934)	55 975	54 892	(2 508)	52 384
Trésorerie des comptes mandants	480 906		480 906	515 240		515 240
Total autres actifs courants	1 009 094	(4 072)	1 005 022	1 026 980	(3 646)	1 023 334

Note 12 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2012	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2011
Comptes courants - actif et créances assimilées	25 053	(1 258)	23 795	27 592	(2 383)	25 209
Juste valeur des dérivés	13		13	31		31
Total autres créances financières	25 066	(1 258)	23 808	27 623	(2 383)	25 240

Note 13 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2012	Solde au 31/12/2011
VMP - Équivalents de trésorerie	382 875	446 806
Disponibilités	69 899	64 661
Trésorerie des réservataires	20 917	33 984
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	473 691	545 452

Les dépôts des réservataires de l'activité Immobilier résidentiel sont placés sur des comptes bancaires bloqués au moment de la réservation (poste trésorerie des réservataires). Ces dépôts sont libérés, et donc disponibles lors de la signature des actes chez le notaire.

BILAN – PASSIF & CAPITAUX PROPRES

Note 14 Capitaux propres consolidés

14.1 Capital social

Au 30 juin 2012, le capital de la société mère est composé de 52 834 045 actions au nominal de 5 euros contre 52 402 145 actions au 31 décembre 2011. L'augmentation du capital au cours du premier semestre 2012 correspond à l'attribution gratuite de 431 900 actions à des salariés et mandataires de la société mère et de sociétés liées.

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

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
ÉMISSIONS DE TITRES			
1. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 10 mai 2012 14 mois, soit 9 juillet 2013	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Non utilisée
2. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 11 mai 2011 14 mois, soit 11 juillet 2012 ⁽¹⁾	1 % du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 6.000 actions lors du CA du 9 mai 2012. Une précédente attribution gratuite de 356.139 actions avait été décidée lors du CA du 26 octobre 2011.
3. Émissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 10 mai 2012 26 mois, soit 9 juillet 2014	70 millions d'euros ⁽²⁾	Non utilisée
4. Émissions sans droit préférentiel ouverte au public Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 10 mai 2012 26 mois, soit 9 juillet 2014	60 millions d'euros ⁽³⁾⁽⁴⁾	Non utilisée
5. Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II article L. 412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions, titres ou valeurs mobilières	AG du 10 mai 2012 26 mois, soit 9 juillet 2014	60 millions d'euros ⁽⁴⁾⁽⁵⁾ dans la limite de 20% du capital de la Société par période de 12 mois courant à compter de l'utilisation de la délégation.	Non utilisée
6. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	AG du 10 mai 2012 26 mois, soit 9 juillet 2014	70 millions d'euros ⁽³⁾	Non utilisée
7. Émission en vue de rémunérer des apports de titres dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 10 mai 2012 26 mois, soit 9 juillet 2014	60 millions d'euros ⁽⁵⁾	Non utilisée
8. Émission d'actions, de titres ou de valeurs mobilières en vue de rémunérer des apports en nature consentis à la Société et constitués de titres ou valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 10 mai 2012 26 mois, soit 9 juillet 2014	10% du capital à la date d'utilisation de la délégation ⁽⁵⁾	Non utilisée
9. Augmentation de capital en période d'offre publique	AG du 10 mai 2012 18 mois, soit jusqu'au 9 novembre 2013	Plafonds prévus par les autorisations applicables en vigueur visées ci-dessus	Non utilisée
10. Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe	AG du 10 mai 2012 26 mois, soit jusqu'au 9 juillet 2014	1 % du capital dilué au jour de l'AG du 10 mai 2012	Non utilisée

Objet de l'autorisation	Date et durée de l'autorisation	Montant nominal maximal d'augmentation de capital	Montant utilisé et décision d'utilisation
RACHAT D'ACTIONS ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL			
Rachat de ses actions par la Société	AG du 10 mai 2012 18 mois, soit jusqu'au 9 novembre 2013	10 % du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 10 mai 2012	voir note 14.3 des états financiers à l'Annexe 1
Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues	AG du 10 mai 2012 18 mois, soit jusqu'au 9 novembre 2013	10 % du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 10 mai 2012, par période de 24 mois.	Non utilisée

⁽¹⁾ Autorisation remplacée par une nouvelle autorisation donnée par l'AG du 10 mai 2012.

⁽²⁾ Dans le cas d'une émission de titres de créances avec maintien du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 300 millions d'euros et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 70 millions d'euros.

⁽³⁾ Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

⁽⁴⁾ Dans le cas d'une émission de titres de créances avec suppression du droit préférentiel de souscription, le montant de l'émission de titres de créances ne peut excéder 250 millions d'euros, qui s'imputent sur le montant maximum de 300 millions d'euros ci-dessus (note 2) et ne peut donner lieu à une augmentation de capital d'une valeur nominale supérieure à 60 millions d'euros qui s'imputent sur le montant maximum de 70 millions d'euros (note 3).

⁽⁵⁾ Ce montant vient s'imputer sur le montant global maximum de 60 millions d'euros des émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription, qui s'impute lui-même sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

14.2 Plans d'options de souscriptions et d'attributions gratuites d'actions

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

Plans Nexity	Nombre d'options ou actions			attribuées, non annulées et non exercées	Échéance normale (sauf si exercice anticipé)
	attribuées	annulées	exercées		
Plan oct 2005	221 638	221 638	-	-	à partir d'octobre 2009
Plan déc 2008	373 000	81 600	291 400	-	à partir du 1er trim 2012
Plan mai 2009	158 000	17 500	140 500	-	à partir du 1er trim 2012
Plan déc 2009	271 000	32 000	-	239 000	à partir du 1er trim 2013
Plan mai 2010	263 500	27 500	-	236 000	à partir du 1er trim 2013
Plan déc 2010	344 000	14 000	-	330 000	à partir du 1er trim 2014
Plan mai 2011	173 000	7 000	-	166 000	à partir du 1er trim 2014
Plan oct 2011	356 139	31 878	-	324 261	à partir du 4ème trim 2013
Plan mai 2012	6 000	-	-	6 000	à partir du 1er trim 2015
Total plans Nexity	2 166 277	433 116	431 900	1 301 261	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 11 juillet 2012 pour attribuer 1 % du capital en actions gratuites (acquises au terme d'une période minimale d'au moins deux ans en fonction de la réalisation de certaines conditions).

En cas d'exercice de toutes les options de souscription et actions gratuites attribuées et attribuables, la dilution potentielle maximale ressortirait à 3,4 %.

14.3 Détention d'actions propres

<i>(en nombre d'actions)</i>	Autorisations	Détention
Position au 31 décembre 2011	5 240 215	55 000
Achat d'actions :		
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 10 mai 2012	10 % du capital ajusté en fonction de son évolution	(52 158)
Position au 30 juin 2012	5 283 405	2 842

Ces actions propres sont détenues dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI).

Note 15 Emprunts et dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2012		Solde au 31/12/2011	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts sur établissements de crédit et autres	8 253	132 510	10 029	144 180
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	26 175	-	27 409
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	53 169	-	52 904
Total emprunts et dettes financières	8 253	211 853	10 029	224 493

Au 30 juin 2012, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 2 409 milliers d'euros en non courant, au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires.

Au 31 décembre 2011, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 2 379 milliers d'euros en non courant, au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires.

Note 16 Provisions courantes et non courantes

Détail sur les mouvements

	Solde au 31/12/2011	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2012
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Avantages du personnel	19 404	1 178	-	-	408	20 990
Total provisions non courantes	19 404	1 178	-	-	408	20 990
Contentieux	44 117	5 860	(3 774)	(3 066)	1 194	44 331
Risques fiscaux et participations	1 478	42	(60)	-	-	1 460
Engagements de versement de loyers	4 715	-	(1 299)	-	1 559	4 975
Avantages du personnel (part < 1 an)	1 030	-	(213)	-	-	817
Provisions pour risques et charges	37 604	1 371	(2 709)	(637)	624	36 253
Total provisions courantes	88 944	7 273	(8 056)	(3 703)	3 377	87 836
Total des provisions	108 348	8 451	(8 056)	(3 703)	3 785	108 826

	Solde au 31/12/2011	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2012
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Avantages du personnel	19 404	1 178	-	-	408	20 990
Total provisions non courantes	19 404	1 178	-	-	408	20 990
Contentieux	44 117	(980)	-	-	1 194	44 331
Risques fiscaux et participations	1 478	-	(18)	-	-	1 460
Engagements de versement de loyers	4 715	(1 299)	-	-	1 559	4 975
Avantages du personnel (part < 1 an)	1 030	(213)	-	-	-	817
Provisions pour risques et charges	37 604	(1 975)	-	-	624	36 253
Total provisions courantes	88 944	(4 467)	(18)	-	3 377	87 836
Total des provisions	108 348	(3 289)	(18)	-	3 785	108 826

Note 17 Autres passifs courants

	Solde au 30/06/2012	Solde au 31/12/2011
<i>(en milliers d'euros)</i>		
Dettes fiscales et sociales	165 309	176 480
Produits constatés d'avances et autres comptes	18 587	14 752
Clients - avances & acomptes reçus	834 207	631 511
Comptes des mandants	480 906	515 240
Comptes des réservataires	20 917	33 984
Total autres passifs courants	1 519 926	1 371 967

COMPTE DE RESULTAT

Note 18 Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2012 6 mois	30/06/2011 6 mois
Masse salariale	(203 522)	(201 829)
Intéressement et participation	(4 114)	(4 712)
Charges sur paiement en actions	(4 871)	(4 832)
Total charges de personnel	(212 507)	(211 373)

Note 19 Charges externes et autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2012 6 mois	30/06/2011 6 mois
Locations et charges locatives	(25 663)	(24 242)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(17 953)	(22 588)
Autres services extérieurs	(59 615)	(63 401)
Autres produits	1 436	550
Autres charges	(727)	(578)
Résultat de cession des titres consolidés	(34)	(79)
Total charges externes et autres charges	(102 556)	(110 339)

A partir du 31 décembre 2011, les charges liées à l'exploitation des résidences gérées par le pôle Services et Réseaux sont reclassées en achats consommés. Pour le 1^{er} semestre 2011, les postes « Autres services extérieurs » et « honoraires » comprennent 7 309 milliers d'euros au titre de ces charges.

Note 20 Résultat financier

20.1 Détail du résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2012 6 mois	30/06/2011 6 mois
Charges d'intérêts	(4 972)	(8 183)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	3 742	4 715
Coût de l'endettement financier net	(1 230)	(3 468)
Autres charges financières	(2 942)	(1 969)
Autres produits financiers	2 976	2 903
Autres charges et produits financiers nets	33	933
Total charges financières	(7 914)	(10 153)
Total produits financiers	6 717	7 618
Total résultat financier	(1 197)	(2 535)

20.2 Détail des autres charges et produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2012 6 mois	30/06/2011 6 mois
Autres charges financières	(985)	(443)
Autres produits financiers	776	375
Résultat sur instruments dérivés	(2 370)	(1 424)
Dotations financières nettes	(5)	20
Transfert des frais financiers en stocks	2 617	2 405
Autres charges et produits financiers nets	33	933

Le taux utilisé pour calculer le montant des coûts d'emprunt pouvant être incorporé dans le coût des actifs est déterminé à partir du coût du financement des emprunts finançant les actifs (voir note 26.5).

Détail de la variation des frais financiers stockés

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2012 6 mois	30/06/2011 6 mois
Frais financiers stockés en début de période	5 054	3 631
Transfert des frais financiers en stocks	2 617	2 405
Frais financiers déstockés en résultat opérationnel	(3 066)	(2 133)
Frais financiers stockés en fin de période	4 605	3 903
En % du total des stocks et en-cours	0,4%	0,3%

Note 21 Impôts

La charge d'impôt a été estimée sur la base du taux effectif moyen prévisionnel pour la période annuelle (36%) appliqué au résultat avant impôt de la période intermédiaire.

21.1 Impôts sur les bénéfices

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2012 6 mois	30/06/2011 6 mois
Impôts sur les sociétés	(8 380)	(17 782)
Impôts différés	(20 545)	(16 767)
Dotations nettes pour impôts	-	437
Total impôts sur les bénéfices	(28 925)	(34 112)

21.2 Evolution des postes d'impôts au bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2011	Charge	Situation nette & autres	Règlements nets	Solde au 30/06/2012
Impôts courants					
Créances d'impôts	13 571				4 333
Dettes d'impôts	(2 681)				-
Total impôts courants	10 890	(8 380)	(66)	1 889	4 333
Impôts différés					
Actif	20 594				-
Passif	(984)				(4 952)
Total impôts différés	19 610	(20 545)	(4 017)	-	(4 952)

Note 22 Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence**Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence**

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2012	30/06/2011
Eurosic		21 740
Résultat des autres entreprises mises en équivalence	558	1 049
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	558	22 789

En 2011, Nexity Participations a cédé la participation financière qu'il détenait dans Eurosic.

Note 23 Résultats par action

Les résultats par action présentés au compte de résultat sont calculés suivant les modalités décrites dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2011.

<i>(en nombre d'actions)</i>	30/06/2012	30/06/2011
Nombre d'actions en fin de période	52 834 045	52 264 877
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	52 652 639	52 160 798
Effet dilutif des plans de souscription suivant la méthode du rachat d'actions	784 988	975 501
Nombre moyen d'actions après dilution	53 437 627	53 136 299

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

Note 24 Tableau des flux de trésorerie consolidés

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2012	Solde au 31/12/2011
Trésorerie et équivalents de trésorerie	473 690	545 451
Banques créditrices (découverts bancaires)	(53 168)	(52 903)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	420 522	492 548
<i>dont trésorerie disponible</i>	<i>399 605</i>	<i>458 564</i>
<i>dont trésorerie des réservataires Immobilier résidentiel</i>	<i>20 917</i>	<i>33 984</i>

Note 25 Besoin en fonds de roulement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2012	Solde au 31/12/2011
Actifs courants		
Stocks et travaux en-cours	1 288 399	1 314 930
Créances clients et autres débiteurs	337 777	285 728
Autres actifs courants	1 005 022	1 023 334
Passifs courants		
Fournisseurs et autres créditeurs	(732 244)	(876 234)
Autres passifs courants	(1 519 926)	(1 371 967)
Besoin en fonds de roulement sectorisé	379 027	375 792
Créances d'impôts	4 333	13 571
Dettes d'impôts		(2 681)
Total besoin en fonds de roulement	383 360	386 682

Variation au cours de la période

<i>(en milliers d'euros)</i>	Variation de la période
Total besoin en fonds de roulement sectorisé au 31/12/2011	375 792
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	8 202
Impact des mouvements de périmètre	(4 176)
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(790)
Total besoin en fonds de roulement sectorisé au 30/06/2012	379 028

Note 26 Endettement net, lignes de crédit, instruments dérivés

26.1 Endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2012	Solde au 31/12/2011
Emprunts et dettes financières non courants	8 252	10 028
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	132 509	144 180
Emprunts sur établissements de crédit et autres	140 761	154 208
Comptes courants - passif et dettes assimilées	26 174	27 408
Comptes courants - actif et autres créances	(23 807)	(25 240)
Autres dettes et autres créances financières	2 367	2 168
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(473 690)	(545 451)
Banques créditrices (découverts bancaires)	53 168	52 903
Trésorerie nette et autres	(420 522)	(492 548)
Total endettement net (trésorerie)	(277 394)	(336 172)

26.2 Lignes de crédit

Les lignes de crédit utilisées sont présentées à partir des montants contractuels des contrats de crédit. Au 30 juin 2012, le montant de 127 millions d'euros diffère de la valeur consolidée (140,8 millions d'euros), compte tenu des retraitements relatifs à la mise à la juste valeur des instruments dérivés.

Autorisations et utilisations

	30/06/2012				31/12/2011	
<i>(en millions d'euros)</i>	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes	Autorisation	Utilisation	Autorisation
Crédit corporate holding			-	185,0	-	200,0
Crédit non affecté Immobilier résidentiel			-	285,0	-	285,0
Options de vente accordées aux minoritaires	2,4		2,4	2,4	2,4	2,4
Crédit sur acquisition de sociétés						
Services immobiliers	1,8	2,0	3,8	3,8	4,7	4,7
Total dette corporate	4,2	2,0	6,2	476,2	7,1	492,1
Crédits affectés aux opérations	-	120,8	120,8	366,3	132,9	327,7
Total lignes de crédit	4,2	122,8	127,0	842,5	140,0	819,8

L'en-cours des emprunts et dettes financières, s'élève à 127 millions d'euros au 30 juin 2012. Les autorisations de crédit négociées avec les établissements bancaires s'élèvent à 842,5 millions d'euros au 30 juin 2012.

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

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

Crédit corporate holding

Le Groupe bénéficie d'une ligne de crédit d'un montant maximum de 200 millions d'euros au 31 décembre 2011, ramené à 185 millions d'euros depuis mai 2012, et à échéance 31 décembre 2014. Cette ligne de crédit n'était pas utilisée au 30 juin 2012.

Au titre de cette ligne de crédit, le Groupe s'est engagé à respecter certains ratios financiers, dont les suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

	Situations semestrielles
Ratio Dette Nette Consolidée /Fonds Propres Consolidés	≤ 2
Ratio Dette Nette Consolidée hors dettes projets /EBITDA*	≤ 3
Ratio EBITDA* / Coût de l'endettement financier net	≥ 2,5

Ces ratios sont respectés au 30 juin 2012.

Cette ligne de trésorerie oblige à consentir aux prêteurs les mêmes sûretés réelles que celles qui pourraient être données à d'autres tiers. Elle stipule des cas de remboursement anticipé obligatoire, pour autant qu'elle soit utilisée, en particulier si le taux de détention du groupe BPCE dans le capital de Nexity, devenait inférieur à 5%, sauf en cas de renonciation par l'ensemble des banques prêteuses.

Crédit non affecté Immobilier résidentiel

Pour le pôle Immobilier résidentiel, le Groupe bénéficie de la part d'un pool bancaire d'un concours non affecté d'un montant maximum de 285 millions d'euros à échéance juin 2015. Cette ligne de crédit n'était pas utilisée au 30 juin 2012.

Ce contrat stipule des cas de remboursement anticipé obligatoire, en particulier si le taux de détention du Groupe des titres de Nexity Logement et/ou de Foncier Conseil devenait inférieur à 85 %.

Dans le cadre de ce crédit, le Groupe doit respecter les mêmes ratios financiers que pour le crédit corporate holding, et Nexity Logement doit respecter, sur une base consolidée, certains ratios financiers, dont les suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

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

Ces ratios sont respectés au 30 juin 2012.

Options de vente accordées aux minoritaires

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

Crédits sur acquisition de sociétés Services immobiliers

Ces crédits d'un encours résiduel de 3,8 millions d'euros au 30 juin 2012 ont permis le financement partiel de certaines acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par l'activité Services immobiliers.

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

Crédits affectés aux opérations

Pôle Immobilier résidentiel

Les programmes dont le chiffre d'affaires excède 20 millions d'euros TTC font l'objet de financements spécifiques octroyés en règle générale, par des membres du pool bancaire du crédit non affecté du pôle Immobilier résidentiel. Les opérations réalisées en copromotion et en Italie font également l'objet de crédits adossés.

Pôle Immobilier d'entreprise

Pour le pôle 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 du programme. Ces concours sont la plupart du temps garantis par des cessions de créances sur les investisseurs et la délégation des garanties bancaires données par ces derniers.

Autres activités

Des crédits immobiliers adossés sont mis en place pour le financement d'actifs immobiliers acquis dans le cadre des activités d'investissements, et le cas échéant, de régénération urbaine (Villes & Projets).

26.3 Risque de liquidité

Échéancier des dettes utilisées

(en millions d'euros)	Utilisation 30/06/2012	Amortissement					
		2012 (6 mois)	2013	2014	2015	2016	> 5 ans
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	2,4			2,4			
Crédit sur acquisition de sociétés Services immobiliers	3,8	0,8	1,1	0,9	0,8		0,2
Total dette corporate	6,2	0,8	1,1	3,3	0,8	-	0,2
Crédits affectés aux opérations	120,8	20,0	55,8	43,0	2,0		
Total amortissement		20,8	56,9	46,3	2,8	-	0,2
Total lignes de crédits utilisées	127,0	106,2	49,3	3,0	0,2	0,2	0,0

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 26.1 sont à court terme.

26.4 Instruments dérivés

Les instruments dérivés comptabilisés en transaction au 30 juin 2012 sont les suivants :

Dettes couvertes (en millions d'euros)	Montant nominal couvert	Indice	Début	Fin
Crédit corporate holding :				
Tunnel 2% -3%	17,2	E3M	25/07/2011	25/07/2013
Tunnel 4,60% - 5,10%	82,1	E3M	30/06/2008	31/05/2013
Tunnel 2% -3%	54,7	E3M	30/09/2010	30/05/2013
Crédit non affecté résidentiel :				
Tunnel 2% -3%	150,0	E3M	29/06/2012	31/12/2013

La variation de la juste valeur des instruments dérivés (comptabilisés en transaction ou en instruments de couverture au 30 juin 2012) au cours de la période se ventile de la manière suivante :

Dettes couvertes <i>(en millions d'euros)</i>	Montant nominal couvert	Juste valeur		Variation 2012	
		06/2012	12/2011	en résultat	en situation nette
Crédit corporate holding :					
Tunnel 2% -3%	17,2	(0,2)	(0,2)		
Tunnel 4,60% - 5,10%	82,1	(3,1)	(4,4)	0,1	1,2
Tunnel 2% -3%	54,7	(0,8)	(0,8)		
Crédit non affecté résidentiel :					
Tunnel 2% -3%	150,0	(3,3)	(2,4)	(0,9)	
Instruments échus			(2,4)	2,4	
Instruments de couverture		(6,3)	(4,0)	0,5	(2,8)
Total juste valeur		(13,7)	(14,2)	2,1	(1,6)

La juste valeur des instruments dérivés se répartit comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Juste valeur 06/2012	Amortissement			
		2012 (6 mois)	2013	2014	2015
Crédit corporate holding :	(4,1)	(2,2)	(1,9)	-	
Crédit non affecté résidentiel :	(3,3)	(1,1)	(2,2)	-	
Instruments de couverture	(6,3)	-	-	(4,6)	(1,7)
Total amortissement		(3,3)	(4,1)	(4,6)	(1,7)
Total juste valeur	(13,7)	(10,4)	(6,3)	(1,7)	-

26.5 Risque de taux d'intérêt

Exposition au risque de taux

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

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 3,0 % au 1^{er} semestre 2012 (contre 3,9 % au 1^{er} semestre 2011).

Pour se protéger contre de trop fortes fluctuations des taux d'intérêt, le Groupe a mis en place des instruments de couverture de taux qui font l'objet d'une comptabilité de couverture, lorsque les conditions d'efficacité sont respectées. Ces instruments sont souscrits auprès d'établissements financiers de premier rang.

26.6 Risque de change

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

Note 27 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

Situation au 30 juin 2012

Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Catégories comptables						Juste valeur déterminée à partir de			
		Actifs et passifs désignés à la juste valeur par résultat	Instruments dérivés de couverture	Instruments financiers disponibles à la vente	Prêts et créances	Passifs au coût amorti	Total valeur nette comptable	Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
Titres de participations non consolidés	8			2,3			2,3		2,3		2,3
Créances immobilisées	8				27,7		27,7		27,7		27,7
Instruments dérivés de couverture	12						-		-		-
Comptes courants et autres créances financières	12				23,8		23,8	23,8	-		23,8
Disponibilités et trésorerie des réservataires	13				90,8		90,8	90,8			90,8
Valeurs mobilières de placement	13	382,9					382,9	382,9			382,9
Total actifs financiers		382,9	-	2,3	142,3	-	527,4	497,5	30,0	-	527,4
Instruments dérivés de transaction	15	7,4					7,4		7,4		7,4
Instruments dérivés de couverture	15		6,3				6,3		6,3		6,3
Lignes de crédit	15					127,0	127,0		127,0		127,0
Comptes courants passifs	15					26,2	26,2		26,2		26,2
Banque créditrice (découverts bancaires)	15					53,2	53,2	53,2			53,2
Total passifs financiers		7,4	6,3	-	-	206,4	220,1	53,2	166,9	-	220,1

Note 28 Engagements hors bilan

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2011.

Les tableaux suivants illustrent les principales évolutions de ces engagements.

28.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

Garanties de passif

(en milliers d'euros)	Total au 30/06/2012	Total au 31/12/2011
Garanties de passif reçues	164 881	164 165
Garanties de passif données	101 000	101 200

Les garanties de passif reçues sont liées aux acquisitions de sociétés.

Au 30 juin 2012, les garanties de passif données sont dues pour l'essentiel à la cession en 2003 de Coteba et d'une opération en République tchèque.

28.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Le montant des lignes de crédits accordées et non utilisées est indiqué en note 26.2

Les garanties, sûretés et nantissements accordés aux établissements bancaires dans le cadre de certaines lignes de crédit sont décrits ci-dessous :

Type de garantie (en milliers d'euros)	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nanti
Sur immobilisations incorporelles :			0	1 006 176	
Sur immobilisations corporelles :			0	25 563	
Sur actifs financiers :			0	29 956	
Sur stocks :			83 238	1 288 399	6,5%
Hypothèque de 1er rang sur terrains et immeubles logement Italie		NA	51 638		
Garantie de différents crédits syndiqués de trésorerie et engagements par signature octroyés à Nexity Logement et Foncier Conseil par nantissements des titres Foncier Conseil		NA	0		
Garantie des crédits accordés par Eurohypo à Capnexi par nantissements des titres Capnexi 1	30/05/2011	27/05/2014	31 600		
Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé			83 238	4 215 663	2,0%

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

28.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

Engagements reçus

Engagements reçus liés à l'exploitation courante

(en milliers d'euros)	Total au 30/06/2012	Total au 31/12/2011
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	491 055	485 183
Autres engagements	9 572	2 537
Total engagements reçus	500 627	487 720

Engagements donnés

Engagements donnés liés à l'exploitation courante

(en milliers d'euros)	Total au 30/06/2012	Total au 31/12/2011
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	960 515	1 406 529
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	25 412	20 833
Autres engagements donnés	286 992	282 400
Total engagements donnés	1 272 919	1 709 762

Des cautions professionnelles sont requises par la loi Hoguet pour pouvoir exercer les professions d'administrateur de biens et d'agent immobilier, (gestion des fonds des mandants) dans le cadre des activités de Services. Le montant garanti par ces cautions s'élève à 656 950 milliers d'euros au 30 juin 2012.

Note 29 Effectifs du Groupe

	Collège cadres		Collège etam et employés		Total		Total
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
Effectif global au 30 juin 2012	1 471	1 246	909	3 038	2 380	4 284	6 664
Effectif global au 31 décembre 2011	1 456	1 194	852	2 992	2 308	4 186	6 494

Note 30 Informations relatives aux parties liées

30.1 Prestations entre parties liées

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

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

Contrats de crédit

- Différents emprunts bancaires sont en cours avec des établissements de la BPCE selon le détail ci-dessous :

Établissement (en milliers d'euros)	Montant autorisé 30/06/2012	En-cours utilisé	Charges financières (6 mois)	Objet
BPCE ET CAISSES REGIONALES	484	484	10	Financement acquisition cabinets immobiliers
NATIXIS	38 475			Quote-part du crédit non affecté résidentiel
PALATINE	170 000			Quote-part du crédit corporate holding
PALATINE	2 693	2 693	54	Financement acquisition cabinets immobiliers
SOCFIM	20 670	3 734	75	Crédit promotion immobilière
SOCFIM	42 750			Quote-part du crédit non affecté résidentiel

Rétrocessions des honoraires de commercialisation

- Dans le cadre de son activité de Distribution de produits d'investissement résidentiel auprès des clients des Caisses d'Epargne, l'selection a rétrocédé 2,3 millions d'euros d'honoraires aux caisses régionales des Caisses d'Epargne au 1^{er} semestre 2012.

Garantie des cautions professionnelles

- Dans le cadre du métier d'administrateurs de biens, l'activité des Services immobiliers de Nexity a reçu de CEGC (groupe BPCE) une garantie des fonds mandants pour un montant de 644,6 millions d'euros et a versé en contrepartie 0,6 million d'euros d'honoraires au 1^{er} semestre 2012.

Les conventions avec d'autres parties liées sont présentées ci-dessous :

Aegide

Le Groupe détient une participation de 33,62% dans le capital d'Aegide, société spécialisée dans la promotion et la gestion de résidences services pour seniors.

- **Obligations convertibles** : Nexity détient 2 000 obligations convertibles en actions Aegide à échéance juillet 2012 pour un montant nominal de 2 millions d'euros.
- **Copromotions** : le Groupe réalise en copromotion avec Aegide plusieurs résidences services pour seniors.

30.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2012 6 mois	30/06/2011 6 mois
Avantages à court terme		
Rémunérations fixes	550	550
Provisions sur rémunérations variables de l'exercice	728	910
Avantages postérieurs à l'emploi	NA	NA
Avantages à long terme	NA	NA
Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100% des critères)	4 745	3 933
Paie en actions		
Charges de la période (sur attributions des exercices antérieurs)	-	17
Juste valeur actions gratuites attribuées sur la période	NA	NA
Actions gratuites attribuées sur la période (nombre)	NA	NA

NA : Non Applicable

Note 31 Evénements postérieurs à la clôture

Le projet de loi de finances rectificative approuvé par le Conseil des ministres du 4 juillet 2012, et soumis à l'examen du Parlement, prévoit la création de contributions additionnelles ainsi que diverses modifications du cadre fiscal, qui pourraient augmenter les charges d'impôt du Groupe. Aucun chiffrage n'a encore été fait dans l'attente des dispositions qui seront finalement approuvées.

Aucun autre événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2012 et le Conseil d'administration du 25 juillet 2012 arrêtant les comptes au 30 juin 2012.



Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos assemblées générales et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société NEXITY, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2012, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité de votre Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 - norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Paris-La Défense et Courbevoie, le 25 juillet 2012

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

CONSEIL AUDIT & SYNTHÈSE
Membre du réseau Ernst & Young

MAZARS

François Plat
Associé

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Jean Latorzeff
Associé