



une belle vie immobilière



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2013

ATTESTATION DU RESPONSABLE

Période : Situation semestrielle au 30 juin 2013

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 24 juillet 2013

Alain Dinin

Président-Directeur général



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL SEMESTRE CLOS LE 30 JUIN 2013

Société Anonyme au capital de 266 480 225 €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 2013	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 2013.....	5
1.4	Immobilier résidentiel	6
1.5	Immobilier d'entreprise	11
1.6	Services et Réseaux.....	12
1.7	Autres activités.....	13
1.8	Croissance externe	14
2.	RESULTAT DE L'ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2013	15
2.1	Chiffre d'affaires	15
2.2	Résultat opérationnel.....	17
2.3	Résultat net.....	18
3.	SITUATION FINANCIERE DU GROUPE AU 30 JUIN 2013	20
3.1	Trésorerie.....	20
3.2	Financement	21
3.3	Engagements hors bilan	23
4.	ÉVOLUTION ET PERSPECTIVES D'AVENIR	24
4.1	Événements postérieurs à la clôture du premier semestre 2013.....	24
4.2	Perspectives pour 2013	24
4.3	Principaux risques et incertitudes auxquels est exposé le Groupe	25
5.	PRINCIPALES TRANSACTIONS ENTRE PARTIES LIEES.....	25
5.1	Transactions significatives avec les sociétés liées	25
5.2	Transactions significatives avec les administrateurs et les mandataires sociaux.....	25
	ANNEXES	
1.	Etats financiers consolidés intermédiaires au 30 juin 2013.....	26
2.	Rapport des Commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2013..	56

1. ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2013

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, commercialisation pour compte de tiers, 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.

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 neufs¹ 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 ;

¹ L'activité de commercialisation en réseaux est intégrée au pôle Immobilier résidentiel depuis le 1^{er} janvier 2013. Elle était jusqu'alors intégrée au pôle Services et Réseaux.

- 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 gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchise immobilière ; et
- le pôle des Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements et d'asset management, les solutions d'accompagnement client² et les activités de 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 orientées à la baisse (marché du logement neuf en retrait de 7 % au premier trimestre 2013 selon les estimations de la FPI et attendu par le Groupe à un niveau en baisse de l'ordre de 15 % sur l'année, activité de l'investissement tertiaire en retrait de 5 % au premier semestre 2013 et baisse de la demande placée de 19 % sur un an à fin juin 2013, baisse des volumes dans le marché de l'ancien). Ces évolutions sont renforcées par une différenciation croissante des marchés de la région parisienne avec ceux de province. Le contexte macro-économique global reste caractérisé par de fortes incertitudes, avec une absence de croissance, une volatilité marquée des marchés financiers, un cadre législatif en forte évolution et des conditions d'accès au crédit bancaire restreintes pour les clients, même si les taux d'intérêts des crédits immobiliers aux particuliers restent à des niveaux historiquement bas.

1.3 Événements importants survenus au cours du premier semestre 2013

Le premier semestre 2013 a été marqué par les principaux événements suivants :

- dans l'Immobilier résidentiel : 4.441 réservations de logements neufs en France enregistrées au premier semestre 2013, en retrait de 4 % par rapport au nombre de réservations du premier semestre 2012 (4.633 réservations) mais avec un chiffre d'affaires réservé en progression de 4 % ;
- dans l'Immobilier d'entreprise : bonne résistance de l'activité avec 186 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 ; livraison de l'immeuble Basalte à La Défense en mai 2013, pour lequel les levées de réserves se poursuivront sur le deuxième semestre 2013 ;
- financement : Nexity a procédé, en date du 24 janvier 2013, à l'émission d'un emprunt obligataire de 200 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 3,749 % pour un remboursement in fine à 6 ans (décembre 2018). A la suite de cette opération, la ligne de crédit corporate holding d'un montant de 185 millions d'euros à échéance de décembre 2014 a été annulée par anticipation ;
- mise en œuvre de nouvelles mesures législatives et fiscales, intégrées sur le premier semestre 2013 (taxe de 3 % sur les dividendes, crédit d'impôt compétitivité emploi) ; et
- annonce de nouvelles mesures en faveur du logement neuf (réduction du taux de TVA applicable au logement social, création d'un statut du logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels bénéficiant d'un taux de TVA réduit de 10%, simplification de procédures administratives, réduction des délais de contentieux et lutte contre les recours abusifs, mise en place d'une « fiscalité inversée » pour les terrains constructibles...) comme d'autres mesures prévues dans la loi sur l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), susceptibles de décourager l'investissement locatif (encadrement des loyers, garantie universelle des loyers...) ou de modifier les

² Les solutions d'accompagnement client (aide au financement des clients, plateforme téléphonique, marketing...) sont intégrées au pôle des Autres activités depuis le 1^{er} janvier 2013. Elles étaient jusqu'alors intégrées au pôle Services et Réseaux.

équilibres économiques des métiers de la location immobilière ou de syndic (interdiction de facturer des frais de location au locataire, régulation des honoraires de syndic, gestion des comptes mandants en comptes séparés...).

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 en baisse au premier semestre 2013, conformément aux anticipations du Groupe. La Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) a ainsi estimé la baisse des ventes à 7 % sur le seul premier trimestre 2013 et celle des mises en vente à 33% sur la même période. L'offre commerciale d'appartements neufs a progressé de près de 18% sur un an à fin mars 2013 selon les données du ministère, pour atteindre 87.300 unités, soit le niveau le plus élevé depuis 2008. Les primo-accédants aux revenus les plus modestes souffrent de la sélectivité renforcée des banques dans la distribution de crédit immobilier. Bien que soutenu par la baisse des taux des crédits immobiliers, qui atteignent à fin juin un niveau historiquement bas (2,89 % en moyenne hors assurance en juin selon l'Observatoire Crédit Logement), le marché immobilier souffre d'une conjoncture économique dégradée (progression du chômage, récession économique, pression fiscale...) qui pèse sur le moral et le pouvoir d'achat des ménages.

Dans ce contexte, l'activité du Groupe en matière de vente de logements neufs s'élève en France à 4.441 unités (dont 307 ventes réalisées par l'selection dans le cadre de son activité d'opérateur de logements neufs), soit une baisse limitée de 4 % par rapport au premier semestre 2012.

La gamme de logements neufs offerte par le Groupe, essentiellement située en France dans les moyennes et grandes agglomérations, est constituée d'appartements dans des immeubles résidentiels collectifs et de maisons individuelles groupées (3.712 réservations au premier semestre 2013) auxquels s'ajoutent des résidences-services pour seniors (219 réservations ; généralement en copromotion avec Ægide), des résidences étudiantes (433 réservations) ainsi que des foyers pour jeunes travailleurs et des résidences affaires (77 réservations).

Le Groupe développe également une activité de lotissement (Aménagements & terrains à bâtir) pour laquelle il a enregistré 891 réservations (-8 % par rapport à la même période en 2012).

Réservations France

	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
<i>(en nombre)</i>			
Logements neufs	4 441	4 633	(4,1)%
Lots de terrains	891	965	(7,7)%
Total nombre de réservations	5 332	5 598	(4,8)%
<i>(en millions d'euros ttc)</i>			
Logements neufs	873	839	4,1%
Lots de terrains	67	74	(9,1)%
Total montant des réservations	940	913	3,0%

Le montant des réservations du Groupe en France ressort à 940 millions d'euros TTC, en hausse de 3 % par rapport au 30 juin 2012.

Malgré une baisse des volumes de 4,1 %, le montant des réservations de logements neufs est en hausse de 4,1 % à 873 millions d'euros TTC. En effet, outre les effets de mix des logements (progression de 2 % de la surface moyenne des logements par rapport à celle de l'an dernier, situation géographique des opérations en cours de commercialisation), les réservations du premier semestre 2012 comportaient une plus forte proportion des ventes en blocs (42 % des réservations du premier semestre 2012 contre 34 % au premier semestre 2013) qui sont réalisées à un prix unitaire moyen inférieur.

Le montant des réservations de l'activité de lotissement atteint 67 millions d'euros TTC, soit une diminution de 9,1 % par rapport au premier semestre 2012, en cohérence avec la baisse des volumes (-7,7 %), recul cependant moindre que la baisse des volumes de construction des maisons individuelles attendues en 2013 par l'Union des Maisons Françaises (-25 %), avec un recul de 27 % déjà constaté sur les trois premiers mois de l'année 2013 en comparaison de la même période en 2012.

A l'international, 52 réservations nettes ont été enregistrées au premier semestre 2013, pour un chiffre d'affaires réservé de 17 millions d'euros, contre 180 réservations nettes (comprenant une vente en bloc en Belgique) au premier semestre 2012 pour un chiffre d'affaires réservé de 80 millions d'euros.

Le volume total des réservations nettes de logements neufs (France et international) et de lots de terrains à bâtir s'élève ainsi à fin juin 2013 à 5.384 unités (-6,8 %) pour un chiffre d'affaires réservé de 957 millions d'euros TTC, contre 5.778 unités à fin juin 2012 pour un chiffre d'affaires réservé de 992 millions d'euros TTC (-3,6 %).

1.4.2 Ventilation géographique

Activité en France

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

Les réservations de logements neufs en France au premier semestre 2013 se répartissent (en nombre) à raison de 55% en province et de 45 % en Île-de-France. La part de l'Île-de-France augmente fortement par rapport à celle constatée au 30 juin 2012 (+12 %).

Réservations logements neufs			
<i>(en nombre)</i>	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Île-de-France	2 017	1 887	6,9%
Province	2 424	2 746	(11,7)%
TOTAL	4 441	4 633	(4,1)%

La production se concentre sur les grandes agglomérations avec 82 % des réservations (hors ventes en bloc) enregistrées en zone A bis, A ou B1 (en forte hausse par rapport au 74 % du 30 juin 2012). Les réservations en zone C ne représentent que 3 % de l'ensemble (4 % au 30 juin 2012). Pour mémoire, le zonage se rapportant aux dispositifs de défiscalisation (Duflot, 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'était pas éligible au dispositif Scellier.

Le dispositif fiscal Duflot, entré en vigueur depuis le 1er janvier 2013, s'applique sur les zones A et B1, et sur la zone B2, mais uniquement sur agrément délivré par le préfet. Pour permettre au dispositif de se mettre en place, la totalité de la zone B2 était temporairement éligible à ce nouveau dispositif fiscal jusqu'au 30 juin 2013.

En lotissement, la part des lots de terrains réservés en Île-de-France au cours du premier semestre 2013 s'établit à 10 % des réservations (en nombre), contre 7 % au premier semestre 2012.

Activité à l'international

A l'étranger, le Groupe est présent dans le domaine de la promotion de logements neufs essentiellement en Italie du Nord, à travers sa filiale Nexity Residenziale. Au total, 9 opérations sont actuellement en cours de commercialisation, principalement dans les zones de Milan et de Turin, représentant au 30 juin 2013 une offre commerciale de 195 logements. Sur le premier semestre 2013, 52 compromis de vente (*compromessi*) ont été enregistrés pour un chiffre d'affaires TTC total de 16,6 millions d'euros.

Des options ont été enregistrées en Pologne suite au lancement commercial en juin d'une première opération à Varsovie.

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 de bailleurs professionnels, qu'il s'agisse d'opérateurs du logement social ou plus ponctuellement d'investisseurs institutionnels classiques (compagnies d'assurances, mutuelles, véhicules d'investissement « pierre-papier »...).

1.4.3.1 Les clients de l'activité logement en France

Les ventes auprès des investisseurs individuels représentent, à fin juin 2013, 32 % du total des ventes contre 31 % fin juin 2012. Les avantages fiscaux liés à la loi Duflot ont attiré presque autant d'investisseurs que le dispositif Scellier en vigueur au premier semestre 2012 (ce dernier, avec des avantages réduits depuis le 1^{er} janvier 2012, avait cependant connu une forte baisse par rapport au 1^{er} semestre 2011).

Les ventes réalisées auprès des particuliers accédants représentent 34 % des ventes du premier semestre 2013 (27 % des ventes au premier semestre 2012).

Les primo-accédants représentent toujours la majorité des clients accédants, et sont en forte hausse par rapport au premier semestre 2012 (+37 %), profitant notamment de taux d'intérêt historiquement bas.

Les secundo-accédants représentent 5 % du total des réservations du premier semestre 2013, soit un niveau très proche de celui enregistré un an plus tôt.

Les ventes aux bailleurs professionnels s'inscrivent en forte baisse (-24 %) par rapport au premier semestre 2012, semestre qui avait atteint un plus haut niveau historique sur ce type de ventes, mais restent à un niveau significatif (34 % des ventes du Groupe).

Répartition des ventes - Immobilier résidentiel (France)

<i>(en nombre de logements)</i>	30 juin 2013	Ventilation (en %)	30 juin 2012	Ventilation (en %)	Ecart 2013/2012
Résidence principale					
<i>Primo-accédants</i>	1 277	29%	929	20%	37,5%
<i>Autres accédants</i>	210	5%	264	6%	(20,5)%
Résidence secondaire	26	1%	33	1%	(21,2)%
Total accédants	1 513	34%	1 226	27%	23,4%
Investisseurs individuels	1 435	32%	1 441	31%	(0,4)%
Bailleurs professionnels	1 493	34%	1 966	42%	(24,1)%
TOTAL	4 441	100%	4 633	100%	(4,1)%

Source : déclarations des clients acquéreurs

Le prix moyen TTC par logement réservé en France (hors vente en bloc aux bailleurs professionnels et lselection) augmente de 3,0 % à 224,5 milliers d'euros au 30 juin 2013, contre 218,0 milliers d'euros au 30 juin 2012. Cette hausse s'explique d'une part par une taille moyenne des logements supérieure de 2,1 % à 58,5 mètres carrés contre 57,3 au premier semestre 2012, et d'autre part par un prix moyen au mètre carré en hausse de 0,8 % (3.835 euros par mètre carré en 2013 contre 3.803 euros au premier semestre 2012). Cette hausse s'explique notamment par l'évolution du mix géographique des ventes, avec la proportion croissante des ventes réalisées en Île-de-France (45% contre 41% au premier semestre 2012) conjuguée à l'évolution des prix moyens au mètre carré (baisse de 4,1 % des prix moyens au mètre carré en régions et hausse de 1,3 % en Île-de-France).

Le prix moyen par logement des accédants en résidence principale progresse de 1,6 %, avec une taille moyenne en diminution (-2,0 %) et une hausse du prix au mètre carré (+3,6 %).

Malgré une surface moyenne stable, les prix moyens par logement des investisseurs individuels baissent significativement (-3,3 %).

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

Prix moyens et surfaces - Immobilier résidentiel

	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Ensemble des ventes			
Prix moyen par m2 (€)	3 835	3 803	0,8%
Taille moyenne (m2)	58,5	57,3	2,1%
Prix moyen par logement (K€)	224,5	218,0	3,0%
dont Accédants – résidence principale			
Prix moyen par m2 (€)	3 869	3 735	3,6%
Taille moyenne (m2)	67,2	68,6	(2,0)%
Prix moyen par logement (K€)	260,1	256,1	1,6%
dont Investisseurs individuels			
Prix moyen par m2 (€)	3 731	3 876	(3,7)%
Taille moyenne (m2)	47,2	46,9	0,6%
Prix moyen par logement (K€)	175,9	181,9	(3,3)%

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

1.4.3.2 Les clients de l'activité lotissement

Les 891 réservations de lots de terrains à bâtir enregistrées au cours du premier semestre 2013 ont principalement été réalisées auprès de la clientèle des particuliers (seulement 33 réservations auprès des promoteurs acheteurs de plusieurs lots à bâtir).

Le prix moyen TTC des lots de terrains reste stable par rapport au même semestre 2012 (76 milliers d'euros hors ventes groupées).

1.4.4 Renouvellement de l'offre en France

Durant le premier semestre, 60 programmes de logements ont été lancés commercialement (contre 77ancements réalisés au premier semestre 2012, soit -22 %). La taille des opérations lancées étant plus importante cette année, le nombre de lots lancés entre le premier semestre 2012 et le premier semestre 2013 ne baisse que de 16 %. Au 30 juin 2013, 188 programmes, représentant 4.847 lots, étaient en cours de commercialisation.

Programmes de logements en cours de commercialisation - Immobilier résidentiel			
<i>(en nombre)</i>	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Île-de-France	62	46	34,8%
Province	126	146	(13,7)%
TOTAL	188	192	(2,1)%

Parallèlement, le Groupe a conservé son approche prudente de pré-commercialisation. Le niveau moyen de pré-commercialisation des opérations constaté au lancement des travaux est identique au 30 juin 2012 et reste très élevé (75 %).

Le stock de lots achevés invendus reste très faible à 56 logements au 30 juin 2013 (contre 55 au 31 décembre 2012).

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 pratiquement stable pour la promotion de logements neufs en 2013 par rapport à la même période 2012 (-1,7 %). Il reste principalement situé en province (62 % du potentiel total contre 64 % au 30 juin 2012) mais sa proportion en Île-de-France progresse (+6,6 %). Au 30 juin 2013, le potentiel d'activité logement représente près de 25.000 lots, et correspond à 2,6 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 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Offre commerciale	4 847	5 031	(3,7)%
Potentiel sous promesse	19 771	20 006	(1,2)%
TOTAL	24 618	25 037	(1,7)%
dont Île-de-France	9 426	8 997	4,8%
dont Province	15 192	16 040	(5,3)%
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	2,6	2,4	

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

Dans l'activité de lotissement, 24 programmes totalisant 840 lots ont été lancés sur le premier semestre 2013 (contre 24 programmes totalisant 767 lots à fin juin 2012). Au 30 juin 2013, 99 programmes représentant une offre de 2.005 lots, sont en cours de

commercialisation (contre 85 programmes pour 1.379 lots au 30 juin 2012), répartis à hauteur de 87 en province et 12 en Île-de-France.

Au 30 juin 2013, le potentiel d'activité lotissement représente près de 11.000 lots, soit 4,8 années de réservations sur la base de l'activité sur 12 mois glissants, en forte progression de 16,7 % par rapport au premier semestre 2012. La part en province représente 88 % du potentiel total.

Potentiel d'activité lotissement			
<i>(en nombre de lots)</i>	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Offre commerciale	2 005	1 379	45,4%
Potentiel sous promesse	8 868	7 938	11,7%
TOTAL	10 873	9 317	16,7%
dont Île-de-France	1 359	1 354	0,4%
dont Province	9 514	7 963	19,5%
Nombre d'années de réservations en potentiel d'activité	4,8	3,6	

1.4.5 Livraisons

Le Groupe a livré 4.059 logements neufs en France au cours du 1^{er} semestre 2013 contre 3.525 au 1^{er} semestre 2012.

1.5 Immobilier d'entreprise

Les volumes engagés durant le premier semestre 2013 sur le marché de l'investissement tertiaire en France dépassent 5,7 milliards d'euros, en légère baisse par rapport au premier semestre 2012 (-5%). Ce niveau d'activité concerne principalement des opérations existantes et louées et ne traduit pas le peu d'appétit du marché pour les opérations neuves ou restructurées non sécurisées, c'est-à-dire ne bénéficiant pas d'une pré-location totale ou partielle. La forte baisse du niveau de la demande placée à fin juin 2013 (833.000 m², soit -19% sur un an) reflète concrètement l'impact de la conjoncture économique sur la demande de nouvelles surfaces de bureaux. Cette baisse de la demande placée s'accompagne d'une augmentation des efforts consentis par les propriétaires pour la signature de nouveaux baux (franchise de loyers notamment), et donc une tendance à la baisse des loyers économiques. Le taux de vacance progresse légèrement et atteint 6,7% du parc. (source CBRE).

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. A l'étranger, compte tenu des difficultés rencontrées par les marchés locaux, le Groupe n'exerce plus qu'une activité de veille en matière d'immobilier d'entreprise sur les marchés étrangers sur lesquels il est présent au titre de son activité de promotion résidentielle.

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 2013, Nexity a enregistré des prises de commandes à hauteur de 186,3 millions d'euros HT pour une surface totale de 38.600 mètres carrés SDP (Surface De Plancher), contre 111,7 millions d'euros HT au 1^{er} semestre 2012.

Prises de commandes

Type d'opération	Taille (en m ² SDP)	Montant HT (en M€)
Immeubles de bureaux	33 500	180,6
Logistique et activités	5 100	5,7
Total	38 600	186,3

Un immeuble de bureaux de 33.500 mètres carrés situé à Clichy (Hauts-de-Seine) a été pris en commande sur ce premier semestre pour un montant de 180,6 millions d'euros HT.

Un bâtiment de logistique, représentant un chiffre d'affaires de 5,7 millions d'euros HT, a également été commercialisé près de Metz (Moselle).

Le Groupe a par ailleurs signé le 18 juillet dernier la vente en l'état futur d'achèvement de l'opération Ecocampus à Châtillon (Hauts-de-Seine), réalisée en co-promotion. Enregistrée sur le troisième trimestre, cette signature permet, compte tenu des commandes déjà enregistrées au premier semestre, de sécuriser l'objectif annuel de prises de commandes de 350 millions d'euros.

1.5.2 Livraisons

Au cours du premier semestre 2013, le Groupe a livré l'immeuble Basalte à La Défense (salle des marchés de la Société Générale) d'une surface de 42.850 mètres carrés. La date de livraison de cet immeuble avait été décalée à la suite d'un incendie survenu sur le chantier en mars 2011. La Société Générale a assigné en 2012 la filiale ad hoc du Groupe en charge de cette opération pour obtenir réparation du préjudice qu'elle estime avoir subi en raison du retard de livraison de l'opération. Sans que l'aléa attaché par nature à ce type de procédure judiciaire puisse être exclu, le Groupe considère que la procédure initiée par la Société Générale est irrecevable sur la forme et, sur le fond, que ses demandes ne peuvent prospérer à son encontre au regard, entre autres arguments, des circonstances de fait et de l'environnement contractuel de cette opération. La levée des réserves se poursuivra sur le second semestre 2013.

Une opération de logistique à Limonest (Rhône) de 1.450 mètres carrés a également été livrée sur ce premier semestre.

1.6 Services et Réseaux

1.6.1 Services immobiliers

Le Groupe intervient principalement en France et dans une moindre mesure 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).

Au 30 juin 2013, 798.500 lots sont gérés en résidentiel par le Groupe, dont 37.300 lots hors de France (en Belgique, en Pologne et en Suisse), en baisse de 2,2 % par rapport au 31 décembre 2012. Cette baisse, plus marquée qu'au premier semestre 2012 (-1,6 % à périmètre constant), concerne majoritairement le portefeuille de syndic de copropriété et traduit notamment l'érosion naturelle du portefeuille, encore insuffisamment compensée par l'entrée de nouveaux mandats.

Dans l'activité de property management (services immobiliers aux entreprises), les surfaces sous gestion s'élevaient à 11,1 millions de mètres carrés (contre 11,6 millions de mètres carrés fin 2012).

<i>(en nombre)</i>	30 juin 2013	31 déc 2012	Ecart 2013/2012
M ² tertiaire en gérance locative	11 110 000	11 638 000	(4,5)%
Nombre de lots habitation gérés	798 500	816 100	(2,2)%
Dont en gérance locative	152 200	154 500	(1,5)%
Dont en copropriété	646 300	661 600	(2,3)%

Keops-Colliers International atteint au premier semestre 2013 un chiffre d'affaires proche de celui enregistré au cours du premier semestre 2012, en dépit d'un marché caractérisé par un certain attentisme et une baisse du volume global de la demande placée.

1.6.2 Réseaux

Le Groupe anime deux réseaux de franchise (Century 21 France et Guy Hoquet l'Immobilier). Avec 1.302 agences, le nombre d'agences des réseaux est en baisse par rapport au 30 juin 2012 (-40 agences) mais le nombre de compromis est en hausse de 2,7 % (avec une progression marquée de 400 compromis supplémentaires chez Guy Hoquet l'Immobilier).

Le niveau d'activité des agences en franchises (26.800 compromis, soit +2,7 % par rapport au premier semestre 2012) traduit leur bon positionnement, dans un marché de l'ancien attendu par le Groupe en baisse de l'ordre de 10 % sur l'année 2013 (hors impact de nouvelles mesures).

<i>(en nombre)</i>	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Agences Century 21 France	843	870	(3,1)%
Agences Guy Hoquet l'Immobilier	459	472	(2,8)%
Total nombre d'agences	1 302	1 342	(3,0)%
Compromis Century 21 France	19 300	19 000	1,6%
Compromis Guy Hoquet l'Immobilier	7 500	7 100	5,6%
Total nombre de compromis	26 800	26 100	2,7%

1.7 Autres activités

1.7.1 Régénération urbaine (Villes & Projets)

Avec son activité de régénération urbaine (Villes & Projets), le Groupe s'assure des maîtrises foncières à moyen et long termes qui permettent de générer, à travers des opérations d'aménagement ou d'ensemblage urbain, des droits à construire. 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 2013, le potentiel foncier de l'activité de régénération urbaine de Nexity atteint 611.200 mètres carrés, répartis pour 43 % en Province et 57 % en Île-de-France. Ce potentiel est composé de logements (40 %) et de tertiaire (29 % en bureaux, 28 % en activité et 3 % en commerces).

Régénération urbaine - répartition du potentiel foncier

<i>(surfaces en m²)*</i>	30 juin 2013	Île-de-France	Province
Logements	241 550	142 950	98 600
Bureaux	178 000	173 100	4 900
Activités	174 050	12 900	161 150
Commerces	17 600	16 400	1 200
TOTAL	611 200	345 350	265 850

* 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 148,2 millions d'euros au 1er semestre 2013 (75,2 millions d'euros dans l'immobilier d'entreprise et 73,0 millions d'euros dans l'immobilier résidentiel), contre 136,7 millions d'euros au 30 juin 2012. Cette activité représente ainsi au 1er semestre 2013 plus de 14 % du chiffre d'affaires réalisé par les activités de promotion du Groupe.

1.7.2 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.

En juin 2013, Nexity s'est porté acquéreur d'un ensemble composé de deux immeubles de bureaux à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), dans le cadre d'un projet de reconversion.

Dans le cadre de ses activités de co-investissement, le Groupe détient des participations dans un patrimoine estimé en volume d'acquisition à plus de 170 millions d'euros répartis sur trois opérations de bureaux situées en région parisienne. Le montant de fonds propres engagés à fin juin 2013 s'élève, en quote-part du Groupe, à 24 millions d'euros.

1.7.3 Solutions d'accompagnement client

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 plus de 500 offres de prêts au bénéfice des clients du Groupe au cours du premier semestre 2013.

1.8 Croissance externe

L'ensemble des acquisitions du 1er semestre 2013 représente un prix d'achat de 998 milliers d'euros et a généré un goodwill du même montant. Il s'agit d'acquisitions de fonds de commerce de cabinets d'administration de biens acquis par les activités de Services Immobiliers aux particuliers.

2. RESULTAT DE L'ACTIVITE DU GROUPE AU COURS DU PREMIER SEMESTRE 2013

2.1 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires du Groupe s'élève à 1.271,7 millions d'euros au 30 juin 2013, en hausse de 5,5 % par rapport au 30 juin 2012, principalement du fait de la progression de l'activité en Immobilier d'entreprise.

Chiffre d'affaires			
(en millions d'euros HT)	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Immobilier résidentiel	804,1	796,0	1,0%
Immobilier d'entreprise	244,5	187,0	30,8%
Services et Réseaux	220,4	219,9	0,2%
Autres Activités	2,7	2,6	5,2%
TOTAL	1 271,7	1 205,5	5,5%

2.1.1 Immobilier résidentiel

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier résidentiel atteint 804,1 millions d'euros au 30 juin 2013 contre 796,0 millions d'euros au 30 juin 2012 (+1%).

Chiffre d'affaires			
(en millions d'euros HT)	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Ile de France	276,5	247,2	11,9%
Province	404,8	453,0	(10,6)%
International	42,3	24,9	x 1,7
Iselection	19,2	22,6	(15,0)%
Logements	742,8	747,7	(0,7)%
Terrains à bâtir	61,3	48,3	26,9%
Total Immobilier résidentiel	804,1	796,0	1,0%

Le chiffre d'affaires logements est quasi-stable (-0,7 %). La hausse du chiffre d'affaires à l'international compense ainsi en bonne partie la baisse du chiffre d'affaires sur le logement France.

En France et en Belgique, 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. Trois opérations représentant 285 lots ont été livrées au premier semestre 2013, contre quatre au premier semestre 2012 mais pour seulement 143 lots, se traduisant par une forte progression du chiffre d'affaires en 2013.

Le chiffre d'affaires des terrains à bâtir est en nette progression comparé au premier semestre 2012 (+26,9 %) compte tenu d'actes signés supérieurs de 13 % au nombre d'actes du premier semestre 2012, et d'un effet d'avancement ponctuel très favorable au

30 juin 2013, notamment sur des grandes opérations d'aménagement, qui devrait se lisser sur le deuxième semestre.

2.1.2 Immobilier d'entreprise

Le chiffre d'affaires du pôle Immobilier d'entreprise est en forte hausse à 244,5 millions d'euros, contre 187,0 millions d'euros en 2012 (+30,8 %). Cette progression n'est cependant pas représentative de ce que sera le chiffre d'affaires de l'année car de nombreuses opérations seront livrées au cours du deuxième semestre 2013 et ne contribueront donc pas au chiffre d'affaires sur la totalité des six derniers mois de l'année.

Chiffre d'affaires			
<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Immeubles de bureaux et hôtels	237,9	175,1	35,9%
Logistique et activité	6,6	11,9	(44,4)%
Total Immobilier d'entreprise	244,5	187,0	30,8%

Le chiffre d'affaires de l'activité bureaux est ainsi en forte progression par rapport à 2012 (237,9 millions d'euros contre 175,1 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.

Le chiffre d'affaires au 30 juin 2013 de la logistique et activité (6,6 millions d'euros) est réalisé sur un nombre d'opérations moins important qu'au 30 juin 2012 (11,9 millions d'euros).

2.1.3 Services et Réseaux

Le chiffre d'affaires du pôle Services et Réseaux reste stable à 220,4 millions d'euros (+0,2 % par rapport au premier semestre 2012).

Chiffre d'affaires			
<i>(en millions d'euros HT)</i>	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Services	205,8	204,6	0,6%
Réseaux de franchisés	14,6	15,3	(5,0)%
Total Services et Réseaux	220,4	219,9	0,2%

Le chiffre d'affaires des activités de Services progresse de 0,6 % par rapport à la même période 2012 (205,8 millions d'euros contre 204,6 millions d'euros). L'impact des variations de périmètre représente une augmentation nette de 3 millions d'euros. La prise en compte de l'activité d'Icade Résidences Services sur le premier trimestre 2013 (acquise au premier trimestre 2012 et consolidée seulement sur trois trimestres en 2012) fait plus que compenser l'absence de chiffre d'affaires des activités en Allemagne (-5 M€), cédées fin 2012. L'érosion du portefeuille de l'activité de syndic et la moindre activité sur la transaction neutralisent la majeure partie de cet impact positif.

Le chiffre d'affaires généré par les réseaux de franchise est en baisse de seulement 5 % dans un marché de la transaction dans l'ancien attendu en baisse de l'ordre de 10 % sur l'année.

2.1.4 Autres activités

Le chiffre d'affaires du pôle Autres activités (2,7 millions d'euros) correspond principalement 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 85,3 millions d'euros au premier semestre 2013 (contre 81,5 millions d'euros au premier semestre 2012), soit un taux de marge de 6,7 %.

Résultat opérationnel			
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Immobilier résidentiel	63,9	73,0	(12,4)%
% du chiffre d'affaires	8,0%	9,2%	
Immobilier d'entreprise	23,5	15,1	55,5%
% du chiffre d'affaires	9,6%	8,1%	
Services et Réseaux	7,6	7,3	3,5%
% du chiffre d'affaires	3,4%	3,3%	
Autres Activités	(9,8)	(14,0)	ns
Résultat opérationnel	85,3	81,5	4,6%
% du chiffre d'affaires	6,7%	6,8%	

2.2.1 Immobilier résidentiel

Le résultat opérationnel du pôle Immobilier résidentiel s'élève à 63,9 millions d'euros au 30 juin 2013, contre 73,0 millions d'euros pour le premier semestre 2012, soit une baisse de 12,4 %. Comme anticipé par le Groupe, le taux de marge baisse de l'ordre d'un point à 8,0 % mais reste à un niveau satisfaisant.

Résultat opérationnel			
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Logements neufs	59,5	67,4	(11,8)%
% du chiffre d'affaires	8,0%	9,0%	
Lotissement	5,0	5,5	(8,4)%
% du chiffre d'affaires	8,2%	11,4%	
International	(0,6)	0,1	ns
Total Immobilier résidentiel	63,9	73,0	(12,4)%
% du chiffre d'affaires	8,0%	9,2%	

2.2.2 Immobilier d'entreprise

Le résultat opérationnel du pôle Immobilier d'entreprise s'élève à 23,5 millions d'euros au 30 juin 2013 contre 15,1 millions d'euros au 30 juin 2012. Le taux de marge opérationnel de la période atteint un niveau élevé de 9,6 % (contre 8,1 % au premier semestre 2012) et bénéficie sur le semestre de l'effet ponctuel d'une économie de garantie locative suite à un complément de prise à bail sur un immeuble en cours de construction.

Résultat opérationnel			
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Immobilier d'entreprise	23,5	15,1	55,5%
% du chiffre d'affaires	9,6%	8,1%	

2.2.3 Services et Réseaux

La contribution du pôle Services et Réseaux au résultat opérationnel s'élève à 7,6 millions d'euros contre 7,3 millions d'euros au 30 juin 2012, soit une progression de 3,5 %.

Malgré un semestre faible sur l'activité de transaction, le résultat des Services progresse en raison de la non-réurrence des coûts d'intégration liés à l'acquisition d'Icade Résidences Services enregistrés au premier semestre 2012, d'une meilleure maîtrise des charges (tant dans les services aux particuliers que chez Keops-Colliers International) ainsi que de la prise en compte de l'impact du Crédit d'impôt compétitivité emploi (Cice).

La baisse de résultat des activités de franchises (1,0 million d'euros contre 1,8 million d'euros fin juin 2012) résulte essentiellement de la baisse du chiffre d'affaires, compte tenu du poids des charges fixes.

Résultat opérationnel			
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Services	6,6	5,5	19,6%
% du chiffre d'affaires	3,2%	2,7%	
Réseaux	1,0	1,8	(43,7)%
% du chiffre d'affaires	7,0%	11,7%	
Total Services et Réseaux	7,6	7,3	3,5%
% du chiffre d'affaires	3,4%	3,3%	

2.2.4 Autres activités

Le résultat des Autres activités comprend notamment le résultat sur l'activité d'investissements, le résultat de la holding, les frais d'études et de structure de Villes & Projets, le résultat des solutions d'accompagnement client et les charges IFRS liées aux paiements en actions.

Ce résultat s'établit à -9,8 millions d'euros (dont -5,6 millions d'euros sur les charges IFRS liées aux paiements en actions) contre -14,0 millions d'euros au 30 juin 2012, qui intégrait des charges liées au projet d'entreprise Nexity Demain.

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 s'élève à -2,5 millions d'euros contre -1,2 million d'euros au 30 juin 2012. Son évolution s'analyse ainsi :

Résultat financier

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2013	30 juin 2012	Ecart 2013/2012
Charges d'intérêts	(6,8)	(5,0)	36,3%
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	3,0	3,7	(20,9)%
Coût de l'endettement financier net	(3,8)	(1,2)	210,3%
Autres charges et produits financiers	(3,5)	(2,6)	36,6%
Frais financiers et autres charges stockés	4,9	2,6	86,6%
Total	(2,5)	(1,2)	105,9%

Le coût de la dette passe de 5,0 millions d'euros au 30 juin 2012 à 6,8 millions d'euros au 30 juin 2013, compte tenu principalement de l'augmentation de l'encours moyen de dettes utilisées, suite à la mise en place d'un emprunt obligataire de 200 millions d'euros en janvier 2013 (340 millions d'euros de dettes moyennes sur le premier semestre 2013 contre 143 millions sur le premier semestre 2012). Compte tenu de taux de rémunération plus faibles qu'au premier semestre 2012, la trésorerie à court terme dont dispose le Groupe ne génère des produits financiers qu'à hauteur de 3,0 millions d'euros au premier semestre 2013 (3,7 millions d'euros au premier semestre 2012).

Les autres charges et produits financiers s'élèvent à -3,5 millions d'euros contre -2,6 millions d'euros en 2012. Les frais financiers stockés augmentent de 2,3 millions d'euros (4,9 millions d'euros au 30 juin 2013 contre 2,6 millions d'euros au 30 juin 2012).

2.3.2 Impôts sur les bénéfiques

Le niveau élevé de la charge d'impôts sur le premier semestre (36 millions d'euros contre 29 millions au premier semestre 2012) résulte à la fois d'une estimation sur la base du taux effectif moyen prévisionnel pour la période annuelle de 39,2 % (contre 38,5 % au 31 décembre 2012 avant prise en compte des éléments non récurrents), plus élevée que le taux retenu pour le 30 juin 2012 de 36 % (avant la prise en compte des dispositions des lois de finances rectificatives votées en 2012) et de la taxe sur dividende de 3 % appliquée pour la première fois cette année au dividende de 106,6 millions d'euros versé en mai 2013 au titre de l'année 2012.

2.3.3 Résultat mis en équivalence

Le résultat sur les sociétés mises en équivalence est nul au 30 juin 2013 (contre 0,6 million d'euros à fin juin 2012).

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 2,0 millions d'euros au 30 juin 2013. Il était de 1,4 million d'euros au 30 juin 2012. Les principaux intérêts minoritaires correspondent aux participations détenues par des tiers dans des opérations en co-promotion 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 45,1 millions d'euros à fin juin 2013, contre 50,5 millions d'euros au 30 juin 2012. L'écart de résultat net entre les deux périodes s'expliquant principalement par des charges financières supérieures de 1 million d'euros et une charge d'impôt supérieure de 7 millions d'euros, malgré un résultat opérationnel supérieur de 4 millions d'euros.

3. SITUATION FINANCIERE DU GROUPE AU 30 JUIN 2013

3.1 Trésorerie

Au 30 juin 2013, la capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts s'élève à 49,5 millions d'euros (contre 56,8 millions d'euros au 30 juin 2012). Les flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles représentent -29,7 millions d'euros, compte tenu de la progression marquée du besoin en fonds de roulement lié à l'activité (hors impôts) sur le premier semestre 2013 (+102,7 millions d'euros) et de la diminution des créances d'impôts (BFR d'impôts et impôts différés actif) pour 23,5 millions d'euros. Les flux de trésorerie liés aux opérations de financements intègrent la mise en place en janvier 2013 d'un emprunt obligataire de 200 millions d'euros pour une durée de 6 ans (échéance décembre 2018). Un dividende de 106,6 millions d'euros a été versé au premier semestre. Sur la période, la trésorerie augmente de 85,4 millions d'euros et atteint 570,3 millions d'euros.

Tableau des flux de trésorerie

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2013	30 juin 2012
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts	49,5	56,8
Variation du BFR lié à l'activité (hors impôts)	(102,7)	(8,2)
Variation du BFR d'impôts et autres	23,5	27,5
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles	(29,7)	76,1
Flux de trésorerie liés aux investissements financiers	(0,5)	(14,2)
Flux de trésorerie liés aux investissements opérationnels	(5,5)	(11,3)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement	227,7	(17,0)
Dividendes versés par Nexity SA	(106,6)	(105,7)
Variations de trésorerie de période	85,4	(72,0)

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 56,8 millions d'euros au 30 juin 2012 à 49,5 millions d'euros au 30 juin 2013. Elle correspond principalement au résultat net de la période (45,1 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 2013	31 déc 2012	Ecart
Immobilier résidentiel	474,3	443,1	31,1
Immobilier d'entreprise	1,1	(35,5)	36,6
Services et Réseaux	(46,0)	(49,3)	3,4
Autres activités	108,8	74,6	34,2
Total BFR hors impôt	538,2	432,9	105,3
Impôt société	(36,3)	4,9	(41,2)
Total	501,9	437,8	64,1

Sur le premier semestre, le BFR du Groupe progresse de 64,1 millions d'euros à 501,9 millions d'euros fin juin 2013 (437,8 millions d'euros fin 2012).

Dans le pôle Immobilier résidentiel, le BFR augmente de 31,1 millions d'euros, en raison notamment de la progression de l'offre en cours de travaux induite par le ralentissement des rythmes de commercialisation. La progression du BFR sur ce premier semestre fait suite à celle constatée sur l'année 2012 (+25 M€).

Sur le pôle Immobilier d'entreprise, comme anticipé par le Groupe, le BFR devient positif à 1,1 million d'euros et n'a plus le caractère négatif fortement atypique connu les semestres précédents.

La hausse de 34,2 millions d'euros du BFR des autres activités est due d'une part à l'acquisition d'une opération à Boulogne dans le cadre des activités d'investissements et d'autre part à un effet mécanique et ponctuel sur le BFR de la holding.

3.1.2 Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements financiers s'élèvent à 0,5 million d'euros et correspondent principalement à la croissance externe des activités de Services immobiliers aux particuliers.

Les flux de trésorerie liés aux opérations d'investissements opérationnels s'élèvent à 5,5 millions d'euros (11,3 millions d'euros fin juin 2012). Les investissements de 2012 intégraient notamment les 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 227,7 millions d'euros, et correspondent principalement à l'émission d'un emprunt obligataire de 200 millions d'euros pour un remboursement in fine à échéance décembre 2018.

Les dividendes versés par Nexity représentent 106,6 millions d'euros en 2013 contre 105,7 millions d'euros au premier semestre 2012.

3.2 Financement

Le Groupe bénéficiait d'une situation de trésorerie nette consolidée de 182,0 millions d'euros au 30 juin (contre 321,9 millions d'euros fin décembre 2012).

La diminution de 140 millions d'euros au cours du premier semestre s'explique principalement par l'augmentation du BFR lié à l'activité (+102,7 millions d'euros hors reclassement et variation des créances et dettes sur immobilisations), la variation du BFR d'impôts et autres (-23,5 millions d'euros) et le versement des dividendes pour 106,6 millions d'euros, qui ne sont que partiellement compensés par la capacité d'autofinancement (49,5 millions d'euros).

Endettement net

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2013	31 déc 2012
Emprunt obligataire et intérêts courus	202,0	
Emprunts sur établissements de crédit et autres	183,2	151,4
Autres dettes et autres créances financières	3,2	11,7
Trésorerie nette et autres	(570,3)	(485,0)
Total endettement net (trésorerie)	(182,0)	(321,9)

Le 24 janvier 2013, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire de 200 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 3,749 % pour un remboursement in fine à échéance 6 ans (27 décembre 2018). Cet emprunt obligataire a fait l'objet d'un prospectus en date du 22 janvier 2013, déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro 13-015. Ce prospectus et tous les documents qui y sont incorporés par référence sont disponibles sur le site de l'AMF (www.amf-france.org) et de la Société (www.nexity.fr). Les obligations sont admises aux négociations sur Euronext Paris.

Au titre de cet emprunt, le Groupe s'est notamment engagé à respecter les ratios financiers présentés à la note 25 des états financiers, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants. Ces ratios sont respectés au 30 juin 2013.

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	Autorisation	Utilisation	Utilisation
<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2013	30 juin 2013	31 déc 2012
Crédit non affecté Immobilier résidentiel	285,0	-	-
Options de vente accordées aux minoritaires	2,5	2,5	2,4
Crédit sur acquisition de sociétés et d'immobilisations des activités de services	12,2	12,2	3,0
Total dettes corporate	299,7	14,7	5,4
Crédits affectés aux opérations	489,9	159,6	132,8
Total lignes de crédit	789,6	174,3	138,1
Mise à la juste valeur des instruments dérivés		8,9	13,3
Total emprunts sur établissements de crédit et autres		183,2	151,4

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 n'est pas utilisé au 30 juin 2013. Ce concours fait l'objet de covenants financiers décrits à la note 25 des états financiers. L'ensemble des ratios financiers liés à ces covenants est respecté au 30 juin 2013.

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 :

- un crédit de 10 millions d'euros, mis en place en juin 2013, à échéance juin 2018, amortissable sur ses trois dernières années destiné au refinancement des dettes d'acquisition de fonds de commerce, et au financement des développements informatiques dans l'activité de Services immobiliers aux entreprises ;
- un encours résiduel de 2,2 millions d'euros au 30 juin 2013 qui a permis le financement partiel de certaines acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par l'activité Services immobiliers ; et
- des dettes relatives aux engagements de rachat sur le solde d'actions de sociétés consolidées pour un montant de 2,5 millions d'euros. Leur échéancier est fonction de la date probable d'exécution des obligations contractuelles.

A fin juin 2013, les emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit de 174,3 millions d'euros comprennent 14,7 millions d'euros d'endettement corporate moyen terme et 159,6 millions d'endettement bancaire liés à des dettes projets.

Le Groupe dispose d'autorisations d'emprunts pour un total de 789,6 millions d'euros et en utilise 174,3 millions d'euros. La capacité de tirage sur les autorisations de crédit corporate non utilisées représente 285 millions d'euros, mobilisables à tout moment.

3.3 Engagements hors bilan

Les principaux engagements hors bilan donnés par le Groupe sont les suivants au 30 juin 2013 :

Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

Le Groupe a consenti des garanties de passif à hauteur de 99,5 millions d'euros au 30 juin 2013. 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 163,6 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 100,1 millions d'euros au 30 juin 2013 (contre 88,8 millions d'euros au 31 décembre 2012).

Engagements hors bilan liés à l'exploitation courante du Groupe

Engagements donnés

<i>(en millions d'euros)</i>	30 juin 2013	31 déc 2012
Contre-garanties sur les :		
Garanties Financières d'Achèvement	937,5	1 190,3
Indemnités d'immobilisation	26,2	30,1
Autres engagements donnés	388,0	351,7
Total	1 351,6	1 572,2

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 671,1 millions d'euros au 30 juin 2013 contre 942,7 millions d'euros au 31 décembre 2012. Ce point bas ponctuel est lié au faible nombre deancements de travaux sur de nouvelles opérations au premier semestre 2013. Le pôle Immobilier d'entreprise reste stable (266,3 millions d'euros au 30 juin 2013 contre 247,4 millions d'euros au 31 décembre 2012).

Symétriquement, les garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients pour les opérations du tertiaire, s'élèvent à 468,6 millions d'euros au 30 juin 2013.

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.

Engagements réciproques

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 646,3 millions d'euros au 30 juin 2013.

La note 27 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 2013

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2013 et le Conseil d'administration du 24 juillet 2013 arrêtant les comptes au 30 juin 2013.

4.2 Perspectives pour 2013

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 2013	31 déc 2012	Ecart
Logement *	2 553	2 449	4%
Lots de terrains à bâtir	263	266	-1%
Pôle Immobilier résidentiel	2 816	2 715	4%
Pôle Immobilier d'entreprise	341	383	-11%
Total Groupe	3 156	3 098	2%

(*) Y compris Iselection et International

Le carnet de commandes du Groupe à fin juin 2013 s'élève à 3.156 millions d'euros, en hausse de 2 % par rapport à fin décembre 2012. Ce carnet représente 16 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 2.816 millions d'euros, en hausse de 4 % par rapport au 31 décembre 2012. Ce carnet représente

18 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 341 millions d'euros au 30 juin 2013, contre 383 millions fin 2012. Ce carnet représente 7 mois d'activité (base chiffre d'affaires sur 12 mois glissants du pôle Immobilier d'entreprise).

Le Groupe confirme les perspectives suivantes pour 2013 :

- Immobilier résidentiel : autour de 9.000 réservations nettes de logements neufs dans un marché attendu entre 70.000 et 75.000 unités ;
- Immobilier d'entreprise : objectif de 350 millions d'euros de prises de commandes ;
- Chiffre d'affaires consolidé 2013 attendu supérieur à 2,6 milliards d'euros ;
- Objectif de résultat opérationnel courant 2013 supérieur à 180 millions d'euros ; et
- Sur la base de ses perspectives, la Société pourra envisager de proposer à ses actionnaires la reconduction en 2014 d'un dividende de 2 euros par action.

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 29.1 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 29.2 des états financiers annexés.

Pour le Conseil d'administration



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

	• Bilan consolidé.....	27
	• Compte de résultat consolidé	28
	• Etat du résultat net global consolidé.....	29
	• Variation des capitaux propres consolidés	30
	• Tableau des flux de trésorerie consolidés	31
GENERALITES	Note 1 Présentation et faits marquants.....	32
	Note 2 Principes comptables	33
	Note 3 Périmètre de consolidation	34
	Note 4 Regroupement d'entreprises	35
	Note 5 Informations sectorielles et données chiffrées	35
BILAN – ACTIF	Note 6 Immobilisations.....	38
	Note 7 Titres mis en équivalence.....	38
	Note 8 Autres actifs financiers	39
	Note 9 Stocks et travaux en-cours	39
	Note 10 Créances clients et autres débiteurs	39
	Note 11 Autres actifs courants	39
	Note 12 Autres créances financières	40
	Note 13 Trésorerie et équivalents de trésorerie.....	40
BILAN – PASSIF ET CAPITAUX PROPRES	Note 14 Capitaux propres consolidés	41
	Note 15 Emprunts et dettes financières.....	43
	Note 16 Provisions courantes et non courantes	44
	Note 17 Autres passifs courants	44
COMPTE DE RESULTAT	Note 18 Charges de personnel	45
	Note 19 Charges externes et autres charges	45
	Note 20 Résultat financier	45
	Note 21 Impôts.....	46
	Note 22 Résultats par action.....	46
INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	Note 23 Tableau des flux de trésorerie consolidés.....	47
	Note 24 Besoin en fonds de roulement.....	47
	Note 25 Endettement net, emprunts, instruments dérivés.....	47
	Note 26 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable	52
	Note 27 Engagements hors bilan.....	53
	Note 28 Effectifs du Groupe	54
	Note 29 Informations relatives aux parties liées	54
	Note 30 Evénements postérieurs à la clôture	55



BILAN CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2013

ACTIF <i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2013	31/12/2012
Actifs non courants			
Goodwill	6.1	915 171	914 173
Autres immobilisations incorporelles	6.2	43 622	42 652
Immobilisations corporelles	6.2	21 779	23 733
Titres mis en équivalence	7	21 809	23 645
Autres actifs financiers	8	22 498	26 358
Impôts différés actifs	21.2	3 402	6 087
Total actifs non courants		1 028 281	1 036 648
Actifs courants			
Stocks et travaux en-cours	9	1 214 925	1 286 538
Créances clients et autres débiteurs	10	377 166	321 266
Créances d'impôts	21.2	3 692	7 400
Autres actifs courants	11	863 907	939 871
Autres créances financières	12	14 313	16 480
Trésorerie et équivalents de trésorerie	13	598 718	534 712
Total actifs courants		3 072 721	3 106 267
TOTAL DE L'ACTIF		4 101 002	4 142 915

PASSIF ET CAPITAUX PROPRES <i>(en milliers d'euros)</i>		30/06/2013	31/12/2012
Capitaux propres			
Capital apporté		266 480	264 170
Primes liées au capital		1 040 750	1 043 060
Actions propres		(2 223)	(2 258)
Réserves et résultats accumulés		199 316	257 229
Résultat de la période		45 053	41 786
Capitaux propres part des actionnaires de la société mère	14	1 549 376	1 603 987
Intérêts minoritaires		20 814	18 866
Capitaux propres de l'ensemble		1 570 190	1 622 853
Passifs non courants			
Emprunts et dettes financières non courants	15	215 946	6 217
Avantages du personnel	16	24 036	23 343
Impôts différés passifs	21.2	27 983	51 477
Total passifs non courants		267 965	81 037
Passifs courants			
Emprunts et dettes financières court terme et du cycle d'exploitation	15	215 102	223 122
Provisions courantes	16	89 970	98 604
Fournisseurs et autres créditeurs		751 127	847 240
Dettes d'impôts	21.2	39 962	2 524
Autres passifs courants	17	1 166 686	1 267 535
Total passifs courants		2 262 847	2 439 025
TOTAL DU PASSIF ET CAPITAUX PROPRES		4 101 002	4 142 915



COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2013

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2013 6 mois	30/06/2012 6 mois
Chiffre d'affaires		1 271 734	1 205 499
Achats consommés		(854 279)	(788 028)
Charges de personnel	18	(206 892)	(212 507)
Charges externes et autres charges	19	(100 645)	(102 556)
Impôts et taxes		(17 448)	(14 512)
Amortissements et dépréciations des immobilisations		(7 210)	(6 351)
Résultat opérationnel		85 260	81 545
Charges financières	20	(8 408)	(7 914)
Produits financiers	20	5 943	6 717
Résultat financier		(2 465)	(1 197)
Résultat des activités courantes avant impôts		82 795	80 348
Impôts sur les bénéfices	21.1	(35 757)	(28 925)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	7	50	558
Résultat net de l'ensemble consolidé		47 088	51 981
dont part des actionnaires de la société mère		45 053	50 540
dont intérêts minoritaires		2 035	1 441
<i>(en euros)</i>			
Résultat de base par action	22	0,83	0,96
Résultat dilué par action	22	0,83	0,95



ÉTAT DU RÉSULTAT NET GLOBAL CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2013

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2013 6 mois	30/06/2012 6 mois
Résultat net de l'ensemble consolidé	47 088	51 981
Variation de valeur des instruments dérivés de couverture	1 880	(1 646)
impôts différés	(625)	549
Ecart de conversion	(10)	14
Total gains et pertes ultérieurement recyclables en résultat net	1 245	(1 083)
Pertes et gains actuariels sur indemnités de fin de carrière		
impôts différés sur pertes et gains actuariels		
Total gains et pertes non recyclables en résultat net	-	-
Total des gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres (net d'impôt)	1 245	(1 083)
Résultat net global consolidé	48 333	50 898
dont part des actionnaires de la société mère	46 299	49 456
dont intérêts minoritaires	2 034	1 442



VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

	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 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
Paiements 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
<i>Mouvements du 1er semestre 2013</i>								
Au 1er janvier 2013	264 170	1 043 060	(2 258)	305 923	(6 908)	1 603 987	18 866	1 622 853
Augmentation de capital	2 310	(2 310)				-		-
Mouvements sur actions propres			35			35		35
Paiements en actions				5 647		5 647		5 647
Incidence des acquisitions ou des cessions à des minoritaires postérieures à la prise de contrôle						-		-
Dividendes versés par Nexity (2 € par action)				(106 592)		(106 592)		(106 592)
Total mouvements liés aux relations avec les actionnaires	2 310	(2 310)	35	(100 945)	-	(100 910)	-	(100 910)
Résultat de la période				45 053		45 053	2 035	47 088
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres					1 246	1 246	(1)	1 245
Résultat net global consolidé				45 053	1 246	46 299	2 034	48 333
Dividendes versés par les filiales						-	(58)	(58)
Impact des mouvements de périmètre						-	(28)	(28)
Au 30 juin 2013	266 480	1 040 750	(2 223)	250 031	(5 662)	1 549 376	20 814	1 570 190



TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2013

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	30/06/2013 6 mois	30/06/2012 6 mois
Résultat net part des actionnaires de la société mère		45 053	50 540
Résultat net part revenant aux intérêts minoritaires		2 035	1 441
Résultat net des sociétés intégrées		47 088	51 981
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie :			
Élimination des amortissements et provisions		(531)	3 065
Élimination des plus ou moins values de cession		(103)	(434)
Élimination impact des variations de juste valeur		(2 537)	(2 095)
Élimination du résultat des sociétés mises en équivalence		(50)	(558)
Élimination impact des paiements en actions		5 647	4 871
Capacité d'autofinancement après coût du financement et impôts		49 514	56 830
Élimination des charges (produits) d'intérêt nettes		3 818	1 230
Élimination de la charge d'impôt (y compris impôts différés et crédits d'impôts)		33 396	28 925
Capacité d'autofinancement avant coût du financement et impôts		86 728	86 985
Incidence de la variation du BFR liée à l'activité	24	(102 677)	(8 202)
Intérêts versés		(59)	(768)
Impôts payés		(13 705)	(1 889)
Flux de trésorerie liés aux activités opérationnelles		(29 713)	76 126
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	4.2	(998)	(11 651)
Incidence des autres variations de périmètre		(120)	11
Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles		(6 836)	(12 323)
Acquisition d'actifs financiers		(1 726)	(3 800)
Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles		1 378	1 015
Cession et remboursement d'actifs financiers		2 331	1 235
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(5 971)	(25 513)
Augmentation de capital souscrite par les minoritaires dans les sociétés intégrées		-	38
Dividendes payés aux actionnaires de la société mère		(106 592)	(105 668)
Dividendes payés aux minoritaires des sociétés intégrées		(58)	-
Acquisition et cession d'actions propres		-	941
Emission d'emprunts		251 599	10 032
Remboursement d'emprunts		(16 598)	(26 278)
Augmentation des créances et diminution des dettes financières court terme		(11 415)	(5 375)
Diminution des créances et augmentation des dettes financières court terme		4 181	3 651
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		121 117	(122 659)
Incidence de la variation des taux de change		(47)	19
Variation de trésorerie		85 386	(72 027)
Trésorerie d'ouverture		484 963	492 549
Trésorerie de clôture	23	570 349	420 522

NOTES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 30 JUIN 2013

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 neufs¹ 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 gestion, l'animation et le développement de réseaux de franchise immobilière ; et
- le pôle des Autres activités qui regroupe notamment l'activité de régénération urbaine (Villes & Projets), les activités d'investissements et d'asset management, les solutions d'accompagnement client², et les activités de 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 2012 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 2013 a été marqué par les principaux événements suivants :

- dans l'Immobilier résidentiel : 4.441 réservations de logements neufs en France enregistrées au premier semestre 2013, en retrait de 4 % par rapport au nombre de réservations du premier semestre 2012 (4.633 réservations) mais avec un chiffre d'affaires réservé en progression de 4 % ;
- dans l'Immobilier d'entreprise : bonne résistance de l'activité avec 186 millions d'euros HT de prises de commandes signées dans un contexte de marché difficile, qui privilégie les

¹ L'activité de commercialisation en réseaux est intégrée au pôle Immobilier résidentiel depuis le 1^{er} janvier 2013. Elle était jusqu'alors intégrée au pôle Services et Réseaux.

² Les solutions d'accompagnement client (aide au financement des clients, plateforme téléphonique, marketing...) sont intégrées au pôle des Autres activités depuis le 1^{er} janvier 2013. Elles étaient jusqu'alors intégrées au pôle Services et Réseaux.

actifs loués et situés sur des emplacements de qualité ; livraison de l'immeuble Basalte à La Défense en mai 2013, pour lequel les levées de réserves se poursuivront sur le deuxième semestre 2013 ;

- Financement : Nexity a procédé, en date du 24 janvier 2013, à l'émission d'un emprunt obligataire de 200 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 3,749 % pour un remboursement in fine à 6 ans (décembre 2018). A la suite de cette opération, la ligne de crédit corporate holding d'un montant de 185 millions d'euros à échéance de décembre 2014 a été annulée par anticipation ;
- mise en œuvre de nouvelles mesures législatives et fiscales, intégrées sur le premier semestre 2013 (taxe de 3 % sur les dividendes, crédit d'impôt compétitivité emploi); et
- annonce de nouvelles mesures en faveur du logement neuf (réduction du taux de TVA applicable au logement social, création d'un statut du logement intermédiaire pour les investisseurs institutionnels bénéficiant d'un taux de TVA réduit de 10%, simplification de procédures administratives, réduction des délais de contentieux et lutte contre les recours abusifs, mise en place d'une « fiscalité inversée » pour les terrains constructibles...) comme d'autres mesures prévues dans la loi sur l'accès au logement et l'urbanisme (ALUR), susceptibles de décourager l'investissement locatif (encadrement des loyers, garantie universelle des loyers, ...) ou de modifier les équilibres économiques des métiers de la location immobilière ou de syndic (interdiction de facturer des frais de location au locataire, régulation des honoraires de syndic, gestion des comptes mandants en comptes séparés...).

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 2012.

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 2013, mais leur application n'a pas d'impact sur les états financiers consolidés du Groupe au 30 juin 2013.

Le Groupe avait opté pour l'application anticipée d'IAS 19 révisée (avantages du personnel) dans les comptes du 31 décembre 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 2013 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.

La norme IFRS 11 traite de la comptabilisation des partenariats (accords de contrôle conjoint) et remplacera la norme IAS 31. Elle s'appliquera à certaines opérations de co-promotion en immobilier résidentiel, en immobilier d'entreprise, ou bien des co-investissements, aujourd'hui considérés comme des coentreprises et consolidés en intégration proportionnelle.

L'interprétation de la norme IFRS 11, notamment pour son application aux activités de promotion immobilière, est complexe et fait l'objet de débats, tant au niveau de la Fédération des promoteurs immobiliers que de l'Autorité des Normes Comptables et de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes.

La remise en cause de la consolidation par intégration proportionnelle des opérations immobilières sous contrôle conjoint entraînerait des modifications dans la présentation des états financiers (chiffre d'affaires, stocks et créances clients, endettement...).

Les états financiers consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'administration en date du 24 juillet 2013.

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 au résultat 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 2013 ont été réalisées avec de fortes incertitudes sur les perspectives économiques. Le contexte macro-économique global reste caractérisé par une absence de croissance, une volatilité marquée des marchés financiers, un cadre législatif en forte évolution, et des conditions d'accès au crédit bancaire restreintes pour les clients, même si les taux d'intérêts des crédits immobiliers aux particuliers restent à des niveaux historiquement bas.

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 2012.

Note 3 Périmètre de consolidation

Le Groupe comprend 1 888 sociétés consolidées :

- 1 738 sociétés intégrées globalement
- 146 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 :
 - 61 sociétés intégrées globalement
 - 1 société consolidée selon le mode proportionnel
- sociétés sortantes :
 - 67 sociétés intégrées globalement
 - 2 sociétés consolidées selon le mode proportionnel

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

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 2013 représente un prix d'achat de 998 milliers d'euros et a généré un goodwill du même montant. Il s'agit d'acquisitions de fonds de commerce de cabinets d'administration de biens acquis par les activités de Services Immobiliers aux particuliers.

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

<i>(En milliers d'euros)</i>	Acquisitions 2013 (6 mois)	Acquisitions 2012 (6 mois)
Prix d'achat	998	25 632
Trésorerie filiales acquises	-	(13 981)
Acquisition de sociétés intégrées, trésorerie acquise déduite	998	11 651

Au 30 juin 2012, le montant de 11 651 milliers d'euros correspond à la croissance externe des activités de services, principalement dans le domaine de l'exploitation de résidences étudiantes avec l'acquisition d'Icade Résidences Services.

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.

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 2012, à l'exception des reclassements suivants :

- La distribution en réseau pour compte propre et compte de tiers de produits d'investissements résidentiels locatifs sous la marque Iselection, précédemment rattachée au pôle « Services et Réseaux », est intégrée sur un plan organisationnel au pôle Immobilier résidentiel depuis le début de l'année 2013.
- La Direction du Marketing et de la Relation Client (solutions d'accompagnement client) précédemment intégrée au pôle Services et Réseaux est rattachée aux Autres activités depuis le début de l'année 2013.

L'information sectorielle 2012 présentée dans ce document tient compte de ces reclassements pour permettre une meilleure comparabilité.

5.2 Résultats par pôle

Au 30 juin 2013

	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Eliminations inter secteur	Total au 30/06/2013
<i>(en milliers d'euros)</i>						
Chiffre d'affaires réalisé avec des tiers	804 092	244 536	220 381	2 725		1 271 734
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			1 085		(1 085)	-
Chiffre d'affaires	804 092	244 536	221 466	2 725	(1 085)	1 271 734
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(742 876)	(224 895)	(209 008)	(5 790)	1 085	(1 181 485)
Amortissements incorporels et corporels	(420)	137	(4 985)	(1 942)	-	(7 210)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	3 150	3 753	118	(4 799)	-	2 221
Résultat opérationnel	63 946	23 531	7 591	(9 807)	-	85 260
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(3 895)	(3 691)	(1 971)	(51)	-	(9 608)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	2 353	2 665	95	2 031	-	7 143
Résultat financier	(1 542)	(1 026)	(1 876)	1 980	-	(2 465)
Résultat des activités courantes	62 404	22 504	5 715	(7 827)	-	82 795
Impôts sur les bénéfices	(26 950)	(9 719)	(2 468)	3 380	-	(35 757)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	(261)	-	-	311	-	50
Résultat net de l'ensemble consolidé	35 192	12 785	3 247	(4 136)	-	47 088
dont part des actionnaires de la société mère	33 453	12 785	2 950	(4 136)	-	45 053
dont intérêts minoritaires	1 739	-	296	-	-	2 035

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	795 997	186 970	219 942	2 590		1 205 499
Chiffre d'affaires réalisé avec d'autres pôles			380		(380)	-
Chiffre d'affaires	795 997	186 970	220 322	2 590	(380)	1 205 499
Produits et charges opérationnels avec contrepartie de trésorerie	(723 296)	(172 228)	(210 279)	(10 459)	380	(1 115 882)
Amortissements incorporels et corporels	(384)	(73)	(4 499)	(1 395)	-	(6 351)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	733	466	1 770	(4 688)	-	(1 720)
Résultat opérationnel	73 050	15 134	7 314	(13 952)	-	81 545
Produits et charges financiers avec contrepartie de trésorerie	(5 211)	(465)	(2 268)	1 965	-	(5 979)
Autres produits et charges sans contrepartie de trésorerie	4 446	84	(28)	280	-	4 782
Résultat financier	(765)	(381)	(2 296)	2 245	-	(1 197)
Résultat des activités courantes	72 285	14 753	5 018	(11 707)	-	80 348
Impôts sur les bénéfices	(26 023)	(5 311)	(1 805)	4 214	-	(28 925)
Quote-part dans les résultats des entreprises mises en équivalence	845	-	-	(287)	-	558
Résultat net de l'ensemble consolidé	47 107	9 442	3 213	(7 779)	-	51 982
dont part des actionnaires de la société mère	45 756	9 442	3 122	(7 779)	-	50 541
dont intérêts minoritaires	1 351	-	90	-	-	1 441

5.3 Décomposition par pôle des actifs et des passifs

Au 30 juin 2013

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Eliminations inter secteur	Non sectorisé	Total au 30/06/2013
Actif							
Actifs sectoriels	1 955 443	633 787	1 194 225	1 063 650	(753 197)		4 093 909
Impôts différés actifs						3 402	3 402
Créances d'impôts						3 692	3 692
Total actif	1 955 443	633 787	1 194 225	1 063 650	(753 197)	7 094	4 101 002
Passif et capitaux propres							
Passifs sectoriels	1 302 207	557 148	824 923	531 785	(753 197)		2 462 866
Capitaux propres consolidés						1 570 191	1 570 191
Impôts différés passifs						27 983	27 983
Dettes d'impôts						39 962	39 962
Total passif et capitaux propres	1 302 207	557 148	824 923	531 785	(753 197)	1 638 136	4 101 002
Besoin en fonds de roulement	474 306	1 057	(45 972)	108 797		(36 271)	501 918

Exercice 2012

(en milliers d'euros)	Immobilier résidentiel	Immobilier entreprise	Services & Réseaux	Autres activités	Eliminations inter secteur	Non sectorisé	Total au 31/12/2012
Actif							
Actifs sectoriels	2 091 467	654 344	1 190 923	797 657	(604 962)		4 129 429
Impôts différés actifs						6 087	6 087
Créances d'impôts						7 400	7 400
Total actif	2 091 467	654 344	1 190 923	797 657	(604 962)	13 486	4 142 915
Passif et capitaux propres							
Passifs sectoriels	1 340 360	578 289	824 020	328 355	(604 962)		2 466 063
Capitaux propres consolidés						1 622 852	1 622 852
Impôts différés passifs						51 477	51 477
Dettes d'impôts						2 524	2 524
Total passif et capitaux propres	1 340 360	578 289	824 020	328 355	(604 962)	1 676 853	4 142 915
Besoin en fonds de roulement	443 116	(35 524)	(49 314)	74 621	-	4 875	437 775

BILAN - ACTIF

Note 6 Immobilisations

6.1 Goodwills

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2012	Acquisitions	Solde au 30/06/2013
Immobilier résidentiel : Promotion	227 073		227 073
Immobilier résidentiel : Distribution en réseau	83 255		83 255
Immobilier d'entreprise	51 943		51 943
Services	483 020	998	484 018
Franchises	68 882		68 882
Total goodwills	914 173	998	915 171

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

Les acquisitions de la période, qui représentent un goodwill de 998 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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 30/06/2013	Brut	Dépréciation & amortissement	Solde au 31/12/2012
Autres immobilisations incorporelles	75 105	(31 484)	43 622	70 414	(27 761)	42 652
Immobilisations corporelles	109 544	(87 765)	21 779	108 809	(85 076)	23 733
Total immobilisations de l'actif non courant	184 649	(119 249)	65 400	179 223	(112 838)	66 385

Détail des mouvements de l'exercice

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2012	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2013
Autres immobilisations incorporelles	42 652	5 947	(3 965)	(1 013)	43 622
Immobilisations corporelles	23 733	1 481	(3 416)	(19)	21 779
Total immobilisations de l'actif non courant	66 385	7 428	(7 381)	(1 031)	65 400

Note 7 Titres mis en équivalence

Variation au cours de la période

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2013	31/12/2012
Valeur des titres en début d'exercice	23 645	23 252
Variations de périmètre et écarts de conversion		1 328
Augmentation de capital des sociétés mises en équivalence		519
Quote-part dans les résultats du Groupe	50	51
Dividendes distribués versés		(2 875)
Dividendes distribués non versés	(1 831)	
Quote-part de résultat distribuées par des SCI en co-promotion	(55)	1 370
Valeur des titres en fin d'exercice	21 809	23 645

Note 8 Autres actifs financiers

(en milliers d'euros)	Solde au 31/12/2012	Mouvements acquisitions et cessions	Dotations nettes de l'exercice	Variations de périmètre et autres	Solde au 30/06/2013
Sociétés en fin de vie	1 131	(40)	7	64	1 163
Parts de sociétés de placements immobiliers	852	-	-	-	852
Titres de participation non consolidés	1 983	(40)	7	64	2 015
Dépôts et cautionnements	21 725	(196)	179	(3 481)	18 226
Prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois	2 068	(292)	-	-	1 776
Autres	582	(123)	-	22	481
Autres créances immobilisées	24 374	(611)	179	(3 459)	20 483
Total autres actifs financiers	26 358	(651)	186	(3 395)	22 498

Les autres actifs financiers sont principalement échéancés à plus d'un an sauf les prêts acquéreurs auprès du Crédit Financier Lillois (CFL) qui comprennent 643 milliers d'euros à moins d'un an au 30 juin 2013 et 602 milliers d'euros à moins d'un an au 31 décembre 2012.

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.

Les dépôts de garantie sur les opérations de promotion de l'Immobilier résidentiel ont été reclassés en Autres actifs courants dans le poste « Autres créances » pour un montant de 3 475 milliers d'euros.

Note 9 Stocks et travaux en-cours

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2013	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2012
Total stocks et travaux en-cours	1 250 687	(35 762)	1 214 925	1 323 001	(36 463)	1 286 538

Au 30 juin 2013, les stocks et en-cours comprennent des frais financiers pour un montant de 7 992 milliers d'euros, contre 5 942 milliers d'euros au 31 décembre 2012 (voir note 20.2).

Note 10 Créances clients et autres débiteurs

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2013	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2012
Total créances clients et autres débiteurs	397 423	(20 256)	377 166	341 599	(20 333)	321 266

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

Note 11 Autres actifs courants

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2013	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2012
Fournisseurs : avances & acomptes versés	41 892	(187)	41 705	61 268	(144)	61 124
Créances sur l'État	236 640		236 640	245 732		245 732
Charges constatées d'avance	94 277		94 277	108 697		108 697
Autres créances	66 397	(14 637)	51 760	67 294	(14 571)	52 723
Trésorerie des comptes mandants	439 526		439 526	471 594		471 594
Total autres actifs courants	878 731	(14 824)	863 907	954 586	(14 715)	939 871

Note 12 Autres créances financières

(en milliers d'euros)	Brut	Dépréciation	Solde au 30/06/2013	Brut	Dépréciation	Solde au 31/12/2012
Comptes courants - actif et créances assimilées	15 606	(1 293)	14 313	17 771	(1 294)	16 477
Juste valeur des dérivés	-	-	-	3	-	3
Total autres créances financières	15 606	(1 293)	14 313	17 774	(1 294)	16 480

Note 13 Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en milliers d'euros)	Solde au 30/06/2013	Solde au 31/12/2012
VMP - Équivalents de trésorerie	524 572	440 312
Disponibilités	49 870	66 551
Trésorerie des réservataires	24 276	27 849
Total trésorerie et équivalents de trésorerie	598 718	534 712

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.

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont placés à taux variables sur des supports de type OPCVM ou à taux fixe sur des comptes bénéficiant d'une liquidité à vue.

BILAN – PASSIF & CAPITAUX PROPRES

Note 14 Capitaux propres consolidés

14.1 Capital social

Au 30 juin 2013, le capital de la société mère est composé de 53 296 045 actions au nominal de 5 euros contre 52 834 045 actions au 31 décembre 2012. L'augmentation du capital au cours du premier semestre 2013 correspond à l'attribution gratuite de 462 000 actions à des salariés 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. Émissions avec droit préférentiel Augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 10 mai 2012 (22ème résolution) 26 mois, soit jusqu'au 9 juillet 2014	70 millions d'euros ⁽¹⁾⁽⁵⁾⁽⁶⁾	Non utilisée
2. Émissions sans droit préférentiel ouverte au public Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 10 mai 2012 (23ème résolution) 26 mois, soit jusqu'au 9 juillet 2014	60 millions d'euros ⁽²⁾⁽³⁾⁽⁵⁾⁽⁷⁾	Non utilisée
3. Placement privé - Émissions sans droit préférentiel ouverte aux investisseurs qualifiés (offre visée au paragraphe II de l'article L. 412-2 du Code monétaire et financier) Augmentation de capital par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 10 mai 2012 (24ème résolution) 26 mois, soit jusqu'au 9 juillet 2014	60 millions d'euros ⁽³⁾⁽⁴⁾⁽⁵⁾⁽⁷⁾ 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
4. Augmentation de capital par incorporation de réserves, bénéfices, primes, ou autres	AG du 10 mai 2012 (26ème résolution) 26 mois, soit jusqu'au 9 juillet 2014	70 millions d'euros ⁽⁶⁾	Non utilisée
5. Émission en vue de rémunérer des apports de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital dans le cadre d'une offre publique d'échange initiée par la Société	AG du 10 mai 2012 (27ème résolution) 26 mois, soit jusqu'au 9 juillet 2014	60 millions d'euros ⁽⁴⁾⁽⁷⁾	Non utilisée
6. 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 de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital	AG du 10 mai 2012 (28ème résolution) 26 mois, soit jusqu'au 9 juillet 2014	10% du capital à la date d'utilisation de la délégation ⁽⁴⁾	Non utilisée
7. Augmentation de capital en période d'offre publique Autorisation d'utiliser les autorisations 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 10 du présent tableau en période d'offre publique dans le cadre de l'exception de réciprocité	AG du 23 mai 2013 (13ème résolution) 18 mois, soit jusqu'au 22 novembre 2014	Plafonds prévus par chacune des autorisations applicables en vigueur	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
ÉMISSIONS RESERVEES AUX SALARIES OU MANDATAIRES SOCIAUX ELIGIBLES			
8. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 10 mai 2012 (30ème résolution) 14 mois, remplacée par une nouvelle autorisation décidée par l'AG du 23 mai 2013	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Attribution gratuite de 174.540 actions lors du CA du 24 octobre 2012. Attribution gratuite de 342.000 actions lors du CA du 18 décembre 2012.
9. Attribution gratuite d'actions existantes ou à émettre	AG du 23 mai 2013 (12ème résolution) 14 mois, soit jusqu'au 22 juillet 2014	1% du capital au jour du CA décidant l'attribution	Non utilisée
10. Émissions réservées aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise d'une société du Groupe	AG du 10 mai 2012 (31ème résolution) 26 mois, soit jusqu'au 9 juillet 2014	1 % du capital dilué au jour de l'AG du 10 mai 2012	Non utilisée
RACHAT D' ACTIONS ET RÉDUCTION DU CAPITAL SOCIAL			
11. Rachat de ses actions par la Société	AG du 23 mai 2013 (10ème résolution) 18 mois, soit jusqu'au 22 novembre 2014	10 % du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 23 mai 2013, par période de 24 mois.	voir note 14.3
12. Réduction du capital social par annulation d'actions auto détenues	AG du 23 mai 2013 (11ème résolution) 18 mois, soit jusqu'au 22 novembre 2014	10 % du capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement au 23 mai 2013, par période de 24 mois.	Non utilisée

⁽¹⁾ 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.

⁽²⁾ Ce montant vient s'imputer sur le montant nominal global maximum de 70 millions d'euros des émissions avec maintien du droit préférentiel de souscription.

⁽³⁾ 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 1) 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 2).

⁽⁴⁾ Ce montant vient s'imputer sur le montant global maximum de 60 millions d'euros des émissions avec suppression du droit préférentiel de souscription (note 2), 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 (note 1).

⁽⁵⁾ Option de surallocation : le conseil d'administration peut augmenter le nombre de titres à émettre à l'occasion de l'émission dans les trente jours à compter de la clôture de la souscription, dans la limite de 15 % de l'émission initiale et au même prix que celui retenu pour l'émission initiale. Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées s'imputera sur le ou les plafonds applicables à l'émission considérée.

⁽⁶⁾ Représentant 26,27 % du capital sur la base d'un nombre total de 53 296 045 actions composant le capital à la date de l'AG du 23 mai 2013.

⁽⁷⁾ Représentant 22,52 % du capital sur la base d'un nombre total de 53 296 045 actions composant le capital à la date de l'AG du 23 mai 2013.

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	attribuées	annulées	acquises	attribuées, non annulées et non acquises	Échéance période d'acquisition
<i>(en nombre d'actions)</i>					
Plan décembre 2009	271 000	35 000	236 000	-	à partir du 1er trimestre 2013
Plan mai 2010	263 500	37 500	226 000	-	à partir du 1er trimestre 2013
Plan décembre 2010	344 000	27 000	-	317 000	à partir du 1er trimestre 2014
Plan mai 2011	173 000	15 000	-	158 000	à partir du 1er trimestre 2014
Plan octobre 2011	356 139	64 827	-	291 312	à partir du 4ème trimestre 2013
Plan mai 2012	6 000	-	-	6 000	à partir du 1er trimestre 2015
Plan octobre 2012	174 540	15 330	-	159 210	à partir du 4ème trimestre 2014
Plan décembre 2012	342 000	-	-	342 000	à partir du 1er trimestre 2016
Total plans Nexity	1 930 179	194 657	462 000	1 273 522	

En outre, le Conseil d'administration dispose d'une autorisation de l'Assemblée générale valable jusqu'au 22 juillet 2014 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 3,3 %.

14.3 Détention d'actions propres

<i>(en nombre d'actions)</i>	Autorisations	Détention
Position au 31 décembre 2012	5 283 405	-
Achat d'actions		-
Mise en œuvre du programme autorisé par l'Assemblée générale du 23 mai 2013	10% du capital ajusté en fonction de son évolution	
Position au 30 juin 2013	5 329 605	-

Conformément aux autorisations données par l'Assemblée générale, le Groupe peut être amené à détenir des actions propres dans le cadre d'un contrat de liquidité animé par un prestataire de services d'investissement (PSI). Le Groupe ne détenait aucune action propre le 30 juin 2013.

Note 15 Emprunts et dettes financières

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2013		Solde au 31/12/2012	
	Non courant	Courant	Non courant	Courant
Emprunts sur établissements de crédit et autres	215 946	169 259	6 217	145 213
Comptes courants passifs et dettes assimilées	-	17 474	-	28 160
Banque créditrice (découverts bancaires)	-	28 369	-	49 749
Total emprunts et dettes financières	215 946	215 102	6 217	223 122

Au 30 juin 2013, les emprunts sur établissements de crédits et autres comprennent 2 470 milliers d'euros en non courant, au titre des options de ventes accordées aux actionnaires minoritaires (contre 2 439 milliers d'euros au 31 décembre 2012).

Note 16 Provisions courantes et non courantes

Détail sur les mouvements

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2012	Dotations	Reprises consommées	Reprises non consommées	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2013
Avantages du personnel	23 343	1 189	(223)	-	(273)	24 036
Total provisions non courantes	23 343	1 189	(223)	-	(273)	24 036
Contentieux	45 800	4 852	(5 437)	(1 297)	(17)	43 900
Risques fiscaux et participations	4 636	-	(632)	(101)	-	3 903
Engagements de versement de loyers	9 373	-	(1 156)	-	-	8 217
Avantages du personnel (part < 1 an)	1 169	-	(4)	-	273	1 438
Provisions pour risques et charges	37 626	2 006	(6 644)	(278)	(198)	32 511
Total provisions courantes	98 604	6 858	(13 873)	(1 676)	58	89 970
Total des provisions	121 947	8 047	(14 096)	(1 676)	(215)	114 006

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2012	Dotations nettes opérationnelles	Dotations nettes financières	Dotations nettes sur impôts	Variations périmètre et autres	Solde au 30/06/2013
Avantages du personnel	23 343	966	-	-	(273)	24 036
Total provisions non courantes	23 343	966	-	-	(273)	24 036
Contentieux	45 800	(1 883)	-	-	(17)	43 900
Risques fiscaux et participations	4 636	-	(147)	(586)	-	3 903
Engagements de versement de loyers	9 373	(1 156)	-	-	-	8 217
Avantages du personnel (part < 1 an)	1 169	(4)	-	-	273	1 438
Provisions pour risques et charges	37 626	(4 916)	-	-	(198)	32 511
Total provisions courantes	98 604	(7 959)	(147)	(586)	58	89 970
Total des provisions	121 947	(6 993)	(147)	(586)	(215)	114 006

Note 17 Autres passifs courants

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2013	Solde au 31/12/2012
Dettes fiscales et sociales	206 440	231 703
Produits constatés d'avances et autres comptes	22 062	20 878
Clients - avances & acomptes reçus	474 383	515 510
Comptes des mandants	439 526	471 594
Comptes des réservataires	24 276	27 849
Total autres passifs courants	1 166 686	1 267 535

COMPTE DE RESULTAT

Note 18 Charges de personnel

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2013 6 mois	30/06/2012 6 mois
Masse salariale	(199 730)	(203 522)
Crédit d'impôt sur rémunérations (CICE...)	2 305	-
Intéressement et participation	(3 820)	(4 114)
Charges sur paiement en actions	(5 647)	(4 871)
Total charges de personnel	(206 892)	(212 507)

Note 19 Charges externes et autres charges

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2013 6 mois	30/06/2012 6 mois
Locations et charges locatives	(25 313)	(25 663)
Rémunérations d'intermédiaires et honoraires	(16 913)	(17 953)
Autres services extérieurs	(58 855)	(59 615)
Autres produits	1 210	1 436
Autres charges	(773)	(727)
Résultat de cession des titres consolidés	-	(34)
Total charges externes et autres charges	(100 645)	(102 556)

Note 20 Résultat financier

20.1 Détail du résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2013 6 mois	30/06/2012 6 mois
Charges d'intérêts	(6 778)	(4 972)
Produits d'intérêts et sur cessions de VMP	2 960	3 742
Coût de l'endettement financier net	(3 818)	(1 230)
Autres charges financières	(1 630)	(2 942)
Autres produits financiers	2 984	2 976
Autres charges et produits financiers nets	1 354	33
Total charges financières	(8 408)	(7 914)
Total produits financiers	5 943	6 717
Total résultat financier	(2 465)	(1 197)

20.2 Détail des autres charges et produits financiers

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2013 6 mois	30/06/2012 6 mois
Autres charges financières	(3 090)	(985)
Autres produits financiers	272	776
Résultat sur instruments dérivés	(874)	(2 370)
Dotations financières nettes	163	(5)
Transfert des frais financiers en stocks	4 883	2 617
Autres charges et produits financiers nets	1 354	33

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 25.6).

Détail de la variation des frais financiers stockés

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2013 6 mois	30/06/2012 6 mois
Frais financiers stockés en début de période	5 942	5 054
Transfert des frais financiers en stocks	4 883	2 617
Frais financiers déstockés en résultat opérationnel	(2 833)	(3 066)
Frais financiers stockés en fin de période	7 992	4 605
En % du total des stocks et en-cours	0,7%	0,4%

Note 21 Impôts

La charge d'impôt sur les sociétés a été estimée sur la base du taux effectif moyen prévisionnel pour la période annuelle 39,2% (hors contribution additionnelle sur les distributions) appliqué au résultat avant impôt de la période intermédiaire.

21.1 Impôts sur les bénéfiques

<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2013 6 mois	30/06/2012 6 mois
Impôts sur les sociétés	(53 098)	(8 380)
Impôts différés	20 029	(20 545)
Contribution additionnelle sur les distributions	(3 274)	-
Dotations nettes pour impôts	586	-
Total impôts sur les bénéfiques	(35 757)	(28 925)

21.2 Evolution des postes d'impôts au bilan

Evolution des postes d'impôt au bilan

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 31/12/2012	Charge	Contribution sur distributions	Crédits d'impôts	Situation nette & autres	Règlements nets	Solde au 30/06/2013
Impôts courants							
Créances d'impôts	7 400						3 692
Dettes d'impôts	(2 524)						(39 962)
Total impôts courants	4 876	(53 098)	(3 274)	2 947	(1 426)	13 705	(36 270)
Impôts différés							
Actif	6 087						3 402
Passif	(51 477)						(27 983)
Total impôts différés	(45 391)	20 029			780		(24 582)

Note 22 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 2012.

<i>(en nombre d'actions)</i>	30/06/2013	30/06/2012
Nombre d'actions en fin de période	53 296 045	52 834 045
Nombre moyen d'actions en circulation pendant la période	53 146 369	52 652 639
Effet dilutif des plans suivant la méthode du rachat d'actions	925 208	784 988
Nombre moyen d'actions après dilution	54 071 577	53 437 627

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Note 23 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 30/06/2013	Solde au 31/12/2012
Trésorerie et équivalents de trésorerie	598 718	534 712
Banques créditrices (découverts bancaires)	(28 369)	(49 749)
Trésorerie du tableau des flux de trésorerie	570 349	484 963
<i>dont trésorerie disponible</i>	<i>546 073</i>	<i>457 114</i>
<i>dont trésorerie des réservataires Immobilier résidentiel</i>	<i>24 276</i>	<i>27 849</i>

Note 24 Besoin en fonds de roulement

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2013	Solde au 31/12/2012
Actifs courants		
Stocks et travaux en-cours	1 214 925	1 286 538
Créances clients et autres débiteurs	377 166	321 266
Autres actifs courants	863 907	939 871
Passifs courants		
Fournisseurs et autres créditeurs	(751 125)	(847 239)
Autres passifs courants	(1 166 686)	(1 267 535)
Besoin en fonds de roulement sectorisé	538 188	432 901
Créances d'impôts	3 692	7 400
Dettes d'impôts	(39 962)	(2 525)
Total besoin en fonds de roulement	501 918	437 775

Variation au cours de la période

<i>(en milliers d'euros)</i>	Variation de la période
Total besoin en fonds de roulement sectorisé au 31/12/2012	432 901
Variation du besoin en fonds de roulement du TFT	102 677
Impact des mouvements de périmètre	264
Reclassement actif immobilisé vers le BFR (voir note 8)	3 475
Variation des créances et dettes sur immobilisations et autres (incluses dans les dettes fournisseurs)	(1 129)
Total besoin en fonds de roulement sectorisé au 30/06/2013	538 188

Note 25 Endettement net, emprunts, instruments dérivés

25.1 Endettement net

<i>(en milliers d'euros)</i>	Solde au 30/06/2013	Solde au 31/12/2012
Emprunts et dettes financières non courants	215 946	6 217
Emprunts sur établissements de crédits et autres (courant)	169 259	145 213
Emprunts sur établissements de crédit et autres	385 206	151 430
Comptes courants - passif et dettes assimilées	17 474	28 160
Comptes courants - actif et autres créances	(14 313)	(16 480)
Autres dettes et autres créances financières	3 161	11 680
Trésorerie et équivalents de trésorerie	(598 718)	(534 712)
Banques créditrices (découverts bancaires)	28 369	49 749
Trésorerie nette et autres	(570 349)	(484 963)
Total endettement net (trésorerie)	(181 983)	(321 853)

Au 30 juin 2013, le poste Emprunts sur établissements de crédits et autres comprend 202 millions d'euros au titre de l'emprunt obligataire et 183,2 millions d'euros au titre des autorisations de crédits bancaires.

25.2 Dette obligataire

En date du 24 janvier 2013, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire de 200 millions d'euros portant intérêt au taux annuel de 3,749 % pour un remboursement in fine à échéance 6 ans (27 décembre 2018). Cet emprunt obligataire a fait l'objet d'un prospectus en date du 22 janvier 2013, déposé auprès de l'Autorité des marchés financiers sous le numéro 13-015. Ce prospectus et tous les documents qui y sont incorporés par référence sont disponibles sur le site de l'AMF (www.amf-france.org). Les obligations sont admises aux négociations sur Euronext Paris.

Au titre de cet emprunt, le Groupe s'est notamment engagé à respecter les ratios financiers suivants, calculés chaque semestre sur 12 mois glissants :

	Situations semestrielles
Ratio Endettement Net Consolidé / Fonds Propres Consolidés	≤ 2
Ratio Endettement Net Consolidé Hors Dettes Projets ¹ / EBITDA consolidé ²	≤ 3
Ratio EBITDA Consolidé ² / Coût de l'Endettement Financier Net	≥ 2,5

¹ Les Dettes Projets correspondent aux dettes adossées à des programmes d'immobilier d'entreprise ayant fait l'objet d'une commercialisation locative ou d'une vente, et des dettes adossées à des actifs immobiliers, contractées par Nexity ou une de ses filiales, n'offrant aucune possibilité de recours sur les autres membres du Groupe.

² L'EBITDA consolidé est égal au résultat opérationnel après neutralisation de l'impact du déstockage des frais financiers et annulation des pertes de valeur sur goodwill, majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions, et diminué des reprises de provisions opérationnelles.

Ces ratios sont respectés au 30 juin 2013.

25.3 Lignes de crédit

Les lignes de crédit utilisées sont présentées à partir des montants contractuels des contrats de crédit. Au 30 juin 2013, le montant de 174,3 millions d'euros diffère de la valeur consolidée (183,2 millions d'euros), compte tenu des retraitements effectués, relatifs à la mise à la juste valeur des instruments dérivés, et de l'étalement des frais de mise en place des dettes.

Autorisations et utilisations	30/06/2013				31/12/2012	
	Dettes non courantes	Dettes courantes	Total utilisation dettes	Autorisation	Utilisation	Autorisation
<i>(en millions d'euros)</i>						
Crédit corporate holding			-		-	185,0
Crédit non affecté Immobilier résidentiel			-	285,0	-	285,0
Options de vente accordées aux minoritaires	2,5		2,5	2,5	2,4	2,4
Crédit sur acquisition de sociétés et d'immobilisations des activités de services	11,5	0,7	12,2	12,2	3,0	3,0
Total dette corporate	14,0	0,7	14,7	299,7	5,4	475,4
Crédits affectés aux opérations	-	159,6	159,6	489,9	132,7	504,0
Total lignes de crédit	14,0	160,3	174,3	789,6	138,1	979,4

Le montant des lignes de crédit utilisées au 30 juin 2013 s'élève à 174,3 millions d'euros dans le cadre d'autorisations de crédit négociées avec les établissements bancaires à hauteur de 789,6 millions d'euros.

Le Groupe bénéficie de capacités d'emprunt dans le cadre de lignes de crédits renouvelables ou affectées à des programmes immobiliers. Celles-ci 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

A la suite de la mise en place de l'emprunt obligataire, le Groupe a annulé par anticipation la ligne de crédit d'un montant maximum de 185 millions d'euros à échéance décembre 2014. Cette ligne de crédit n'était pas utilisée.

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 2013.

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 l'emprunt obligataire 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 ¹	≤ 3
Ratio EBITDA ¹ /Coût de l'endettement financier net	≥ 2,5

¹ L'EBITDA est égal au résultat opérationnel consolidé après neutralisation de l'impact du déstockage des frais financiers, majoré des dotations opérationnelles nettes aux amortissements et provisions et diminué des reprises de provisions opérationnelles.

Ces ratios sont respectés au 30 juin 2013.

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 et d'immobilisations des activités de Services immobiliers

Ces crédits comprennent :

- un crédit de 10 millions d'euros, mis en place en juin 2013, à échéance juin 2018, amortissable sur ses trois dernières années destiné au refinancement des dettes d'acquisition de fonds de commerce, et au financement des développements informatiques dans l'activité de Services immobiliers aux entreprises.
- un encours résiduel de 2,2 millions d'euros au 30 juin 2013 qui a permis le financement partiel de certaines acquisitions de cabinets d'administrateurs de biens effectuées par l'activité Services immobiliers.

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).

25.4 Risque de liquidité

Échéancier des dettes utilisées

	Utilisation 30/06/2013	Amortissement					
		2013 (6 mois)	2014	2015	2016	2017	> 5 ans
<i>(en millions d'euros)</i>							
Emprunt obligataire	200,0	-					200,0
Options de vente et différés de paiement sur acquisition de sociétés	2,5		2,5				
Crédit sur acquisition de sociétés et d'immobilisations des activités de services	12,2	0,5	0,9	2,7	2,8	2,7	2,6
Total dette corporate	214,7	0,5	3,4	2,7	2,8	2,7	202,6
Crédits affectés aux opérations	159,6	42,5	72,8	22,0	11,3	11,0	
Total amortissement		43,0	76,2	24,7	14,1	13,7	202,6
Total lignes de crédits utilisées	374,3	331,3	255,1	230,4	216,3	202,6	0,0

Les autres composantes de l'endettement net présentées dans la note 25.1 sont à court terme.

25.5 Instruments dérivés

L'ensemble des instruments dérivés est classé en instruments de transaction au 30 juin 2013, car aucune relation de couverture n'est efficace à cette date, compte tenu de la non-utilisation ou de l'annulation des lignes de crédit sous-jacentes :

Dettes couvertes	Montant nominal couvert	Indice	Début	Fin
<i>(en millions d'euros)</i>				
Crédit corporate holding :				
Tunnel 2% -3%	14,8	E3M	25/07/2011	25/07/2013
Tunnel 0,3% -0,7%	90,0	E3M	28/06/2013	31/12/2014
Crédit non affecté résidentiel :				
Tunnel 2% -3%	150,0	E3M	29/06/2012	31/12/2013
Tunnel 2% - 3,5%	142,5	E3M	31/12/2013	30/06/2015
Tunnel 2,5% -4%	142,5	E3M	31/12/2013	30/06/2015

La variation de la juste valeur des instruments dérivés 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 2013	
		06/2013	12/2012	en résultat	en situation nette
Crédit corporate holding :					
Tunnel 2% -3%	14,8		(0,2)	0,2	
Tunnel 0,3% -0,7%	90,0		(0,1)	0,1	
Crédit non affecté résidentiel :					
Tunnel 2% -3%	150,0	(1,4)	(2,8)	1,4	
Tunnel 2% - 3,5%	142,5	(3,2)	(3,6)	(0,3)	0,7
Tunnel 2,5% -4%	142,5	(4,3)	(4,7)	(0,5)	0,9
Instruments échus			(1,9)	1,6	0,3
Crédits sur opérations de Promotion :					
Capnexi 1 - Cap 2,75%	31,6	-	-		
Total juste valeur		(8,9)	(13,3)	2,5	1,9

La juste valeur des instruments dérivés se répartit comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Juste valeur 06/2013	Amortissement			
		2013 (6 mois)	2014	2015	2016
Crédit non affecté résidentiel :	(8,9)	(1,4)	(5,2)	(2,3)	
Total amortissement		(1,4)	(5,2)	(2,3)	-
Total juste valeur	(8,9)	(7,5)	(2,3)	-	-

25.6 Risque de taux d'intérêt

Exposition au risque de taux

L'emprunt obligataire est rémunéré sur la base d'un taux fixe. Les emprunts bancaires sont essentiellement rémunérés avec des taux variable.

La trésorerie et équivalents de trésorerie sont placés à taux variable sur des supports de type OPCVM ou à taux fixe sur des comptes bénéficiant d'une liquidité à vue.

Le coût du financement des dettes utilisées du Groupe s'établit à 3,3% au 1^{er} semestre 2013 (contre 3,0 % au 1^{er} semestre 2012).

Pour se protéger contre de trop fortes fluctuations des taux d'intérêt, le Groupe peut mettre 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.

25.7 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.

25.8 Risque de défaillance bancaire

Le Groupe entretient des relations régulières avec de grands groupes bancaires de premier plan, au titre de ses financements (exploitation et corporate), des garanties qu'il doit donner ou qu'il reçoit, des placements de trésorerie qu'il effectue ou encore des instruments financiers qu'il souscrit dans le cadre de sa politique de couverture. A ce titre, et bien que le Groupe répartisse ses relations bancaires entre différents établissements, le Groupe peut être exposé à un risque de contrepartie en cas de défaillance d'un établissement bancaire avec lequel il est en relation, notamment dans le cadre d'un événement systémique. Le recours au marché obligataire atténue ce risque.

25.9 Risque actions

Le Groupe ne détient pas d'actions cotées. Cependant, dans le cadre du contrat de liquidité mis en place, le Groupe peut disposer d'un pourcentage faible d'actions auto-détenues. Au 30 juin 2013, le Groupe ne détenait aucune action propre et estime donc qu'à ce jour, il n'est pas exposé à un risque actions significatif.

Note 26 Juste valeur des instruments financiers par catégorie comptable

Situation au 30 juin 2013								Juste valeur déterminée à partir de			
Rubriques au bilan (en millions d'euros)	Notes	Catégories comptables						Cotations sur un marché actif	Modèle interne sur des données observables	Modèle interne sur des données non observables	Total juste valeur
		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				
Titres de participations non consolidés	8			2,0					2,0		2,0
Créances immobilisées	8					20,5			20,5		20,5
Instruments dérivés de couverture	12								-		-
Comptes courants et autres créances financières	12					14,3		14,3	-		14,3
Disponibilités et trésorerie des réservataires	13					74,1		74,1			74,1
Valeurs mobilières de placement	13	524,6						524,6			524,6
Total actifs financiers		524,6	-	2,0	108,9	-	635,5	613,0	22,5	-	635,5
Instruments dérivés de transaction	15	8,9							8,9		8,9
Instruments dérivés de couverture	15		-						-		-
Emprunt obligataire	15					202,0			197,7		197,7
Lignes de crédit	15					174,3			174,3		174,3
Comptes courants passifs	15					17,5			17,5		17,5
Banque créditrice (découverts bancaires)	15					28,4		28,4			28,4
Total passifs financiers		8,9	-	-	-	422,2	431,0	28,4	398,4	-	426,7

La juste valeur de l'emprunt obligataire a été déterminée sur la base du taux sans risque et d'une prime de risque sans tenir compte de son évolution, en l'absence de marché actif.

Au 30 juin 2013, les risques de non-exécution (DVA) ou de contrepartie (CVA) sur les instruments dérivés ne représentent pas des montants significatifs pour le Groupe.

Note 27 Engagements hors bilan

La nature des éléments hors bilan est décrite dans les états financiers consolidés au 31 décembre 2012.

Les tableaux suivants illustrent les principales évolutions de ces engagements.

27.1 Engagements hors bilan liés au périmètre du Groupe

Garanties de passif

Garanties de passif

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 30/06/2013	Total au 31/12/2012
Garanties de passif reçues	163 626	166 106
Garanties de passif données	99 500	101 500

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

Au 30 juin 2013, les garanties de passif données sont dues pour l'essentiel à la cession en 2003 de Coteba et d'une opération en République tchèque.

27.2 Engagements hors bilan liés au financement du Groupe

Le montant des lignes de crédits accordées et non utilisées est indiqué en note 25.3

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

Type de garantie <i>(en milliers d'euros)</i>	Date de départ	Date d'échéance	Montant dette garantie	Total poste au bilan consolidé	% du poste nant
Sur immobilisations incorporelles :			0	915 171	
Sur immobilisations corporelles :			-	21 779	
Sur actifs financiers :			-	22 498	
Sur stocks :			100 054	1 214 925	8,2%
Hypothèque de 1er rang sur terrains et immeubles logement Italie		NA	34 808		
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 du crédit accordé à Neximmo 89 par privilège du prêteur de deniers sur un immeuble	13/06/2013	30/06/2017	11 000		
Garantie du crédit accordé à Capnexi par nantissements des titres Capnexi 1	30/05/2011	27/05/2014	31 600		
Garantie du crédit accordé à Eco campus par nantissements des titres Mercedes	18/07/2012	31/03/2016	22 646		
Total des sûretés rapporté au total du bilan consolidé			100 054	4 101 002	2,4%

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

27.3 Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles

Engagements reçus

Engagements reçus liés à l'exploitation courante

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 30/06/2013	Total au 31/12/2012
Garanties de paiement des contrats de promotion reçues des clients	468 564	326 962
Autres engagements	6 278	9 194
Total engagements reçus	474 842	336 156

Engagements donnés

Engagements donnés liés à l'exploitation courante

<i>(en milliers d'euros)</i>	Total au 30/06/2013	Total au 31/12/2012
Contre garantie des Garanties Financières d'Achèvement	937 457	1 190 320
Contre garantie des indemnités d'immobilisation	26 179	30 144
Autres engagements donnés	387 963	351 726
Total engagements donnés	1 351 599	1 572 190

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 646 250 milliers d'euros au 30 juin 2013.

Note 28 Effectifs du Groupe

	Collège cadres		Collège etam et employés		Total		Total
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	
Effectif global au 30 juin 2013	1 439	1 241	852	2 781	2 291	4 022	6 313
Effectif global au 31 décembre 2012	1 455	1 239	835	2 777	2 290	4 016	6 306

Note 29 Informations relatives aux parties liées

29.1 Prestations entre parties liées

Le Groupe est consolidé par intégration globale dans les comptes de 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 BPCE selon le détail ci-dessous :

Établissement	Montant autorisé	En-cours utilisé	Charges financières	Objet
<i>(en milliers d'euros)</i>	30/06/2013		(6 mois)	
BPCE ET CAISSES REGIONALES	24 300	11 990	133	Crédit promotion immobilière
BPCE ET CAISSES REGIONALES	259	259	3	Financement acquisition cabinets immobiliers
NATIXIS	38 475		142	Quote-part du crédit non affecté résidentiel
PALATINE			127	Quote-part du crédit corporate holding
PALATINE	1 864	1 864	14	Financement acquisition cabinets immobiliers
SOCFIM	50 129	6 475	205	Crédit promotion immobilière
SOCFIM	42 750		166	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'Épargne, Iselection a rétrocédé 1,8 million d'euros d'honoraires aux caisses régionales des Caisses d'Épargne au 1^{er} semestre 2013.

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 639,3 millions d'euros et a versé en contrepartie 0,5 million d'euros d'honoraires au 1^{er} semestre 2013.

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

Aegide

Nexity détient 38,14 % de cette société qui est spécialisée dans la promotion et la gestion de résidences services pour seniors. En copromotion avec Aegide, le Groupe réalise plusieurs résidences services pour seniors.

29.2 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>	30/06/2013 6 mois	30/06/2012 6 mois
Avantages à court terme		
Rémunérations fixes	550	550
Provision sur rémunérations variables de l'exercice	728	728
Avantages postérieurs à l'emploi	NA	NA
Avantages à long terme	NA	NA
Indemnités de fin de contrat (plafond pour 100% des critères)	5 532	4 745
Paieement en actions	NA	NA

NA : Non Applicable

Note 30 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif ne s'est produit entre le 30 juin 2013 et le Conseil d'administration du 24 juillet 2013 arrêtant les comptes au 30 juin 2013.



Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle 2013

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013
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 2013, 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.

I – 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.

II – 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.

Courbevoie et Paris-La Défense, le 24 juillet 2013

Les commissaires aux comptes

KPMG Audit
Département de KPMG S.A.

CONSEIL AUDIT & SYNTHESE
Membre du Réseau Ernst & Young

MAZARS

Philippe Mathis
Associé

Benoît Gillet
Associé

Jean-Philippe Bertin
Associé

Julien Marin-Pache
Associé

Jean Latorzeff
Associé